



RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2007

POURSUITE DE L'EXPANSION

CROISSANCE DE **31,15%**¹ DU RÉSULTAT NET COURANT

TAUX D'OCCUPATION MOYEN DE **96,35%**

PROGRESSION DE **5,55%**¹ DE LA VNI PAR ACTION À € **53,32**

NOUVEAUX INVESTISSEMENTS

I. PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE PLACEMENT – TAUX D'OCCUPATION

Au 30 juin 2007, la Sicafi possédait un portefeuille immobilier de placement² de 76 immeubles sur 38 sites, avec une surface bâtie de plus de 87.000 m² et 708 baux, tandis que la **juste valeur du portefeuille**, déterminée par l'expert immobilier agréé, s'élevait à € 151,7 millions, en croissance de 21,84% par rapport à la situation au 30 juin 2006 (€ 124,5 millions).

Près de 75,55% du portefeuille est situé dans la Région de Bruxelles Capitale, retenue par la Sicafi comme zone d'investissement principale, en raison de la grande liquidité de son marché et des perspectives de plus-values significatives à moyen et long terme.

Ce portefeuille a ainsi atteint une taille et une maturité qui donnent à la Sicafi la possibilité de profiter, comme au cours de l'exercice écoulé, des bonnes conditions du marché pour engranger des plus-values, et ce sans nuire à la politique de croissance réaffirmée par les opérations en cours.

En effet, la vente par unités séparées de l'immeuble Klaproosstraat à Wilrijk a été entamée au début du second semestre de l'exercice, et les plus-values qui devraient en découler viendront renforcer les résultats distribuables de l'ensemble de l'exercice.

Le **taux d'occupation**³ des immeubles du portefeuille au cours du premier semestre de l'exercice se maintient en moyenne au niveau élevé de **96,35%**, contre 95,63% au cours du 1^{er} semestre de l'exercice écoulé et de 96,77% pour l'ensemble de l'exercice 2006.

Ce maintien du taux d'occupation à ce niveau élevé – nonobstant une occupation marginalement plus faible de l'immeuble les Résidences du Quartier Européen (83,46% par rapport à 85,49% il y a un an) - est le fruit du savoir-faire de l'équipe de gestion de la Sicafi dans un marché qui connaît toujours un certain excès d'offre, 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 des fusions par absorption des S.A. Investim et Immobilière Van Volxem au cours des assemblées générales extraordinaires des 2 et 24 mai 2007.
Ces fusions ont entraîné une croissance appréciable du patrimoine immobilier, à concurrence de € 15,1 millions, ainsi qu'une légère hausse, à concurrence de € 787.429,71, des fonds propres statutaires de Home Invest Belgium.
2. Pour le surplus, la société a continué à consacrer beaucoup d'attention au suivi de la commercialisation optimale de son portefeuille immobilier, plus particulièrement pour ce qui concerne la Résidence Columbus à Jambes (dont deux phases sur trois ont été réceptionnées au cours du semestre). La commercialisation de ce nouveau complexe

(1) Par rapport à la situation au 30 juin 2006.

(2) Hors immeuble Klaproosstraat, destiné à la vente.

(3) Taux moyen sur la période, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées.



comportant 51 appartements se déroule à un rythme très encourageant, et au 30 juillet dernier 24 appartements sur les 34 déjà réceptionnés étaient loués, ce qui représente un taux d'occupation de 70,58%. Rappelons que Home Invest Belgium bénéficie d'une garantie locative plafonnée à € 200.000 pour l'ensemble des trois phases.

3. Le 18 juin dernier, Home Invest Belgium a pu aboutir à un accord de principe relatif à la construction de quatre immeubles à appartements identiques à Mons, sur le site des « Grands Prés », sous réserve de l'obtention des permis requis. Ils seront construits par la S.A. IDE IMMO II, filiale à 90% de la S.A. TPF et à 10% de l'Intercommunale IDEA, dont les actions seront acquises par Home Invest Belgium et sa filiale Home Invest Management à la réception provisoire.

La valeur attribuée conventionnellement au complexe s'établit à € 9.800.000, droits d'enregistrement et TVA compris, tandis que Home Invest Belgium bénéficiera d'une garantie locative plafonnée à € 300.000. Selon les prévisions établies avec prudence la rentabilité brute attendue sur cet investissement devrait s'élever au taux de +/- 5,65%¹.

4. Enfin, Home Invest Belgium s'est largement investie dans diverses négociations portant sur un nombre appréciable de nouveaux dossiers d'investissement. Une de ces opérations a pu être concrétisée après 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 D'UN PORTEFEUILLE IMMOBILIER À LIÈGE

Le Conseil d'administration est heureux de pouvoir annoncer un nouvel élargissement du portefeuille immobilier à la suite de l'acquisition, en date du 5 juillet 2007, d'un portefeuille immobilier sis au centre de Liège à proximité de la Place de l'Opéra.

Ce portefeuille se compose d'un complexe immobilier rue Léopold 2 à 8, ainsi que 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.

Cet élargissement du portefeuille a pu être réalisé pour la plus grande partie grâce à l'acquisition, par Home Invest Belgium et sa filiale Home Invest Management, de 100% des actions de la S.A. J.B.S, et pour le solde par l'achat de biens appartenant en propre aux vendeurs, la valeur d'acquisition totale des immeubles, tous droits compris, s'élevant à € 6 millions.

La rentabilité brute de départ dégagée par cette opération devrait s'élever au taux appréciable de +/- 7,97%², venant ainsi renforcer le rendement tant brut que net du portefeuille immobilier de la Sicafi, et partant, la rentabilité prévisionnelle pour l'actionnaire.

IV. COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2007

Rappelons que Home Invest Belgium publie des résultats consolidés depuis le 31 décembre 2006. Les résultats du 1^{er} semestre 2006 repris ci-après ont donc, eux aussi, été consolidés, afin de les rendre comparables avec ceux du premier semestre 2007.³

¹ Valeur locative estimée (VLE) / valeur d'acquisition (€ 9.800.000).

² Loyers bruts en cours + valeur locative estimée (VLE) sur vides / valeur d'acquisition.

³ Ils divergent en fait marginalement de ceux – non consolidés – publiés à l'issue du 1^{er} semestre 2006.



1. COMPTE DE RÉSULTATS (CONSOLIDÉ)

COMPTE DE RESULTATS EN NORMES IFRS (en €)		01/01/2006 - 30/06/2006	01/01/2006 - 31/12/2006	01/01/2007 - 30/06/2007
I.	Revenus locatifs	4 285 341	8 986 350	4 902 519
II.	Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-6 499	-12 974	-25 656
RESULTAT LOCATIF NET		4 278 842	8 973 376	4 876 862
IV.	Récupération de charges immobilières	18 151	40 094	12 897
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	45 969	299 707	46 479
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-296 042	-813 486	-336 375
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0
RESULTAT IMMOBILIER		4 046 920	8 499 690	4 599 864
IX.	Frais techniques	-438 574	-978 014	-484 376
X.	Frais commerciaux	-148 709	-293 571	-114 644
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-48 317	-85 546	-43 799
XII.	Frais de gestion immobilière	-410 591	-785 537	-495 821
XIII.	Autres charges immobilières	0	0	0
(+/-) Charges immobilières		-1 046 192	-2 142 668	-1 138 639
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		3 000 728	6 357 022	3 461 225
XIV.	Frais généraux de la société	-286 096	-490 566	-396 965
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (1)		2 714 633	5 866 456	3 064 260
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement (2)	222 085	514 647	26 264
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers (3)	0	0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement (4)	2 397 370	5 153 500	3 033 183
RESULTAT D'EXPLOITATION (5)		5 334 088	11 534 604	6 123 707
XIX.	Revenus financiers	56 576	257 856	129 410
XX.	Charges d'intérêts	-984 656	-1 961 460	-787 350
XXI.	Autres charges financières	-24 535	-60 757	-17 790
(+/-) Résultat financier		-952 614	-1 764 361	-675 730
RESULTAT AVANT IMPOT (6)		4 381 474	9 770 243	5 447 977
XXII.	Impôt des sociétés	35 543	-27 814	4 408
XXIII.	Exit Tax	0	-5 054	-35 472
(+/-) Impôts		35 543	-32 868	-31 064
RESULTAT NET (7)		4 417 017	9 737 374	5 416 913
Résultat net par action		2,85	5,72	2,49
Résultat net courant (= (7) - (2) - (3) - (4))		1 797 562	4 069 227	2 357 466
Résultat net courant par action		1,16	2,39	1,08
Résultat sur portefeuille (= (2) + (3) + (4))		2 619 456	5 668 148	3 059 447
Résultat sur portefeuille par action		1,69	3,33	1,40
Résultat distribuable		2 009 447	4 569 239	2 396 398
Résultat distribuable par action		1,30	2,68	1,10
Nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine		1 548 453	1 703 298	2 178 657

Les *revenus locatifs* progressent de 14,40% et sont marginalement supérieurs à ce qui avait été prévu lors de l'établissement du budget, tandis que le *résultat immobilier* progresse de 13,66%.

Les *charges immobilières* ont progressé de 8,84%, soit un pourcentage largement inférieur à celui observé pour la croissance des actifs immobiliers en gestion et des revenus locatifs.



Quant aux *frais généraux*, ils ont connu une croissance élevée de 38,75%, influencés de manière exceptionnelle et non récurrente par les frais exposés pour l'analyse ou la réalisation des nombreux dossiers d'investissement examinés ces derniers mois, par les frais de communication financière ainsi que par la comptabilisation des fusions par absorption des sociétés Investim et Immobilière Van Volxem.

Le *résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille* s'élève à € 3,1 millions par rapport à € 2,7 millions il y a un an, en croissance de 12,88%. La marge d'exploitation est pratiquement inchangée, à 66,61% par rapport à 67,07% au premier semestre 2006.

Le *résultat sur vente d'immeubles de placement* s'élève à € 0,03 million et correspond à la plus-value effectivement réalisée sur la vente du dernier appartement dans l'immeuble La Pyramide à Liège, seul un garage restant à vendre au 30 juin 2007. Rappelons que le programme de vente de l'immeuble Klapproosstraat à Wilrijk a été entamé au début du second semestre de l'exercice 2007, et son impact (positif) sur le résultat n'est donc pas encore apparu au cours du semestre sous revue.

La *variation de la juste valeur des immeubles de placement* s'élève à € 3,0 millions, en augmentation de 26,52% par rapport au résultat de € 2,4 millions au premier semestre de l'an passé. Ce critère constitue un excellent indicateur de la capacité de Home Invest Belgium à créer de la valeur pour ses actionnaires.

Le *résultat d'exploitation* s'élève ainsi à € 6,1 millions par rapport à € 5,3 millions au 30 juin 2006, soit une progression de 14,80%.

Le *résultat financier* reprend pour la plus grande partie les charges d'intérêts liées au financement du portefeuille immobilier. Il s'élève à € -0,7 million par rapport à € -1 million et € -1,8 million respectivement aux 30 juin et 31 décembre 2006. Il présente ainsi une nette diminution, de -29,07% par rapport à la situation au 30 juin 2006, grâce à la réduction significative de l'endettement suite à l'augmentation de capital réalisée en octobre 2006.

Le *résultat avant impôts* de € 5,4 millions est en progression de 24,34% par rapport à celui de € 4,4 millions au 30 juin 2006, tandis que les *impôts payés* au premier semestre sont de € 0,03 million par rapport à un remboursement de € 0,04 million il y a un an.

Le *résultat net courant*¹ s'élève ainsi à € 2,4 millions par rapport à € 1,8 million au 30 juin 2006, en hausse de 31,15%. Exprimé sous forme de *résultat net courant par action*, il s'élève à € 1,08 par rapport à € 1,16 pour le premier semestre de l'exercice écoulé, en léger retrait donc, pour un nombre d'actions à rémunérer en croissance de 40,70%.

¹ Le résultat net courant est égal au Résultat Net de la période, déduction faite du résultat immobilier (lignes XVI, XVII et XVIII du compte de résultats).



2. BILAN CONSOLIDÉ¹

	01/01/2006 - 30/06/2006	01/01/2006 - 31/12/2006	01/01/2007 - 30/06/2007
BILAN EN NORMES IFRS (en €)			
ACTIF			
I. Actifs non courants	130 216 052	147 487 004	155 638 644
dont C. Immeubles de placement	124 548 811	140 839 490	151 749 488
et D. Projets de développement	3 257 370	4 391 465	1 428 613
II. Actifs courants	3 722 315	3 078 816	6 708 341
TOTAL DE L'ACTIF	133 938 367	150 565 820	162 346 985
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	78 217 402	111 762 543	116 155 460
PASSIFS	55 720 965	38 803 277	46 191 525
I. Passifs non courants	53 568 280	35 033 000	43 356 250
II. Passifs courants	2 152 685	3 770 277	2 835 275
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	133 938 367	150 565 820	162 346 985
Nombre d'actions en fin de période ou en fin d'exercice	1 548 453	2 167 833	2 178 657
Actif net réévalué	78 217 402	111 762 543	116 155 460
Actif net réévalué par action	50,51	51,55	53,32
Endettement	55 489 264	38 672 784	45 739 357
Taux d'endettement	41,43%	25,68%	28,17%

A l'actif du bilan, relevons principalement parmi les *actifs non courants* la rubrique Immeubles de placement qui reprend la juste valeur du portefeuille immobilier de placement de Home Invest Belgium, en croissance de près de 21,84%, et la rubrique Projets de développement dans laquelle la dernière phase de la Résidence Colombus en cours de construction est comptabilisée pour un total de € 1,4 million.

Les actifs courants comprennent presque exclusivement la juste valeur de l'immeuble Klaproosstraat à Wilrijk, comptabilisé parmi les actifs détenus en vue de la vente, pour € 2,8 millions.

Le *passif* se caractérise par une augmentation de 48,50% des fonds propres par rapport à la situation au 30 juin 2006 et de 3,93% par rapport à la situation au 31 décembre 2006, grâce principalement à l'augmentation de capital effectuée en octobre 2006 et aux fusions par absorption des sociétés Investim et Immobilière Van Volxem, et pour le surplus au résultat cumulé du premier semestre.

Au 30 juin 2007, le taux d'endettement de Home Invest Belgium s'élevait à 28,17%, largement inférieur au nouveau plafond de 65%, la capacité d'endettement totale restant toujours supérieure à € 200 millions.

V. 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 2007 s'établit à **€ 53,32**, en hausse de 5,55% par rapport à celle au 30 juin 2006 (€ 50,51) et de 3,41% par rapport à celle au 31 décembre 2006 (€ 51,55) calculée suivant les normes IFRS et incluant dès lors le solde de dividende de l'exercice 2006, mis en paiement le 11 mai 2007 et s'élevant à € 0,56 par action, soit sur un total de € 1.213.987.

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

¹ Le bilan détaillé est disponible dans le rapport semestriel, consultable sur le site internet de la société; un exemplaire peut être également être obtenu au siège social.



VI. PERSPECTIVES

Sauf survenance d'événements imprévus, le Conseil maintient aujourd'hui son estimation antérieure de dividende de € 2,30 par action pour l'ensemble de l'exercice, par rapport à € 2,24 par action l'an passé.

En effet, les plus-values qui devraient découler de la vente par unités séparées de l'immeuble Klaproosstraat à Wilrijk viendront renforcer les résultats distribuables de l'ensemble de l'exercice.

VII. RAPPORT DU COMMISSAIRE¹

Le Commissaire de Home Invest Belgium, Monsieur André Clybouw a procédé au contrôle des comptes semestriels de la Sicafi au 30 juin 2007, et conclut ainsi :

« ATTESTATION SUR LA SITUATION INTÉRIMAIRE DE HOME INVEST BELGIUM S.A.

Nous déclarons avoir procédé à l'examen limité de la situation intermédiaire consolidée (composée du bilan consolidé, du compte de résultats consolidé, du tableau consolidé des flux de trésorerie, de l'état consolidé des variations des capitaux propres et des annexes) de la société Home Invest Belgium S.A. arrêtée au 30 juin 2007, qui fait apparaître un total du bilan de EUR 162.346.985 et un résultat net de la période de EUR 5.416.913.

Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue. Notre mission se situait dans le cadre de l'information semestrielle. Par conséquent, notre contrôle a consisté principalement en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations financières et a été effectué en conformité avec la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative à l'examen limité ; il a dès lors été moins étendu qu'une révision qui aurait eu pour but le contrôle plénier des comptes annuels. Cet examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives de la situation intermédiaire consolidée, établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Anvers, le 28 août 2007.

André CLYBOUW, Commissaire agréé. »

¹ Ce rapport porte sur les chapitres IV et V du présent communiqué.

**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.**

Investor relations

Le présent communiqué de presse ainsi que le rapport semestriel sont disponibles sur le site internet de la société et peuvent être demandés 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