

# HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG VAN HET BOEKJAAR 2008



- GESLAAGDE INTEGRATIE VAN DE VOP PORTEFEUILLE
- GROEI VAN 9,7% VAN HET NETTO COURANTE RESULTAAT <sup>1,2</sup>
- STIJGING VAN HET UITKEERBARE RESULTAAT <sup>2</sup> MET 35,2%
- GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD <sup>3</sup> VAN 96,2 %
- STIJGING VAN DE NIW PER AANDEEL MET 1,2 % TOT € 54,21 <sup>4</sup>

De Raad van bestuur van Home Invest Belgium heeft de staat van de geconsolideerde halfjaarlijkse rekeningen afgesloten op 30 juni 2008.

<sup>1</sup> Het netto courante resultaat is gelijk aan het netto resultaat min het resultaat op portefeuille.

<sup>2</sup> Ten opzichte van het halfjaarlijkse resultaat op 30 juni 2007.

<sup>3</sup> Gemiddelde graad over het semester, berekend op basis van de huurprijzen, inclusief huurwaarborgen op niet bezette oppervlakten.

<sup>4</sup> Ten opzichte van € 53,58 op 30 juni 2007 (netto inventariswaarde = NIW, verbeterd op 30 juni 2007: uitsluiting van de 10.824 aandelen in autocontrole). Op 30 juni 2008 waren 12.912 aandelen in autocontrole.

I. TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG	1.
II. VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN	6.
III. VERKLARING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §2, 3° VAN HET K.B. VAN 14.11.2007	12.
IV. AANDEELHOUDERSCHAP	12.
V. HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS	13.
VI. RAAD VAN BESTUUR	14.
VII. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	14.

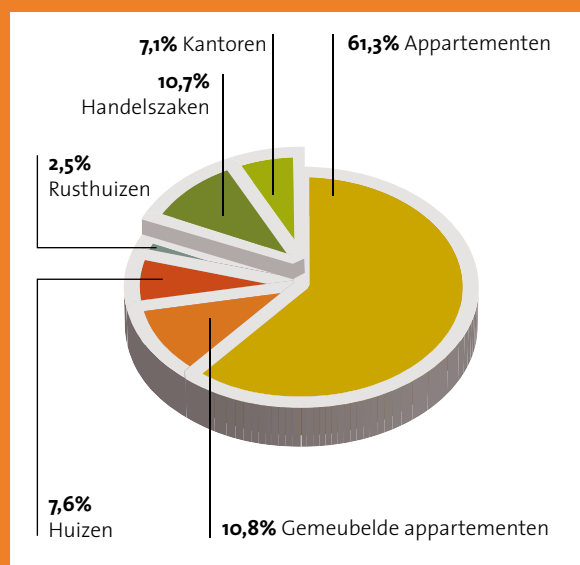
# I. TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

## 1.1. Portefeuille vastgoedbeleggingen<sup>1</sup> - Bezettingsgraad

Op 30 juni 2008 bezat de Vastgoedbevak 85 gebouwen op 46 sites, met een bebouwde oppervlakte van meer dan 105.000 m<sup>2</sup> en 918 huurcontracten.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**<sup>2</sup>, vastgesteld op basis van het evaluatieverslag van de vastgoedexpert van de Vastgoedbevak, Wissinger & Vennoten, bedroeg € 183.464.491 ten opzichte van € 154.503.501 op 30 juni 2007 en € 162.189.760 op 31 december 2007.

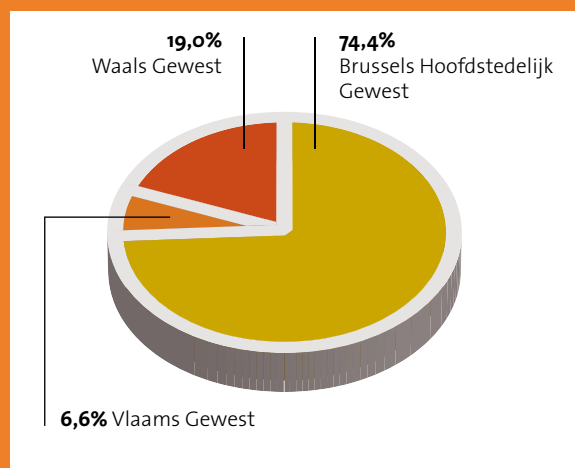
Op zelfde datum was de portefeuille als volgt samengesteld :



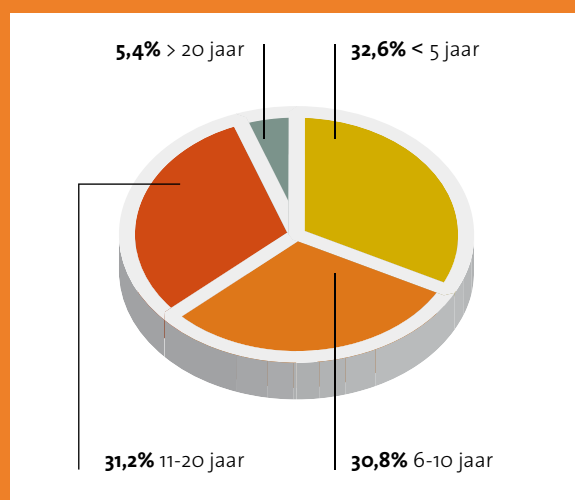
De portefeuille is belegd a rato van 82,2 % in residentiële gebouwen in België, wat een percentage vertegenwoordigt dat ruim hoger ligt dan de door de wet vereiste 60 % om erkend te worden als residentieel Vastgoedbevak, de enige soort Vastgoedbevak die geniet van de vrijstelling van roerende voorheffing op dividenden.

Bovendien overschrijdt geen enkel vastgoedcomplex het reglementair plafond van 20%.

Ingevolge de VOP transactie afgesloten in de loop van het eerste semester, is de vastgoedportefeuille voor 74,4 % gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gewest dat door de Vastgoedbevak werd weerhouden als prioritaire investeringszone omwille van de grote liquiditeit van zijn markt en de perspectieven van significante meerwaarden op middellange en lange termijn.



Gerangschikt per leeftijdscategorie, vertegenwoordigen de gebouwen van 10 jaar of minder 63,4 % van de portefeuille, terwijl de gebouwen die het voorwerp uitmaakten van een significante renovatie opgenomen zijn op hun renovatiejaar.



Deze portefeuille, die een aanzienlijke aangroei kent, heeft aldus een grote bereik die de Vastgoedbevak in staat stelt, zoals gedurende het voorbije boekjaar, te genieten van de goede marktvoorwaarden om meerwaarden te boeken, zonder echter de groeipolitiek, die door de recente operaties werd bevestigd, te benadelen.

De verkoop van de Residentie Romanza te Wilrijk per afzonderlijke eenheden wordt voortgezet en de aanzienlijke meerwaarden die hieruit voortvloeien versterken op significante wijze de uitkeerbare resultaten van het lopende boekjaar.

De **bezettingsgraad**<sup>3</sup> van de gebouwen in de loop van het eerste semester van het boekjaar blijft gemiddeld op een hoog peil van 96,2%, ten opzichte van 96,4% in de loop van het eerste semester van het voorbije boekjaar en van 97% voor het ganse boekjaar 2007.

Deze bijzonder hoge bezettingsgraad bewijst alweer de know-how van de beheersploeg van de Vastgoedbevak, in een vastgoedmarkt die nochtans een zeker overaanbod kent, hoofdzakelijk in de sector van de hogere prijsklasse.

<sup>1</sup> Op basis van de reële waarde op 30 juni 2008.

<sup>2</sup> Exclusief de blokken B, C, D van het gebouw Lambermont in aanbouw, maar inclusief het saldo van de Residentie Romanza te Wilrijk.

<sup>3</sup> Gemiddelde graad over de periode berekend op basis van de huurprijzen, inclusief huurwaarborgen voor de niet bezette oppervlakten. Berekeningen exclusief Residentie Romanza te Wilrijk in verkoop per afzonderlijke eenheden.

## Details van de Vastgoedportefeuille

Toestand van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2008 <sup>1</sup>		Jaar <sup>2</sup>	Contracten	Oppervlakte	Brutohuur <sup>3</sup>
Benaming	Gemeente		Aantal	m <sup>2</sup>	€
<b>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>			<b>670</b>	<b>76 558</b>	<b>8 777 667</b>
Lebeaustraaf	Brussel	1998	12	1 153	253 953
Rés. du Quartier Européen <sup>9</sup>	Brussel	1997	50	4 290	573 840
Clos de la Pépinière	Brussel	1993	25	3 144	414 699
Belliard 205	Brussel	1937	18	2 256	254 774
Ijzerlaan	Etterbeek	1974	15	1 961	296 993
Sint-Michielswarande	Etterbeek	2001	32	3 438	462 576
Giotto	Evere	2005	85	8 647	1 121 231
Belgradostraat <sup>0</sup>	Vorst	1999	1	1 368	-
Les Jardins de la Cambre	Elsene	1992	28	3 552	476 497
Charles Woeste (appartementen)	Jette	1998	92	5 091	470 043
Charles Woeste (winkels)	Jette	1996	14	2 995	336 409
Lemaire <sup>0</sup>	Molenbeek	1990	1	754	-
La Toque d'Argent	Molenbeek	1990	1	1 618	122 681
Bosquet / Jourdan	Sint-Gillis	1997	27	2 326	288 906
Jourdan / Munthof	Sint-Gillis	2002	26	2 814	336 903
Melkriek	Ukkel	1998	1	1 971	237 001
André Ryckmanslaan	Ukkel	1990	8	2 196	256 105
Montana / Gendarmes	Ukkel	1996	7	1 379	197 683
Les Mélèzes	St-Lambrechts Woluwe	1995	37	4 357	593 539
Winston Churchill	Ukkel	2006	11	1 733	240 480
Clos Saint-Georges	Ukkel	1988	2	380	50 824
Erainn	Etterbeek	2001	12	1 252	171 549
Voisin	Elsene	1996	9	923	133 661
Bosquet / Jourdan (grond)	Sint-Gillis	-	-	-	-
Decroly	Ukkel	1995	3	545	55 711
Alliés / Van Haelen	Vorst	1999	35	4 189	323 453
Baeck	Molenbeek	2001	28	2 652	199 109
Hottat	Elsene	1991	13	1 230	106 615
Lambermont	Schaarbeek	2008	35	4 374	452 786
Milcamps	Schaarbeek	1 990	9	680	55 352
Sippelberg	Molenbeek	2002	33	3 290	294 294
<b>Vlaams Gewest</b>			<b>44</b>	<b>5 939</b>	<b>737 760</b>
Nieuwpoort (winkels)	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
<b>WaaIs Gewest</b>			<b>204</b>	<b>22 577</b>	<b>2 470 519</b>
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	Hoei	1971	1	2 622	173 530
Galerie de l'Ange (appartementen)	Namen	1995	50	1 880	242 984
Galerie de l'Ange (winkels)	Namen	2002	11	2 552	570 371
Maransart (grond)	Lasne	-	-	-	-
Florida	Waterloo	1998	6	1 760	160 455
Léopold / St Hubert / St Martin	Luik	1988	77	4 685	469 942
Colombus	Jambes	2007	51	3 740	381 841
<b>Totaal</b>			<b>918</b>	<b>105 074</b>	<b>11 985 946</b>

1 = Exclusief Residentie «Romanza» bestemd voor de verkoop

2 = Bouwjaar of jaar van de laatste ingrijpende renovatie

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

4 = Door de onafhankelijk expert geschatte huurwaarde

5 = Gemiddelde over de periode, inclusief huurgaranties

# TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

GHW op 30/06/2008 <sup>4</sup>	Bezettingsgraad <sup>5</sup>	Reële waarde	Investerings- waarde <sup>6</sup>	Aandeel in de portefeuille <sup>7</sup>	Brutorendement <sup>3/6</sup>	Nettorendement <sup>8</sup>
€	%	€	€	%	%	%
<b>7 930 687</b>	<b>96,2%</b>	<b>135 830 515</b>	<b>150 427 282</b>	<b>74,4%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,5%</b>
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%
<b>709 601</b>	<b>99,0%</b>	<b>11 980 000</b>	<b>13 178 000</b>	<b>6,6%</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,4%</b>
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%
<b>2 194 626</b>	<b>95,3%</b>	<b>34 586 618</b>	<b>37 357 000</b>	<b>19,0%</b>	<b>6,6%</b>	<b>5,1%</b>
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%
<b>10 834 914</b>	<b>96,2%</b>	<b>182 397 132</b>	<b>200 962 282</b>	<b>100,0%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,5%</b>

6 = Door de expert bepaalde investeringswaarde (incl. aktekosten)

7 = Berekend op basis van de reële waarde van de gebouwen

8 = (Brutohuur - verzekeringen - onroerende voorheffing) / investeringswaarde

9 = Excl. beheerskosten van de gemeubelde gebouwen

10 = Waardering van de aankoopoptie op de vervaldag

## 1.2. Activiteiten van het eerste semester van het boekjaar

### 1.2.1. Het eerste semester heeft het mogelijk gemaakt de grootste vastgoedoperatie ooit verwezenlijkt door Home Invest Belgium sinds haar oprichting in 1999 tot een goed einde te brengen.

De buitengewone Algemene vergadering van 23 mei 2008 heeft inderdaad de transactie van partiële splitsing van de N.V. V.O.P. goedgekeurd en bijgevolg de integratie van de volgende vastgoedportefeuille :

- een hoofdzakelijk recent residentieel gebouw (29 appartementen), Sippelberglaan 3 en 5 te Sint Jans Molenbeek,
- het residentieel gedeelte van twee recente gebouwen (totaal 28 appartementen), Baecklaan 22 en 46, eveneens te Sint Jans Molenbeek,
- het recht van erfpacht, voor een duurtijd van 65 jaar op de gebouwen gelegen A. Hottatstraat 22-24 te Elsene (13 appartementen) en Milcampsiaan 23-25-27 te Schaarbeek (10 appartementen), en
- een gemengd gebouwencomplex in aanbouw Lambermontlaan 198-224 te Schaarbeek (126 appartementen, 5 kantoor- of handelsoppervlakten en 109 ondergrondse parkings).

Deze operatie vertegenwoordigt een aangroei van de vastgoedportefeuille van de Vastgoedbevak met bijna 24%<sup>1</sup> (+ € 39,1 miljoen na afwerking van het gebouw Lambermontlaan) evenals een verhoging van het statutair eigen vermogen van Home Invest Belgium met meer dan 26 %<sup>1</sup> (+ € 31,1 miljoen). De Vastgoedbevak is hiervoor overgegaan tot de uitgifte van 227.000 nieuwe aandelen van categorie A, dividendgerechtigd vanaf 1 januari 2008, en van 395.632 nieuwe aandelen van categorie B als tegenprestatie voor het Lambermontproject en die dividendgerechtigd zullen zijn per opeenvolgende schijven, telkens op de eerste dag van de maand die volgt op de voorlopige oplevering van de verschillende blokken. Volgens de huidige prognoses zouden de voorlopige opleveringen van de verschillende blokken van dit project en de ingenottreding van de 395.632 nieuwe aandelen zich als volgt moeten spreiden :

- op 30 juni 2008 : oplevering blok A (gerealiseerd) – Ingenottreding van 139.271 nieuwe aandelen van categorie B op 1 juli 2008
- op 30 november 2008 : oplevering blok B (prognose) – Ingenottreding van 135.073 nieuwe aandelen van categorie B op 1 december 2008
- op 31 mei 2009 : oplevering blok C (prognose) – Ingenottreding van 109.111 nieuwe aandelen van categorie B op 1 juni 2009
- op 31 augustus 2009 : oplevering blok D (prognose) – Ingenottreding van 12.177 nieuwe aandelen van categorie B op 1 september 2009.

Met uitzondering van twee kleine gebouwen gelegen Hottatstraat en Milcampsiaan, zijn alle betrokken gebouwen van zeer recente bouw of nog in aanbouw. Zij genieten van een uitstekende ligging in de gemeenten waarin Home Invest Belgium weinig (of niet) aanwezig was.

<sup>1</sup> Ten opzichte van de situatie op 31 december 2007.

### 1.2.2. Tijdens het eerste semester van het boekjaar kon eveneens de fusie door opslorping van de N.V. JBS, dochtermaatschappij van Home Invest Belgium sinds juli 2007, in de loop van dezelfde algemene vergadering van 23 mei 2008, gerealiseerd worden.

De in Luik gelegen vastgoedportefeuille van de N.V. JBS omvat een gebouwencomplex Rue Léopold 2 tot 8 evenals drie opbrengsthuizen gelegen Mont Saint-Martin 1 en Rue Saint Hubert 4 en 51. Het omvat een totaal van 69 appartementen en 9 handelspanden.

De gebouwen genieten allen van een zeer goede ligging in het centrum van Luik. Hun recente renovatie werd met grote zorg en kwaliteitsmaterialen uitgevoerd. De fusie heeft een aangroei van het statutair vastgoedpatrimonium met zich meegebracht (+ € 4,35 miljoen), evenals een lichte stijging (+ € 191.506,66) van het statutair eigen vermogen van Home Invest Belgium<sup>2</sup>. 2.088 nieuwe aandelen van categorie A werden uitgegeven voor deze gelegenheid, met ingenottreding op 1 januari 2008.

### 1.2.3. De maatschappij heeft, zoals steeds, alle aandacht besteed aan de opvolging van de optimale commercialisering van haar vastgoedpatrimonium, meer in het bijzonder de commercialisering van blok A van het gebouw gelegen aan de Lambermontlaan, opgeleverd op 30 juni 2008.

Op deze datum waren reeds 24 huurovereenkomsten op de 33 appartementen ondertekend.

### 1.2.4. Bovendien werd de verkoop per afzonderlijke eenheden van de Residentie Romanza te Wilrijk met succes voortgezet.

Inderdaad konden 9 bijkomende appartementen aldus worden verkocht in de loop van het semester, wat toelaat een netto uitkeerbare meerwaarde te realiseren van € 621.253, hetzij € 0,26 per aandeel<sup>3</sup>.

Totaal werden reeds 12 appartementen en parkings verkocht. Er blijven 8 appartementen te verkopen in de loop van de komende maanden.

Deze operatie van herverkoop per stuk en het belang van de gerealiseerde meerwaarden, bewijzen eens te meer, zoals in 2006 en 2007, de capaciteit van de Vastgoedbevak om, niet alleen een aanzienlijk netto courant resultaat te realiseren, maar tevens substantiële uitkeerbare meerwaarden te realiseren bij middel van een selectieve verkoop van haar portefeuille.

### 1.2.5. Tenslotte heeft Home Invest Belgium zich ruim ingezet voor diverse onderhandelingen met betrekking tot nieuwe investeringsdossiers.

Sommige van deze onderhandelingen zouden vóór de afsluiting van het boekjaar moeten afgerond worden.

<sup>2</sup> Er is geen verhoging van het eigen vermogen op geconsolideerd niveau, aangezien de maatschappij JBS reeds deel uitmaakte van de consolidatieperimeter.

<sup>3</sup> Op basis van een gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen van 2.394.833 op 30 juni 2008.

### **1.3. Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van het eerste semester van het boekjaar**

Geen enkele significante gebeurtenis deed zich voor sinds de afsluiting van het eerste semester van het lopend boekjaar.

Te noteren valt dat, rekening gehouden met de voorlopige oplevering op 30 juni 2008 van blok A van het gebouw aan de Lambermontlaan, het aantal te vergoeden aandelen vanaf 1 juli 2008 is gestegen met 139.271.

### **1.4. Vooruitzichten voor het boekjaar 2008**

Behoudens onvoorziene omstandigheden behoudt de Raad vandaag zijn dividendprognose op € 2,36 per aandeel, zowel bruto als netto, voor het ganse boekjaar 2008, ten opzichte van € 2,30 per aandeel verleden jaar.

Conform artikel 13 van het K.B. van 14.11.2007 wordt er verduidelijkt dat de fundamentele risico's waaraan de onderneming is geconfronteerd voor het overige deel van het boekjaar dezelfde blijven als deze beschreven in de inleiding van het Jaarverslag 2007 en dat de maatregelen geïdentificeerd om ze zo goed mogelijk te beheersen met de nodige waakzaamheid worden toegepast.

De huidige onzekerheden in verband met de economische conjunctuur, de beursmarkten en, in mindere mate, de vastgoedmarkten, de beschikbare financieringen en de solvabiliteit van de tegenpartijen, zouden de evaluatie van nieuwe of thans nog onwaarschijnlijk risico's kunnen vereisen evenals de snelle toepassing van op heden nog niet gedefinieerde correctieve maatregelen. Desgevallend zal Home Invest Belgium de nodige aandacht besteden aan de identificatie en de inperking van deze nieuwe risico's en zal zij de aangepaste acties ondernemen teneinde de nadelige effecten voor de onderneming en haar aandeelhouders te beperken.

## II. VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

De in de tussentijdse financiële staten aangewende boekhoudmethodes en berekeningsmodaliteiten, zoals opgenomen in onderhavig halfjaarlijks verslag, zijn identiek met deze gebruikt in de jaarlijks financiële staten afgesloten op 31 december 2007. Dit halfjaarlijks verslag past de IAS 34 toe die de minimuminhoud voorschrijft van dit tussentijds financieel rapport evenals de toe te passen principes voor de boeking van evaluaties. Rekening houdend met de betrokken activiteiten vertonen de opgenomen cijfers geen seizoengebonden of cyclisch karakter.

### 2.1. Resultatenrekening geconsolideerd op 30 juni 2008

#### Inleiding:

Er moet vooreerst worden opgemerkt dat de boeking van de transactie van partiële opsplitsing van VOP werd uitgevoerd conform de IAS 40 norm (vastgoedbeleggingen) en dat de vastgoedportefeuille van VOP bijgevolg slechts bijdraagt tot de resultaten van Home Invest Belgium vanaf 24 mei 2008, de dag na de BAV van Home Invest Belgium die de transactie goedkeurde. Inderdaad, conform deze norm, werden de inkomsten en

uitgaven voortspruitende uit deze gebouwen tussen 1 januari en 23 mei 2008 niet geboekt in resultatenrekening maar kwamen zij wel in aanmerking voor de berekening van de aankoopwaarde van deze gebouwen.

De 227.000 nieuwe aandelen van categorie A uitgegeven bij deze gelegenheid zijn echter dividendgerechtigd vanaf 1 januari 2008, terwijl de 395.632 nieuwe uitgegeven aandelen van categorie B dividendgerechtigd zullen worden naargelang de oplevering van de verschillende blokken van het project Lambermont tussen 30 juni 2008 (oplevering van blok A, zie hoger) en 31 augustus 2009.

Op te merken valt dat zonder deze ongunstige technische factor het netto courante resultaat en het uitkeerbaar resultaat van het eerste semester nog beter zouden zijn geweest. Het tweede semester zou dus logischerwijze een verbetering van deze resultaten per aandeel moeten zien.

In vergelijking met de resultaten van het eerste semester 2007 zien de resultaten van het eerste semester van het lopend boekjaar er als volgt uit:

#### RESULTAATREKENINGEN IN IFRS NORMEN

In €	01/01/2008 - 30/06/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2007 - 30/06/2007
I. Huurinkomsten	5 560 455	10 369 041	4 902 519
III. Met verhuur verbonden kosten	-55 957	-77 553	-25 656
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>5 504 498</b>	<b>10 291 488</b>	<b>4 876 862</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	12 467	40 649	12 897
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	48 739	303 341	46 479
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-368 144	-974 643	-336 374
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>5 197 561</b>	<b>9 660 835</b>	<b>4 599 864</b>
IX. Technische kosten	-531 766	-966 371	-484 376
X. Commerciële kosten	-144 772	-251 823	-114 644
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-25 673	-66 028	-43 799
XII. Beheerkosten vastgoed	-601 093	-1 017 535	-495 821
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1 303 303</b>	<b>-2 301 757</b>	<b>-1 138 639</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>3 894 258</b>	<b>7 359 079</b>	<b>3 461 225</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-263 256	-600 254	-396 965
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (1)</b>	<b>3 631 003</b>	<b>6 758 825</b>	<b>3 064 260</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (2)	621 253	546 666	26 264
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (4)	3 042 785	3 007 889	3 033 183
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT (5)</b>	<b>7 295 041</b>	<b>10 313 379</b>	<b>6 123 707</b>
XIX. Financiële opbrengsten	242 757	482 392	129 410
XX. Interestkosten	-1 205 061	-2 133 541	-787 350
XXI. Andere financiële kosten	-60 587	-30 698	-17 790
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-1 022 891</b>	<b>-1 681 847</b>	<b>-675 729</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (6)</b>	<b>6 272 150</b>	<b>8 631 532</b>	<b>5 447 977</b>
XXII. Vennootschapsbelasting	-6 033	-9 313	4 408
XXIII. Exit taks	-15 257	-35 472	-35 472
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-21 290</b>	<b>-44 784</b>	<b>-31 064</b>
<b>NETTO RESULTAAT (7)</b>	<b>6 250 860</b>	<b>8 586 748</b>	<b>5 416 913</b>
<b>Netto resultaat per aandeel</b>	<b>2,61</b>	<b>3,96</b>	<b>2,50</b>
Netto courant resultaat=( (7) - (2) - (3) - (4) )	2 586 822	5 032 193	2 357 466
Netto courant resultaat per aandeel	1,08	2,32	1,09
Resultaat op de portefeuille =( (2) +(3) +(4) )	3 664 038	3 554 555	3 059 447
Resultaat op de portefeuille per aandeel	1,53	1,64	1,41
Uitkeerbaar resultaat	3 239 948	5 619 337	2 396 398
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,35	2,59	1,11
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	2 394 833	2 167 833	2 167 833 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bij het opstellen van het halfjaarsverslag op 30/06/2007, werd verkeerdelijk rekening gehouden met 2.178.657 aandelen waarvan 10.824 aandelen in autocontrole. Onderhavig halfjaarsverslag sluit de aandelen in autocontrole uit.



# VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

Het *netto huurresultaat* stijgt met 12,9 % ten opzichte van het eerste semester 2007 terwijl het vastgoedresultaat stijgt met 13 %.

De *vastgoedkosten* zijn met 14,5 % gestegen ten opzichte van het eerste semester 2007, wat een percentage vertegenwoordigt dat ruim lager ligt dan het percentage vastgesteld voor de aangroei van de vastgoedactiva in beheer (+20,2%).

De *algemene kosten* kennen een duidelijke daling (-33,7%) ten opzichte van het eerste semester 2007, dat negatief werd beïnvloed door niet wederkerende kosten.

Het *operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille* bedraagt € 3,6 miljoen ten opzichte van € 3,1 miljoen één jaar geleden, wat een stijging vertegenwoordigt van 18,5%.

De *bedrijfsmarge* verbetert: 69,9% ten opzichte van 66,6% voor het eerste semester 2007.

Het *resultaat op verkoop van beleggingsvastgoed* bedraagt € 0,6 miljoen ten opzichte van € 0,03 miljoen één jaar geleden. Het stemt overeen met de effectief gerealiseerde meerwaarde bij de verkoop van 9 bijkomende appartementen in de Residentie Romanza te Wilrijk in de loop van het 1<sup>e</sup> semester van dit jaar.

De post *variëties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen* bedraagt € 3 miljoen, bedrag dat praktisch ongewijzigd blijft ten opzichte van het resultaat geboekt in het eerste semester van verleden jaar.

Het *operationeel resultaat* bedraagt € 7,3 miljoen ten opzichte van € 6,1 miljoen op 30 juni 2007, wat een stijging vertegenwoordigt van 19,1%.

Het *financieel resultaat* vertegenwoordigt voor het grootste deel de interestlasten van de financiering van de vastgoedportefeuille. Het bedraagt € -1 miljoen ten opzichte van € -0,7 miljoen op 30 juni 2007, wat een stijging vertegenwoordigt van 51,4% die hoofdzakelijk het gevolg is van de significante uitbreiding van de portefeuille. Wij willen er tevens aan herinneren dat de schuldenlast van de Vastgoedbevak quasi integraal ingedekt is door rente-indekkingsinstrumenten<sup>1</sup> waarvan het grootste deel vervalt in 2013.

Het *resultaat vóór belasting* van € 6,3 miljoen stijgt met 15,1% ten opzichte van zelfde resultaat van € 5,4 miljoen op 30 juni 2007.

De *belastingen* betaald tijdens het eerste semester bedragen € 0,02 miljoen ten opzichte van € 0,03 miljoen één jaar geleden.

Het *netto resultaat* bedraagt aldus € 6,3 miljoen ten opzichte van € 5,4 miljoen twaalf maanden geleden, wat een stijging vertegenwoordigt van 15,4%.

Het *netto courante resultaat*<sup>2</sup> bedraagt € 2,6 miljoen ten opzichte van € 2,4 miljoen op 30 juni 2007, wat een stijging vertegenwoordigt van 9,7%. Per aandeel bedraagt het € 1,08 ten opzichte van € 1,09 voor het eerste semester van het afgelopen boekjaar, en dit ondanks de ongunstige technische factor uiteengezet in de inleiding hierboven. Het gemiddeld aantal te vergoeden aandelen stijgt met 10,5%.

<sup>1</sup> Zie Jaarverslag 2007, pagina 64.

<sup>2</sup> Het netto courante resultaat is gelijk aan het netto resultaat van de periode min het resultaat op portefeuille (lijnen XVI, XVII et XVIII van de resultatenrekening).



## 2.2. Geconsolideerde balans op 30 juni 2008

### BALANS IN IFRS NORMEN

In €	01/01/2008 - 30/06/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2007 - 30/06/2007
<b>ACTIVA</b>			
<b>I. Vaste Activa</b>	<b>200 057 144</b>	<b>162 225 556</b>	<b>155 638 644</b>
B. Immateriële vaste activa	6 195	8 494	7 163
C. Vastgoedbeleggingen	182 397 132	159 857 033	151 749 488
D. Projectontwikkelingen	14 705 712	0	1 428 613
E. Andere materiële vaste activa	77 194	88 293	43 683
F. Financiële vaste activa	1 328 917	729 743	791 274
G. Vorderingen financiële leasing	1 541 993	1 541 993	1 618 422
<b>II. Vlottende Activa</b>	<b>5 789 212</b>	<b>6 390 831</b>	<b>6 708 341</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	1 067 359	2 332 350	2 754 144
C. Vorderingen financiële leasing	55 580	76 429	52 209
D. Handelsvorderingen	1 195 752	1 336 972	-247 464
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 007 099	1 944 012	3 057 737
F. Kas en kasequivalenten	1 353 269	605 755	1 038 079
G. Overlopende rekeningen	110 152	95 313	53 637
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>205 846 356</b>	<b>168 616 387</b>	<b>162 346 985</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>151 280 360</b>	<b>118 831 678</b>	<b>116 155 460</b>
A. Kapitaal	69 730 907	59 729 001	59 729 001
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664	19 093 664
C. Ingekochte eigen aandelen (-)	-757 323	-658 177	-658 177
D. Reserves	74 050 161	49 020 538	44 282 274
E. Resultaat	6 764 101	8 558 275	5 363 147
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-18 665 219	-17 363 410	-12 428 683
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1 064 069	451 787	774 234
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>54 565 996</b>	<b>49 784 709</b>	<b>46 191 525</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>51 447 267</b>	<b>48 186 978</b>	<b>43 356 250</b>
B. Langlopende financiële schulden	51 204 997	47 930 000	43 356 250
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	242 270	256 978	0
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>3 118 729</b>	<b>1 597 731</b>	<b>2 835 275</b>
B. Kortlopende financiële schulden	431 990	373 325	364 249
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1 670 206	985 201	1 731 652
E. Andere kortlopende verplichtingen	455 973	53 416	287 206
F. Overlopende rekeningen	560 561	185 789	452 168
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>205 846 356</b>	<b>168 616 387</b>	<b>162 346 985</b>
Aantal aandelen op afsluitdatum	2 790 465	2 167 833	2 167 833
Netto actief	151 280 360	118 831 678	116 155 460
<b>Netto actief per aandeel</b>	<b>54,21</b>	<b>54,82</b>	<b>53,58<sup>1</sup></b>
Schulden	53 763 165	49 341 941	45 739 357
<b>Schuldgraad</b>	<b>26,12%</b>	<b>29,26%</b>	<b>28,17%</b>

<sup>1</sup> NIW herberekend na uitsluiting van de 10.824 aandelen in autocontrole op deze datum.

# VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

Op *het actief* van de balans vermelden wij hoofdzakelijk onder de vaste activa de rubriek vastgoedbeleggingen, die de reële waarde overneemt van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium, en een stijging kent van 20,2% ten opzichte van de situatie op 30 juni 2007, alsook de rubriek projectontwikkelingen, waarin de blokken B, C en D van het Lambermontproject werden geboekt.

De *vlottende activa* omvatten onder meer het gebouw Residentie Romanza te Wilrijk, geboekt onder de activa bestemd voor verkoop, voor de reële waarde van € 1,1 miljoen.

Het *passief* is gekenmerkt door een stijging van 30,2% van het eigen vermogen ten opzichte van de situatie op 30 juni 2007 en van 27,3% ten opzichte van de situatie op 31 december 2007. Deze stijging is het gevolg van de partiële splitsing van de maatschappij VOP en, voor het overige, van het gecumuleerde resultaat van het eerste halfjaar.

Op 30 juni 2008 bedroeg de **schuldgraad** van Home Invest Belgium 26,1 % , ruim lager dan het wettelijk plafond van 65% wat een waardevoordeel betekent, rekening houdend met het duurder worden van de

kredietvoorwaarden. De bijkomende beschikbare schuldcapaciteit blijft bovendien boven de € 225 miljoen.

Op basis van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium zoals deze blijkt uit het verslag van de vastgoedexpert en rekening houdend met het tijdens het afgelopen semester gecumuleerde resultaat, bedraagt de **netto inventariswaarde** (NIW) van het Home Invest Belgium aandeel op 30 juni 2008 € 54,21, wat een stijging vertegenwoordigt van 1,2 % ten opzichte van zelfde waarde op 30 juni 2007 (€ 53,58<sup>1</sup>), en een daling van 1,10% ten opzichte van zelfde waarde op 31 december 2007 (€ 54,82) ingevolge de uitgifte, tegen de prijs van € 50, van 622.632 nieuwe aandelen in het kader van de partiële splitsing van VOP, en de uitkering van het dividend van het boekjaar 2007. De netto inventariswaarde op 30 juni 2008 houdt aldus rekening met een met 28,72% stijgend aantal aandelen ten opzichte van 30 juni 2007, stijgend van 2.167.833 naar 2.790.465<sup>2</sup>.

Deze stijging van de NIW per aandeel, ondanks de significante stijging van het aantal uitgegeven aandelen, bewijst eens te meer de capaciteit van Home Invest Belgium waarde te creëren voor haar aandeelhouders. Op 30 juni 2008 bedroeg de beurskoers (slotkoers) € 46,50.

## 2.3. Kasstroomoverzicht<sup>3</sup>

In €	30/06/2008	30/06/2007
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE</b>	<b>605 755</b>	<b>1 308 266</b>
<b>1. Kasstromen uit operationele activiteiten</b>	<b>3 712 022</b>	<b>1 097 390</b>
Winst van het boekjaar vóór belastingen	7 295 041	6 123 707
Ontvangen intrest	242 757	129 410
Betaalde intrest	-1 265 648	-805 140
Belastingen op het resultaat	-21 290	-31 064
Aanpassingen aan de winst voor niet-operationele activiteiten	-3 648 182	-3 046 877
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	1 109 344	-1 272 646
<b>2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-1 541 570</b>	<b>-7 223 040</b>
Investerings in vastgoedbeleggingen	32 152	-177 313
Desinvesterings	1 529 515	110 000
Projectontwikkelingen	-3 099 179	-1 267 999
Overige materiële vaste activa	-2 459	-22 146
Langlopende financiële vaste activa	-1 600	-3 294
Acquisitie van filialen		-5 862 289
<b>3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1 422 938</b>	<b>5 855 464</b>
Veranderingen in de financiële schulden en verplichtingen	3 274 997	7 069 450
Wijziging kapitaal	-89 581	
Dividend vorig boekjaar	-4 608 354	-1 213 986
<b>Totale kasstroom</b>	<b>1 353 269</b>	<b>1 038 080</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN – EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>1 353 269</b>	<b>1 038 080</b>

<sup>1</sup> De NIW gepubliceerd op 30 juni 2007 (€ 53,32) werd verbeterd op € 53,58 : inderdaad moeten de 10.824 aandelen in autocontrole op die datum worden uitgesloten.

<sup>2</sup> Na uitsluiting van de 12.912 aandelen in autocontrole op 30 juni 2008.

<sup>3</sup> De integratie van de gebouwen van de N.V. VOP, en de ermee gepaard gaande verhoging van het eigen vermogen, hebben geen impact gehad op de cash-flow statement van het eerste halfjaar 2008.



## 2.4. Mutatietabel van het eigen vermogen

In €	A. Kapitaal	B. Uit- giftepremies	C. Ingekochte eigen aandelen	D. Reserves	E.1. Over- gedragen resultaten van vorige boekjaren	E.2. Resultaat van het boekjaar	F. Mutatie- rechten op reële waarde	G. Financiële activa en passiva	EIGEN VERMOGEN
<b>SALDO OP 31/12/2006</b>	<b>59 450 772</b>	<b>19 093 664</b>		<b>41 038 170</b>	<b>1 898 607</b>	<b>2 006 490</b>	<b>-12 307 291</b>	<b>582 130</b>	<b>111 762 543</b>
Transfert					792 504	-792 504			
Fusie	278 229		-658 177	91 210	273 756	14 549			-433
Variaties t.g.v. de verkoop van vastgoedbeleggingen				-12 383			10 703		-1 680
Voorgesteld dividend						-1 213 987			-1 213 987
Resultaat van het boekjaar						2 383 731			2 383 731
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				3 165 277			-132 094		3 033 183
Winsten (Verliezen) op financiële instrumenten								192 103	192 103
<b>SALDO OP 30/06/2007</b>	<b>59 729 001</b>	<b>19 093 664</b>	<b>-658 177</b>	<b>44 282 274</b>	<b>2 964 868</b>	<b>2 398 280</b>	<b>-12 428 683</b>	<b>774 234</b>	<b>116 155 460</b>
<b>SALDO OP 31/12/2007</b>	<b>59 729 001</b>	<b>19 093 664</b>	<b>-658 177</b>	<b>49 020 538</b>	<b>2 964 868</b>	<b>5 593 408</b>	<b>-17 363 410</b>	<b>451 787</b>	<b>118 831 678</b>
Transfert					607 392	-607 392			
Inbreng in natura VOP	10 062 486			21 041 759	-86 380				31 017 865
Fusie JBS	29 000		-99 145		70 145				
Variaties t.g.v. de verkoop van vastgoedbeleggingen				-483 228			126 499		-356 729
Uitbetaald dividend						-4 986 016			-4 986 016
Resultaat van het boekjaar						3 208 076			3 208 076
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				4 471 092			-1 428 308		3 042 785
Winsten (Verliezen) op financiële instrumenten								612 282	612 282
Andere variaties (vermindering)	-89 581								-89 581
<b>SALDO OP 30/06/2008</b>	<b>69 730 907</b>	<b>19 093 664</b>	<b>-757 323</b>	<b>74 050 161</b>	<b>3 556 025</b>	<b>3 208 076</b>	<b>-18 665 219</b>	<b>1 064 069</b>	<b>151 280 360</b>

Ingevolge de fusie met de N.V. JBS, heeft Home Invest Management 2.088 nieuwe aandelen ontvangen van Home Invest Belgium als tegenprestatie voor haar participatie in de N.V. JBS.

## 2.5. Gesegmenteerde informatie

Huurinkomsten per type vastgoed (in €)

GECONSOLIDEERD TOTAAL		GEBOUWEN TEGEN DETAILVERKOOPWAARDE		GEBOUWEN TEGEN BLOKWAARDE > 2 500 000 €		GEBOUWEN TEGEN BLOKWAARDE < 2 500 000 €		NIET TOEGEWEEZEN	
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

Netto resultaat per type vastgoed (in €)

GECONSOLIDEERD TOTAAL		GEBOUWEN TEGEN DETAILVERKOOPWAARDE		GEBOUWEN TEGEN BLOKWAARDE > 2 500 000 €		GEBOUWEN TEGEN BLOKWAARDE < 2 500 000 €		NIET TOEGEWEEZEN	
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

# VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## 2.6. Nota's ter verduidelijking

### 2.6.1. Vastgoedbeleggingen (in €)

BEWEGINGEN IN DE VASTGOEDBELEGGINGEN	
<b>Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2006</b>	<b>140 839 490</b>
Bouw en ontwikkeling van vastgoedbeleggingen	4 230 851
Latere gecapitaliseerde uitgaven	177 313
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties	6 285 000
Verkopen (-)	-2 747 273
Stijging/(daling) van de reële waarde	2 964 108
<b>Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 30/06/2007</b>	<b>151 749 488</b>
<b>Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2007</b>	<b>159 857 033</b>
Bouw en ontwikkeling van vastgoedbeleggingen	8 191 467
Latere gecapitaliseerde uitgaven	-32 152
Aankopen	11 338 000
Stijging/(daling) van de reële waarde	3 042 785
<b>Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 30/06/2008</b>	<b>182 397 132</b>

Te noteren valt dat voor het eerste halfjaar 2008 de negatieve post van latere gekapitaliseerde kosten enerzijds de latere gekapitaliseerde kosten omvat voor een bedrag van € 245.317, en anderzijds het bedrag van € -277.468 dat grotendeels overeenstemt met de andere kosten/inkomsten

verbonden aan de integratie in de portefeuille, door middel van een partiële splitsing, van de gebouwen van de N.V. VOP opgenomen in punt 1.2.1 hierboven.

### 2.6.2. Projectontwikkelingen (in €)

BEWEGINGEN IN DE PROJECTONTWIKKELINGEN	
<b>Projectontwikkelingen, saldo op 31/12/2006</b>	<b>4 391 465</b>
Aankopen	1 267 999
Verkopen	-4 230 851
<b>Projectontwikkelingen, eindsaldo op 30/06/2007</b>	<b>1 428 613</b>
<b>Projectontwikkelingen, saldo op 31/12/2007</b>	<b>0</b>
Aankopen	22 897 179
Verkopen	-8 191 467
<b>Projectontwikkelingen, eindsaldo op 30/06/2008</b>	<b>14 705 712</b>

De Projectontwikkelingen bij afsluiting van het semester betreffen de blokken B, C en D van het gebouwencomplex Lambermont in aanbouw te Schaarbeek. Blok A werd opgeleverd op 30 juni 2008, laatste dag van betrokken semester.

### 2.6.3. Consolidatieperimeter

De consolidatieperimeter op 30/06/2007 en op 30/06/2008 omvat de NV Home Invest Belgium (0420.767.885) en de N.V. Home Invest Management (0466.151.118). Te noteren valt dat de N.V. JBS het voorwerp heeft uitgemaakt van een fusie door opslorping in de loop van het 1e semester 2008.

### 2.6.4. Uitgekeerd dividend

Ingevolge de Gewone Algemene Vergadering van 7 mei 2008 is Home Invest Belgium overgegaan tot uitkering van het dividend van € 2,30 per aandeel, zowel bruto als netto, tegen afgifte van coupon nr 11, hetzij een totaal bedrag van € 5.010.911.

### 2.6.5. Voorwaardelijke activa en passiva op 30 juni 2008

Op 30 juni 2008 had Home Invest Belgium geen voorwaardelijke activa noch passiva.

### III. VERKLARING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, § 2, 3° VAN HET K.B. VAN 14.11.2007

Xavier Mertens, Gedelegeerd bestuurder van de Vastgoedbevak, verklaart dat naar zijn weten :

a) het geheel van de financiële staten, opgemaakt conform de van toepassing zijnde boekhoudnormen, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële situatie en de resultaten van de emittent en de ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring ;

b) het tussentijds beheersverslag een getrouwe uiteenzetting omvat van de informatie die er in moet voorkomen.

### IV. AANDEELHOUDERSCHAP

Op grond onder meer van de transparantieverklaringen opgemaakt door de aandeelhouders die de statutaire drempel van 3% van het kapitaal overschrijden en van het register van de aandeelhouders op naam, ziet het

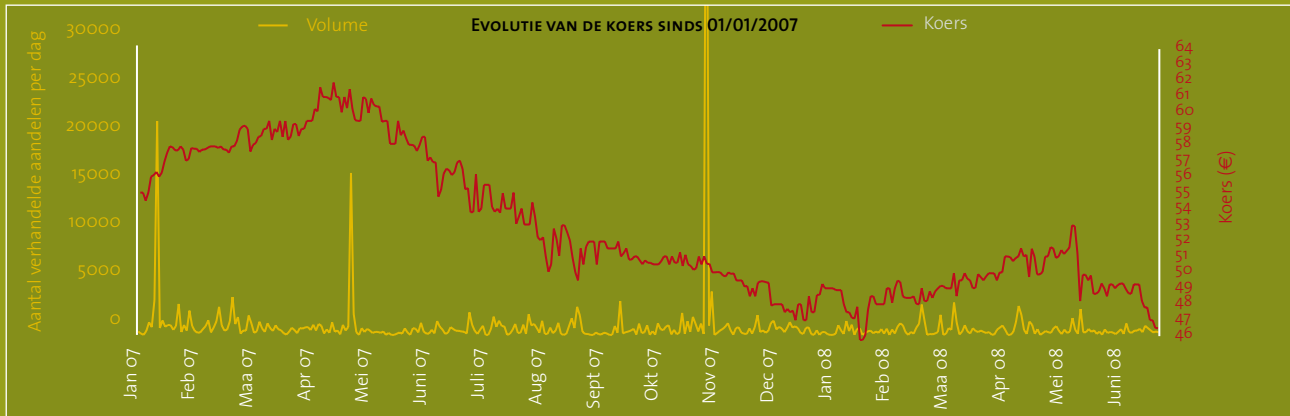
aandeelhouderschap van Home Invest Belgium er op 30 juni 2008 als volgt uit :

Aandeelhouders	Totaal	In % van het kapitaal
<b>Groep VOP</b>		
<u>Categorie A</u>	<b>227 000</b>	<b>8,10%</b>
Stavos Luxembourg S.A.	226 934	8,10%
COCKY N.V.	33	0,00%
De heer Liévin Van Overstraeten	33	0,00%
<u>Categorie B</u>	<b>395 632</b>	<b>14,11%</b>
Stavos Luxembourg S.A.	395 514	14,11%
COCKY N.V.	59	0,00%
De heer Liévin Van Overstraeten	59	0,00%
<b>AXA Belgium</b>	<b>433 164</b>	<b>15,45%</b>
<b>Federale Verzekeringen</b>	<b>105 296</b>	<b>3,76%</b>
<b>Groep ARCO</b>	<b>102 575</b>	<b>3,66%</b>
Arcopar C.V.B.A.	77 575	2,77%
Auxipar N.V.	25 000	0,89%
<b>Consoorten Michiels</b>	<b>66 500</b>	<b>2,37%</b>
Michiels Eric	19 000	0,68%
Michiels Viviane	19 000	0,68%
Michiels Danièle	9 500	0,34%
Michiels Albert	19 000	0,68%
<b>Home Invest Management N.V.</b>	<b>12 912</b>	<b>0,46%</b>
<b>De heer le Hardÿ de Beaulieu Jean-Pierre</b>	<b>30 000</b>	<b>1,07%</b>
<b>Andere aandeelhouders op naam</b>	<b>1 209</b>	<b>0,04%</b>
<b>Totaal gekend</b>	<b>1 374 288</b>	<b>49,02%</b>
<b>Free Float</b>	<b>1 429 089</b>	<b>50,98%</b>
<b>Algemeen totaal</b>	<b>2 803 377</b>	<b>100,00%</b>

## V. HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

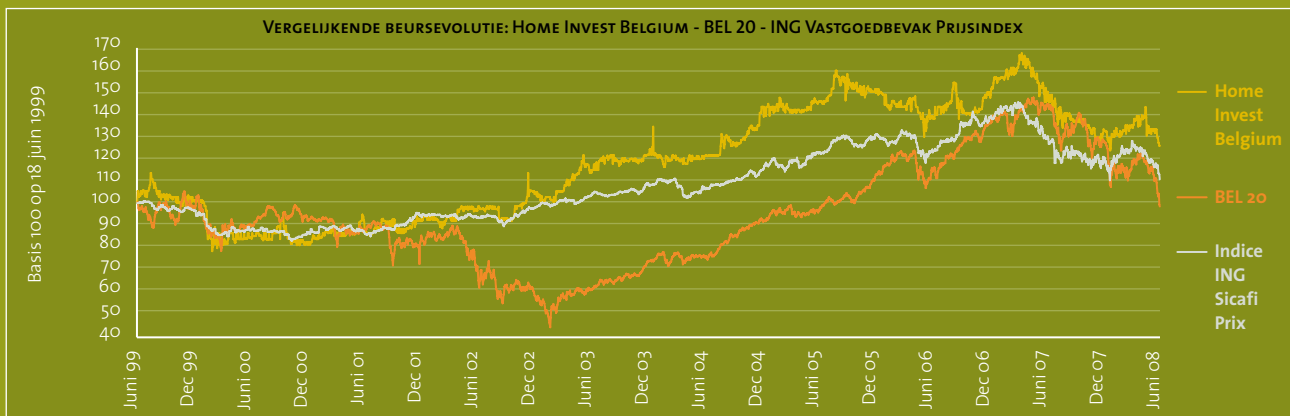
De eerste vijf maanden van het eerste halfjaar werden gekenmerkt door een progressieve stijging van de beurskoers van het Home Invest Belgium aandeel, van € 49 bij het begin van de periode naar € 52,90 op 15 mei l.l.

De laatste maand echter kende de koers een daling ingevolge de algemene stijging van de rentevoeten en de internationale financiële en beurscrisis. Op datum van 30 juni l.l. bedroeg de slotkoers € 46,50.



De op de beurs verhandelde volumes, met een gemiddelde van 582 titels per noteringsdag, dalen ten opzichte van deze van het boekjaar 2007. Deze volumedaling is vooral waarneembaar in de loop van de drie laatste maanden ingevolge de veralgemeende beursmalaise.

De zeer goede prestaties van het Home Invest Belgium aandeel ten opzichte van de ING Vastgoedbevak Pijnsindex<sup>1</sup> moeten echter worden benadrukt.



HALFJAARLIJKS  
VERSLAG  
2008  
13

Het disagio tussen de beurskoers en de netto inventariswaarde per aandeel bedroeg 14,22% op 30 juni 2008 (ten opzichte van 5,31% premie op 30 juni 2007 en een disagio van 9,66 % op 31 december 2007).



<sup>1</sup> Bijkomende inlichtingen over deze index kunnen bekomen worden bij ING België.

## VI. RAAD VAN BESTUUR

De gewone algemene vergadering van 7 mei l.l. heeft de benoeming goedgekeurd van de Heer Luc Delfosse als bestuurder van de maatschappij; zijn mandaat kom ten einde na de gewone algemene vergadering te houden in 2014.

Het mandaat van de Heer Gaëtan Hannecart werd, wat hem betreft, hernieuwd tot aan het einde van de gewone algemene vergadering te houden in 2012.

Tenslotte is de Buitengewone Algemene Vergadering van 23 mei 2008 eveneens overgegaan tot de benoeming van de Heer Liévin Van Overstraeten als bestuurder. Zijn mandaat vervalt bij het einde van de gewone algemene vergadering te houden in 2014.

De Raad van bestuur is bijgevolg samengesteld uit acht bestuurders waarvan drie onafhankelijke bestuurders.

## VII. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS<sup>1</sup>

De Commissaris van Home Invest Belgium, de heer André Clybouw, is overgegaan tot het nazicht van de semestriële staten van de Vastgoedbevak op 30 juni 2008, en besluit als volgt.

### « INLEIDING

*Wij zijn overgegaan tot het beperkt nazicht van de geconsolideerde balans in bijlage op 30 juni 2008 van Home Invest Belgium evenals van de geconsolideerde resultatenrekening en de geconsolideerde tabellen van de variaties van eigen middelen en van de cashflow met betrekking tot de periode van zes maanden afgesloten op deze datum en een korte inhoud van de boekhoudprincipes en de andere nota's. Het opmaken van deze tussentijdse financiële informatie conform de norm International Financial Reporting Standards zoals door de Europese Unie aangenomen, van toepassing op de communicatie van tussentijdse financiële informatie («IAS34») is de verantwoordelijkheid van de directie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een besluit uit te drukken met betrekking tot deze tussentijdse financiële informatie op grond van ons beperkt nazicht.*

### DRAAGWIJDE VAN HET BEPERKT NAZICHT

*Wij hebben ons nazicht uitgevoerd conform de aanbevelingen van het Instituut van Bedrijfsrevisoren (IBR) met betrekking tot het beperkt nazicht van de tussentijdse financiële situatie uitgevoerd door de commissaris van de maatschappij. Een beperkt nazicht bestaat erin inlichtingen te vragen hoofdzakelijk bij de financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken en analyseprocedures en andere procedures aan te wenden eigen aan het beperkt nazicht. De draagwijdte van een beperkt nazicht is in grote mate minder verregaand dan deze van een volwaardig nazicht gevoerd conform de algemene auditnormen van het IBR en bijgevolg laat ons niet toe de zekerheid te bekomen kennis genomen te hebben van alle significante elementen die een volwaardig nazicht aan het licht zou hebben gebracht. Wij drukken dus geen auditopinie uit.*

### BESLUIT

*Op grond van ons beperkt nazicht werd ons geen enkel feit ter kennis gebracht dat significante correcties zou impliceren van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op 30 juni 2008 in bijlage opgemaakt conform de IFRS normen zoals aangenomen de Europese Unie.*

*André Clybouw  
Erkend commissaris. »*

<sup>1</sup> Dit verslag betreft de hoofdstukken I en II van onderhavig halfjaarverslag.



#### INVESTOR RELATIONS

Onderhavig halfjaarlijks financieel verslag is beschikbaar op de Internetsite van Home Invest Belgium of kan worden opgestuurd mits aanvraag op de maatschappelijke zetel.

Home Invest Belgium N.V.:

Xavier Mertens, Chief Executive Officer

Tel : 02/740.14.51, Fax : 02/740.14.59

e-mail: [xavier.mertens@homeinvest.be](mailto:xavier.mertens@homeinvest.be)

Realisatie : [www.comfi.be](http://www.comfi.be)

Vastgoedbevak naar Belgisch recht  
Woluwelaan 60, Bus 4,  
B -1200 Brussel  
tel. 02/740.14.50 – fax 02/740.14.59  
info@homeinvest.be  
Website: [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)  
ON: 0420.767.885