

COMMUNIQUE DE PRESSE



RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE de l'EXERCICE 2008 ¹

- INTÉGRATION RÉUSSIE DU PORTEFEUILLE VOP
- CROISSANCE DE 9,7% DU RÉSULTAT NET COURANT ^{2,3}
- PROGRESSION DE 35,2% DU RÉSULTAT DISTRIBUABLE
 - TAUX D'OCCUPATION MOYEN ⁴ DE 96,2 %
- PROGRESSION DE 1,2 % ⁵ DE LA VNI PAR ACTION À € 54,21

¹ Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le Rapport financier semestriel au 30 juin 2008, consultable sur le site web www.homeinvestbelgium.be

² Le résultat net courant est égal au résultat net diminué du résultat sur portefeuille.

³ Par rapport au résultat semestriel au 30 juin 2007.

⁴ Taux moyen sur le semestre, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées.

⁵ Par rapport à € 53,58 au 30 juin 2007 (valeur nette d'inventaire= VNI, corrigée au 30 juin 2007: élimination des 10.824 actions détenues en autocontrôle).

I. RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE

1.1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE PLACEMENT¹ - TAUX D'OCCUPATION

Au 30 juin 2008, la Sicafi possédait 85 immeubles sur 46 sites, avec une surface bâtie de plus de 105.000 m² et 918 baux.

La juste valeur du portefeuille immobilier², déterminée sur base du rapport d'évaluation de l'expert immobilier de la Sicafi, s'élevait à € 183,5 millions, par rapport à € 154,5 millions au 30 juin 2007 et à € 162,2 millions au 31 décembre 2007.

Suite à la transaction VOP conclue au cours du premier semestre, le portefeuille d'immeubles est situé pour 74,4 % dans la Région de Bruxelles Capitale, région retenue par la Sicafi comme zone d'investissement prioritaire, en raison de la grande liquidité de son marché et des perspectives de plus-values significatives à moyen et long terme.

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

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

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

1.2. ACTIVITÉS DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE

1.2.1. Le premier semestre a permis de concrétiser la plus importante opération immobilière jamais réalisée par Home Invest Belgium depuis sa constitution en 1999, la scission partielle de la S.A. V.O.P., et par conséquent l'intégration du portefeuille immobilier suivant:

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

Cette opération représente ainsi une croissance du portefeuille immobilier de la Sicafi de près de 24%⁴ (+ € 39,1 millions après finalisation de l'immeuble au boulevard Lambertmont) ainsi qu'une augmentation des fonds propres statutaires de Home Invest Belgium à concurrence de plus de 26 %⁴ (+ € 31,1 millions). En contrepartie, la Sicafi a procédé à l'émission de 227.000 nouvelles actions de catégorie A, ayant jouissance depuis le 1^{er} janvier 2008, et de 395.632 nouvelles actions de catégorie B, ayant jouissance le 1^{er} jour du mois suivant les réceptions provisoires respectives des blocs A, B, C et D de l'immeuble en cours de construction au boulevard Lambertmont. La dernière réception est en principe prévue pour le 31 août 2009.

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

¹ Calculs par rapport à la juste valeur au 30 juin 2008, hors Résidence Romanza en cours de vente.

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

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

⁴ Par rapport à la situation au 31 décembre 2007.



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

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

Cette fusion a entraîné une croissance du patrimoine immobilier statutaire (+ € 4,35 millions), ainsi qu'une légère hausse (+ € 191,506,66) des fonds propres statutaires de Home Invest Belgium¹. 2.088 nouvelles actions de catégorie A ont été émises à cette occasion et ont jouissance à dater du 1^{er} janvier 2008.

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

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

1.2.4. Par ailleurs, la vente par unités séparées de la Résidence Romanza à Wilrijk s'est poursuivie avec succès. En effet, 9 appartements supplémentaires ont pu être ainsi vendus au cours du semestre, permettant de dégager une plus-value distribuable nette de € 621.253, soit € 0,26 par action².

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

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

1.2.5. Enfin, Home Invest Belgium s'est largement investie dans diverses négociations portant sur de nombreux nouveaux dossiers d'investissement. Certaines de ces négociations devraient aboutir avant la clôture de l'exercice.

1.3. EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE :

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

1.4. PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2008

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

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

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

II. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ABREGÉS³

Le commissaire a confirmé que ses travaux d'examen limité n'ont pas révélé à ce jour de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprises dans le présent communiqué.

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les états financiers intermédiaires, tels que repris dans le présent rapport semestriel, sont identiques à celles utilisées dans les états financiers annuels clôturés au 31 décembre 2007.

¹ Il n'y a pas d'augmentation des fonds propres au niveau consolidé, la société JBS étant déjà dans le périmètre de consolidation.

² Sur base de 2.394.833 actions ayant jouissance pleine au 30 juin 2008.

³ Les états financiers complets sont repris au Rapport semestriel au 30 juin 2008, consultable sur le site web www.homeinvestbelgium.be.

2.1. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2008

Préambule :

Il convient de relever préalablement que la comptabilisation de la transaction de scission partielle de VOP s'est faite conformément à la norme IAS 40 (Immeubles de placement), et que le portefeuille d'immeubles VOP ne contribue donc aux résultats de Home Invest Belgium que depuis le 24 mai 2008, lendemain de l'AGE de Home Invest Belgium ayant approuvé la transaction. En effet, conformément à cette norme, les recettes et dépenses dégagées par ces immeubles entre le 1^{er} janvier et le 23 mai 2008 n'ont pas été comptabilisées en compte de résultats, mais ont été pris en compte lors du calcul de la valeur d'acquisition desdits immeubles.

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

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

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

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES EN NORMES IFRS

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

1 Le résultat net courant est égal au résultat net de la période, déduction faite du résultat sur portefeuille (lignes XVI, XVII et XVIII du compte de résultats).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. BILAN CONSOLIDÉ EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2008

En €	01/01/2008 - 30/06/2008	01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2007 - 30/06/2007
Actif			
I. Actifs non courants	200 057 144	162 225 556	155 638 644
II. Actifs courants	5 789 212	6 390 831	6 708 341
Total de l'actif	205 846 356	168 616 387	162 346 985
Passif			
Capitaux propres	151 280 360	118 831 678	116 155 460
Passifs	54 565 996	49 784 709	46 191 525
I. Passifs non courants	51 447 267	48 186 978	43 356 250
II. Passifs courants	3 118 729	1 597 731	2 835 275
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	205 846 356	168 616 387	162 346 985
Nombre d'actions en fin de période ou en fin d'exercice	2 790 465	2 167 833	2 167 833
Actif net réévalué	151 280 360	118 831 678	116 155 460
Actif net réévalué par action	54,21	54,82	53,58²
Endettement	53 763 165	49 341 941	45 739 357
Taux d'endettement	26,12%	29,26%	28,17%

A l'*actif du bilan*, relevons principalement parmi les actifs non courants la rubrique Immeubles de placement qui reprend la juste valeur du portefeuille immobilier de placement de Home Invest Belgium, en croissance de 20,2%, et la rubrique Projets de développement, s'élevant au total à € 14,7 millions, dans laquelle les blocs B, C et D du projet Lambermont sont comptabilisés.

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

¹ Voir Rapport Annuel 2007, page 64.

² La VNI publiée au 30 juin 2007 (€ 53,32) a été corrigée à € 53,58 : il y a en effet lieu d'éliminer les 10.824 actions détenues en auto contrôle à cette date.



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

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

Sur base de la juste valeur du patrimoine immobilier, telle qu'elle résulte du rapport de l'expert immobilier, et compte tenu du résultat accumulé au cours du semestre écoulé, la **valeur nette d'inventaire** de l'action Home Invest Belgium au 30 juin 2008 se chiffre à € 54,21, en hausse de 1,18 % par rapport à celle au 30 juin 2007 (€ 53,58), et en diminution de 1,10 % par rapport à celle au 31 décembre 2007 (€ 54,82) suite à l'émission, au prix de € 50, de 622.632 nouvelles actions dans le cadre de la scission partielle VOP et au paiement du dividende de l'exercice 2007.

La valeur nette d'inventaire au 30 juin 2008 tient ainsi compte d'un nombre d'actions en augmentation de 28,7 % par rapport au 30 juin 2007, passant de 2.167.833 à 2.790.465¹.

Cette hausse de la VNI par action, malgré l'augmentation significative du nombre d'actions émises, démontre une nouvelle fois la capacité de Home Invest Belgium à créer de la valeur pour ses actionnaires.

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

Xavier Mertens, Administrateur délégué de la Sicafi, atteste qu'à sa connaissance :

- a) le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation;
- b) le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des informations qui doivent y figurer.

IV. CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

Enfin, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 mai 2008 a également procédé à la nomination de Monsieur Liévin Van Overstraeten en qualité d'administrateur.

Son mandat viendra à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2014.

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

Le Conseil d'administration

¹ Après élimination de 12.912 actions détenues en auto contrôle au 30 juin 2008.

A PROPOS D'HOMI INVEST BELGIUM :

Home Invest Belgium est une sicafi de type résidentiel, créée en juin 1999 et cotée au marché continu (HOMI) de NYSE Euronext Brussels.

Son portefeuille immobilier de placement est composé de 85 immeubles pour une superficie totale de plus de 105.000 m² et s'élève à €183,5 millions (juste valeur) au 30/06/2008.

Les biens en portefeuille sont localisés principalement en Région de Bruxelles-Capitale.

Le présent communiqué de presse semestriel est disponible sur le site internet de la société ou peut être envoyé par courrier sur simple demande au siège social.

Le rapport semestriel complet peut être obtenu sur simple demande au siège social.

INVESTOR RELATIONS

HOME INVEST BELGIUM S.A.:

Xavier Mertens, Chief Executive Officer

Tél : 02/740.14.51, Fax : 02/740.14.59 – e-mail: xavier.mertens@homeinvest.be – Site Web : www.homeinvestbelgium.be

Siège social : Boulevard de la Woluwe 60, bte 4, 1200 Bruxelles