



DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE ACTUALISATION AU 31 MARS 2008 DE L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE

HOME INVEST BELGIUM CONSOLIDE SES ACQUIS ET CONTINUE À PERFORMER :

- **TAUX D'OCCUPATION DE 96,06%¹**
- **VNI DE € 53,55²**
- **SUCCÈS DES VENTES DE L'IMMEUBLE RÉSIDENCE ROMANZA À WILRIJK**
- **FORTE CROISSANCE DU RÉSULTAT DISTRIBUABLE (+24%³)**

L'année 2008 sera une année fort importante pour la sicafi dont l'objectif est de continuer à développer son portefeuille immobilier, de maintenir un taux d'occupation élevé avec des locataires de premier ordre, et de réaliser de belles plus-values au moyen d'arbitrages sélectifs sur les immeubles en portefeuille.

Les résultats du premier trimestre 2008 sont parfaitement en ligne avec le business plan établi en début d'année.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ AU 31 MARS 2008

Au 31 mars 2008 la juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 161,3 millions par rapport à € 148,9 millions au 31 mars 2007, soit une croissance globale de 8,35 %, qui s'explique principalement :

- d'une part par l'intégration au cours des douze derniers mois de deux nouveaux immeubles dans le portefeuille immobilier de placement (Résidence Columbus à Jambes et Léopold/Saint-Hubert/Saint-Martin à Liège)⁴,
- et d'autre part par l'appréciation des immeubles de placement du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille au cours de ce premier trimestre s'est élevé à 96,06%¹, pratiquement inchangé par rapport à celui enregistré pour le premier trimestre de l'exercice 2007 (96,39%)¹, et en léger retrait par rapport à celui de 96,99%¹ enregistré pour l'ensemble de l'exercice 2007, en raison notamment d'un taux d'occupation légèrement plus bas dans les immeubles Résidence Romanza à Wilrijk (76 %)¹ et Léopold/Saint-Hubert/Saint-Martin à Liège (88%)¹.

Dans un marché locatif qui reste plus difficile, principalement dans le secteur haut de gamme du marché, Home Invest Belgium parvient donc une nouvelle fois à atteindre un taux d'occupation élevé de son portefeuille. Il est à souligner que le taux est supérieur aux prévisions retenues pour l'ensemble de l'exercice en cours (95%).

CHIFFRES-CLÉS AU 31 MARS 2008 (CONSOLIDÉS)

Valeur d'actif net

La valeur totale de l'actif net de Home Invest Belgium au 31 mars 2008 s'élève à € 116,1 millions, soit € 53,55 par action⁵. Ces montants n'incluent plus le dividende de l'exercice 2007 (€ 2,30 par action), l'affectation bénéficiaire étant définitivement acquise depuis l'Assemblée générale ordinaire du 7 mai 2008.

Le ratio d'endettement de la Sicafi s'élève à 30,81 %⁶ au 31 mars 2008, dégageant ainsi une capacité d'investissement complémentaire par endettement externe supérieure à € 160 millions sur base du plafond de 65% actuellement autorisé.

¹ Taux moyen sur le trimestre, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées.

² Ex-dividende 2007.

³ Par rapport à la situation au 31 mars 2007.

⁴ Pour plus de précisions sur ces investissements, voir rapport annuel 2007, « Rapport de Gestion ».

⁵ Calculé en excluant les 10.824 actions en autocontrôle (IAS 33, al. 20).

⁶ Selon les dispositions de l'A.R. du 21 juin 2006.



Résultats périodiques

Favorisé par la hausse des revenus locatifs (+14%), le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à € 1,9 million, en croissance de 11,37% par rapport à la situation au 31 mars 2007.

Les **frais généraux** sont en nette croissance sur le premier trimestre 2008 (€ 115.977 par rapport à € 38.449 il y a un an). Plusieurs facteurs techniques momentanés expliquent cette situation :

- d'une part certaines charges ont été comptabilisées au cours du 1er trimestre 2008 alors qu'en 2007 elles avaient été comptabilisées au cours des trimestres suivants,
- et d'autre part la prise en compte d'un produit non récurrent de € 40.000¹ au cours du 1er trimestre 2007, aucun produit de ce type n'ayant été comptabilisé au cours du 1er trimestre 2008.

Le **résultat sur portefeuille**² s'élève à € 1,7 million, pratiquement inchangé par rapport au € 1,8 million au 31 mars 2007. Il contient toutefois dès à présent € 0,4 million de plus-values réalisées contre € 0,03 million seulement au 31 mars 2007.

En conséquence, le **résultat net** s'élève à € 3,1 millions, pratiquement identique aux € 3,2 millions au 31 mars 2007, tandis que le **résultat distribuable** se chiffre à € 1,8 million, contre € 1,4 million au 31 mars 2007, en croissance de 24,47%. Exprimé par action, le résultat distribuable s'élève à € 0,83, également en croissance de 24,47% par rapport à celui de € 0,67 réalisé au cours du premier trimestre 2007.

Le **résultat net courant**³ s'élève à € 1,4 million : il est en croissance de 1% par rapport à la situation il y a douze mois. Exprimé par action il atteint € 0,66 contre € 0,65 pour le 1er trimestre 2007.

Principaux résultats (normes IFRS) (1)	Exercice 2008 (du 01.01.2008 au 31.03.2008(1)(2))	Exercice 2007 (du 01.01.2007 au 31.03.2007(1)(2))	Variation (%)
En €			
Résultat locatif net	2.718.438	2.383.087	14,07%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.901.576	1.707.419	11,37%
Résultat sur portefeuille	1.686.087	1.804.293	-6,55%
Résultat financier	-469.890	-289.937	62,07%
Résultat net	3.117.572	3.221.183	-3,22%
Résultat distribuable	1.799.370	1.445.592	24,47%
Résultat net courant	1.431.485	1.416.890	1,03%
Résultat net courant par action	0,66	0,65	1,03%
Résultat distribuable	1.799.370	1.445.592	24,47%
Résultat distribuable par action	0,83	0,67	24,47%

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

(2) Chiffres non audités par le Commissaire.

(3) Le nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine au 31 mars 2007 et au 31 mars 2008 s'élève à 2.167.833, après neutralisation des 10.824 actions en autocontrôle.

EVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU TRIMESTRE

Comme annoncé précédemment⁴, le Conseil d'administration est heureux d'avoir pu concrétiser les négociations avec les actionnaires de la S.A. V.O.P., par la signature en date du 25 janvier 2008 des conventions définitives en vue du transfert à Home Invest Belgium, par voie de scission partielle, d'un patrimoine immobilier principalement résidentiel.

1 Intervention forfaitaire des actionnaires de la S.A. Immobilière Van Volxem dans les frais de la transaction de scission partielle.

2 Le résultat sur portefeuille est égal au résultat sur ventes d'immeubles de placement et à la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

3 Résultat net diminué du résultat sur portefeuille.

4 Voir Communiqué de presse du 1^{er} février 2008.



La transaction est présentée pour approbation à l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires du 7 mai 2008 et, en cas de quorum insuffisant, à celle du 23 mai 2008.

Cette opération permettra à terme d'élargir le portefeuille immobilier de la Sicafi de manière appréciable (+ 24%), en investissant dans un portefeuille immobilier très récent, voire neuf, tout en restant dans le cœur de cible de Home Invest Belgium, celui des vrais immeubles résidentiels porteurs de plus-values.

Au cours du trimestre écoulé, les ventes d'appartements et garages dans l'immeuble Résidence Romanza à Wilrijk se sont poursuivies à un rythme soutenu, tandis que les prix de vente obtenus restent parfaitement en ligne avec ceux réalisés fin 2007. L'évolution favorable de ce programme de vente a ainsi permis de comptabiliser une plus-value réalisée de € 0,4 million au cours du 1^{er} trimestre 2008.

Le Conseil d'administration est confiant dans la poursuite favorable de la vente au cours des trois prochains trimestres.

PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE EN COURS

Toutes choses restant égales par ailleurs, le Conseil d'administration confirme les prévisions de résultats pour l'exercice en cours telles que publiées dans le rapport annuel 2007, à savoir un dividende net unitaire de € 2,36, en hausse de 2,6% et réparti à un nombre d'actions lui-même en augmentation de 23% en raison de la conclusion de la transaction VOP précitée.

Home Invest Belgium poursuit son métier d'investisseur spécialisé dans le marché de l'immobilier résidentiel, accordant son attention à la sélection rigoureuse d'opportunités d'investissement créatrices de valeur pour ses actionnaires et à la rentabilisation optimale de son portefeuille immobilier existant.

SERVICE FINANCIER – PAIEMENT DU DIVIDENDE

Le dividende de l'exercice 2007, soit € 2,30 par action, est payable aux guichets de Fortis Banque et de ING Belgique à partir du 16 mai 2008, contre remise du coupon n° 11, détaché des actions au porteur, et par virement automatique sous valeur jour pour les actionnaires nominatifs et les titres dématérialisés.

Le Conseil d'administration.

A propos d'Home Invest Belgium :

Home Invest Belgium est une sicafi de type résidentiel, créée en juin 1999 et cotée au marché continu d'Euronext Brussels. Son portefeuille immobilier de placement est composé de 79 immeubles pour une superficie totale de 92.848 m² et s'élève à € 161,3 millions (juste valeur) au 31/03/2008. Les biens en portefeuille sont localisés 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