



RESULTATS AU 31 DECEMBRE 2007
FORTE CROISSANCE DU RÉSULTAT NET COURANT (+23,66 %¹)
ET DU RÉSULTAT DISTRIBUABLE (+22,98 %¹)
AMÉLIORATION DES MARGES BÉNÉFICIAIRES
DIVIDENDE DE € 2,30 PAR ACTION COMME PRÉVU
RETURN² DE 10,81 % POUR L'ACTIONNAIRE
VNI DE € 54,82(+ 6,34 %¹)
TAUX D'OCCUPATION MOYEN DE 96,99 %³

1. SYNTHÈSE (COMPTES CONSOLIDÉS)

Le huitième exercice de la Sicafi résidentielle Home Invest Belgium a été caractérisé par une progression appréciable des immeubles de placement (+ 13,5 %) combinée à une forte hausse du **résultat net courant⁴ (+23,66 %)** et du **résultat distribuable⁴ (+22,98 %)**.

Le Conseil d'administration a en conséquence décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 7 mai prochain un **dividende** de € 2,30 brut pour net par action. Cette rémunération est ainsi en croissance de 2,68 % -supérieure à l'inflation⁵ - par rapport à celle de 2006, et se rapporte en outre à un nombre d'actions moyen pour la période en hausse de 27,27 %.

Par ailleurs, sur base de l'évaluation faite par l'expert immobilier agréé au 31 décembre 2007, la Sicafi a acté une nouvelle fois des **plus-values latentes significatives** sur son portefeuille immobilier, s'élevant en net à € 3 millions par rapport à € 5,2 millions pour 2006, en diminution compte tenu du fait que deux immeubles importants (Grote Markt à Saint-Nicolas et Giotto à Evere) sont sortis du régime TVA au 31 décembre 2007⁶. Elles correspondent à € 1,39 par action et ont été comptabilisées en réserves indisponibles, venant ainsi renforcer de manière appréciable les fonds propres de Home Invest Belgium et, dès lors, sa valeur nette d'inventaire par action.

Au cours de cet exercice, la Sicafi a poursuivi avec succès sa **stratégie de vente par unités séparées** d'immeubles qu'elle estime proches du sommet de leur valorisation ou qui ne correspondent plus à sa stratégie de placement. Les ventes conclues en 2007 ont en effet permis de dégager une **plus-value réalisée** de € 0,5 million. Cette plus-value représente les deux tiers de la valeur d'acquisition historique desdits biens, et plus d'un tiers de leur juste valeur (voir aussi le tableau figurant sous le point 2.2 ci-après), résultats qui démontrent une nouvelle fois la capacité de Home Invest Belgium à créer de la valeur pour ses actionnaires.

Dans le cadre d'un marché locatif qui reste un peu plus difficile, principalement dans le secteur haut de gamme, le **taux d'occupation moyen³** pour l'exercice sous revue s'élève à 96,99 %, contre 96,77 % l'an passé.

¹ Par rapport à la situation au 31 décembre 2006.

² Défini comme étant le dividende de l'exercice, augmenté de l'accroissement de la valeur nette d'inventaire depuis le début de l'exercice, divisé par la valeur nette d'inventaire en début de l'exercice.

³ Taux moyen sur l'exercice, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées.

⁴ Voir définition dans le compte de résultats ci-dessous.

⁵ Croissance de l'indice-santé égale à 2,64 %.

⁶ Les droits d'enregistrement doivent donc dorénavant être retirés de leur valeur d'investissement en vue du calcul de leur juste valeur.



2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2007

2.1 UN DÉVELOPPEMENT SIGNIFICATIF DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE PLACEMENT

Au début du mois de mars 2007, la Sicafi a procédé à l'acquisition de la S.A. Immobilière Van Volxem dont le portefeuille immobilier, d'une valeur d'acquisition de € 6,3 millions¹, se compose d'un grand complexe immobilier résidentiel (34 appartements et 1 bureau) de standing à Forest. Le rendement brut de départ s'élevait à +/- 4,90 %, rendement qui aux termes d'une analyse approfondie devrait monter progressivement à +/- 5,60 % au cours des trois à cinq exercices à venir.

Home Invest Belgium a ensuite procédé à la réception provisoire, en trois phases, de la Résidence Colombus (51 appartements) à Jambes, complexe dont la commercialisation s'est déroulée à un rythme soutenu, tous les appartements étant loués à la clôture de l'exercice. Au 31 décembre 2007 l'investissement total s'élevait à € 6,5 millions¹, comme prévu, et le rendement brut se montait au niveau appréciable de 5,84 %.

Par ailleurs, en date du 18 juin 2007, Home Invest Belgium a conclu un accord de principe relatif à la construction de quatre immeubles à appartements identiques à Mons, sur le site des Grands Prés (68 appartements), sous réserve de l'obtention des permis requis. L'investissement totalisera € 9,8 millions¹, Home Invest Belgium bénéficiant en outre d'une garantie locative plafonnée à € 0,3 million. Le rendement brut de départ attendu s'élève à 5,6 %.

En date du 5 juillet 2007, la Sicafi a concrétisé un nouvel élargissement de son patrimoine par l'acquisition, en date du 5 juillet 2007, du portefeuille immobilier Léopold-Saint-Hubert-Saint-Martin sis au centre de Liège à proximité de la Place de l'Opéra. Ce portefeuille se compose principalement d'un complexe immobilier mixte, sis rue Léopold 2 à 8, et pour le surplus de trois maisons de rapport sises Mont Saint-Martin 1 et Rue Saint-Hubert 4 et 51. Il comporte au total 69 appartements et 9 commerces. Sa valeur d'acquisition s'élève à € 6 millions¹, ce qui permet d'atteindre un rendement brut de départ appréciable de 7,97 %.

Enfin, le Conseil d'administration est heureux d'avoir pu procéder à la signature d'un accord de principe avec les actionnaires de la société V.O.P. au mois de septembre 2007, lequel a été confirmé au début de l'année 2008 par la signature de conventions définitives².

Le portefeuille qui devrait ainsi être intégré dans celui de Home Invest Belgium comprend:

- un immeuble principalement résidentiel récent (29 appartements), Avenue du Sippelberg 3 et 5³ à Molenbeek Saint-Jean,
- la partie résidentielle de deux immeubles récents (28 appartements en totalité), 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 Lambert 198-224 à Schaerbeek (126 appartements, 5 surfaces à usage de bureaux ou de commerces et 109 emplacements de parking intérieurs).

¹ Cette valeur n'est pas supérieure à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier agréé de la Sicafi.

² Voir aussi communiqués de presse des 7 novembre 2007 et 7 mars 2008 consultables sur le site web www.homeinvestbelgium.be.

³ Cet immeuble est construit sur un terrain détenu en emphytéose jusqu'en 2089.



Les parties se sont entendues sur une valorisation de ce patrimoine à € 39,1 millions¹, après finition complète, ce qui devrait permettre de dégager un rendement brut de départ entre 5,80 % et 6 %.

Cette transaction devrait se réaliser sous forme d'une scission partielle de la S.A. V.O.P. et sera présentée pour approbation à une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Home Invest Belgium à tenir avant fin juin 2008².

La réalisation de cette transaction entraînera un nouvel accroissement des fonds propres de Home Invest Belgium, à concurrence de € 31,1 millions, tandis que le solde de € 8 millions, correspondant aux travaux encore à effectuer pour terminer intégralement la construction du site Lambermont, sera financé au moyen de nouveaux crédits bancaires.

A noter que Home Invest Belgium bénéficiera de solides garanties d'achèvement relatives au coût et au délai de construction de ce complexe.

Le prix des nouvelles actions HIB à émettre dans le cadre de cette opération a été fixé forfaitairement à € 50 par nouvelle action.

2.2 VENTES

La politique d'arbitrages sélectifs sur certains immeubles du portefeuille a été poursuivie avec succès en 2007 par la réalisation des ventes suivantes :

Immeuble	Prix de vente	Valeur d'acquisition augmentée des investissements	Frais	Plus value nette réalisée	Plus value nette réalisée par rapport à la valeur initiale d'acquisition %	Dernière juste valeur	Plus value nette réalisée par rapport à la dernière juste valeur %
Résidence La Pyramide	115 000	90 475		24 525	27,11 %	103 823	10,77 %
Résidence Romanza	519 500	299 872	13 620	206 007	68,70 %	417 650	24,39 %
Cederdreef	425 000	297 750		127 250	42,74 %	301 851	40,80 %
Nieuport	200 000	75 000		125 000	166,67 %	75 724	164,12 %
Hennin	120 000	56 073		63 927	114,01 %	109 333	9,76 %
Regularisation				-43			
Total	1 379 500	819 170	13 620	546 666	66,73 %	1 008 381	36,80 %

¹ Cette valeur n'est pas supérieure à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier de la Sicafi.

² Conformément aux dispositions légales cette Assemblée générale extraordinaire sera amenée à se prononcer sur la transaction, notamment sur base de l'évaluation au 31 mars 2008 du patrimoine de Home Invest Belgium et du patrimoine faisant l'objet de la transaction.

3. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31.12.2007

Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision qui sont terminés quant au fond n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprises dans le présent communiqué¹.

Pour l'ensemble de l'exercice écoulé, il est significatif d'épingler l'amélioration généralisée des marges bénéficiaires, qu'il s'agisse de la marge d'exploitation, de la marge opérationnelle avant impôts ou de la marge nette courante.

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE EN NORMES IFRS (en €)		01/01/2007 - 31/12/2007	01/01/2006 - 31/12/2006
I.	Revenus locatifs	10 369 041	8 986 350
III.	Charges relatives à la location	-77 553	-12 974
RESULTAT LOCATIF NET		10 291 488	8 973 376
IV.	Récupération de charges immobilières	40 649	40 094
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	303 341	299 707
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-974 643	-813 486
RESULTAT IMMOBILIER		9 660 835	8 499 690
IX.	Frais techniques	-966 371	-978 014
X.	Frais commerciaux	-251 823	-293 571
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-66 028	-85 546
XII.	Frais de gestion immobilière	-1 017 535	-785 537
(+/-) Charges immobilières		-2 301 757	-2 142 668
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		7 359 079	6 357 022
XIV.	Frais généraux de la société	-600 254	-490 566
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (1)		6 758 825	5 866 456
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement (2)	546 666	514 647
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers (3)	0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement (4)	3 007 889	5 153 500
RESULTAT D'EXPLOITATION (5)		10 313 379	11 534 604
XIX.	Revenus financiers	482 392	257 856
XX.	Charges d'intérêts	-2 133 541	-1 961 460
XXI.	Autres charges financières	-30 698	-60 757
(+/-) Résultat financier		-1 681 847	-1 764 361
RESULTAT AVANT IMPOT (6)		8 631 532	9 770 243
XXII.	Impôt des sociétés	-9 313	-27 814
XXIII.	Exit Tax	-35 472	-5 054
(+/-) Impôts		-44 784	-32 868
RESULTAT NET (7)		8 586 748	9 737 374
Résultat net par action		3,96	5,72
Résultat net courant =((7) - (2) - (3) - (4))		5 032 193	4 069 226
Résultat net courant par action		2,32	2,39
Résultat sur portefeuille =((2) + (3) + (4))		3 554 555	5 668 148
Résultat sur portefeuille par action		1,64	3,33
Résultat distribuable		5 619 337	4 569 239
Résultat distribuable par action		2,59	2,68
Nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine		2 167 833 ²	1 703 298
Dividende proposé		2,30	2,24
Marge d'exploitation ³		69,96 %	69,02 %
Marge opérationnelle avant impôt ⁴		52,55 %	48,26 %
Marge nette courante ⁵		52,09 %	47,87 %
Taux de distribution ⁶		88,73 %	83,50 %

¹ Cette déclaration ne peut toutefois être considérée comme une opinion quant au caractère complet ou suffisant des informations publiées.

² Calculé en excluant les 10 824 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20).

³ Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

⁴ Résultat avant impôts – résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

⁵ Résultat net de l'exercice – résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

⁶ Dividende / résultat distribuable.



Le Résultat locatif net

Le résultat locatif net s'élève au total à € 10,3 millions par rapport à € 9 millions l'an passé, en croissance de 14,7 %, grâce à la croissance du portefeuille immobilier de placement.

Le Résultat immobilier

Après imputation des charges locatives, composées majoritairement du précompte immobilier, et de la récupération des charges immobilières, le résultat immobilier s'élève à € 9,7 millions par rapport à € 8,5 millions, en croissance de 13,7 % par rapport à 2006.

Le Résultat d'exploitation des immeubles

Après prise en charge de l'ensemble des frais liés à la gestion, l'exploitation et l'entretien des immeubles, le résultat d'exploitation des immeubles est de € 7,4 millions contre € 6,4 millions l'an passé, en croissance de 15,8 %.

Le Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Après déduction des autres charges d'exploitation représentant les frais généraux de la société, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à € 6,8 millions par rapport à € 5,9 millions en 2006, en croissance de 15,2 % grâce à l'amélioration de la marge d'exploitation¹ qui passe de 69,02 % l'an passé à 69,96 % en 2007.

Le Résultat sur portefeuille

Le résultat sur portefeuille se monte à € 3,6 millions, en diminution par rapport à celui de 2006 (€ 5,7 millions) deux immeubles importants du portefeuille étant sortis du régime TVA. Il comprend des plus values effectivement réalisées pour € 0,5 million, comme l'an passé.

Le Résultat net – Le résultat net courant – Le résultat distribuable

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net 2007 de Home Invest Belgium totalise € 8,6 millions contre € 9,7 millions en 2006. Le résultat net courant quant à lui s'élève à € 5 millions (+23,7 %) tandis que le résultat distribuable se monte à € 5,6 millions (+23 %).

La marge nette courante² passe de 47,87 % l'an passé à 52,09 % en 2007.

4. DIVIDENDE – SERVICE FINANCIER

Au vu de ce résultat global appréciable, ainsi que du résultat distribuable par action qui totalise € 2,59 par action, le Conseil d'administration du 27 février dernier a décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires du 7 mai prochain de distribuer un **dividende** (brut pour net) de € 2,30 aux 2.178.657 actions en circulation au 31 décembre 2007. Ce dividende correspond globalement à 88,73 % du bénéfice distribuable de l'exercice.

Il sera payable à partir du 16 mai 2008 aux guichets de Fortis Banque et de ING Belgique, contre remise du coupon n° 11, détaché des actions au porteur, et par virement automatique à partir de la même date pour les actionnaires nominatifs et les titulaires d'actions dématérialisées.

¹ Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

² Résultat net de l'exercice – résultat sur portefeuille / résultat immobilier.



5. JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT- VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

Au 31 décembre 2007, Winssinger & Associés, expert indépendant de la Sicafi, a évalué la juste valeur des immeubles de placement de Home Invest Belgium à € 159,9 millions contre € 140,8 millions au 31 décembre 2006, soit une croissance de 13,5 % au cours de l'exercice écoulé.

Quant à la valeur d'investissement des immeubles de placement (frais d'acte inclus), elle s'élève à 177 millions, et le rendement locatif brut calculé sur cette base atteint à présent le taux appréciable de 6 %.

La ventilation de ce portefeuille, calculée sur base de la juste valeur, s'établit comme suit: 82,9 % d'immeubles résidentiels¹, 9,9 % de superficies commerciales et 7,26 % de surfaces de bureau, ces chiffres reflétant une nouvelle fois la stratégie de « pure player » de Home Invest Belgium.

Les immeubles situés dans la Région de Bruxelles Capitale représentent à présent 71,8 % de ce portefeuille, ceux en Région Wallonne 20,9 % et ceux en Région Flamande 7,3 %.

Sur base de la juste valeur du patrimoine immobilier et des résultats accumulés au cours de l'exercice, **la valeur nette d'inventaire**² s'établit à € 54,82³, en hausse de 6,34 % par rapport à son niveau au 31 décembre 2006 (€ 51,55).

A la date du 29 décembre 2007 le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'établissait à € 49,27, et présentait une décote de 9,66 % par rapport à la valeur nette d'inventaire de fin d'exercice.

6. RETURN

Le return annuel de l'action (en %), défini comme étant le dividende de l'exercice augmenté de l'accroissement de la valeur nette d'inventaire depuis le début de l'exercice, divisé par la valeur nette d'inventaire en début d'exercice, se présente comme suit au terme des deux derniers exercices de la Sicafi :

Return (€) (1)	Valeur nette d'inventaire	Accroissement de valeur	Dividende brut/net (2)	Return par action (3)	Return en % pour l'actionnaire (4)
31/12/2007	54,82	3,27	2,30	5,57	10,81 %
31/12/2006	51,55	3,40	2,24	5,64	11,71 %

(1) Données calculées sur base du nombre moyen d'actions ayant jouissance entière, sauf en ce qui concerne la valeur nette d'inventaire, calculée en tenant compte du nombre d'actions en fin d'exercice.

(2) Dividende brut pour net, car plus de 60 % des actifs sont des immeubles d'habitation situés en Belgique.

(3) Dividende + accroissement de valeur pendant l'exercice.

(4) Idem, divisé par la valeur nette d'inventaire en début de période.

Le return annuel moyen, calculé par rapport à la valeur nette d'inventaire, et réalisé par la Sicafi au cours de ses huit années d'existence, s'élève ainsi à 11,96 %.

Quant au return boursier annuel moyen, calculé par rapport au prix d'émission de l'action Home Invest Belgium au mois de juin 1999 (€ 36,50), il s'élève à 9,93 % et ce nonobstant la baisse significative des cours de bourse - en ce compris ceux de l'action Home Invest Belgium - au cours du second semestre de l'exercice 2007.

¹ Soit 2,81 % de maisons de repos, 8,09 % de maisons unifamiliales, 59,7 % d'appartements non meublés et 12,2 % d'appartements meublés.

² Calculée conformément aux règles IFRS et comprenant dès lors le dividende de l'exercice.

³ Calculé en excluant les 10.824 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20).



7. BILAN – TAUX D'ENDETTEMENT

Au 31 décembre 2007 la structure du bilan se présente comme suit:

En € – Consolidé IFRS	31/12/2007	31/12/2006
Fonds propres	118 831 678	111 762 543
Passifs (1)	49 341 941	38 672 784
Total bilantaire	168 616 387	150 565 820
Taux d'endettement (1)	29,26 %	25,68 %

(1) Selon les dispositions de l'AR du 21 juin 2006.

8. EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Hormis la signature des conventions définitives avec les actionnaires de la société V.O.P., en vue de l'intégration dans les immeubles de placement de Home Invest Belgium d'un portefeuille immobilier d'une valeur d'acquisition de € 39,1 millions, après finition complète (cfr : opération relatée ci-dessus sub 2.1), aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

9. PERSPECTIVES

A ce stade, et sur base du business plan détaillé établi au début de l'exercice 2008 pour les trois prochaines années, le Conseil d'administration estime que le dividende pouvant normalement être attendu pour l'exercice 2008 se monte à € 2,36, en croissance de 2,6 %.

Bruxelles, le 7 mars 2008.

Home Invest Belgium est une sicafi de type résidentiel, créée au mois de juin 1999, et cotée au marché continu d'Euronext Brussels. Son portefeuille immobilier de placement – composé de 79 biens pour une superficie totale de 92.848 m² – s'élève à € 159,9 millions (juste valeur) au 31/12/2007 et se situe principalement en région de Bruxelles-Capitale.

HOME INVEST BELGIUM S.A.

Boulevard de la Woluwe 60, bte 4 – 1200 Bruxelles

Investor relations

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