

RESULTATS TRIMESTRIELS (APRÈS 9 MOIS DE L'EXERCICE EN COURS)

AUGMENTATION DE CAPITAL CLÔTURÉE AVEC SUCCÈS
POURSUITE DE LA PROGRESSION DES RÉSULTATS PAR ACTION
BÉNÉFICE À AFFECTER PAR ACTION EN CROISSANCE DE 16%
NOUVEAUX INVESTISSEMENTS

SITUATION AU 30 SEPTEMBRE 2006 (APRÈS 9 MOIS D'EXERCICE)

Au 30 septembre 2006, soit au terme des trois premiers trimestres de l'exercice en cours, la juste valeur du portefeuille immobilier de la Sicaf immobilière Home Invest Belgium, telle qu'évaluée par l'expert indépendant, s'élevait à € 131,5 millions (hors participation dans la S.A. Investim, achetée le 18 septembre 2006 : voir ci-après), soit un gain de € 6 millions par rapport à la situation semestrielle, grâce aux nouvelles acquisitions effectuées au mois d'août 2006, et à la croissance de valeur appréciable des autres immeubles du portefeuille (voir ci-après).

En conséquence, la valeur nette d'inventaire (VNI) de la Sicaf s'établit à € 78,3 millions. Par action émise de Home Invest Belgium, la VNI est de € 50,60 compte tenu du bénéfice accumulé au cours des trois premiers trimestres, mais tenant compte de la distribution du dividende intérimaire de € 1,68 le 18 septembre 2006. Cette VNI est ainsi en augmentation de 4,7% par rapport à son niveau en début d'exercice (€ 48,35, solde de dividende de € 1,28 par action inclus).

Le taux d'endettement s'élève à 46,63%, mais diminuera sensiblement au cours du dernier trimestre suite à l'augmentation de capital clôturée début octobre.

Le résultat net courant s'établit à € 2,72 millions, en progrès de 9,8% par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, pratiquement égal aux prévisions établies en début d'exercice.

Quant au taux d'occupation des immeubles du portefeuille, il s'élève en moyenne à 96,19% depuis le début de l'exercice, et connaît ainsi une belle amélioration par rapport au taux moyen de 91,26% pour l'ensemble de l'exercice 2004-2005, lequel avait été influencé à la baisse par la mise en location progressive de l'immeuble Giotto.

RÉSULTATS ET PRÉVISIONS (NON CONSOLIDÉS)

Principaux résultats (normes IFRS) ⁽¹⁾	Exercice 2005 (du 01.01.2005 au 30.09.2005) ⁽²⁾	Exercice 2006 (du 01.01.2006 au 30.09.2006) ⁽²⁾	Variation (%)
<i>En €</i>			
Résultat locatif net	5.247.395	6.511.757	24,10%
Résultat d'exploitation des immeubles	3.662.871	4.523.372	23,49%
Résultat net courant	2.473.121	2.716.340	9,83%
Résultat sur portefeuille	4.005.098	4.280.119	6,87%
Résultat cumulé	6.478.219	6.996.459	8,00%
Bénéfice à affecter	2.473.121	3.015.267	21,92%
<i>Par action, en €</i>			
Résultat net courant par action	1,68	1,75	4,25%
Résultat sur portefeuille par action	2,73	2,76	1,43%
Résultat cumulé par action	4,41	4,52	2,51%
Bénéfice à affecter par action ⁽⁴⁾	1,68	1,95 ⁽³⁾	15,72%

(1) Il n'a pas été fait application de l'IAS 34 au niveau du contenu des informations comptables communiquées ci-dessus.

(2) Chiffres revus mais non audités. Les chiffres au 30.09.2005 sont des chiffres pro-forma, non publiés antérieurement, résultant du retraitement en IFRS des résultats au 30/09/2005 établis en Belgian GAAP

(3) Un dividende intérimaire de € 1,68 par action, correspondant à 9/12èmes du dividende de € 2,24 annoncé pour l'exercice 2006, a été distribué en date du 18 septembre 2006, sur présentation du coupon n° 8

(4) Le nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine s'élève à 1.469.726 (retraité en IFRS) au 30/09/2005 et à 1.548.453 au 30/09/2006

Globalement, la belle progression des résultats apparue au cours du premier semestre se confirme.

Au 30 septembre 2006, les résultats sur portefeuille s'élèvent au total à € 4,3 millions. Ils contiennent d'une part des plus-values latentes nettes égales à € 4 millions, et d'autre part des plus-values réalisées égales à € 0,3 million sur les ventes déjà réalisées au 30 septembre dans le cadre du programme de vente par unités séparées de l'immeuble « La Pyramide » à Liège.

Sur base des ventes réalisées depuis lors, les plus-values réalisées devraient se monter en fin d'exercice à +/- 0,5 million pour l'ensemble de l'exercice.

Le Conseil estime que, sauf événement imprévu, le bénéfice distribuable de l'exercice en cours permettra d'assurer le paiement d'un solde de dividende égal à € 0,56 par action, et ce nonobstant la prise en charge des frais de l'augmentation de capital réalisée en octobre 2006 (voir ci-après) et un nombre total d'actions en croissance significative de 40%.

NOUVEAUX INVESTISSEMENTS – ACCORD DE PRINCIPE CONCLU

Au cours du mois d'août dernier, Home Invest Belgium a procédé à l'acquisition de deux immeubles, à 's Gravenwezel et à Huy, tandis que l'achat des actions de la S.A. Investim a été réalisé au cours du mois de septembre.

L'immeuble de 's Gravenwezel est un immeuble mixte comportant 5 commerces, 8 appartements, 9 parkings intérieurs ainsi qu'une maison à usage de conciergerie, au centre de 's Gravenwezel, à l'angle de la Wijnegemsteenweg et de la Veldweg.

Cet immeuble de construction récente bénéficie d'une localisation exceptionnelle au centre d'une des communes les plus recherchées de la banlieue Nord-Est d'Anvers. Il a été acquis au prix de € 2,75 millions, frais d'acte inclus, ce qui permet de dégager un rendement brut de départ appréciable de +/- 5,81% sur cet investissement.

L'immeuble sis au Quai de Compiègne 55 à Huy comporte 2.479 m² bruts hors sol. Il s'agit d'un immeuble conçu à l'origine comme immeuble résidentiel, mais bénéficiant d'un permis de bureau. Il est donné à bail pour une durée ferme de 5 ans à l'Etat belge, et occupe divers services locaux du Ministère des Finances.

Il a pu être acquis pour le prix de € 1,6 million, frais d'acte inclus. Le rendement brut de départ dégagé sur cet investissement s'élève à +/- 10,62%, avant prise en charge du précompte immobilier incombant au propriétaire.

Par ailleurs, en date du 18 septembre 2006, les actions de la S.A. Investim ont été acquises, à concurrence de 94,9% par Home Invest Belgium, et de 5,1% par sa filiale à 100% Home Invest Management. Investim est propriétaire d'un portefeuille immobilier à large prédominance résidentielle, réparti sur quatre sites, à Woluwé Saint-Pierre, Etterbeek, Wetteren et Nieuport, portefeuille dont la valeur d'investissement retenue dans le cadre de la transaction s'élève à € 8,75 millions. La rentabilité brute de départ s'élève à +/- 5,55% et devrait s'élever à +/- 5,74% après revente de deux terrains à bâtir à Wetteren.

Enfin, le 28 septembre 2006 Home Invest Belgium a conclu avec les sociétés Wilma et Axa Belgium un accord de principe, soumis à diverses conditions, portant sur l'acquisition d'un complexe immobilier de +/- 4.369 m² locatifs, comportant 42 appartements, 44 caves et 42 emplacements de parking, à construire Boulevard du Souverain à Auderghem, entre les numéros 382 et 390, face au parc de Val Duchesse.

Selon les prévisions actuelles la fin du chantier peut être attendue courant 2009, tandis que l'investissement total en fin de chantier devrait s'élever à +/- € 11,35 millions, intérêts et accessoires compris. La rentabilité brute de départ devrait être légèrement supérieure à 5%, la Sicaf bénéficiant au surplus d'une garantie locative du promoteur plafonnée à € 285.000.

OPÉRATIONS INTERVENUES DEPUIS LA CLÔTURE DU TRIMESTRE - AUGMENTATION DE CAPITAL

En date du 16 octobre 2006, Home Invest Belgium a clôturé avec succès son augmentation de capital, à concurrence de 31,3 millions, annoncée au début du mois de septembre. Compte tenu de cette augmentation de capital la capacité d'emprunt maximale de la société est à présent de +/- € 180 millions, ce qui permettra de financer de nouvelles acquisitions, certaines sans doute à brève échéance.

Différents dossiers d'investissement, à composante très largement résidentielle, sont en effet en cours de négociation avancée au début du mois de novembre et le Conseil est confiant de pouvoir mener à leur terme certaines de ces transactions encore avant la fin de l'exercice en cours.

Le Conseil d'administration

INVESTOR RELATIONS

Home Invest Belgium S.A.:

Michel Pleeck, Chairman of the Board - Tél : 02/54735.79
Fax : 02/54736.87, e-mail : michel.pleek@ing.be

Xavier Mertens, Chief Executive Officer - Tél : 02/740.14.51
Fax : 02/740.14.59, e-mail : xavier.mertens@homeinvest.be
Site web : www.homeinvestbelgium.be

Siège social : avenue Commandant Lothaire 16-18, 1040 Bruxelles