HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2010

HOME INVEST BELGIUM

Housing life

Gereglementeerde informatie

Inhoud

1 Tussentijds beheersverslag
2 Home Invest Belgium op de beurs
3 Vastgoedverslag
4 Corporate Governance
5 Verkorte geconsolideerde financiële staten
6 Verslag van de Commissaris
7 Verklaring van de verantwoordelijke personen

1 Tussentijds beheersverslag

Groei met 2,2 %[1] van het netto courant resultaat[2] per aandeel

▪

Groei met 8,9 %[1] van het uitkeerbaar resultaat[3] per aandeel

▪

Gemiddelde bezettingsgraad van 95,45 %[4]

▪

Netto inventariswaarde per aandeel naar € 52,09[5]

▪

Gunstig vervolg van het verkoopprogramma met meerwaarden

1.1 Markante feiten van het eerste halfjaar van het boekjaar

1.1.1 Zoals vroeger reeds aangekondigd[6], is Home Invest Belgium op 12 februari laatstleden overgegaan tot de ondertekening van de definitieve overeenkomsten met de groepen Nexity en Pierre & Vacances betreffende een projectontwikkeling voor een hotelresidentie met 109 kamers en de renovatie van een oud herenhuis tot 6 appartementen. Dit project is gesitueerd in Brussel, op de hoek van de Nijverheids- en de Belliardstraat, in het hart van de Europese wijk. Het afsluiten van deze transactie heeft geen noemenswaardig effect op het betrokken halfjaar.

1.1.2 Gedurende het eerste halfjaar werd het verkoopprogramma per eenheid van verschillende activa succesvol verder gezet:

a) De verkoop van de appartementen en garages van de gebouwen Hottat in Elsene en Milcamps in Schaarbeek werd verder gezet: zes appartementen werden verkocht in het eerste, en vier in het tweede gebouw. Vijf appartementen en drie parkeerplaatsen in het eerste gebouw en twee appartementen in het tweede bleven aldus over voor verkoop op 30 juni 2010. We herinneren eraan dat de uitkeerbare meerwaarden gerealiseerd op de verkopen in deze twee gebouwen verwaarloosbaar zijn (zie financieel jaarverslag 2009, pagina 23).

b) Home Invest Belgium heeft anderzijds een nieuwe opportuniteit voor meerwaarden benut, door over te gaan tot twee bijkomende verkopen van handelsruimtes aan de Albertlaan 208 in Nieuwpoort, waarbij deze twee transacties resulteerden in een netto meerwaarde van € 0,3 miljoen.

In €	Voorwerp van de transactie	Verkoopprijs – transactiekosten	Acquisitiewaarde vermeerderd met de investeringen	Netto gerealiseerde meerwaarde	Netto gerealiseerde meerwaarde in % in vergelijking met de initiële acquisitiewaarde vermeerderd met de investeringen	Laatste reële waarde	Netto gerealiseerde meerwaarde in % in vergelijking met de laatste reële waarde
Nieuwpoort	2 handelsruimten	546 604	271 605	274 999	101,25 %	230 000	137,65 %
Milcamps	4 appartementen	437 170	137 853	299 317	217,13 %	395 458	10,55 %
Hottat	6 appartementen	787 267	256 078	531 189	207,43 %	706 890	11,37 %
		1 771 041	**665 535**	**1 105 505**	**166,11 %**	**1 332 347**	**32,93 %**

[1] In vergelijking met de toestand op 30 juni 2009.
[2] Netto resultaat min het resultaat op de portefeuille.
[3] Geconsolideerd uitkeerbaar resultaat. Voor dezelfde periode bedraagt de stijging van het statutair uitkeerbaar resultaat, zoals bepaald door het KB van 21 juni 2006, 17,33 %.
[4] Gemiddelde voor de periode, berekend op basis van de huurgelden, huurgaranties op de niet verhuurde ruimtes inbegrepen. Berekening zonder de voor verkoop bestemde gebouwen (gebouwen Hottat en Milcamps, bouwgrond in Maransart) en projektontwikkelingen.
[5] In vergelijking met € 51,42 op 31 maart 2010 en € 51,41 op 30 juni 2009. De cijfers werden berekend met uitsluiting van de 12 912 aandelen in autocontrole (IAS 33 § 20).
[6] Zie financieel jaarverslag 2009, pagina 21.

Aldus hebben de verschillende verkopen van het eerste halfjaar toegelaten om een netto gerealiseerde meerwaarde van in totaal € 1,1 miljoen te boeken, waarvan € 0,4 miljoen deel uitmaakt van het uitkeerbaar resultaat, en op die manier merkbaar het uitkeerbaar resultaat aan de aandeelhouders[7] over deze periode versterkt. Bovenvermelde tabel laat toe de gerealiseerde meerwaarden te vergelijken, zowel met de laatste reële waarde, als met de initiële acquisitiewaarde vermeerderd met de investeringen uitgevoerd gedurende de periode tijdens dewelke de verkochte gebouwen deel uitmaakten van de portefeuille.
Voor het vijfde opeenvolgende jaar, en ondanks de duidelijke ommekeer van de conjunctuur en de vastgoedsector, tonen de effectief gerealiseerde verkopen het belang aan van de meerwaarden die kunnen bekomen worden op kwalitatieve investeringen in residentieel vastgoed, uitgevoerd op het juiste moment, in combinatie met een professioneel en selectief arbitragebeleid.
Het belang van dit arbitragebeleid zou in de toekomst nog moeten toenemen, een evolutie die op substantiële wijze zou moeten bijdragen tot de toename van het uitkeerbaar resultaat aan de aandeelhouders.

1.1.3 Zoals aangekondigd in het jaarlijks financieel verslag 2009, werd het U*itvoerend management* van de vastgoedbevak, tot op heden uitgevoerd door de Gedelegeerd bestuurder alleen, Xavier Mertens, sinds 21 januari 2010 uitgebreid tot de EBVBA Ylkatt, met als vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Colson, Manager Finance. Home Invest Belgium beschikt aldus over twee effectieve leiders, in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 20 juli 2004, en meer bepaald die opgenomen in artikel 38 (Effectieve leiding).
Ook werd het B*enoemings- en remuneratiecomité*, functie tot op heden waargenomen door de Raad van bestuur, opgericht op 12 februari 2010. Het wordt voorgezeten door Michel Pleeck, bestuurder en Voorzitter van de Raad, en is samengesteld uit Guillaume Botermans en Luc Delfosse, beide onafhankelijke bestuurders.

1.1.4 Wat de *projectontwikkelingen* betreft, volgen de werven Jourdan 85 en Belliard/Nijverheid de vooropgestelde planning. De eerste zou moeten afgewerkt zijn naar het einde van het huidige 3e kwartaal toe, waarbij de verhuur heden al wordt voorbereid. De tweede zou klaar moeten zijn tegen het einde van het 1e kwartaal van 2011. Het op de markt brengen van deze projecten heeft geen noemenswaardig effect op de resultaten die verwacht worden voor 2010, aangezien de interestkosten met betrekking tot de leningen afgesloten voor hun financiering geactiveerd werden op de balans van de vastgoedbevak.

De renovatie in vier fases van het vastgoedcomplex City Gardens in Leuven, gelegen op het kruispunt van de Riddersstraat en de Petermannenstraat, en aan de Fonteinstraat, werd opgestart in maart laatstleden, en de eerste fase kon worden afgerond tijdens de maand juli j.l. Op 16 augustus 2010 waren er al huurovereenkomsten ondertekend voor 38 appartementen van de 41, hetzij 93 %, aan een hoger huurniveau dan verwacht. Deze operatie verloopt dus bijzonder gunstig en zal progressief hogere huurinkomsten opbrengen, vanaf nu tot aan het einde van het lopende boekjaar.

1.1.5 Met betrekking tot het gebouw dat Home Invest Belgium bezit in de rue Léopold nrs. 2-8 in Luik, straat waarin een hevige ontploffing gebeurde op 27 januari laatstleden op nr. 18, werden verschillende renovaties uitgevoerd gedurende het eerste halfjaar en werd de verhuur opnieuw opgestart op het einde van het 2e kwartaal. De gemiddelde bezettingsgraad over de periode blijft bijgevolg zwak (gemiddeld 44 % gedurende de eerste zes maanden) maar zou progressief moeten verbeteren in de loop van het 3e kwartaal.

1.1.6 Er hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgehad gedurende het betrokken halfjaar (cfr. artikel 13 van het KB van 14 november 2007).

1.1.7 In beschouwing nemen van sociale, milieu- en ethische criteria (cfr: art. 76 van de wet van 20 juli 2004): zoals in het verleden, schenkt Home Invest Belgium verder bijzondere aandacht, zowel op het niveau van haar Raad van bestuur als op het niveau van haar Uitvoerend management, aan sociale, milieu- en ethische criteria bij haar beslissingen met betrekking tot het beheer van haar financiële middelen alsook met betrekking tot de uitvoering van haar rechten verbonden aan de effecten in portefeuille. Het is in deze context dat Home Invest Belgium onlangs contact heeft opgenomen met verschillende dienstverleners voor een screening van de energieprestaties van de gebouwen uit haar vastgoedportefeuille.

1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste halfjaar van het boekjaar

1.2.1 Nieuwe verkopen afgesloten begin juli:

a) Eerst en vooral dienen we de boeking te vermelden van twee bijkomende verkoopscompromissen met betrekking tot twee appartementen in het gebouw Hottat te Elsene.

b) Anderzijds kon de resterende bouwgrond in Maransart verkocht worden met een verkoopscompromis zonder opschortende voorwaarde op 11 augustus laatstleden, aan een prijs van € 377 000, met een gerealiseerde meerwaarde van € 0,274 miljoen, waarvan € 0,172 miljoen opgenomen zal worden in het uitkeerbaar resultaat van het boekjaar.

[7] Op geconsolideerde basis.

De meerwaarden resulterend uit deze verkopen zullen opgenomen worden in de rekeningen van het derde kwartaal van 2010.

1.2.2 Tenslotte is de vastgoedbevak in vergevorderde onderhandelingen met betrekking tot drie investeringsdossiers, waarbij één betrekking heeft op een bestaande portefeuille die bestaat uit verschillende gebouwen die quasi exclusief gelegen zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een ander betreft een residentieel renovatieproject ook gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en een derde heeft betrekking op een projectontwikkeling gelegen in het Waals Gewest. Het lijkt aanvaardbaar er van uit te gaan dat een definitief akkoord bereikt kan worden voor minstens één van deze dossiers voor het einde van het boekjaar.

1.3 Vooruitzichten voor het boekjaar 2010

Behalve ingeval van aanzienlijke achteruitgang van de residentiële vastgoedmarkt inzake verkoop en/of verhuur, handhaaft de Raad zijn dividendvooruitzicht van minimum € 2,50 per aandeel voor het volledige boekjaar 2010, een stijging met bijna 3 % in vergelijking met € 2,43 per aandeel vorig jaar, en dit met een gemiddeld aantal volledig dividendgerechtigde aandelen dat zelf stijgt met bijna 3,8 %, en dit niettegenstaande een context van zwak blijvende inflatie.

Overeenkomstig artikel 13 van het KB van 14 november 2007 wordt verduidelijkt dat de fundamentele risico's waarmee de vastgoedbevak wordt geconfronteerd voor de rest van het boekjaar deze blijven die beschreven zijn vooraan in het jaarlijks financieel verslag 2009 en dat de maatregelen om die naar best vermogen te beheersen met waakzaamheid worden toegepast.

De huidige onzekerheden verbonden aan de economische conjunctuur, de beurzen en, in mindere mate, aan de vastgoedmarkten, de beschikbaarheid van financieringen en de solvabiliteit van tegenpartijen, zouden een evaluatie nodig kunnen maken van nieuwe risico's of risico's die vandaag weinig waarschijnlijk zijn, alsook de snelle uitvoering van corrigerende maatregelen die heden nog niet bepaald zijn. In voorkomend geval zal Home Invest Belgium deze nieuwe risico's identificeren en afbakenen en zal zij gepaste maatregelen nemen teneinde hun ongunstige efffecten voor de vennootschap en haar aandeelhouders te beperken.

2 Home Invest Belgium op de beurs

2.1 Home Invest Belgium op de beurs

In de loop van het betrokken halfjaar fluctueerde de beurskoers van het Home Invest Belgium aandeel in een vork van € 53 op 17 mei 2010, na onthechting van de coupon, en € 57, op 11 mei en 30 juni 2010. Globaal werden de eerste zes maanden van het boekjaar 2010 gekenmerkt door het heel goed standhouden van de beurskoers, meerbepaald tijdens het tweede kwartaal, en dit niettegenstaande de onthechting van de coupon in de loop van mei laatstleden.

De liquiditeit van het aandeel gaat licht achteruit met een dagelijks gemiddelde van 900 aandelen per beursdag, in vergelijking met een gemiddelde van 931 in de loop van het 1e halfjaar van 2009 en met 986 over het volledige boekjaar 2009.

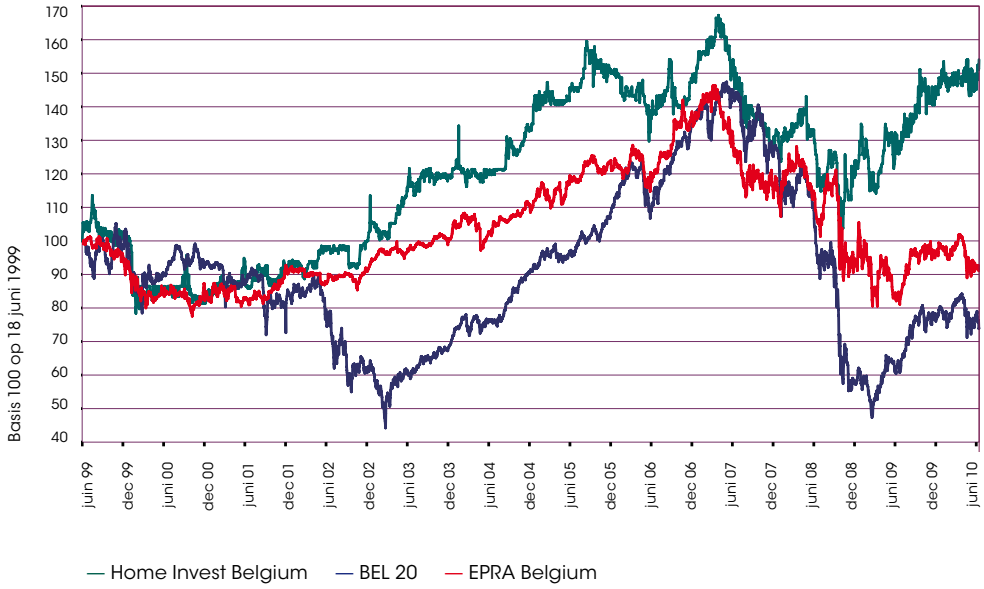
Opnieuw dient de zeer goede prestatie van het Home Invest Belgium aandeel onderstreept te worden, in vergelijking met de volledige sector van de Belgische vastgoedbevaks, uitgedrukt in de EPRA Belgium[8] index.

De premie op de beurskoers van 30 juni 2010, laatste noteringsdag van het halfjaar (€ 57) in vergelijking met de netto inventariswaarde van die dag (€ 52,09) bedroeg 9,4 % (te vergelijken met een disagio van 8,6 % op 30 juni 2009 en een premie van 2,6 % op 31 december 2009). Deze positieve evolutie reflecteert zonder twijfel het hernieuwde vertrouwen van de beurzen in de betrouwbaarheid van beursgenoteerd residentieel vastgoed in België en in die van Home Invest Belgium in het bijzonder.

2.2 Aandeelhouders

Op basis van de transparantieverklaringen van de aandeelhouders die de statutaire drempel van 3 % van het kapitaal overschrijden, en op basis van het register van aandeelhouders op naam, vertoont het aandeelhouderschap van Home Invest Belgium op 30 juni 2010 geen merkbare wijzigingen[9] in vergelijking met de toestand op 31 december 2009, zoals opgenomen in het financieel jaarverslag 2009 (pagina 44).

Vergelijking van de beursevolutie:
Home Invest Belgium - BEL 20 - EPRA Belgium Index sinds de beursintroductie



[8] Bijkomende informatie over deze index is te vinden op www.epra.com.
[9] 1 514 gedematerialiseerde aandelen zijn op naam gezet.

3 Vastgoedverslag

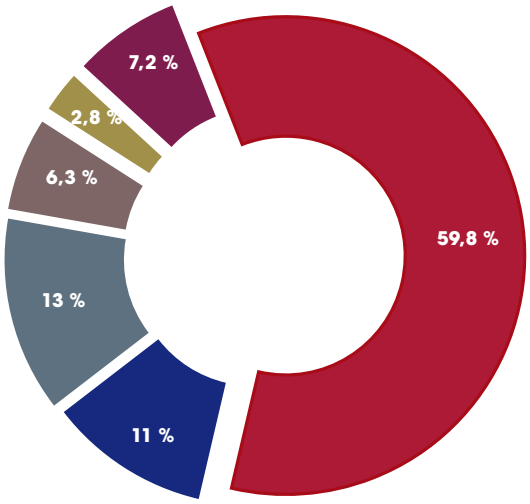
3.1 Vastgoedportefeuille[10] - Bezettingsgraad

Op 30 juni 2010 bezat de vastgoedbevak 89 gebouwen op 44 sites met een bebouwde oppervlakte van 118 748 m² en 1 017 huurovereenkomsten. De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**[11], vastgesteld op basis van het schattingsverslag van de vastgoedexpert van de bevak, Winssinger & Vennoten, bedroeg € 209 miljoen en is stabiel in vergelijking met 30 juni 2009 en betekent een lichte vooruitgang (+ 0,9 %) ten opzichte van 31 december 2009; dit, ondanks de verkoop van verschillende gebouwen in tussentijd (zie Tussentijds beheersverslag).
De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille bedroeg € 228,8 miljoen, eveneens stabiel, zowel t.o.v. 30 juni 2009, als t.o.v. 31 december 2009.

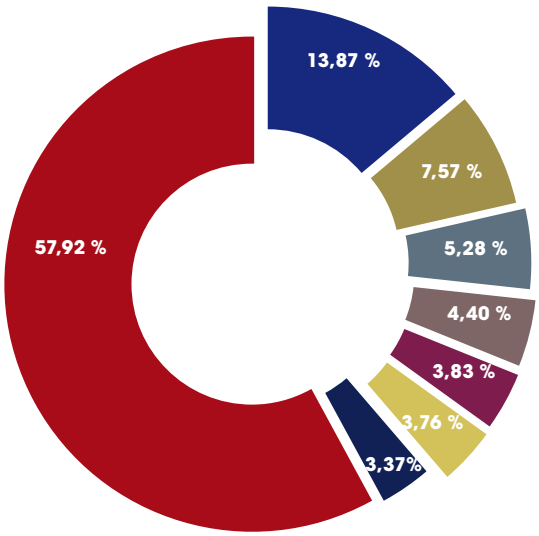
Bij afsluiting van het betrokken halfjaar zag de spreiding van de vastgoedportefeuille eruit als volgt:

Deze portefeuille is voor 79,9 % geïnvesteerd in residentiële gebouwen in België, wat een veel hoger percentage vertegenwoordigt dan de 60 % vereist door de huidige fiscale wetgeving om als residentiële vastgoedbevak erkend te worden, het enige type vastgoedbevak dat geniet van een vrijstelling van roerende voorheffing op de dividenden. Bovendien is 77,1 % van de portefeuille geïnvesteerd in de kernactiviteit van de vastgoedbevak, zijnde appartementen en eengezinswoningen.

Geen enkel vastgoedgeheel overtreft het voorgeschreven plafond van 20 % inzake risicodiversificatie. Het belangrijkste actief is het Lambermont complex in Schaarbeek en vertegenwoordigt minder dan 14 % van het totaal, gevolgd door het gebouw Giotto in Evere met 7,6 %. De 82 gebouwen die elk minder dan € 7 miljoen[12] vertegenwoordigen, maken samen 58 % uit van de portefeuille en dragen aldus bij tot een ideale diversificatie van het risico inzake bezetting.



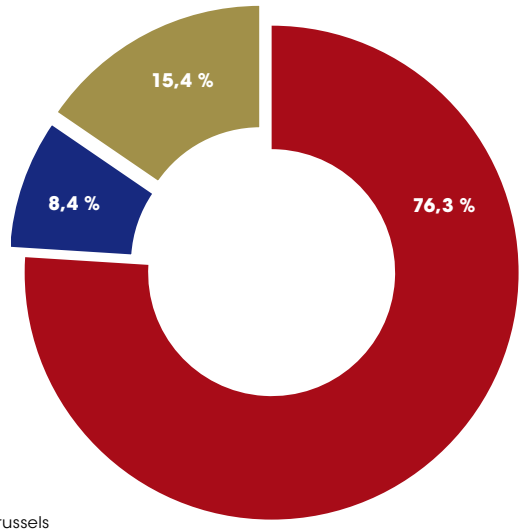
- Appartementen
- Gemeubelde appartementen
- Handelszaken
- Huizen
- Rusthuizen
- Kantoren



- Lambermont
- Giotto
- Galerie de l'Ange
- Les Mélèzes
- Résidences du Quartier européen
- Cours Saint Michel
- Clos de la Pépinière
- Andere

[10] Op basis van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie op 30 juni 2010.
[11] Gebouwen in exploitatie, nl. zonder gebouwen bestemd voor de verkoop en projectontwikkelingen.
[12] In reële waarde.

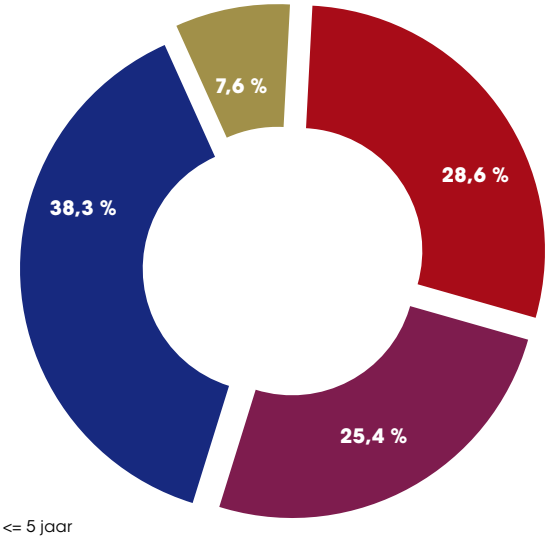
De vastgoedportefeuille is voor 76,3 % gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, regio weerhouden door de vastgoedbevak als voorkeurzone voor investeringen, omwille van de grote liquiditeit van de markt en de vooruitzichten van belangrijke meerwaarden op middellange en lange termijn.



- Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- Vlaams Gewest
- Waals Gewest

Er dient opgemerkt te worden dat dit percentage nog geen rekening houdt met de integratie in de portefeuille in december 2009 van het vastgoedcomplex City Gardens in Leuven waarvan de renovatie in opeenvolgende fasen verloopt volgens planning (zie hierboven sub 1.1.4). Dit complex is nog tijdelijk opgenomen in de projectontwikkelingen. Bij het einde van de renovatie, en behalve ingeval van verkoop van het gebouw aan de Fonteinstraat, zou het aandeel van het Vlaams Gewest in de portefeuille 13 % moeten benaderen.

Geklasseerd volgens leeftijd van het gebouw vertegenwoordigen de gebouwen van 10 jaar of minder 54 % van de portefeuille, waarbij de gebouwen die een substantiële renovatie hebben ondergaan, opgenomen zijn vanaf het jaar van die renovatie. Eens afgewerkt, zullen de lopende projectontwikkelingen bijdragen tot het verder verjongen van de gemiddelde leeftijd van deze portefeuille.



- <= 5 jaar
- 6 - 10 jaar
- 11 - 20 jaar
- >20 jaar

De portefeuille heeft aldus een zekere omvang en maturiteit bereikt die de vastgoedbevak op heden toelaten verder te genieten van de marktvoorwaarden, net als de vorige vier boekjaren, die nu zeker moeilijker zijn, om substantiële meerwaarden te genereren op het verkoopprogramma bepaald door de Raad van bestuur, zonder nochtans afbreuk te doen aan het beleid van kwalitatieve groei.

Deze verkopen hebben aanzienlijke meerwaarden gegenereerd die opnieuw substantieel het uitkeerbaar resultaat aan de aandeelhouders versterken per einde van het eerste halfjaar van het lopende boekjaar (zie hierboven sub 1.1.2).

De **bezettingsgraad**[13] van de vastgoedportefeuille voor het volledige eerste halfjaar van het lopende boekjaar bedroeg 95,45 % tegenover 94,3 % in de loop van het 1e halfjaar van het boekjaar 2009, 94,6 % voor het volledige boekjaar 2009.

De bezettingsgraad toont dus een regelmatige vooruitgang in vergelijking met zijn niveau van een jaar geleden. We dienen ook op te merken dat de bezettingsgraad, berekend zonder de gemeubelde appartementen met dienstverlening (Résidences du Quartier Européen) 96,20 % zou bedragen.

[13] Gemiddelde voor de periode, berekend op basis van de huurgelden, huurgaranties op de niet verhuurde ruimtes inbegrepen. Berekening zonder de voor verkoop bestemde gebouwen en projektontwikkelingen.

3.2 Detail van de vastgoedportefeuille - Toestand van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2010[1]

Benaming	Gemeente	Jaar[(2)]	Eenheden	Oppervlakte
			Aantal	m²
Brussels Hoofdstedelijk Gewest			**768**	**86 717**
Belliard	Brussel	1937	18	2 256
Clos de la Pépinière	Brussel	1993	25	3 275
Lebeau	Brussel	1998	12	1 153
Résidences du Quartier Européen	Brussel	1997	50	4 290
Birch House	Etterbeek	2001	32	3 438
Erainn	Etterbeek	2001	12	1 252
Yser	Etterbeek	1974	15	1 961
Giotto	Evere	2005	85	8 647
Alliés - Van Haelen	Vorst	1999	35	4189
Belgrade	Vorst	1999	1	1 368
Les Jardins de la Cambre	Elsene	1992	28	3 552
Charles Woeste (appartementen)	Jette	1998	92	5 091
Charles Woeste (handelszaken)	Jette	1996	14	2 995
Baeck	St Jans Molenbeek	2001	28	2652
Lemaire	St Jans Molenbeek	1990	1	754
La Toque d'Argent	St Jans Molenbeek	1990	1	1 618
Sippelberg	St Jans Molenbeek	2003	33	3290
Bosquet - Jourdan	Sint-Gillis	1997	27	2 326
Jourdan - Monnaies	Sint-Gillis	2002	26	2 814
Lambermont	Schaarbeek	2008	131	14110
Clos Saint-Georges	Ukkel	1988	2	380
Decroly	Ukkel	1995	3	545
Melkriek	Ukkel	1998	1	1 971
Montana - Tamaris	Ukkel	1996	7	1 379
Ryckmans	Ukkel	1990	8	2 196
Winston Churchill	Uccle	2006	11	1 733
Les Erables	St Lambrechts Woluwe	2001	24	2202
Les Mélèzes	St Lambrechts Woluwe	1995	37	4 357
Voisin	St Pieters Woluwe	1996	9	923
Vlaams Gewest			**44**	**9 597**
Nieuwpoort (handelszaken)	Nieuwpoort	1997	3	647
Grote Markt	Sint Niklaas	2004	17	2 752
Cederdreef	Wetteren	1989	6	1 342
Wiezelo	's Gravenwezel	1997	14	1 457
Haverwerf	Mechelen	2002	4	3 399
Waals Gewest			**205**	**22 434**
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1	4 140
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7	1 198
Quai de Compiègne	Hoei	1971	1	2 479
Galerie de l'Ange (appartements)	Namen	1995	50	1 880
Galerie de l'Ange (commerces)	Namen	2002	12	2 552
Florida	Waterloo	1998	6	1 760
Léopold	Luik	1988	53	3 080
Mont Saint Martin	Luik	1988	6	335
Saint Hubert 4	Luik	1988	14	910
Saint Hubert 51	Luik	1988	4	360
Colombus	Jambes	2007	51	3 740
Totaal			**1 017**	**118 748**

(1) Niet inbegrepen de gebouwen die verkocht worden en de projectontwikkelingen.
(2) Bouwjaar of jaar van laatste ingrijpende renovatie.
(3) Jaarlijkse lopende brutohuur op 30/06/2010, met inbegrip van de huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde op niet-verhuurde ruimtes.
(4) Door de onafhankelijke expert geschatte huurwaarde.
(5) Lopende brutohuur op 30/06/2010, op jaarbasis.
(6) Gemiddelde voor het eerste halfjaar van 2010, inclusief huurwaarborgen.

Brutohuur [3]	GHW[4]	Werkelijke huur[5]	Bezettingsgraad[6]	Reële waarde	Investerings-waarde
€	€	€	%	€	€
10 585 029	**9 412 110**	**9 857 953**	**96,6 %**	**159 391 009**	**174 793 782**
323 399	273 660	308 935	95,2 %	4 155 122	4 259 000
424 195	402 192	406 894	96,8 %	7 047 111	7 928 000
260 695	171 742	250 987	99,3 %	2 930 667	3 297 000
506 348	488 337	486 147	85,7 %	7 998 222	8 998 000
476 500	427 976	461 205	98,2 %	7 864 000	8 847 000
187 451	176 695	183 310	98,1 %	3 233 778	3 638 000
306 945	242 167	270 019	96,7 %	4 337 778	4 880 000
1 197 475	1 048 033	1 106 687	96,4 %	15 816 889	17 794 000
375 153	356 142	357 257	96,8 %	6 195 556	6 970 000
0	0	0	100,0 %	217 918	245 158
459 522	397 556	445 369	97,1 %	6 817 778	7 670 000
512 316	422 944	494 875	98,5 %	6 405 333	7 206 000
358 196	286 834	357 128	100,0 %	3 975 610	4 075 000
221 245	231 420	108 963	99,1 %	3 657 778	4 115 000
0	0	44 756	100,0 %	145 444	163 624
183 840	154 608	168 545	100,0 %	2 675 122	2 742 000
368 170	349 250	172 096	97,0 %	4 749 961	5 273 000
302 160	276 025	271 276	99,1 %	4 591 111	5 165 000
349 241	312 192	339 398	95,5 %	5 283 556	5 944 000
1 631 872	1 603 155	1 594 162	100,0 %	28 984 222	29 531 000
53 392	47 450	53 303	100,0 %	927 111	1 043 000
54 237	54 780	52 798	100,0 %	1 033 778	1 163 000
253 592	210 578	250 296	100,0 %	2 935 610	3 009 000
197 017	173 015	176 434	90,3 %	3 230 222	3 634 000
268 086	230 580	266 923	100,0 %	4 533 333	5 100 000
232 869	207 249	202 469	93,8 %	3 534 222	3 976 000
325 959	254 823	301 883	97,9 %	4 753 778	5 348 000
611 773	488 924	588 031	98,4 %	9 184 889	10 333 000
143 381	123 783	137 805	96,4 %	2 175 111	2 447 000
1 140 980	**1 093 679**	**1 105 418**	**96,5 %**	**17 458 448**	**18 736 000**
90 515	99 420	101 677	100,0 %	1 357 273	1 493 000
370 942	315 201	361 589	97,7 %	5 603 636	6 164 000
86 173	98 845	73 546	85,2 %	1 600 909	1 761 000
170 370	165 535	147 464	88,9 %	2 652 727	2 918 000
422 980	414 678	421 142	100,0 %	6 243 902	6 400 000
2 558 466	**2 195 449**	**2 282 595**	**90,0 %**	**32 119 436**	**35 257 000**
329 819	168 000	328 096	100,0 %	3 147 556	3 541 000
158 239	139 162	157 390	99,1 %	2 198 222	2 473 000
185 747	168 572	184 219	100,0 %	1 456 000	1 638 000
254 912	215 757	247 331	97,4 %	2 259 556	2 542 000
592 772	511 017	592 639	100,0 %	8 773 659	8 993 000
154 655	158 400	158 460	100,0 %	3 439 111	3 869 000
318 603	303 580	130 714	43,8 %	3 263 111	3 671 000
39 764	35 635	32 061	81,0 %	385 778	434 000
84 123	89 750	33 044	39,8 %	937 778	1 055 000
39 172	42 480	33 352	88,1 %	432 000	486 000
400 660	363 096	385 290	96,2 %	5 826 667	6 555 000
14 284 475	**12 701 238**	**13 245 966**	**95,5%**	**208 968 893**	**228 786 782**

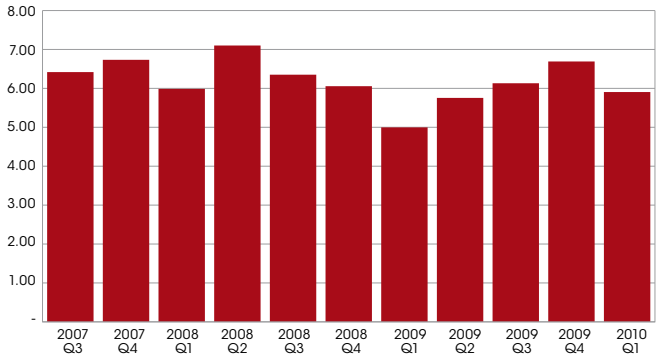
3.3 Toestand van de residentiële vastgoedmarkt[14]

De markt in België

Met een totaal investeringniveau van € 5,91 miljard in residentieel vastgoed, een daling van 11,7 % op kwartaalbasis, is de algemene minder goede prestatie van het eerste kwartaal van 2010 zichtbaar. De Belgische residentiële vastgoedmarkt lijkt dus een zekere stabilisatiefase te bereiken. Deze balans kan evenwel genuanceerd worden door het feit dat elk eerste kwartaal van de voorgaande jaren lager was dan het voorafgaande kwartaal.

Investeringen in Belgisch residentieel vastgoed

Totaal (miljard €)



Bron: FOD Economie

Het zou dus eenvoudigweg om een 'begin van het jaar' effect kunnen gaan waarbij het tweede kwartaal de herneming ingezet in het tweede halfjaar van 2009 zou kunnen verder zetten. Want de combinatie van gunstiger economische vooruitzichten, het hernemen van de inflatie en lange termijn rentevoeten onder druk sinds eind 2008 zouden kunnen bijdragen tot een toename van de investeringen in residentieel vastgoed.

Evolutie op jaarbasis (%)	2009	2010 (E)	2011(E)
BBP	-3,0	1,4	2,0
Privé consumptie	-1,7	1,1	1,8
Inflatie	-0,1	2,1	2,0
Lange termijn rentevoet	3,91	3,84	3,03

Bron : Oxford Economics

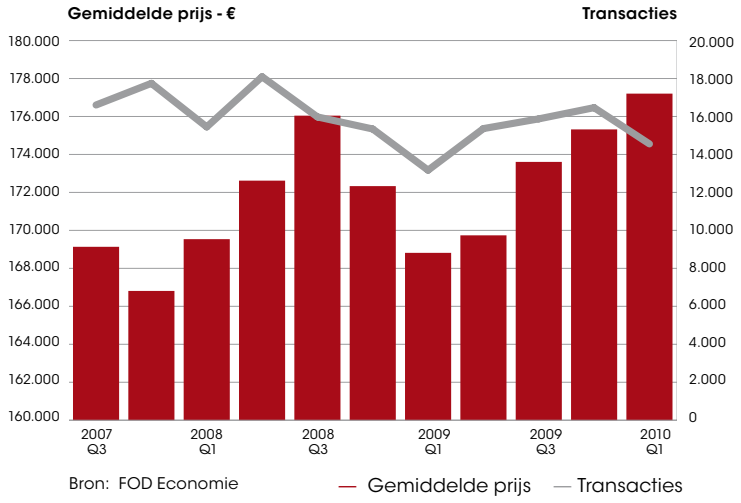
Zoals de analyses per type vastgoed hieronder aantonen is de daling van de toevloed aan kapitaal voornamelijk te wijten aan een daling van het aantal transacties. De gemiddelde prijzen zijn daarentegen gestegen voor alle types gebouwen.

[14] Uittreksel uit het schattingsverslag van Winssinger & Vennoten NV.

Gewone woonhuizen

De gemiddelde prijs van de gewone woonhuizen heeft een stijging opgetekend van 1,1 % gedurende het eerste kwartaal van 2010 om te eindigen op € 177 204. Op jaarbasis bedroeg de prijsevolutie 5,0 %.

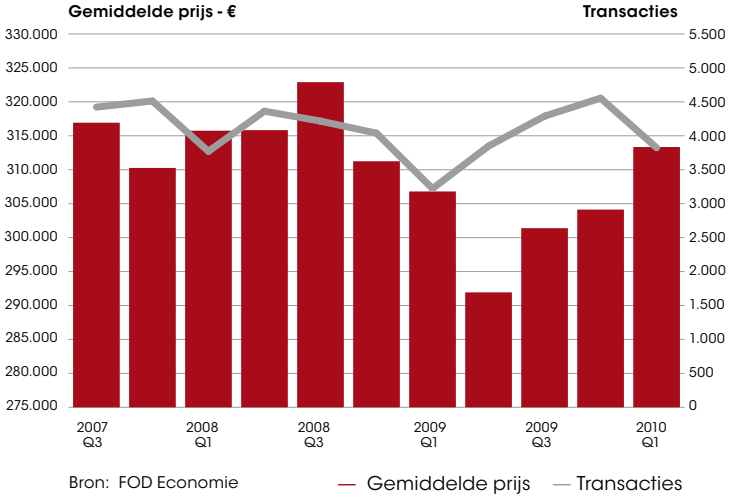
Gemiddelde prijs en transacties voor gewone woonhuizen



Villas, luxe huizen

De prijsstijging genoteerd voor luxe huizen was hoger dan die voor de gewone woonhuizen (+3,0 %). De gemiddelde prijs bedraagt € 313 342. Evenwel blijft deze categorie op jaarbasis diegene die het minst vooruitging (2,1 %).

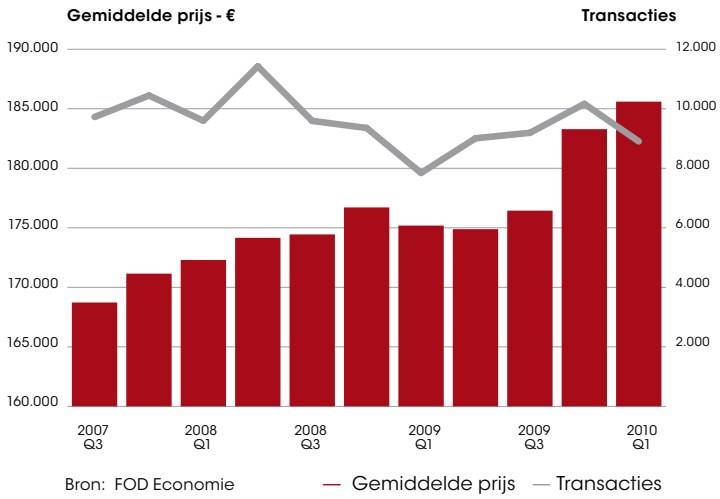
Gemiddelde prijs en transacties voor villa's en luxe huizen



Appartementen

De omvang van de prijsschommelingen was duidelijk kleiner op de appartementenmarkt. De stijging gedurende het eerste kwartaal bedroeg 1,3 % met een gemiddelde prijs van € 185 598. Op jaarbasis steekt het appartementensegment het segment van de woonhuizen voorbij met een stijging van 5,9 %.

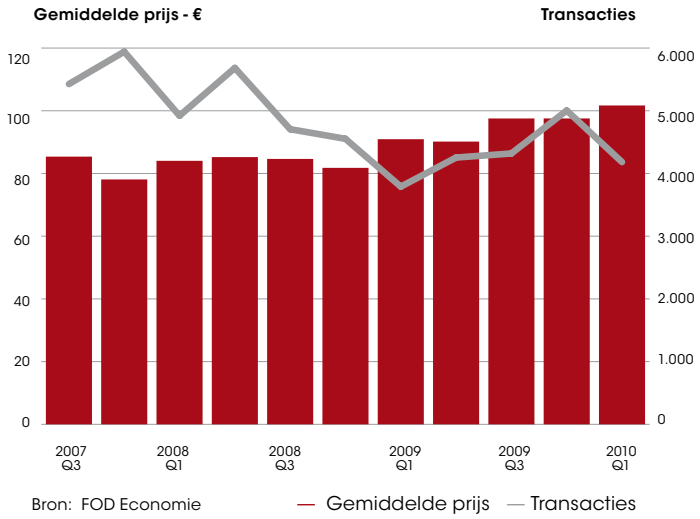
Gemiddelde prijs en transacties voor appartementen



Bouwgronden

Deze vastgoedcategorie is per definitie diegene die het meest zeldzaam wordt op lange termijn. Op enkele uitzonderingen na, zijn de prijzen blijven stijgen. De stijging bedroeg 4,2 % gedurende het eerste kwartaal en 11,8 % op jaarbasis. De gemiddelde prijs van een bouwgrond heeft heden de symbolische grens van € 100 overschreden om te eindigen op € 102.

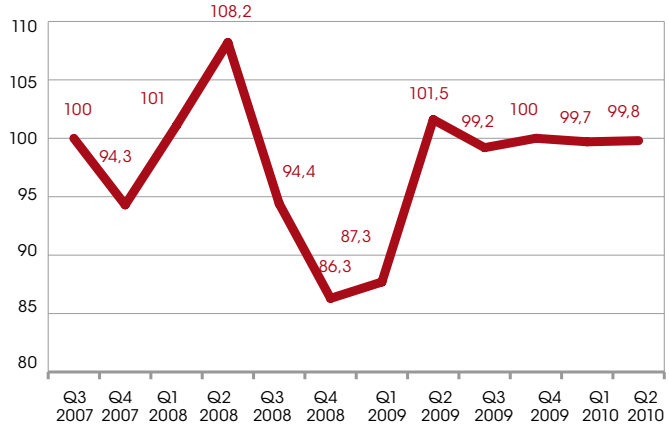
Gemiddelde prijs en transacties voor bouwgronden



Conclusie

Dit begin van het jaar 2010 lijkt als de voorbode van een stabilisatie van de vastgoedmarkt. Immers, zowel de index inzake vastgoedactiviteit van de Federatie van Notarissen als de cijfers van de FOD Economie tonen een stabiele activiteit sinds eind 2009. Anderzijds is ook de prijsevolutie in alle sectoren bemoedigend en alles laat vermoeden dat de trend zich zal verder zetten in de komende maanden in het licht van gunstige economische indicatoren.

Index van de vastgoedactiviteit in België

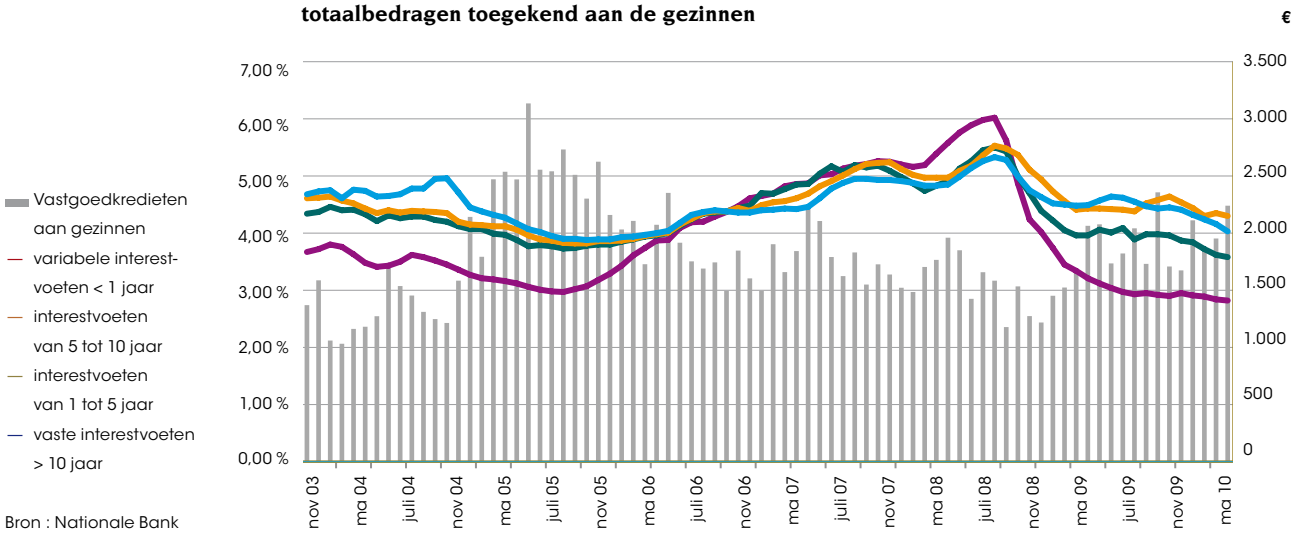


Bron : Federatie van Notarissen

De Brusselse markt overtreft duidelijk de rest van België in termen van prijsstijgingen gezien de prijzen van huizen toegenomen zijn met 17 % op jaarbasis, 10 % voor de appartementen en 44 % voor de enkele loten bouwgrond nog beschikbaar in het Gewest. De andere gewesten zijn evenwel ook niet achtergebleven, met prijsstijgingen of op z'n minst stabilisaties in alle sectoren.

De rentevoeten hebben hun laagste niveau bereikt sinds 2005 aangezien de vaste rentevoeten op meer dan 10 jaar opnieuw flirten met de kaap van 4 % terwijl de variabele rentevoeten op minder dan een jaar zich reeds onder deze drempel bevinden. Dit toont dus aan dat de banken opnieuw aanknopen met 'risico' na een periode van sterke risicoaversie tussen 2007 en 2008. De kredietverstrekking neemt progressief toe, alhoewel de banken zeer waakzaam blijven inzake de voorwaarden voor het toekennen van kredieten. De kredietvooruitzichten zijn nochtans zeer gunstig aangezien Oxford Economics een progressieve daling voorziet van de rentevoeten op lange termijn van 3,84 % in 2010 naar 3,03 % in 2011.

Evolutie van de rentevoeten voor nieuwe vastgoedcontracten en totaalbedragen toegekend aan de gezinnen



Bron : Nationale Bank van België

3.4 Besluiten van de vastgoedexpert

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft: schatting d.d. 30 juni 2010

In overeenstemming met de wettelijke en statutaire bepalingen hebben wij de eer om u onze mening te geven over de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van de vastgoedbevak HOME INVEST BELGIUM op 30 juni 2010.

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd volgens de methode van actualisatie van de huuropbrengsten en in overeenstemming met de IVS normen ('International Valuation Standards').

Zoals gebruikelijk, hebben wij onze opdracht uitgevoerd op basis van de door HOME INVEST BELGIUM verstrekte gegevens in verband met de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, alsook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn.

Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. HOME INVEST BELGIUM, die haar patrimonium op een professionele wijze uitbaat, is goed op de hoogte van het eventuele bestaan van deze risicofactoren en laat daarom voor de aankoop van elk gebouw een technische en juridische due diligence uitvoeren.

De investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de transactiekosten.

De **reële waarde ('fair value')** kan als volgt bepaald worden:

- voor de residentiële of gemengde gebouwen waarvan de indeling zich leent tot een verkoop in afzonderlijke eenheden: door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken; deze bedragen 10 % in het Vlaams Gewest en 12,50 % in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest;
- voor de andere gebouwen van de portefeuille: door van de investeringswaarde 2,5 % af te trekken, als deze waarde meer dan € 2 500 000 bedraagt, en de volledige transactiekosten aan de voormelde tarieven van 10 % en 12,50 %, als hun investeringswaarde minder dan € 2 500 000 bedraagt.

Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt, in de loop van de jaren 2003 tot 2005 inbegrepen, blijkt dat de gemiddelde transactiekost 2,5 % bedraagt voor gebouwen met een investeringswaarde van meer dan € 2 500 000.

Dit percentage van 2,5 % zal periodiek herzien en aangepast worden per schijf van 0,5 %, voor zover die afwijking waargenomen zou worden op de institutionele markt.

Tijdens onze analyse van de vastgoedportefeuille konden we verder de volgende punten vaststellen:

1) de portefeuille bestaat uit 89,97 % residentiële gebouwen waarvan 2,87 % rusthuizen, 7,67 % winkelpanden en 2,36 % kantooroppervlakken.
2) de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2010 bedraagt 95,02 %.
3) de ontvangen huur met inbegrip van de huurgaranties voor de totale vastgoedportefeuille ligt gemiddeld 12,42 % hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen bevestigen we dat de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 30 juni 2010 **€ 229 894 782** (tweehonderd negenentwintig miljoen achthonderd vierennegentig duizend zevenhonderd tweeëntachtig euro). bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 30 juni 2010, stemt overeen met de reële waarde ('fair value') in de zin van het IAS/IFRS referentieel en zou aldus **€ 210 041 947** (tweehonderd en tien miljoen eenenveertig duizend negenhonderd zevenenveertig euro) bedragen.

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 6 juli 2010
WINSSINGER & VENNOTEN NV

Fabian DAUBECHIES
Bestuurder

Benoît FORGEUR
Gedelegerd bestuurder

4 Corporate Governance

Raad van bestuur

De gewone algemene vergadering van 4 mei laatstleden heeft de hernieuwing van de bestuursmandaten van Mevrouw Ghislaine Darquennes en van de Heer Michel Pleeck goedgekeurd voor een periode van drie jaar, en het mandaat van onafhankelijk bestuurder van de Heer Guillaume Botermans voor een periode van zes jaar.
Mevrouw Ghislaine Darquennes heeft evenwel haar ontslag aangeboden in juni laatstleden en de Raad heeft akte genomen van dit ontslag tijdens de vergadering van 18 augustus laatstleden en behoudt zich het recht voor om deze vacante post in te vullen in overeenstemming met artikel 9 van de statuten.
De Raad houdt eraan haar ten stelligste te bedanken voor haar grote bijdrage aan de lancering en de ontwikkeling van de vastgoedbevak, voor de diepgang en de nauwkeurigheid van haar oordeel, voor haar verhelderende mening en voor de introductie van verschillende belangrijke investeringsdossiers.

5 Verkorte geconsolideerde financiële staten

De boekhoudnormen en berekeningsmethodes gebruikt voor de tussentijdse financiële staten zoals opgenomen in onderhavig halfjaarverslag zijn identiek aan die gebruikt voor de jaarlijkse financiële staten afgesloten op 31 december 2009. De vennootschap heeft de nieuwe of gewijzigde standaarden niet anticipatief toegepast, waarbij deze geen enkele impact hebben op de betrokken financiële staten.
Dit halfjaarverslag past IAS 34 toe, norm die de minimuminhoud voorschrijft van dit tussentijds financieel verslag alsook de toe te passen boekhoudprincipes en waarderingsregels.
Gelet op de beoefende activiteiten hebben de cijfers hierna geen seizoensgebonden noch cyclisch karakter.
Tenslotte zijn de percentages in de toelichtingen hierna vermeld berekend op basis van niet afgeronde cijfers van de resultatenrekening of de balans en kunnen ze dus verschillen van deze die zouden berekend worden op basis van de afgeronde cijfers hierna opgenomen.

5.1 Geconsolideerde resultatenrekening op 30 juni 2010

Inleiding :
In vergelijking met de resultaten van het 1e halfjaar 2009 en die van het volledige boekjaar 2009, zien de belangrijkste resultaten van het 1e halfjaar van het lopende boekjaar eruit als volgt:

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING IN IFRS NORMEN (in €)	van 01/01/2010 tot 30/06/2010	van 01/01/2009 tot 31/12/2009	van 01/01/2009 tot 30/06/2009
I. Huurinkomsten	7 084 124	13 895 469	6 778 895
III. Met verhuur verbonden kosten	-71 651	-219 846	-125 007
NETTO HUURRESULTAAT	**7 012 473**	**13 675 622**	**6 653 888**
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	33 462	87 602	51 526
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	66 891	366 730	52 529
VII. . Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-586 738	-1 255 773	-495 573
VASTGOEDRESULTAAT	**6 526 088**	**12 874 181**	**6 262 370**
IX. Technische kosten	-449 048	-1 261 645	-676 735
X. Commerciële kosten	-229 488	-480 575	-233 198
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-96 003	-197 475	-28 631
XII. Beheerkosten vastgoed	-730 417	-1 492 323	-716 613
(+/-) Vastgoedkosten	**-1 504 956**	**-3 432 018**	**-1 655 177**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	**5 021 132**	**9 442 163**	**4 607 193**
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-242 459	-518 191	-345 416
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (A)	**4 778 673**	**8 923 972**	**4 261 777**
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (B)	1 105 505	1 288 364	447 772
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (C)	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (D)	1 472 527	270 644	-325 777
OPERATIONEEL RESULTAAT (E)	**7 356 705**	**10 482 980**	**4 383 773**
XIX. Financiële opbrengsten	91 262	271 082	98 114
XX. Interestkosten	-1 070 290	-2 241 000	-1 066 818
XXI. Andere financiële kosten	-620 553	-424 747	-189 152
(+/-) Financieel resultaat	**-1 599 580**	**-2 394 665**	**-1 157 857**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (F)	**5 757 125**	**8 088 315**	**3 225 916**
XXII. Vennootschapsbelasting	106 716	-6 022	-6 249
(+/-) Belastingen	**106 716**	**-6 022**	**-6 249**
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP (G)	**5 863 841**	**8 082 294**	**3 219 667**
Netto resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap, per aandeel	2,08	2,92	1,19
Netto courant resultaat =((G) - (B) - (C) - (D))	3 285 809	6 523 285	3 097 671
Netto courant resultaat per aandeel	**1,17**	**2,36**	**1,14**
Resultaat op de portefeuille =((B) + (C) + (D))	2 578 032	1 559 009	121 996
Resultaat op de portefeuille per aandeel	**0,92**	**0,56**	**0,04**
Uitkeerbaar resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap (6)	4 309 212	7 695 513	3 813 210
Uitkeerbaar resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap per aandeel	**1,53**	**2,78**	**1,41**
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	2 815 630	2 764 079 (1)	2 712 527
Aantal aandelen op het einde van de periode	2 815 630	2 815 630 (2)	2 815 630
Voorgesteld dividend (7)	**2,50**	**2,43**	**2,43**
Bedrijfsmarge (3)	73,22 %	69,32 %	68,05 %
Bedrijfsmarge voor belastingen (4)	48,71 %	50,72 %	49,56 %
Netto courante marge (5)	50,35 %	50,67 %	49,46 %
Uitkeringspercentage (9)	-	87,28 %	-
Andere elementen van het volledig resultaat:			
Variatie van de reële waarde van de indekkinginstrumenten (10)	-824 635	-750 732	-825 802
Volledig resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders v.d. moedervennootschap(8)	5 039 206	7 331 561	2 393 865
Volledig resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap, per aandeel	1,79	2,65	0,88

(1) Het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen werd gecorrigeerd om rekening te houden met de 109 111 aandelen die prorata dividendgerechtigd zijn vanaf 1 juni 2009 en met de 12 177 aandelen die prorata dividendgerechtigd zijn vanaf 1 juli 2009. Berekening exclusief 12 912 aandelen in autocontrole (IAS 33, alinea 20).
(2) Het totaal aantal aandelen in omloop bedraagt 2 828 542, waarvan men 12 912 aandelen Home Invest Belgium moet uitsluiten, aangehouden in autocontrole (IAS 33, alinea 20). Aldus bekomen we 2 815 630 aandelen op het einde van de periode.
(3) Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.
(4) Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.
(5) Netto resultaat van het boekjaar – resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.
(6) Dit uitkeerbaar resultaat is berekend op geconsolideerde basis. Het statutair uitkeerbaar resultaat volgens het KB van 21 juni 2006 – artikel 7 bedraagt € 4 366 728 of € 1,54 per aandeel (aandelen in autocontrole inbegrepen). Op 30 juni 2009 bedroeg dit € 3 721 783 of € 1,374 per aandeel. Alle andere verwijzingen in dit communiqué hebben betrekking op het geconsolideerd uitkeerbaar resultaat.
(7) Het dividend wordt bepaald op basis van het statutair resultaat.
(8) Er zijn geen minderheidsbelangen.
(9) Dividend / uitkeerbaar resultaat.
(10) De financiële instrumenten betreffen enkel deze direct geboekt in het eigen vermogen conform IAS 39.

Het *netto huurresultaat* stijgt met 5,4 % in vergelijking met het eerste halfjaar van 2009, hoofdzakelijk als gevolg van het volle effect van de opname van de blokken C en D van het Lambermont complex in de portefeuille, respectievelijk eind mei en eind juni 2009, en dankzij een aanzienlijke verlaging (- 43 %) van de met verhuur verbonden kosten.

Het *vastgoedresultaat* neemt daarentegen maar toe met 4,2 %, hoofdzakelijk als gevolg van een stijging met 18 % van de huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder.

De *vastgoedkosten* dalen daarentegen met 9 % in vergelijking met het eerste halfjaar van 2009, voornamelijk onder invloed van de technische kosten, zeer sterk gedaald (meer dan 33 %) na een stijging van 27 % een jaar geleden, en dit ondanks een verdubbeling van de kosten en taksen van niet verhuurde goederen.

De *algemene kosten* dalen met 30 % in vergelijking met het eerste halfjaar van 2009 aangezien er minder kosten zijn uitgegeven in het kader van gerealiseerde of in behandeling zijnde investeringsdossiers.

Het *operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille* neemt toe met 12 % en bedraagt € 4,8 miljoen.

In deze context verbetert de bedrijfsmarge[15] logischerwijs aanzienlijk met 68,1 % in het eerste halfjaar van 2009 naar 73,2 %, het beste resultaat opgetekend over de laatste jaren.

Het *resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen* bedraagt € 1,1 miljoen tegenover € 0,4 miljoen een jaar geleden. Zoals hiervoor vermeld, stemt dit hoofdzakelijk overeen met de effectief gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van twee handelsruimten in Nieuwpoort en omvat dit € 0,38 miljoen uitkeerbaar resultaat.

De *variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen* is positief en bedraagt bijna € 1,5 miljoen tegenover het negatieve bedrag van € - 0,3 miljoen gerealiseerd in het eerste halfjaar van 2009, wat de stijgende trend van de schattingen bevestigt opgetekend sinds twee kwartalen.

Het *operationeel resultaat* bedraagt aldus € 7,4 miljoen, een aanzienlijke stijging (+68 %) in vergelijking met de € 4,4 miljoen op 30 juni 2009, waarbij dit zijn niveau van twee jaar geleden licht overstijgt.

Het *financieel resultaat* omvat voor het grootste deel de netto interestkosten verbonden aan de financiering van de vastgoedportefeuille, en voor het saldo, een negatieve variatie van de reële waarde van € 0,6 miljoen van een IRS callable op basis van IAS 39 (zie voetnoot nr 16). Globaal bedraagt dit € -1,6 miljoen in vergelijking met € -1,2 miljoen op 30 juni 2009, wat een toename van 38 % vertegenwoordigt. Abstractie makend van de impact van IAS 39 bedraagt dit € -1 miljoen in vergelijking met € -0,99 miljoen een jaar eerder (+1,29 %). We herinneren eraan dat nagenoeg de totale schuld van de vastgoedbevak ingedekt is door indekkingsinstrumenten waarvan het grootste deel vervalt in 2013[16], of later.

Het *resultaat voor belastingen* bedraagt € 5,8 miljoen tegenover € 3,2 miljoen op 30 juni 2009, gunstig beïnvloed door het resultaat op de portefeuille (zie hiervoor).

Het item *belastingen* in het eerste halfjaar stemt in feite overeen met een belastingkrediet van € 0,1 miljoen met betrekking tot de fusietransacties gerealiseerd in 2009 met ERIV Mechelen en in 2010 met Alltherm, en is te vergelijken met een negatief saldo van € 0,006 miljoen een jaar geleden.

Het *netto resultaat* stijgt aldus tot € 5,8 miljoen tegenover € 3,2 miljoen twaalf maanden geleden, eveneens gunstig beïnvloed door het resultaat op de portefeuille.

Het *netto courant resultaat*[17] bedraagt € 3,3 miljoen in vergelijking met € 3,1 miljoen op 30 juni 2009, een stijging met 6,1 %, en dit ondanks het in rekening brengen van een (latente) minwaarde van € 0,6 miljoen op een IRS callable hierboven vermeld. Per aandeel, bedraagt dit € 1,17 in vergelijking met € 1,14 voor het eerste halfjaar van 2009 of een stijging met 2,2 %.

Het *uitkeerbaar resultaat*[18] neemt aanzienlijk toe van € 3,8 miljoen naar € 4,3 miljoen (+13 %), dankzij de toename van de operationele rentabiliteit van het bedrijf. Per aandeel bedraagt dit € 1,53 tegenover € 1,41 op 30 juni 2009, en dit niettegenstaande een stijging van 3,8 % van het aantal te vergoeden aandelen.

[15] Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille/ vastgoedresultaat.
[16] Zie het financieel jaarverslag 2009, paginas 105 en 106. Op 16 juni 2009 heeft Home Invest Belgium met DEXIA bank een IRS voor 10 jaar afgesloten voor een bedrag van € 15 miljoen, jaarlijks opzegbaar door DEXIA na een vaste periode van 5 jaar. De negatieve variatie van de reële waarde van dit indekkinginstrument werd geboekt in de resultatenrekening voor € 0,6 miljoen.
[17] Het netto courant resultaat stemt overeen met het netto resultaat van de periode na aftrek van het portefeuilleresultaat (items XVI, XVII en XVIII van de resultatenrekening).
[18] Dit uitkeerbaar resultaat is berekend op geconsolideerde basis. Het statutair uitkeerbaar resultaat overeenkomstig het KB van 21 juni 2006 - artikel 7 bedraagt € 4 366 728, hetzij € 1,54 per aandeel (de 12 912 aandelen in autocontrole, aangehouden door Home Invest Management NV, 100 % dochteronneming van Home Invest Belgium NV, inbegrepen).

5.2 Geconsolideerde balans op 30 juni 2010

GECONSOLIDEERDE BALANS IN IFRS NORMEN (IN €)	van 01/01/2010 tot 30/06/2010	van 01/01/2009 tot 31/12/2009	van 01/01/2009 tot 30/06/2009
ACTIVA			
I. Vaste activa	**231 125 326**	**227 160 629**	**211 637 196**
B. Immateriële vaste activa	8 712	1 815	2 178
C. Vastgoedbeleggingen	229 638 086	225 625 958	210 013 950
E. Andere materiële vaste activa	37 507	53 236	64 826
F. Financiële vaste activa	67 247	105 846	95 522
G. Vorderingen financiële leasing	1 373 774	1 373 774	1 460 721
II. Vlottende activa	**6 070 572**	**7 108 327**	**4 845 994**
A. Activa bestemd voor verkoop	1 073 658	2 176 005	235 218
C. Vorderingen financiële leasing	62 358	86 947	58 710
D. Handelsvorderingen	1 396 954	1 207 863	1 187 061
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 831 840	1 656 784	2 165 790
F. Kas en kasequivalenten	1 593 365	1 964 597	1 090 458
G. Overlopende rekeningen	112 397	16 131	108 756
TOTAAL VAN ACTIVA	**237 195 897**	**234 268 956**	**216 483 190**
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN	**146 668 194**	**149 050 809**	**144 743 001**
A. Kapitaal	70 946 880	70 946 880	70 946 880
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664	19 093 664
C. Ingekochte eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323	-757 323
D. Reserves	71 023 055	70 043 381	70 046 346
E. Resultaat			
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	5 416 341	4 321 403	4 321 403
E.2. Resultaat van het boekjaar (2)	4 391 314	7 811 649	3 545 443
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-19 820 721	-19 608 464	-19 577 963
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3 625 015	-2 800 381	-2 875 450
VERPLICHTINGEN	**90 527 703**	**85 218 147**	**71 740 189**
I. Langlopende verplichtingen	**86 044 560**	**80 011 639**	**68 524 150**
B. Langlopende financiële schulden	81 498 750	76 848 750	65 420 512
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4 545 810	3 162 889	3 103 638
II. Kortlopende verplichtingen	**4 483 142**	**5 206 508**	**3 216 039**
B. Kortlopende financiële schulden	822 952	835 312	613 638
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2 293 806	3 205 872	1 569 801
E. Andere kortlopende verplichtingen	850 039	692 153	253 652
F. Overlopende rekeningen	516 344	473 171	778 948
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**237 195 897**	**234 268 956**	**216 483 190**
Aantal aandelen op einde van periode (1)	2 815 630	2 815 630	2 815 630
Netto inventariswaarde	146 668 194	149 050 809	144 743 001
Netto inventariswaarde per aandeel	52,09	52,94	51,41
Schulden volgens KB van 21 juni 2006	85 465 548	81 582 087	67 857 604
Schuldgraad	36,03 %	34,82 %	31,35 %

(1) Het totaal aantal aandelen in omloop bedraagt 2 828 542, waarvan 12 912 aandelen Home Invest Belgium moeten uitgesloten worden, aangehouden in autocontrole (IAS 33, alinea 20).
(2) De rubriek E.2. is berekend op basis van het netto resultaat van de resultatenrekening min rubriek XVIII. Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Op het **actief** van de balans noteren we hoofdzakelijk, onder de vaste activa, de rubriek vastgoedbeleggingen die de reële waarde omvat van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium (waarin de projectontwikkelingen Jourdan 85, Belliard/ Nijverheid en City Gardens begrepen zijn), toegenomen met 9,3 %.

De *vlottende activa* omvatten, onder de rubriek activa bestemd voor de verkoop, de te verkopen appartementen en garages in de gebouwen Hottat en Milcamps evenals de bouwgrond in Maransart, voor een reële waarde van € 1,1 miljoen.

Het **eigen vermogen en de verplichtingen** kent een stijging van 1,3 % van het totaal eigen vermogen in vergelijking met de toestand op 30 juni 2009, maar een daling van 1,5 % in vergelijking met de situatie op 31 december 2009[19].
Deze stijging wordt o.m. verklaard door volgende factoren:

- ten eerste, door de totale positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de vastgoedportefeuille tussen 30 juni 2009 en 30 juni 2010 t.b.v. € 1,8 miljoen;
- vervolgens, door de evolutie van de rubriek 'Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten', (negatieve) rubriek die gaat van € - 19,6 miljoen op 30 juni 2009 naar € -19,8 miljoen op 30 juni 2010;
- daarna, door een negatieve variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (indekkingsinstrumenten), rubriek die evolueert van € - 2,9 miljoen op 30 juni 2009 naar € - 3,6 miljoen op 30 juni 2010;
- en tenslotte, door een toename van de overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+25 %) en van het resultaat opgebouwd gedurende dit halfjaar (+24 %).

Op 30 juni 2010 bedroeg de **schuldgraad** van Home Invest Belgium 36,03 % tegenover 31,35 % een jaar eerder, ruim lager dan het wettelijke maximum van 65 %, wat een kostbaar voordeel is in de nog steeds instabiele context van de financiële en kapitaalmarkten. Anderzijds bedraagt de bijkomende investeringscapaciteit via schulden € 180 miljoen, en € 56 miljoen bij een schuldgraad onder 50 %, drempel bepaald door de Raad van bestuur.

Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, zoals bepaald in het verslag van de vastgoedexpert, en rekening houdend met het resultaat opgebouwd tijdens het voorbije halfjaar, bedraagt de **netto inventariswaarde** van het Home Invest Belgium[20] aandeel op 30 juni 2010 € 52,09, een stijging met 1,3 % in vergelijking met die op 30 juni 2009 (€ 51,41) en op 31 maart van dit jaar (€ 51,42), maar een daling van 1,6 % in vergelijking met die op 31 december 2009 (€ 52,94), waarbij dit laatste cijfer wel het totale resultaat van het boekjaar 2009 omvat.

[19] Er dient opgemerkt te worden dat het eigen vermogen op 31 december 2009 het totale resultaat van het boekjaar 2009 omvat, dividend inbegrepen, in overeenstemming met de IAS-IFRS normen.
[20] Na uitsluiting van de aandelen aangehouden in autocontrole, zijnde 12 912 aandelen sinds 23 mei 2008.

5.3 Kasstroomoverzicht

In €	30/06/2010	30/06/2009
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	**1 964 597**	**1 543 240**
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	**2 614 408**	**3 086 868**
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	7 356 705	4 383 773
Ontvangen interesten	91 262	98 114
Betaalde interesten	-1 690 842	-1 255 970
Belastingen	106 716	-6 249
Aanpassingen van de winst voor langlopende activiteiten	-1 964 914	-104 069
Afschrijvingen en waardeverminderingen	16 092	17 927
-Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	16 092	17 927
Diverse niet-monetaire elementen	-875 501	325 777
-Wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-1 472 527	325 777
-Andere langlopende activiteiten	597 026	
Meerwaarden bij realisatie van activa	-1 105 505	-447 772
-Winst bij realisatie vaste activa	-1 105 505	-447 772
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-1 284 518	-28 730
Bewegingen in de activa	-435 824	-603 175
-Kortlopende financiële activa	24 589	22 562
-Handelsvorderingen	-189 091	-412 615
-Belastingvorderingen en andere kortlopende activa	-175 056	-170 163
-Overlopende rekeningen	-96 266	-42 959
Bewegingen in de verplichtingen	-848 695	574 445
-Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-912 065	-71 739
-Andere kortlopende verplichtingen	20 197	86 782
-Overlopende rekeningen	43 174	559 402
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	**-1 044 258**	**-1 921 683**
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-310 267	-674 735
Desinvesteringen	1 771 041	906 094
Projectontwikkelingen	-2 497 632	-2 144 620
Overige materiële vaste activa	-7 260	
Andere langlopende financiële activa	-140	-8 422
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	**-1 941 381**	**-1 617 967**
Variatie van de financiële verplichtingen en schulden	4 617 500	3 906 919
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	4 617 500	3 906 919
Wijziging kapitaal (+/-)		-30 965
Dividend vorig boekjaar	-6 558 881	-5 661 987
Totale kasstroom	**1 593 365**	**1 090 458**
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	**1 593 365**	**1 090 458**

5.4 Variaties van het eigen vermogen

In €	A. Kapitaal	B. Uitgifte-premies	C. Eigen aandelen
SALDO OP 31/12/2008	69 730 907	19 093 664	-757 323
Transfer			
Fusie Les Erables Invest	1 246 938		
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen			
Uitgekeerd dividend			
Resultaat van het boekjaar (A)			
Variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)			
Variatie van de reële waarde van indekkinginstrumenten (C)			
Totaal resultaat van het boekjaar (A+B+C)			
Andere toename (vermindering)	-30 965		
SALDO OP 30/06/2009	70 946 880	19 093 664	-757 323
SALDO OP 31/12/2009	70 946 880	19 093 664	-757 323
Transfer			
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen			
Uitgekeerd dividend			
Resultaat van het boekjaar (A)			
Variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)			
Variatie van de reële waarde van indekkinginstrumenten (C)			
Totaal resultaat van het boekjaar (A+B+C)			
SALDO OP 30/06/2010	70 946 880	19 093 664	-757 323

De rubriek 'andere toename (vermindering)' betreft kosten die voortvloeien van kapitaalverhogingen.

5.5 Gesegmenteerde informatie

Als residentiële vastgoedbevak heeft Home Invest Belgium ervoor gekozen haar investeringsstrategie volledig toe te spitsen op volwaardig residentieel vastgoed (appartementsgebouwen, huizen). Haar investeringsstrategie wordt dus in grote mate bepaald door de geografische ligging van de betrokken gebouwen. De segmentering hierna weerhouden is aldus gebaseerd op die geografische ligging.

	Brussels Hoofdstedelijk Gewest		Vlaams Gewest	
	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
Huurinkomsten	5 390 058	5 018 816	553 994	576 234
Met verhuur verbonden kosten	-42 380	-66 652	-3 291	104
Met het beheer verbonden kosten en inkomsten	-323 131	-284 657	-72 158	-25 116
VASTGOEDRESULTAAT	**5 024 547**	**4 667 507**	**478 544**	**551 222**
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	**4 061 635**	**3 422 332**	**342 345**	**446 986**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	830 506		274 999	447 772
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 778 584	-28 893	-257 002	-87 040
OPERATIONEEL RESULTAAT	**6 670 725**	**3 393 439**	**360 343**	**807 718**
Financieel resultaat				
Belastingen				
NETTO RESULTAAT	**6 670 725**	**3 393 439**	**360 343**	**807 718**

	Brussels Hoofdstedelijk Gewest		Vlaams Gewest	
	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
Kerncijfers[1]				
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	159 391 009	158 915 379	17 458 448	17 827 783
Verhuuroppervlakte van de vastgoedbeleggingen	86 717	88 627	9 597	9 765
Aantal eenheden	768	791	44	46
Bezettingsgraad	96,2 %	93,7 %	96,5 %	97,2 %

(1) Gebouwen bestemd voor de verkoop en projectontwikkelingen uitgesloten.

D. Reserves	E.1. Overgedragen resultaten	E.2. Resultaat van het boekjaar	F. Mutatierechten op reële waarde	G. Financiële activa en passiva	Eigen vermogen
70 535 113	3 556 025	6 608 088	-19 626 194	-2 049 649	147 090 631
	765 378	-765 378			
					1 246 938
-172 067			57 308		-114 759
		-5 842 710			-5 842 710
		3 545 443			3 545 443
-316 700			-9 077		-325 777
				-825 802	-825 802
-316 700		**3 545 443**	**-9 077**	**-825 802**	**2 393 865**
					-30 965
70 046 346	4 321 403	3 545 443	-19 577 963	-2 875 450	144 743 001
70 043 381	4 321 403	7 811 649	-19 608 464	-2 800 381	149 050 809
	1 094 938	-1 094 938			
-734 145			29 035		-705 110
		-6 716 711			-6 716 711
		4 391 314			4 391 314
1 713 819			-241 292		1 472 527
				-824 635	-824 635
1 713 819		**4 391 314**	**-241 292**	**-824 635**	**5 039 206**
71 023 055	5 416 341	4 391 314	-19 820 721	-3 625 015	146 668 194

Waals Gewest		Corporate		Totaal	
30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
1 140 072	1 183 846			7 084 124	6 778 895
-5 930	-33 153	-20 049	-25 307	-71 651	-125 007
-91 204	-75 303	108	-6 442	-486 385	-391 518
1 042 938	**1 075 390**	**-19 941**	**-31 749**	**6 526 088**	**6 262 370**
914 907	**934 963**	**-540 214**	**-542 503**	**4 778 673**	**4 261 777**
				1 105 505	447 772
-49 056	-209 844			1 472 527	-325 777
865 851	**725 119**	**-540 214**	**-542 503**	**7 356 705**	**4 383 773**
		-1 599 580	-1 157 857	-1 599 580	-1 157 857
		106 716	-6 249	106 716	-6 249
865 851	**725 119**	**-2 033 078**	**-1 706 609**	**5 863 841**	**3 219 667**

Waals Gewest		Totaal	
30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
32 119 436	32 729 734	208 968 893	209 472 896
22 434	22 434	118 748	120 826
205	205	1 017	1 042
90,0 %	95,1 %	95,1 %	94,3 %

5.6 Toelichtingen

5.6.1 Vastgoedbeleggingen – Rubriek I.C. van het actief (in €)

In €	Vastgoedbeleggingen
BEWEGINGEN IN DE VASTGOEDBELEGGINGEN	
Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2008	**207 687 474**
Investeringen – projectontwikkelingen	2 144 620
Opgeleverde projectontwikkelingen	-11 191 716
Voltooide gebouwen in aanbouw	11 191 716
Latere gekapitaliseerde uitgaven	674 735
Verkopen (-)	-167 102
Variaties van de reële waarde	-325 777
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 30/06/2009	**210 013 950**
Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2009	**225 625 958**
Investeringen – projectontwikkelingen	2 497 632
Latere gekapitaliseerde uitgaven	310 267
Verkopen (-)	-268 298
Variaties van de reële waarde	1 472 527
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 30/06/2010	**229 638 086**

De ontwikkelingsprojecten bij het afsluiten van het halfjaar zijn de volgende: Jourdan 85 in Sint-Gillis, Belliard/Nijverheid in Brussel en City Gardens in Leuven.

5.6.2 Consolidatiekring

De consolidatiekring op 30 juni 2009 omvat de NV's Home Invest Belgium (0420.767.885) en Home Invest Management (0466.151.118), terwijl die op 30 juni 2010 ook de NV Belliard 21 (0807.568.451) omvat. Er dient opgemerkt te worden dat de NV Alltherm het voorwerp heeft uitgemaakt van een fusie door opslorping door Home Invest Belgium op 31 mei 2010.

5.6.3 Uitgekeerd dividend

Ingevolge de gewone algemene vergadering van 4 mei 2010, is Home Invest Belgium overgegaan tot de betaling, op 14 mei 2010, van een bruto (gelijk aan netto) dividend van € 2,43 per aandeel, tegen afgifte van coupon nr. 13, hetzij een totaal van € 6 748 087[21].

5.6.4 Niet in de balans opgenomen voorwaardelijke activa of verplichtingen op 30 juni 2010

Op 30 juni 2010 had Home Invest Belgium geen voorwaardelijke activa of verplichtingen.

[21] Dividend berekend op statutaire basis in overeenstemming met het KB van 21 juni 2006 en dus zonder uitsluiting van de aandelen in autocontrole aangehouden door Home Invest Management NV.

6 Verslag van de commissaris[22]

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE AANDEELHOUDERS VAN HOME INVEST BELGIUM INZAKE HET BEPERKT NAZICHT OVER DE TUSSENTIJDSE GECONSOLIDEERDE FINANCIELE STATEN VOOR HET HALFJAAR AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2010

Inleiding

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de tussentijdse geconsolideerde en samengevatte balans afgesloten op 30 juni 2010, alsook van de geconsolideerde tussentijdse resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het bijhorende kasstroomoverzicht voor het halfjaar afgesloten per 30 juni 2010 en toelichtingen. Het bestuursorgaan van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze tussentijdse financiële informatie overeenkomstig het referentiestelsel 'International Financial Reporting Standards' zoals goedgekeurd door de Europese Unie, toepasselijk op de communicatie van tussentijdse financiële informatie ('IAS 34'). Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over deze tussentijdse geconsolideerde financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

Draagwijdte van het beperkt nazicht

Wij hebben ons nazicht uitgevoerd overeenkomstig de aanbeveling van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (IBR) met betrekking tot het beperkt nazicht van de tussentijdse financiële toestand, uitgevoerd door de commissaris van de vennootschap. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan de financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken en uit het toepassen van analytische en andere procedures van een beperkt nazicht. De draagwijdte van een beperkt nazicht is aanzienlijk minder dan die van een volkomen controle uitgevoerd overeenkomstig de algemene controlenormen van het IBR en laat ons bijgevolg niet toe om de zekerheid te bekomen dat wij kennis hebben van alle belangrijke elementen die tijdens een volkomen controle wel aan het licht zouden komen. Wij onthouden ons aldus van een auditopinie.

Besluit

Op basis van ons beperkt nazicht hebben wij geen kennis van feiten die belangrijke correcties met zich zouden meebrengen aan de tussentijdse geconsolideerde en samengevatte financiële informatie per 30 juni 2010, opgesteld overeenkomstig het IFRS referentiestelsel zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Antwerpen 18 augustus 2010

Karel Nijs
Bedrijfsrevisor en door de CBFA erkend revisor voor ICB's
Commissaris

7 Verklaring van de verantwoordelijke personen

Overeenkomstig artikel 13, § 2, 3° van het KB van 14 november 2007 verklaart Xavier Mertens, Gedelegeerd bestuurder van de vastgoedbevak, dat naar zijn weten:

a) de verkorte financiële staten, opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudnormen, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van de emittent en de vennootschappen opgenomen in de consolidatiekring;

b) het tussentijds beheersverslag een getrouwe weergave bevat van de informatie die hierin moet voorkomen, in het bijzonder die opgenomen in de paragrafen 5 en 6 van artikel 13 van het KB van 14 november 2007.

18 augustus 2010
De Raad van bestuur

[22] Dit rapport slaat op de hoofdstukken 5 van huidig halfjaarverslag.

Dit halfjaarlijks financieel verslag is beschikbaar op de website van de vennootschap of kan per post verstuurd worden op eenvoudige aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

Investor relations

Home Invest Belgium NV
Woluwelaan 60 bus 4
1200 Brussel

Xavier Mertens
CEO
T +32 (02) 740 14 51
F +32 (02) 740 14 59
E xavier.mertens@homeinvest.be
W www.homeinvestbelgium.be