



ACQUISITION D'UN PATRIMOINE IMMOBILIER DE EUR 38,4 MILLIONS ELARGISSEMENT SIGNIFICATIF DES FONDS PROPRES

Le Conseil d'Administration de Home Invest Belgium est très heureux de pouvoir annoncer la conclusion d'un accord de principe avec les actionnaires de la S.A. V.O.P., qui entraînera un nouvel élargissement significatif du portefeuille immobilier de la Sicafi.

Cet accord de principe est encore soumis à la condition suspensive de la réalisation d'une due diligence ne révélant pas d'éléments négatifs.

La transaction se réaliserait au début de l'année 2008, par la scission partielle de la S.A. V.O.P., opération par laquelle une partie du patrimoine immobilier de cette société serait intégrée dans Home Invest Belgium.

1- LE PATRIMOINE IMMOBILIER CONCERNÉ

Le patrimoine immobilier de la S.A. V.O.P. qui serait ainsi intégré dans Home Invest Belgium se compose d'immeubles principalement résidentiels en Région de Bruxelles Capitale:

- la propriété d'un immeuble de construction récente (2003) sis Avenue du Sippelberg 3 et 5 à Molenbeek Saint-Jean et comportant 29 appartements, 3 surfaces de bureaux et 27 emplacements de parking extérieurs; le terrain sur lequel cet immeuble est construit est détenu en emphytéose jusqu'au 19 novembre 2089;
- la pleine propriété de la partie résidentielle de deux immeubles de construction récente (2001) également sis à Molenbeek Saint-Jean, avenue Baeck 22 et 46, et comportant ensemble 28 appartements et 8 emplacements de parking extérieurs;
- le droit d'emphytéose, d'une durée de 65 ans, portant sur les immeubles Rue A. Hottat 22-24 à Ixelles, comportant 13 appartements et 4 garages, ainsi que sur un immeuble Avenue Milcamps 23-25-27 à Schaerbeek, comportant 10 appartements;
- la pleine propriété d'un complexe immobilier en cours de construction à Schaerbeek, Boulevard Lambermont 198-224 et qui comportera 126 appartements, 6 surfaces à usage de bureaux ou de commerces et 108 emplacements de parking intérieurs.

Près de 85 % des surfaces à usage de bureau ou de commerces sont déjà louées, tandis que Home Invest Belgium bénéficiera d'une garantie locative d'une durée d'un an sur le solde de 460m².

Pour ce qui concerne les appartements non encore loués aux réceptions provisoires, Home Invest Belgium bénéficiera d'une garantie locative plafonnée à 6 mois de loyer.

Ce très beau complexe immobilier sera réceptionné en quatre phases, entre le premier trimestre 2008 et le deuxième trimestre 2009.



2- EVALUATION DE CE PATRIMOINE IMMOBILIER – RENDEMENT BRUT

Dans le cadre de cette transaction, les parties se sont entendues sur une valorisation de ce patrimoine à **EUR 38,4 millions**, après finition complète, ce qui devrait permettre de dégager un rendement brut de départ pouvant être évalué entre 5,80 % et 6 %.

3- ELARGISSEMENT SIGNIFICATIF DES FONDS PROPRES

La réalisation de cette transaction entraînerait un nouvel accroissement des fonds propres de Home Invest Belgium, à concurrence de **EUR 25 à 30 millions**, tandis que le solde, correspondant principalement aux travaux encore à financer sur le site Lambermont, serait financé au moyen de nouveaux crédits bancaires.

Le prix des nouvelles actions serait basé sur la moyenne des cours de bourse (cours de clôture) des 30 séances qui précéderont la signature des conventions définitives, après réalisation d'une due diligence n'ayant pas révélé d'éléments négatifs.

* * *

Home Invest Belgium est heureuse de pouvoir ainsi développer une nouvelle fois son portefeuille immobilier résidentiel en Région de Bruxelles Capitale, tout en restant dans son cœur de cible, celui des vrais immeubles résidentiels de qualité, porteurs de plus-values.

À l'exception des immeubles Hottat et Milcamps, les immeubles concernés sont en effet de construction récente, voire neufs. Ils bénéficient tous d'excellentes localisations dans des communes dans lesquelles Home Invest Belgium ne dispose aujourd'hui que de peu (ou pas) d'actifs.

Cet élargissement appréciable du portefeuille, combiné avec le rendement brut attendu, devrait contribuer tant à l'amélioration du rendement direct pour l'actionnaire, qu'à la réalisation de nouvelles plus-values à l'avenir.

Enfin, la transaction permettra de renforcer une nouvelle fois les fonds propres de la Sicafi, le ratio d'endettement étant ainsi maintenu à +/- 31,5 % nonobstant l'importance de l'investissement. La capacité d'endettement encore disponible devrait s'élever à +/- **EUR 200 millions**.

4- RÉSULTATS AU 30 SEPTEMBRE 2007

Comme prévu, les résultats arrêtés au 30 septembre 2007 seront annoncés par voie de presse le 23 novembre 2007.

**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 – composé de 76 biens pour une superficie totale de 87.064 m² – s'élève à
€ 154,5 millions (juste valeur) au 30/06/2007 et se situe principalement en région de Bruxelles-Capitale.**

HOME INVEST BELGIUM S.A.

Investor relations

Boulevard de la Woluwe 60, bte 4 – 1200 Bruxelles

Xavier Mertens, Managing Director – Tél. 02.740.14.51 - Fax 02.740.14.59

E-mail : xavier.mertens@homeinvest.be – Site Web : www.homeinvestbelgium.be