

## COMMUNIQUE DE PRESSE RELATIF AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE de l'EXERCICE 2006

**Poursuite de l'expansion**  
**Projet d'augmentation de capital en espèces**  
**Croissance de 6,4 % du résultat net courant par action**  
**Premières plus-values réalisées sur ventes d'appartements**  
**Proposition de dividende intérimaire de €1,68 par action**

Le Conseil d'Administration de Home Invest Belgium a arrêté l'état des comptes semestriels au 30 juin de l'exercice 2006.

### I. Portefeuille Immobilier

#### 1. Valeur et ventilation du portefeuille (par rapport à la juste valeur)

Au 30 juin 2006, la Sicafi possédait 69 immeubles sur 31 sites, avec une surface bâtie de plus de 75.000 m<sup>2</sup> et 625 baux.

La *Juste valeur* du portefeuille s'élevait à € 125.504.366, par rapport à € 112.326.474 au 30 juin 2005 et à € 118.106.816 au 31 décembre 2005.

Quant à la *valeur d'investissement* du portefeuille, elle s'élevait à € 137.139.851 (hors *Résidence Columbus* en cours de construction), par rapport à € 122.471.877 au 30 juin 2005 et à € 128.939.823 au 31 décembre 2005.

Ce portefeuille a aujourd'hui atteint une taille et une maturité qui donnent à la Sicafi la possibilité de profiter des bonnes conditions du marché pour commencer à engranger des plus-values, comme c'est le cas pour son immeuble situé à Liège – la Résidence La Pyramide -, sans nuire à sa politique de croissance réaffirmée par les opérations en cours.

#### 2. Taux d'occupation

Le taux d'occupation des immeubles du portefeuille a connu une belle progression au cours du **premier semestre** de l'exercice à 95,63 % de moyenne, contre 95,12 % au cours du seul 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice en cours et 91,26 % de moyenne sur l'ensemble de l'exercice précédent.

Cette évolution favorable du taux d'occupation trouve principalement son origine dans l'aboutissement de la commercialisation de l'immeuble *Giotto*. Le marché locatif reste globalement équilibré, avec toutefois un certain excès d'offre, perceptible principalement dans le secteur haut de gamme.

## II. Activités du premier semestre de l'exercice

1. Le premier semestre de l'exercice a vu la réalisation, en date du 22 mai 2006, de la **fusion avec la S.A. Immobilière du Prince d'Orange**, dont le portefeuille immobilier, d'une valeur d'investissement de € 5.250.000 au moment de la transaction, comporte principalement onze maisons unifamiliales récentes, à Uccle et à Waterloo. Elles sont regroupées sur trois sites, parmi lesquels un clos privé de six maisons à Waterloo. Elle entraîne une croissance appréciable des fonds propres de Home Invest Belgium, à concurrence de € 3,9 millions, en contrepartie de l'émission de 76.000 nouvelles actions, émises au cours de € 50,32.
2. Le 8 février dernier, la Sicafi a pu procéder à la signature de l'acte authentique d'**acquisition de l'immeuble Résidence Columbus** en cours de construction à Jambes. Cette transaction porte sur un immeuble comportant 51 appartements totalisant 3.740 m<sup>2</sup> locatifs, et 44 emplacements de parkings extérieurs pour un coût total TTC ne dépassant pas EUR 6.500.000. Rappelons que le rendement brut de départ généré par cet investissement devrait s'élever à environ 5,50 %, et que la location de l'immeuble est garantie par le promoteur à concurrence de maximum € 200.000.
3. Pour le surplus, Home Invest Belgium a continué à consacrer beaucoup d'attention au suivi de la commercialisation optimale de son portefeuille immobilier, plus particulièrement pour ce qui concerne **les immeubles Giotto** (dont tous les appartements étaient loués dans les semaines suivant la clôture du semestre) **et Winston Churchill** (loué à 100 % à la fin du mois de juillet), ainsi que la **partie commerciale du complexe Charles Woeste** (loué à 100 % à la clôture du semestre). Les résultats positifs de ces efforts sont dès à présent perceptibles, le taux d'occupation du portefeuille connaissant une amélioration sensible (voir ci-dessus sub I, 2.).
4. Par ailleurs, la vente par unités séparées de l'immeuble « Résidence La Pyramide » à Liège a comme prévu été lancée en début d'année, et tant le rythme des ventes que le niveau des plus-values effectivement réalisées dépasse les prévisions établies lors de la rédaction du rapport annuel 2005. En effet, les comptes au 30 juin 2006 font dès à présent apparaître une plus-value réalisée, par rapport au montant de l'investissement historique, de € 222.085.

5. Enfin, Home Invest Belgium s'est largement investie dans diverses négociations portant sur un nombre appréciable de nouveaux dossiers d'investissement. Deux de ces affaires ont pu être concrétisées après la clôture du semestre (voir ci-dessous sub III), tandis que des négociations se poursuivent dans d'autres dossiers.

### **III. Evénements postérieurs à la clôture du premier semestre de l'exercice : acquisition de deux immeubles**

Le Conseil d'administration est heureux de pouvoir annoncer l'élargissement de son portefeuille à la suite de l'acquisition de deux immeubles.

En premier lieu 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 Wijnegemsesteenweg 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 € 2.500.000, hors frais, ce qui permet de dégager un rendement brut de départ appréciable de 5,81 %.

Home Invest Belgium a par ailleurs procédé à l'acquisition d'un immeuble au Quai de Compiègne, 55 à Huy. Il s'agit d'un immeuble de 2.479 m<sup>2</sup> bruts hors sol, 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. Compte tenu tant de sa conception d'origine que de sa localisation privilégiée le long de la Meuse, à 1,5 km du centre de la Ville, un retour vers une fonction résidentielle devrait pouvoir être réalisé à moindres frais en cas de non - reconduction du bail à son échéance. Il a pu être acquis pour le prix de € 1.435.500 hors frais. Le rendement brut de départ dégagé sur cet investissement s'élève à 10,62%, avant prise en charge du précompte immobilier incombant au propriétaire.

### **IV. Etude en cours portant sur une augmentation de capital**

Compte tenu du développement significatif de son portefeuille immobilier, dont la valeur d'investissement dépasse à présent € 137 millions, mais aussi du nombre appréciable de dossiers d'investissement conclus depuis le début de l'exercice ou en cours de négociation, Home Invest Belgium a lancé il y a quelques semaines une étude portant sur une augmentation de capital en espèces.

Cette augmentation de capital permettrait en effet à la Sicafi d'assurer la poursuite du développement de son portefeuille dans des immeubles résidentiels de qualité, d'améliorer la répartition géographique de ses immeubles et d'assurer une amélioration de sa rentabilité, le tout dans l'intérêt de ses actionnaires.

## V. Comptes au 30 juin 2006

Préalablement à l'analyse des résultats au 30 juin 2006, il est important de rappeler que Home Invest Belgium publie ses résultats en normes IFRS depuis le 1er janvier 2006. Les comptes publiés ci-après tiennent donc compte du référentiel IFRS, ainsi que des dispositions de l'arrêté royal du 21 juin 2006. Les résultats antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2006 ont été retraités conformément auxdits référentiel et dispositions, afin de les rendre comparables avec ceux du premier semestre 2006.

Le rapport semestriel au 30 juin 2006 comprend une note explicative détaillée relative à la réconciliation des fonds propres de Home Invest Belgium, calculés en normes comptables belges et en IFRS, aux 1<sup>er</sup> janvier, 30 juin et 31 décembre 2005. Il peut être obtenu au siège de la société, ou consulté sur le site web [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be).

### 1. Compte de résultats

Comparés aux résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2005 et des douze derniers mois de l'exercice 2005 (tous deux retraités en normes IFRS) les principaux résultats du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice en cours s'établissent comme suit :

COMPTE DE RESULTATS EN NORMES IFRS (en €) <sup>(1)</sup>	du 01/01/2005 au 30/06/2005	du 01/01/2005 au 31/12/2005	30/06/2006
I. Revenus locatifs	3 470 877	7 401 660	4 285 341
II. Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-10 863	-71 120	-6 499
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>3 460 014</b>	<b>7 330 540</b>	<b>4 278 842</b>
IV. Récupération de charges immobilières	28 064	57 466	18 151
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	44 338	275 316	45 969
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le prop. sur dégâts locatifs et remises en état au t	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-247 793	-741 971	-296 042
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>3 284 623</b>	<b>6 921 350</b>	<b>4 046 920</b>
IX. Frais techniques	-384 815	-792 041	-438 574
X. Frais commerciaux	-99 107	-251 489	-148 709
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-30 841	-67 318	-48 317
XII. Frais de gestion immobilière	-398 988	-671 321	-423 626
XIII. Autres charges immobilières	0	0	0
<b>(+/-) Charges immobilières</b>	<b>-913 750</b>	<b>-1 782 169</b>	<b>-1 059 227</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>2 370 872</b>	<b>5 139 181</b>	<b>2 987 694</b>
XIV. Frais généraux de la société	-239 814	-347 034	-286 096
XV. Autres revenus est charges d'exploitation	193 541	193 541	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>2 324 599</b>	<b>4 985 687</b>	<b>2 701 598</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	222 085
XVII. Résultat sur ventes d'autres actifs non-financiers	0	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 456 280	3 339 458	2 397 370
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4 780 880</b>	<b>8 325 145</b>	<b>5 321 053</b>
XIX. Revenus financiers	56 717	135 599	57 660
XX. Charges d'intérêts	-618 650	-1 612 348	-983 997
XXI. Autres charges financières	-148 029	-90 524	-21 077
<b>(+/-) Résultat financier</b>	<b>-709 962</b>	<b>-1 567 274</b>	<b>-947 414</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>4 070 917</b>	<b>6 757 871</b>	<b>4 373 639</b>
XXII. Impôts des sociétés	-14 850	-24 782	35 920
XXIII. Exit Tax	0	0	0
<b>(+/-) Impôts</b>	<b>-14 850</b>	<b>-24 782</b>	<b>35 920</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>4 056 067</b>	<b>6 733 089</b>	<b>4 409 560</b>
Résultat net courant	1 599 787	3 393 632	1 790 104
Résultat net courant par action	1.09	2.30	1.16
Résultat sur portefeuille	2 456 280	3 339 458	2 619 456
Résultat sur portefeuille par action	1.67	2.27	1.69
Résultat cumulé	4 056 067	6 733 089	4 409 560
Résultat cumulé par action	2.76	4.57	2.85
Nombre moyen d'actions ayant jouissance	1 468 090	1 472 453	1 548 453

<sup>(1)</sup> Chiffres au 01/01/2005 et au 30/06/2005 revus par le Commissaire, Monsieur André Clybouw  
Chiffres au 31/12/2005 et au 30/06/2006 audités par le Commissaire, Monsieur André Clybouw

*Globalement*, les résultats du semestre écoulé sont en nette progression par rapport à ceux de l'exercice précédent, principalement sous les effets combinés des opérations *Giotto* et *Immobilière du Prince d'Orange* qui influencent favorablement le premier semestre.

*Les revenus locatifs* progressent de 23,5 % et sont conformes à ce qui avait été prévu lors de l'établissement du budget, tandis que le *résultat immobilier* progresse de 23,2%.

*Les charges immobilières* ont progressé de 15,9 %, soit un pourcentage largement inférieur à celui observé pour la croissance des actifs immobiliers en gestion et des revenus locatifs.

Le *résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille* s'élève à € 2,7 millions, en croissance de 16,2 % par rapport à celui au 30 juin 2005, dont il convient de relever qu'il comportait € 0,2 million d'autres revenus et charges d'exploitation non récurrents.

Au total, la marge d'exploitation s'élève à 66,8% par rapport à 70,8% au premier semestre 2005 (64,9% hors éléments non récurrents).

Le *résultat sur vente d'immeubles de placement* s'élève au montant appréciable de € 0,2 million et correspond à la plus-value effectivement réalisée sur base des compromis et actes signés au 30 juin 2006 pour l'immeuble *La Pyramide* à Liège (+/- 42 % de l'immeuble vendu à cette date).

La *juste valeur des immeubles de placement* progresse, quant à elle, une nouvelle fois de manière significative, à concurrence de € 2,4 millions, (€ 2,5 millions au premier semestre de l'an passé).

Le *résultat d'exploitation* s'élève ainsi à € 5,3 millions par rapport à € 4,8 millions au 30 juin 2005, soit une progression de 11,3%.

Le *résultat financier* reprend pour la plus grande partie les charges d'intérêts liées au financement du portefeuille immobilier. Il est en croissance (en négatif) de 33,4% sous l'effet de la croissance des activités.

Le *résultat avant impôts* de € 4,4 millions est en progression de 7,4% par rapport à celui de 4,1 millions au 30 juin 2005.

Les *impôts payés* au premier semestre (résultat positif de € 0,04 million) sont influencés favorablement par la récupération d'un versement anticipé excédentaire effectué un an plus tôt dans le cadre des fusions Belliard et Patroonshuis, les enrôlements ayant été reçus dans l'intervalle.

Le *résultat net courant* s'élève ainsi à € 1,8 million par rapport à € 1,6 million au 30 juin 2005, en hausse de près de 11,9 %.

Exprimé sous forme de *résultat net courant par action*, il s'élève à € 1,16 par rapport à € 1,09 pour le premier semestre de l'exercice écoulé, en hausse de 6,4%, en raison de l'augmentation de 5,47 % du nombre équivalent d'actions

à rémunérer, tandis que le *résultat cumulé par action* est en progression de 3,3%.

## 2. Bilan<sup>(1)</sup>

A l'*actif* du bilan, relevons principalement parmi les *actifs non courants* la rubrique Immeubles de placement qui reprend l'ensemble du portefeuille immobilier de placement de Home Invest Belgium et la rubrique Projets de développement dans laquelle la *Résidence Columbus* en cours de construction est comptabilisée pour un total de € 3,3 millions.

Le *passif* est principalement caractérisé par une augmentation de 11,2 % des fonds propres par rapport à la situation au 30 juin 2005 et de 9,9 % par rapport à la situation au 31 décembre 2005, principalement grâce à la fusion avec la S.A. Immobilière du Prince d'Orange, l'affectation des plus-values latentes et du résultat accumulé du premier semestre de l'exercice.

Au 30 juin 2006, le taux d'endettement de Home Invest Belgium s'élevait à 41,32 %, inférieur au nouveau plafond de 65%. Il permettrait donc de poursuivre la croissance du portefeuille, à concurrence de près de € 90 millions par la voie de l'endettement.

Constatant toutefois que le coût des fonds empruntés (couvertures comprises) s'est sensiblement rapproché de celui des fonds propres, le Conseil privilégie une croissance s'accompagnant également d'une hausse +/- proportionnelle des fonds propres.

<sup>(1)</sup> Les chiffres du bilan sont repris dans le rapport semestriel qui peut être obtenu au siège social de la société, ou consulté sur son site web : [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)

## VI. Valeur nette d'inventaire

Sur base de la Juste valeur du patrimoine immobilier, découlant 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 2006 s'établit à € 50,54, en hausse de 5,4 % par rapport à celle au 30 juin 2005 (€ 47,95) et de 4,5 % par rapport à celle au 31 décembre 2005 (€ 48,35) calculée suivant les normes IFRS et incluant dès lors le solde de dividende de l'exercice 2005.

Cette hausse appréciable démontre une nouvelle fois la capacité de Home Invest Belgium à créer de la richesse dans l'intérêt de ses actionnaires.

## VII. Perspectives – Dividende intérimaire

Malgré un marché de la location qui reste plus concurrentiel que précédemment, l'immobilier résidentiel de milieu de gamme reste bien orienté en général, à Bruxelles en particulier, et globalement les loyers s'y maintiennent.

Sauf survenance d'événements imprévus, le Conseil maintient aujourd'hui son estimation antérieure de dividende de € 2,24 par action, par rapport à € 2,19 par action l'an passé. A noter que le taux de distribution, calculé par rapport au seul résultat net courant, devrait selon les prévisions publiées antérieurement retomber concomitamment de 98,4% à 92,69%.

Le Conseil d'administration du 6 septembre prochain sera amené à se prononcer sur le paiement d'un dividende intérimaire de € 1,68 par action, montant correspondant à 9/12<sup>èmes</sup> du dividende annoncé pour l'exercice 2006 (€2,24 par action).

### **Investor relations**

Le présent communiqué de presse et le rapport semestriel au 30 juin 2006 sont disponibles sur le site internet de la société ou peuvent être demandés au siège social.

#### ***Home Invest Belgium S.A. :***

Michel Pleeck, Chairman of the Board - Tél : 02/547.35.79, Fax : 02/547.36.87,  
e-mail : [michel.pleeck@ing.be](mailto:michel.pleeck@ing.be)

Xavier Mertens, Chief Executive Officer - Tél : 02/740.14.51, Fax : 02/740.14.59,  
e-mail: [xavier.mertens@homeinvest.be](mailto:xavier.mertens@homeinvest.be)

Site web: [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)  
[info@homeinvest.be](mailto:info@homeinvest.be)