

COMMUNIQUÉ TRIMESTRIEL  
**ACTUALISATION AU 30 SEPTEMBRE 2007  
DE L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE**

- TAUX D'OCCUPATION DE 96,50%<sup>(1)</sup>
- RÉSULTATS CONFORMES AUX PRÉVISIONS
- ACQUISITION DU PORTEFEUILLE VOP

**1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ AU 30 SEPTEMBRE 2007<sup>(2)</sup>**

Au 30 septembre 2007, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 161,2 millions<sup>(3)</sup> par rapport à € 139,5 millions au 30 septembre 2006, soit une croissance globale de 15,6 %, qui s'explique :

- principalement par l'intégration dans le portefeuille immobilier consolidé de la Sicafi des immeubles appartenant à la S.A. Immobilière Van Volxem dont la juste valeur au 30 septembre 2007 s'élève à € 6,2 millions, de ceux sis à Liège (voir ci-dessous : événements survenus au cours du trimestre) acquis le 5 juillet dernier, dont la juste valeur au 30 septembre 2007 s'élève à € 6,1 millions et de celle de la résidence Columbus à Jambes (la dernière phase a été réceptionnée le 14 septembre 2007), dont la juste valeur au 30 septembre 2007 s'élève à € 6,5 millions,
- et pour le solde par l'appréciation de la juste valeur de certains immeubles, en particulier celle des immeubles Winston Churchill (+15,2%), Avenue Florida (+9,8%), Chaussée de Waterloo (+7,4%) et Giotto (+6,6%)<sup>(4)</sup>.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille s'est élevé à 96,50 % au cours des 9 premiers mois, pratiquement inchangé par rapport à celui enregistré pour l'exercice 2006, clôturé le 31 décembre 2006 (96,77%).

Dans un marché locatif qui reste plus difficile, principalement dans le secteur haut de gamme du marché, Home Invest Belgium parvient ainsi une nouvelle fois à atteindre un taux d'occupation élevé de son portefeuille, taux d'ailleurs supérieur aux prévisions retenues pour l'ensemble de l'exercice 2007 (95%).

**2. CHIFFRES-CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2007 (CONSOLIDÉS)**

*Valeur d'actif net*

La valeur totale de l'actif net de Home Invest Belgium au 30 septembre 2007 s'élève à € 118,1 millions, soit € 54,23 par action, ce dernier chiffre présentant une hausse de 7,2% par rapport à la situation au 30 septembre 2006.

Le ratio d'endettement s'élève à 30,5 % au 30 septembre 2007 (47,7% au 30 septembre 2006), dégageant ainsi une capacité d'investissement complémentaire par endettement externe d'environ € 165 millions sur base du plafond de 65% actuellement autorisé.

*Résultats périodiques*

Favorisé par la baisse sensible du résultat financier (-21% par rapport à fin septembre 2006) consécutive à la nette diminution de l'endettement, rendue possible par l'augmentation de capital et le renforcement des fonds propres de la Sicafi qui s'en est suivi en octobre 2006, le résultat net réalisé à l'issue du troisième trimestre de l'exercice en cours s'élève à € 7,7 millions, montant légèrement supérieur aux prévisions, et présentant une croissance de 8,5% par rapport au résultat net au 30 septembre 2006 (€ 7,1 millions).

Exprimé par action, le résultat distribuable s'élève à € 1,71, ce qui extrapolé sur douze mois donnerait pour l'ensemble de l'exercice un résultat distribuable de € 2,28, hors plus-values encore à réaliser au cours du dernier trimestre.

(1) Taux moyen sur les trois premiers trimestres, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées.

(2) Immeubles de placement selon IAS 40.

(3) La valeur d'investissement s'établit de son côté à € 176,2 millions.

(4) Pourcentages de hausse par rapport à la situation au 30 septembre 2006.



A noter que le résultat distribuable du dernier trimestre de l'exercice sera influencé favorablement par les récents élargissements du portefeuille, qui joueront à plein au cours du dernier trimestre, ainsi que par les plus-values réalisées sur les ventes intervenues depuis le 30 septembre 2007 et celles attendues d'ici la fin de l'exercice (voir ci-après : événements intervenus après la clôture du troisième trimestre).

Quant au résultat net par action, intégrant les plus-values latentes comptabilisées au cours des trois premiers trimestres, il est de € 3,52 contre € 4,56 à l'issue du troisième trimestre 2006.

| Principaux résultats (normes IFRS) <sup>(1)</sup>                  | Au 30.09.2007 <sup>(2)</sup> | Au 30.09.2006 <sup>(2)(3)</sup> | Variation (%) |
|--|------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Résultat locatif net   | 7.508.378                    | 6.511.757                       | 15,30%        |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille            | 4.870.799                    | 4.228.792                       | 15,18%        |
| Résultat sur portefeuille  | 3.977.429                    | 4.280.119                       | -7,07%        |
| Résultat financier et impôts                                       | -1.182.004                   | -1.444.406                      | -18,17%       |
| Résultat net   | 7.666.225                    | 7.064.505                       | 8,52%         |
| Résultat distribuable  | 3.735.830                    | 3.076.997                       | 21,41%        |
| Par action <sup>(4)</sup> , en €                                   |                              |                                 |               |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille par action | 2,24                         | 2,73                            | -18,14%       |
| Résultat sur portefeuille par action                               | 1,83                         | 2,76                            | -33,95%       |
| Résultat net par action  | 3,52                         | 4,56                            | -22,87%       |
| Bénéfice distribuable par action                                   | 1,71                         | 1,99                            | -13,71%       |
| Valeur nette d'inventaire par action                               | 54,23                        | 50,61                           | 7,15%         |

(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) Les chiffres consolidés présentés ci-dessus divergent de ceux, non consolidés, présentés à l'issue du troisième trimestre 2006.

(4) Le nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine s'élève à 2.178.657 au 30 septembre 2007 et à 1.548.453 au 30 septembre 2006.

A partir du 4<sup>ème</sup> trimestre en cours, les comparaisons défavorables au niveau unitaire s'estomperont dès lors que les actions nouvelles issues de l'augmentation de capital avec jouissance au 1er octobre 2006 participaient donc déjà au bénéfice distribuable du dernier exercice.

### 3. ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU DERNIER TRIMESTRE

Rappelons en premier lieu l'élargissement du portefeuille immobilier à la suite de l'acquisition, en date du 5 juillet 2007, d'un portefeuille immobilier fort bien situé au centre de Liège, à proximité immédiate de la Place de l'Opéra et du Palais de justice.

Ce portefeuille se compose principalement d'un complexe immobilier important situé 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 et a pu être acquis sur base d'une valorisation de € 6 millions.

La rentabilité brute de départ dégagée par cette opération devrait s'élever au taux appréciable de +/- 7,97%<sup>(1)</sup> venant ainsi renforcer le rendement tant brut que net du portefeuille immobilier de la Sicafi, et partant, la rentabilité prévisionnelle pour l'actionnaire.

Par ailleurs, la dernière phase de la Résidence Columbus à Jambes a pu être réceptionnée dans les délais prévus et, à la date du 15 novembre 2007, 50 appartements sur les 51 que compte ce complexe étaient déjà loués à des conditions plus avantageuses pour la sicafi que prévu.

(1) Loyers bruts en cours + VLE (valeur locative estimée) sur vides / valeur d'acquisition.



#### 4. EVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU TROISIÈME TRIMESTRE

##### 4.1 ACCORD DE PRINCIPE AVEC LES ACTIONNAIRES DE LA S.A. VOP

Rappelons qu'en date du 29 octobre 2007 un accord de principe<sup>(1)</sup> a pu être conclu avec les actionnaires de la S.A. V.O.P., en vue de l'intégration dans le patrimoine de Home Invest Belgium de cinq immeubles principalement résidentiels sis en Région de Bruxelles Capitale.

Ce patrimoine comporte principalement un très bel ensemble immobilier, en cours de construction Boulevard Lambermont 198-224 et qui comportera 126 appartements, 6 surfaces à usage de bureaux ou de commerces (dont 85 % sont déjà louées) et 108 emplacements de parking intérieurs.

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

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

La transaction devrait se réaliser au début de l'année 2008, par la scission partielle de la S.A. V.O.P., opération par laquelle les immeubles précités de cette société seront intégrés dans Home Invest Belgium.

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

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

Home Invest Belgium est heureuse de pouvoir ainsi développer une nouvelle fois, et de manière appréciable, 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.

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

##### 4.2 AVANCEMENT DES VENTES – PLUS-VALUES RÉALISÉES

Deux compromis de vente portant sur des appartements dans l'immeuble Klaproosstraat à Wilrijk ont pu être signés dernièrement, avec pour chacune de ces ventes une plus-value réalisée distribuable de +/- € 62.000. Des contacts avancés sont en cours portant sur d'autres ventes et le Conseil est confiant de pouvoir aboutir dans l'une ou l'autre transaction de vente supplémentaire avant la fin de l'exercice.

(1) Pour plus de détails : voir communiqué de presse du 7 novembre 2007.



## 5. PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE EN COURS

Toutes choses restant égales par ailleurs, le Conseil d'administration confirme les prévisions de dividende pour l'exercice en cours, telles que publiées dans le rapport annuel 2006, à savoir un dividende net unitaire de € 2,30, en hausse de 2,7% mais réparti à un nombre d'actions lui-même en augmentation de 27% par rapport au nombre moyen d'actions en 2006, soit une progression de la masse dividendaire de 31%.

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

Le Conseil d'administration.

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 81 biens pour une superficie totale de 95.240 m<sup>2</sup> – s'élève à  
€ 161,2 millions (juste valeur) au 30/09/2007 et se situe principalement en région de Bruxelles-Capitale.

### Investor relations

Le présent communiqué de presse est disponible sur le site internet de la société  
et peut être demandé au siège social.

### HOME INVEST BELGIUM S.A.

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