

RESULTATEN OP 31 DECEMBER 2006

- UITKEERBAAR RESULTAAT STIJGT MET 35%
- GEREALISEERDE MEERWAARDE TEN BEDRAGE VAN € 0,5 MILJOEN
- BELANGRIJKE LATENTE MEERWAARDEN
- DIVIDENDSALDO VAN € 0,56 PER AANDEEL VOLGENS PROGNOSES
- RETURN⁽¹⁾ VAN 11,71% VOOR DE AANDEELHOUDER

1. SYNTHESE

Voor het eerst publiceert Home Invest Belgium haar jaarlijkse resultaten conform het IFRS referentiesysteem, en op geconsolideerde basis. De rekeningen van de twaalf laatste maanden van het boekjaar 2004-2005 werden bijgevolg herzien voor de noden van de vergelijkende informatie. De hierna vermelde cijfermatige gegevens van 2005 hebben dus uitsluitend betrekking op de rekeningen van deze twaalf laatste maanden van het boekjaar 2004-2005 (boekjaar van 19 maanden) met openingsbalans op 1 januari 2005, aldus herzien. Bovendien, behoudens wat betreft het dividend, hebben de cijfermatige gegevens van dit persbericht betrekking op de geconsolideerde situatie.

Het zevende boekjaar van de residentiële Vastgoedbevak Home Invest Belgium werd gekenmerkt door een significante groei van de vastgoedbeleggingen (+ 20,9%) en een substantiële verhoging van de eigen middelen (+57,6%). In de loop van dit boekjaar, afgesloten op 31 december 2006, heeft Home Invest Belgium een aangroei van haar **uitkeerbare winst** met 35% gerealiseerd.

De Raad van bestuur heeft bijgevolg beslist aan de Algemene vergadering van aandeelhouders die zal worden gehouden op 2 mei eerstkomend, een **dividendsaldo** van € 0,56 bruto voor netto per aandeel voor te stellen. Rekening houdend met het tussentijds dividend van € 1,68 dat in september 2006 werd uitgekeerd, bedraagt de verdeling van het boekjaar aldus totaal € 2,24 per aandeel. Deze vergoeding stijgt aldus met 2,28% - hoger dan de inflatie - ten opzichte van deze van 2005, maar heeft betrekking op een met 15,8% stijgend gemiddeld aantal aandelen voor de periode.

Anderzijds, op basis van de waardering op 31 december 2006 door de erkende vastgoedexpert, heeft de Vastgoedbevak **latente meerwaarden** op haar vastgoedportefeuille geacteerd voor een netto bedrag van € 5,2 miljoen ten opzichte van € 5,8 miljoen voor 2005. Zij vertegenwoordigen € 2,38 per aandeel en werden geboekt als onbeschikbare reserves en versterken aldus aanzienlijk de eigen middelen van Home Invest Belgium en bijgevolg haar netto inventariswaarde per aandeel.

In de loop van dit boekjaar heeft de Vastgoedbevak tevens haar strategie opgestart van verkoop per appartement van de gebouwen waarvan zij de mening is toegedaan dat zij het hoogtepunt van hun valorisatie benaderen. Het boekjaar 2006 was inderdaad gekenmerkt door **de verkoop per afzonderlijke eenheden van het grootste deel van het gebouw Résidence La Pyramide** te Luik, verkoop die het heeft mogelijk gemaakt een significante meerwaarde van € 0,5 miljoen te realiseren. Ten opzichte van de reële waarde op 30 juni 2006 van de verkochte eenheden bedraagt deze meerwaarde +/- 34% wat aldus op schitterende wijze de capaciteit bewijst van Home Invest Belgium waarde te creëren voor haar aandeelhouders.

De **gemiddelde bezettingsgraad** ⁽²⁾ voor het hier behandelde boekjaar bedraagt 96,77% tegen 94,5% (het gebouw Giotto opgeleverd in de maand maart 2005 niet inbegrepen).

(1) Gedefinieerd als zijnde het dividend van het boekjaar (tussentijds dividend en dividendsaldo), vermeerderd met de aangroei van de netto inventariswaarde sinds het begin van het boekjaar, gedeeld door de netto inventariswaarde bij het begin van het boekjaar.

(2) Berekend op basis van de huurprijzen inclusief de huurwaarborgen.



2. MARKANTE FEITEN VAN HET BOEKJAAR

Het afgelopen boekjaar werd in de eerste plaats gekenmerkt door de significante aangroei van de eigen middelen van Home Invest Belgium, hoofdzakelijk als gevolg van de kapitaalsverhoging die Home Invest Belgium met succes kon afronden in de maand oktober 2006, voor een bedrag van € 31.240.908, te verdelen tussen de post Kapitaal voor een bedrag van € 17.149.332 en de post Uitgiftepremie voor een bedrag van € 14.091.576.

Conform de IFRS regels komen de kosten die voortvloeien uit deze verrichting (€ 571.983) in mindering van het kapitaal, wat bijgevolg een netto **kapitaalsverhoging** geeft van € 30.668.925.

Deze operatie heeft het mogelijk gemaakt Home Invest Belgium te voorzien van nieuwe financiële middelen met het oog op de versnelde voortzetting van haar ontwikkeling, met behoud van een redelijke schuldgraad.

Diverse operaties van uitbreiding van de vastgoedportefeuille werden tevens afgerond tegen interessante voorwaarden.

Vooreerst de aankoop, in februari 2006, van een gebouw met 51 appartementen, genaamd « *Résidence Colombus* », in aanbouw rue de l'Orjo te Jambes, en waarvan de voorlopige oplevering in drie fasen zal gebeuren in de loop van 2007. Deze operatie is bijgevolg nog niet opgenomen onder de rubriek "Vastgoedbeleggingen" van de balans en blijft geboekt onder de rubriek "Projectontwikkelingen" tot aan de voorlopige opleveringen.

De totale investering bij afwerking zou 6,5 miljoen niet moeten overschrijden, en het verwachte bruto startrendement zou +/- 5,60% moeten bedragen.

In de maand mei 2006, heeft Home Invest Belgium de integratie in haar patrimonium kunnen realiseren van de gebouwen van de N.V. *Immobilière du Prince d'Orange*, die hoofdzakelijk drie villaparken omvat te Waterloo en te Ukkel, bij middel van een fusie met deze maatschappij. De voor deze vastgoedportefeuille weerhouden investeringswaarde bedroeg € 5,3 miljoen, en het bruto startrendement bedroeg +/- 5,10% en zou moeten stijgen tot +/- 5,60% na de herverkoop van een bouwgrond te Maransart.

De maand augustus werd gekenmerkt door de aankoop van een gebouw met residentiële en handelsoppervlakten te 's *Gravenwezel*, voor een aankoopwaarde van € 2,8 miljoen en met een bruto startrendement van +/- 5,81%, evenals van een gebouw met kantoorbestemming gelegen *Quai de Compiègne* te Hoei, verhuurd aan de Belgische Staat. Dit laatste gebouw werd aangekocht voor een aankoopwaarde van € 1,6 miljoen en brengt een bruto startrendement op van +/- 10,62%.

De groei heeft zich voortgezet in de loop van de maand september met de verwerving van de aandelen van de N.V. *Investim*, eigenaar van een vastgoedpatrimonium te Sint Pieters Woluwe, Etterbeek, Wetteren en Nieuwpoort. Deze vastgoedportefeuille, met een weerhouden waardering van € 8,8 miljoen, brengt een bruto startrendement op van +/- 5,55%, rendement dat zou moeten stijgen tot +/- 5,75% in geval van herverkoop van twee bouwgronden te Wetteren. De reële waarde van deze vastgoedportefeuille bedroeg € 8,7 miljoen op 31 december 2006.

Tenslotte kon in de maand oktober 2006 een principeakkoord worden ondertekend met de maatschappijen Wilma Project Development en Axa Belgium voor de aankoop van een gebouw met 42 appartementen, op te richten *Vorstlaan* te Oudergem, een uitzonderlijke ligging tegenover het park van het kasteel van Hertoginnedal. De totale investering bij afwerking zou +/- € 11,35 miljoen moeten bedragen, interesten en aanhorigheden inbegrepen, terwijl het bruto startrendement iets meer dan +/- 5% zou moeten bedragen. De Vastgoedbevak geniet bovendien van een huurwaarborg vanwege de promotor voor een bedrag van maximum € 285.000.



3. GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 31.12.2006

De commissaris heeft bevestigd dat zijn revisiewerkzaamheden die ten gronde zijn afgesloten geen significante correctie hebben aan het licht gebracht die zou moeten worden aangebracht aan de boekhoudkundige gegevens die in dit persbericht zijn opgenomen, of zij betrekking hebben op de rekeningen van 2006 of op de rekeningen van 2005 herzien conform het IFRS referentiesysteem⁽¹⁾.

HOME INVEST BELGIUM GECONSOLIDEERDE RESULTAATREKENINGEN

In €		31/12/2006	31/12/2005 ^{(2) (3)} (van 01/01 t.e.m. 31/12/2005)
I.	Huurinkomsten	8.986.350	7.401.660
III.	Met verhuur verbonden kosten	-12.974	-71.120
NETTO HUURRESULTAAT		8.973.376	7.330.540
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	40.094	57.466
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	299.707	275.316
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-813.486	-741.971
VASTGOEDRESULTAAT		8.499.690	6.921.350
IX.	Technische kosten	-978.014	-792.041
X.	Commerciële kosten	-293.571	-251.489
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-85.546	-67.318
XII.	Beheerkosten vastgoed	-785.537	-702.507
VASTGOEDKOSTEN		-2.142.668	-1.813.355
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		6.357.022	5.107.995
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-490.566	-347.034
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	193.541
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		5.866.456	4.954.501
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	514.647	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.153.500	5.780.470
OPERATIONEEL RESULTAAT		11.534.604	10.734.971
XIX.	Financiële opbrengsten	257.856	124.850
XX.	Interestkosten	-1.961.460	-1.612.348
XXI.	Andere financiële kosten	-60.757	-94.203
FINANCIEEL RESULTAAT		-1.764.361	-1.581.701
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		9.770.243	9.153.270
XXII.	Vennootschapsbelasting	-27.814	-26.258
XXIII.	Exit Taks	-5.054	0
BELASTINGEN		-32.868	-26.258
NETTO RESULTAAT		9.737.374	9.127.012
	Uitkeerbaar resultaat volgens KB van 21 juni 2006	4.569.239	3.394.320
	Gemiddeld aantal aandelen	1.703.298	1.471.362
	Uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,68	2,31
	Dividend	2,24	2,19

(1) Deze verklaring kan echter niet worden beschouwd als een standpunt met betrekking tot het volledige of toereikende karakter van de gepubliceerde informatie.

(2) Twee fouten in de herziening van de rekeningen van 2005 in IFRS werden verbeterd. Deze correcties hebben een positieve impact van € 2,4 miljoen op de post « variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen » en op het resultaat van het boekjaar 2005; deze correcties hebben echter geen impact noch op de eigen middelen, noch op de reële waarde van de portefeuille, noch op de NIW. Zij zullen verduidelijkt worden in het jaarverslag 2006 conform de IAS 8 regel.

(3) Met openingsbalans op 01/01/2005.



Het netto Huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt totaal € 9 miljoen ten opzichte van € 7,3 miljoen verleden jaar, wat een stijging vertegenwoordigt van 22,4%. Deze mooie progressie is hoofdzakelijk te danken aan de aangroei van de portefeuille in de loop van het boekjaar.

Het Vastgoedresultaat

Na boeking van de huurlasten, hoofdzakelijk samengesteld uit de onroerende voorheffing en de recuperatie van de onroerende lasten, bedraagt het vastgoedresultaat € 8,5 miljoen, wat een stijging vertegenwoordigt van 22,8% ten opzichte van 2005.

Het Operationeel vastgoedresultaat

Na ten laste neming van alle beheers-, exploitatie- en onderhoudskosten van de gebouwen, bedraagt het bedrijfsresultaat van de gebouwen € 6,4 miljoen, ten opzichte van € 5,1 verleden jaar, wat een stijging vertegenwoordigt van 24,5%.

Het Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

Na aftrek van de andere bedrijfslasten die de algemene onkosten van de maatschappij vertegenwoordigen, bedraagt het Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille € 5,9 miljoen ten opzichte van € 5 miljoen verleden jaar, wat een stijging betekent van 18,4%.

Het Resultaat op de portefeuille

Het resultaat op de portefeuille blijft stabiel op € 5,7 miljoen ten opzichte van € 5,8 miljoen verleden jaar. Het omvat enerzijds de gerealiseerde meerwaarde op de quasi volledige verkoop van het gebouw Résidence La Pyramide te Luik, hetzij € 0,5 miljoen, en anderzijds de latente meerwaarden op de vastgoedportefeuille, voor een netto bedrag van € 5,2 miljoen ten opzichte van € 5,8 miljoen verleden jaar.

Het Netto resultaat

Na ten laste neming van de financiële kosten en van de belastingen, bedraagt het netto resultaat van Home Invest Belgium € 9,7 miljoen tegen € 9,1 miljoen in 2005, wat een stijging vertegenwoordigt van 6,7%.

4. DIVIDENDSALDO – FINANCIËLE DIENST

Rekening houdend met dit aanzienlijke globale resultaat, evenals met het uitkeerbare resultaat per aandeel dat fors aangroeit met 16%, heeft de Raad van bestuur van 2 maart laatsleden beslist aan de Algemene vergadering van aandeelhouders van 2 mei eerstkomend voor te stellen een **dividendsaldo** (bruto voor netto) uit te keren van € 0,56 aan de 2.167.833 aandelen in omloop op 31 december 2006.

Samen met het voorschot op dividend van € 1,68 uitgekeerd in september 2006, bedraagt de winstuitkering van het boekjaar aldus € 2,24, wat een stijging vertegenwoordigt van 2,28% per aandeel ten opzichte van deze van € 2,19 (herzien over twaalf maanden) van het boekjaar 2004-2005.

Dit dividend komt globaal overeen met 83,5% van de uitkeerbare winst van het boekjaar.

Dit dividendsaldo zal uitkeerbaar zijn vanaf 11 mei 2007 aan de loketten van Fortis Bank en van ING België, tegen overhandiging van coupon nr. 10, afgeknipt van de aandelen aan toonder, en per automatische overschrijving op dagvaluta voor de aandeelhouders op naam.



5. REËLE WAARDE VAN HET VASTGOEDPATRIMONIUM – NETTO INVENTARISWAARDE

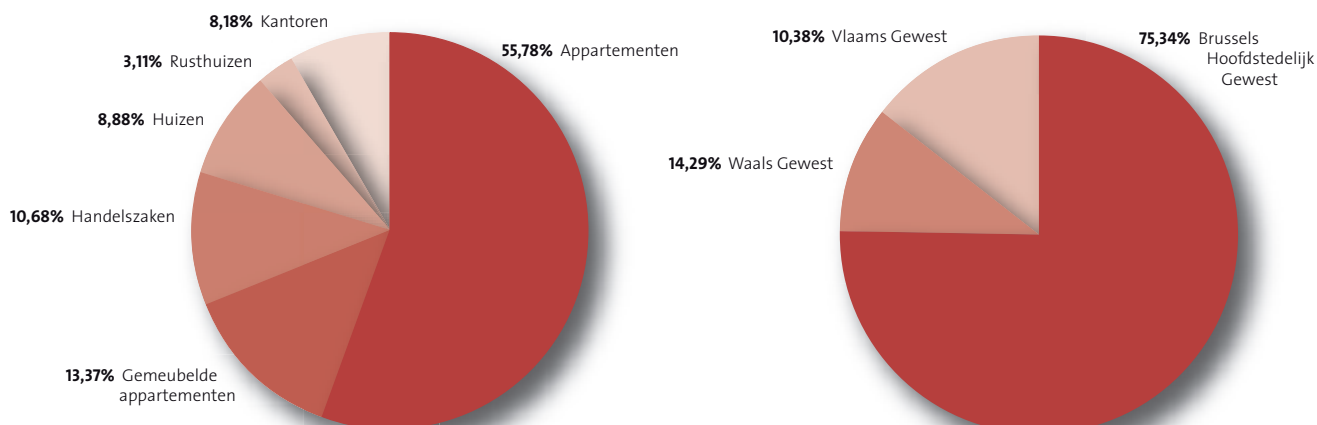
Op 31 december 2006, heeft Winssinger & Vennoten, onafhankelijk expert van de Vastgoedbevak, de investeringswaarde (inclusief aktekosten) van het vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium gewaardeerd op € 154,3 miljoen tegen € 128,9 miljoen bij het begin van het boekjaar, wat een significante aangroei vertegenwoordigt van 19,6% in de loop van het boekjaar 2006.

Op grond van deze waardering bereikt het bruto huurrendement van deze portefeuille een aanzienlijke 6,22%.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen (die de waarde vertegenwoordigt exclusief aktekosten) op 31 december 2006 bedraagt € 140,8 miljoen, tegen € 116,5 verleden jaar, en werd weerhouden voor het opmaken van de rekeningen op 31 december 2006 zoals voorgeschreven door de wet en de IFRS normen.

De spreiding van deze portefeuille, berekend op de reële waarden ziet er thans als volgt uit: residentieel vastgoed: 81,14% (hetzij 3,11% rusthuizen, 8,88% eengezinswoningen, 55,78% niet gemeubelde appartementen en 13,37% gemeubelde appartementen), 10,68% handelsoppervlakten en 8,18% kantooroppervlakten.

De gebouwen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen thans 75,34% van deze portefeuille, deze van het Waals Gewest 14,29% en deze van het Vlaams Gewest 10,38%.



Op basis van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en van de resultaten verworven in de loop van het boekjaar, bedraagt de **netto inventariswaarde vóór uitkering** van het dividendsaldo van € 0,56 **per aandeel**, € 51,55, wat een stijging vertegenwoordigt van 7,06% ten opzichte van haar peil op 31 december 2005, terwijl de netto inventariswaarde **na uitkering** € 50,99 zou bedragen, wat een stijging vertegenwoordigt van 8,79% ten opzichte van haar waarde op 31 december 2005 (€46,87).

De beurskoers op datum van 29 december 2006 bedroeg € 55,4, stabiel ten opzichte van de koers bij afsluiting van vorig boekjaar.



6. RETURN

De jaarlijkse return van het aandeel (in%), gedefinieerd als zijnde het dividend van het boekjaar (tussentijds dividend en dividendsaldo) verhoogd met de aangroei van de netto inventariswaarde sinds het begin van het boekjaar, gedeeld door de netto inventariswaarde bij het begin van het boekjaar, ziet er als volgt uit op het einde van de twee laatste boekjaren van de Vastgoedbevak :

In € ⁽¹⁾	31/12/2006 Geconsolideerd IFRS	31/12/2005 Geconsolideerd IFRS (van 01/01 t.e.m. 31/12/2005)
Netto inventariswaarde voor uitkering	51,55	48,15
Waardetoeename	3,4	4,17
Dividend (bruto) netto ⁽²⁾	2,24	2,19
Return voor de aandeelhouder ⁽³⁾	5,64	6,36
Return in% ⁽⁴⁾	11,71%	14,47% ⁽⁵⁾

(1) Gegevens berekend op basis van het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen, behoudens wat betreft de netto inventariswaarde, berekend rekening houdend met het aantal aandelen op het einde van het boekjaar.

(2) Dividend bruto voor netto, want meer dan 60% van de activa bestaat uit in België gelegen residentieel vastgoed.

(3) Dividend + waardetoeename in de loop van het boekjaar.

(4) Idem, gedeeld door de netto inventariswaarde bij het begin van de periode.

(5) De return berekend in BGAAP (niet geconsolideerde rekeningen) op gans het boekjaar 2004/2005 (19 maanden), herwerkt op jaarbasis op basis van 12/19en, bedroeg 11,41%.

De gemiddelde jaarlijkse return, berekend ten opzichte van de netto inventariswaarde, gerealiseerd door de Vastgoedbevak in de loop van haar zevenjarig bestaan bedraagt aldus 10,49%.

De gemiddelde jaarlijkse beursreturn, berekend ten opzichte van de uitgifteprijs van het Home Invest Belgium aandeel in juni 1999 (€ 36,50), bedraagt 12,30%.

7. BALANS – SCHULDGRAAD

Op 31 december 2006 ziet de balansstructuur er als volgt uit:

In €	31/12/2006 Geconsolideerd IFRS	31/12/2005 Geconsolideerd IFRS (van 01/01 t.e.m. 31/12/2005)
Eigen middelen	111.762.543	70.897.688
Schulden ⁽¹⁾	38.672.784	53.834.103
Balanstotaal	150.565.820	125.227.431
Schuldratio ⁽¹⁾	25,68%	42,99%

(1) Volgens de beschikkingen van het KB van 21 juni 2006.



8. GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Geen enkele significante gebeurtenissen deden zich voor sinds de afsluiting van het boekjaar.

9. PERSPECTIEVEN

Hoewel de prognoses voor het lopende boekjaar verder zullen uiteengezet worden in het in voorbereiding zijnde jaarverslag bestemd voor de Algemene vergadering van 2 mei eerstkomend, is de Raad van mening dat het redelijk is te denken dat, op grond van het business plan dat opgesteld werd voor de drie volgende jaren en waarvan de resultaten opnieuw in stijgende zin zouden moeten beïnvloed worden door de verkoop van een of ander vastgoedactiva, de verwachte groei van het dividend hoger zou moeten liggen dan de inflatie.

Brussel, 9 maart 2007

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

De vastgoedportefeuille, die bestaat uit 75 panden met een totale oppervlakte van 82.867 m², heeft een waarde van € 140,8 miljoen (reële waarde) op 31/12/2006 en bevindt zich hoofdzakelijk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Investor relations

HOME INVEST BELGIUM N.V.

Commandant Lothairelaan 16-18 – 1040 Brussel

Xavier Mertens, Chief Executive Officer – Tel. 02.740.14.51 - Fax 02.740.14.59

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