

ACTUALISERING OP 31 MAART 2007 VAN DE WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE

- **BEZETTINGSGRAAD VAN 96,39% ⁽¹⁾**
- **UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL STIJGT MET 18%**
- **VOORTZETTING VAN DE APPRECIATIE VAN DE WAARDE VAN DE GEBOUWEN**

Sinds het boekjaar 2006 publiceert Home Invest Belgium haar cijfers op geconsolideerde basis, inclusief de cijfers van de filialen die zij controleert. De hierna vermelde cijfermatige gegevens integreren dus de cijfers van de maatschappijen Home Invest Management, Investim en Immobilière Van Volxem.

Zij werden bovendien opgemaakt conform het IFRS referentiesysteem, onder meer voor de waardering van de vastgoedportefeuille aan de reële waarde. Er werd echter geen toepassing gemaakt van de IAS 34 op het vlak van de inhoud van de hierna meegedeelde boekhoudkundige informatie.

GEBEURTENISSEN IN DE LOOP VAN HET KWARTAAL - FUSIES

De Raad van bestuur is bijzonder gelukkig de aankoop te kunnen melden, op datum van 12 maart 2007, van 100% van de aandelen van de N.V. Immobilière Van Volxem, in volgende verhouding :

- 95% door Home Invest Belgium zelf
- 5% door haar 100% filiaal Home Invest Management.

De N.V. Immobilière Van Volxem is eigenaar van een gerenoveerd gebouwencomplex gelegen te Vorst, Bondgenotenstraat nummers 216 tot 226 evenals Van Haelenlaan nummers 22 tot 26.

Dit complex omvat in totaal 33 appartementen en 1 kantoor, voor een netto huuroppervlakte van +/- 4 197 m², 30 parkeerboxen en 4 parkeerplaatsen die onder de tuinen zijn aangelegd niet meegerekend.

De aanschaffingswaarde van deze vastgoedactiva in het kader van deze transactie bedroeg € 6 281 939,88, wat toelaat een bruto startrendement te realiseren van +/- 4,90%, rendement dat op basis van een grondige analyse geleidelijk zou moeten stijgen tot +/- 5,60% in de loop van de drie tot vijf komende boekjaren.

Deze investering in de gemeente Vorst in een standingvolle buurt dicht bij het Zuidstation kadert in rechte lijn met de wil van Home Invest Belgium de ontwikkeling van haar patrimonium te verzekeren, samen met een grotere geografische en sectoriele diversificatie, door te investeren in gebouwen en in locaties met toekomst. Zelfs indien de startrentabiliteit zwak is, zou deze operatie op aanzienlijke wijze moeten bijdragen tot de toekomstige rentabiliteit van de Vastgoedbevak en tot de realisatie van meerwaarden.

Deze investering heeft sinds 12 maart 2007 bijgedragen tot de resultaten van het hier besproken kwartaal.

De Raad van bestuur heeft voorgesteld aan de buitengewone Algemene vergadering van 2 mei 2007 te 17 uur, en in geval het vereiste quorum niet wordt bereikt, aan die van 24 mei 2007 te 10 uur, over te gaan tot de integratie van de dochtermaatschappijen N.V. Investim en N.V. Immobilière Van Volxem, via fusies door opsorping (zie bijeenroeping gepubliceerd in de pers van 30 maart 2007).

VASTGOEDPORTEFEUILLE (GECONSOLIDEERD) OP 31 MAART 2007

Op 31 maart 2007 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 148,9 miljoen ten opzichte van € 140,8 miljoen op 31 december 2006, wat een globale aangroei betekent van 5,66 %, die kan worden uitgelegd :

- enerzijds door de appreciatie van de reële waarde van sommige gebouwen, meer in het bijzonder de villas Floridalaan te Waterloo (+2,52%), het Giottogebouw te Evere (+3,28%), het Winston Churchillgebouw te Ukkel, recent gerenoveerd (+4,96%), de huizen Ryckmanslaan te Ukkel (+2,54%) en het gebouw Klaproosstraat te Antwerpen (+2,76%)
- en anderzijds door de integratie in de geconsolideerde vastgoedportefeuille van de gebouwen die toebehoren aan de N.V. Immobilière Van Volxem, voor een reële waarde van € 6,3 miljoen (zie hoger : gebeurtenissen van het kwartaal).

(1) Gemiddelde over het kwartaal, berekend op basis van de huurgelden, incl. huurgaranties op de onverhuurde ruimtes.



De gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille bedroeg 96,39 % in de loop van dit eerste kwartaal, zo goed als ongewijzigd ten opzichte van de bezettingsgraad geregistreerd voor het boekjaar 2006 (96,77%), ondanks een zwakkere bezetting van de Résidences du Quartier Européen in januari (75,79%).

In een huurmarkt die moeilijker blijft, hoofdzakelijk in de sector van de hogere prijsklasse van de markt, slaagt Home Invest Belgium er aldus opnieuw in een hoge bezettingsgraad te realiseren voor haar gebouwen, hoger dan de prognoses weerhouden voor het volledige boekjaar (95%).

KERNCIJFERS OP 31 MAART 2007 (GECONSOLIDEERD)

Netto actiefwaarde

De totale waarde van het netto actief van Home Invest Belgium op 31 maart 2007 bedraagt € 113,8 miljoen hetzij € 52,49 per aandeel. Te noteren valt dat deze bedragen geen rekening houden met het dividendsaldo van € 0,56 per aandeel, aangezien de winstbestemming definitief verworven is sinds de gewone Algemene vergadering van 2 mei 2007.

De schuldratio van de Vastgoedbevak bedraagt 28,19 % op 31 maart 2007, wat aldus een bijkomende investeringscapaciteit via externe leningen mogelijk maakt voor een bedrag van ongeveer € 165 miljoen op basis van het huidig toegelaten plafond van 65%.

Periodieke resultaten

Dankzij de significante daling van de financiële kosten (-37%) ten gevolge van de terugbetaling van leningen, mogelijk gezien de versterking van het eigen vermogen van de Vastgoedbevak, bedraagt het netto resultaat gerealiseerd op het einde van het eerste kwartaal van het lopende boekjaar € 1,4 miljoen, bedrag dat lichtjes hoger ligt dan de prognoses voor het eerste kwartaal. Te noteren valt dat de resultaten van de drie komende kwartalen gunstig zouden moeten beïnvloed worden door de geleidelijke verhuring van het gebouw Résidence Columbus te Jambes vanaf de maand april 2007, terwijl die van de gebouwen toebehorende aan de filialen Investim en Immobilière Van Volxem reeds werden opgenomen via de consolidatie.

Uitgedrukt per aandeel bedraagt het uitkeerbare resultaat € 0,67, wat een significante stijging vertegenwoordigt (+18%) ten opzichte van het resultaat van € 0,56 gerealiseerd in de loop van het eerste kwartaal 2006.

Het netto resultaat per aandeel, met inbegrip van de latente meerwaarden geboekt in de loop van het kwartaal, bedraagt € 1,49 ten opzichte van € 1,57 voor het eerste kwartaal 2006.

Voornaamste resultaten (IFRS normen) ⁽⁴⁾ in €	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006	Evolutie (%)
	(van 01.01.2007 tot 31.03.2007 ⁽¹⁾)	(van 01.01.2006 tot 31.03.2006 ^(1,2))	
Netto huurresultaat	2.383.087	2.051.851	16,14 %
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	1.707.419	1.296.591	31,69 %
Resultaat op de portefeuille	1.804.293	1.474.370	22,38 %
Financieel resultaat en belastingen	-290.529	-461.191	-37,00 %
Netto resultaat	3.221.183	2.309.771	39,46 %
Uitkeerbaar resultaat	1.445.592	831.836	73,78 %

(1) Cijfers nagezien door de Commissaris maar niet geauditeerd.

(2) De hierna vermelde geconsolideerde cijfers wijken af van de niet geconsolideerde cijfers die werden voorgesteld op het einde van het eerste kwartaal 2006.

(3) Het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt 2.167.833 op 31 maart 2007 en 1.472.453 op 31 maart 2006.

(4) Een bijkomende exit-tax van € 95.441,51 zal geboekt worden in het 2e kwartaal 2007, na de fusie met de N.V. Investim. Deze boeking zal geen impact hebben op de resultaatrekening: een vordering van dezelfde grootorde komt immers op het actief.



Per aandeel ⁽³⁾ in €	Boekjaar 2007 (van 01.01.2007 tot 31.03.2007 ⁽¹⁾)	Boekjaar 2006 (van 01.01.2006 tot 31.03.2006 ^(1, 2))	Evolutie (%)
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille per aandeel	0,79	0,88	-10,56 %
Resultaat op de portefeuille per aandeel	0,83	1,00	-16,88 %
Netto resultaat per aandeel	1,49	1,57	-5,28 %
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	0,67	0,56	18,03 %

(1) Cijfers nagezien door de Commissaris maar niet geauditeerd.

(2) De hierna vermelde geconsolideerde cijfers wijken af van de niet geconsolideerde cijfers die werden voorgesteld op het einde van het eerste kwartaal 2006.

(3) Het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt 2.167.833 op 31 maart 2007 en 1.472.453 op 31 maart 2006.

(4) Een bijkomende exit-tax van € 95.441,51 zal geboekt worden in het 2e kwartaal 2007, na de fusie met de N.V. Investim. Deze boeking zal geen impact hebben op de resultaatrekening; een vordering van dezelfde grootorde komt immers op het actief.

PERSPECTIEVEN VOOR HET LOPENDE BOEKJAAR

Behoudens onvoorziene omstandigheden bevestigt de Raad van bestuur voor het lopende boekjaar de resultaatprognoses zoals gepubliceerd in het jaarverslag 2006, te weten een dividend van € 2,30 per aandeel, 2,70% hoger dan vorig jaar, en uitgekeerd aan een met 27% groeiend gemiddeld aantal aandelen ten opzichte van het gemiddelde aantal aandelen voor 2006, hetzij een met 31 % stijgend totaal bedrag aan dividenden. Home Invest Belgium legt zich verder toe op haar missie van gespecialiseerde investeerder in de markt van het residentieel vastgoed, met aandacht tegelijkertijd voor de strenge selectie van investeringsopportuniteiten die waarde creëren voor haar aandeelhouders en voor de optimale rentabilisering van haar bestaande vastgoedportefeuille.

FINANCIËLE DIENST – UITKERING VAN HET DIVIDEND

Het dividendsaldo van € 0,56 per aandeel voor het boekjaar 2006 afgesloten per 31 december 2006 (een interimdividend van € 1,68 per aandeel werd reeds in september 2006 uitgekeerd), is betaalbaar aan de loketten van Fortis Bank en ING België vanaf 11 mei 2007, tegen overhandiging van coupon n° 10, geknipt van de aandelen aan toonder, en door automatische overschrijving met dagvaluta voor de aandelen op naam.

De Raad van bestuur.

Home Invest Belgium is een residentiële vastgoedbevak, opgericht in juni 1999, en staat genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels.

De vastgoedportefeuille, die bestaat uit 76 panden met een totale oppervlakte van 87.064 m², heeft een waarde van € 148,9 miljoen (reële waarde) op 31/03/2007 en bevindt zich hoofdzakelijk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Investor relations

HOME INVEST BELGIUM N.V.

Commandant Lothairelaan 16-18 – 1040 Brussel

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

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