

COMMUNIQUE DE PRESSE



ACTUALISATION AU 30 SEPTEMBRE 2008 DE L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE

- TAUX D'OCCUPATION DE 95,73% ¹
 - RÉSULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION EN CROISSANCE DE 14% SUR LES NEUF PREMIERS MOIS ET STABLE SUR LE 3^{ÈME} TRIMESTRE ²
- NOUVEAUX ÉLARGISSEMENTS DU PORTEFEUILLE

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium suit avec grande attention l'évolution du contexte économique et financier international et ses effets éventuels sur les activités de la société.

Nonobstant la crise bancaire qui a secoué les marchés financiers avec ses conséquences inéluctables sur l'économie mondiale à la fin du trimestre sous revue, les résultats de Home Invest Belgium sont restés légèrement supérieurs aux prévisions reprises dans le business plan de l'exercice 2008, ce qui laisse augurer de fort bons résultats pour l'ensemble de cet exercice.

¹ Taux moyen sur les trois premiers trimestres, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées. Tous les immeubles de placement du portefeuille sont repris dans ce calcul (à l'exception donc des immeubles en cours de construction, qui sont eux comptabilisés parmi les projets de développement).

² Par rapport aux périodes correspondantes en 2007.

I. PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ AU 30 SEPTEMBRE 2008

Au 30 septembre 2008 la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 184,3 millions¹² par rapport à € 163,8 millions au 30 septembre 2007, soit une croissance globale de 12,5 %, qui s'explique :

- principalement par l'intégration dans le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium du patrimoine immobilier résidentiel de la S.A. VOP³, dont la juste valeur au 30 septembre 2008 s'élève à € 20 millions,
- et pour le solde par l'appréciation de la juste valeur de certains immeubles, en particulier celle des immeubles Clos Saint-Géry à Ghlin (Mons), Giotto à Evre et Grote Markt à Saint-Nicolas.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille s'est élevé à 95,73 %⁴ au cours des 9 premiers mois, toujours fort bon, même s'il présente un léger recul par rapport à celui enregistré pour l'exercice 2007, clôturé le 31 décembre 2007 (96,99%).

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 2008 (95%).

II. CHIFFRES-CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2008 (CONSOLIDÉS)¹

Actif net

La valeur totale de l'actif net de Home Invest Belgium au 30 septembre 2008 s'élève à € 153 millions, soit € 54,83 par action, ce dernier chiffre présentant une hausse de 0,61 % par rapport à la situation au 30 septembre 2007 (€ 54,50).

Le ratio d'endettement s'élève à 25,95 % au 30 septembre 2008 (30,5% au 30 septembre 2007), dégageant ainsi une capacité d'investissement complémentaire par endettement externe d'environ € 230 millions sur base du plafond de 65% actuellement autorisé.

2.1. RÉSULTATS PÉRIODIQUES DU TROISIÈME TRIMESTRE 2008 :

Principaux résultats (normes IFRS) (1)	Du 01.07.2008 au 30.09.2008 (2)	Du 01.07.2007 au 30.09.2007 (2)	Variation (%)
En €			
Résultat locatif net	3.042.642	2.631.516	15,62%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2.015.451	1.806.539	11,56%
Résultat sur portefeuille	990.084	967.093	2,37%
Résultat financier et impôts	-511.379	-475.210	7,61% (5)
Résultat net	2.494.156	2.298.422	8,52%
Résultat net courant (3)	1.504.071	1.331.329	12,98%
Résultat distribuable	1.569.359	1.339.432	17,17%
Par action (4), en €			
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille par action	0,80	0,83	-4,56%
Résultat sur portefeuille par action	0,39	0,45	-12,42%
Résultat net par action	0,98	1,06	-7,17%
Résultat net courant par action (3)	0,59	0,61	-3,35%
Bénéfice distribuable par action	0,62	0,62	0,23%

(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) Le résultat net courant est égal au résultat net moins le résultat sur le portefeuille.

(4) Le nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine pour le 3^{ème} trimestre s'élève à 2.534.104 au 30 septembre 2008 et à 2.167.833 au 30 septembre 2007, donc en hausse de 17%.

(5) A noter qu'il s'agit d'une croissance, à concurrence de 7,61%, d'un résultat négatif.

¹ Chiffres au 30 septembre 2008 non audités par le commissaire.

² La valeur d'investissement s'établit de son côté à € 203,1 millions.

³ Pour plus d'informations : voir communiqué de presse semestriel du 28 août 2008.

⁴ 95,95% si l'on exclut la Résidence Romanza en cours de vente.

Le résultat locatif net du 3^{ème} trimestre 2008 progresse de 15,6% par rapport à celui du 3^{ème} trimestre de l'exercice 2007, principalement sous l'influence positive de l'élargissement du portefeuille.

Quant au résultat sur portefeuille du 3^{ème} trimestre 2008, il est en très légère croissance, à concurrence de 2,4% par rapport au trimestre correspondant en 2007.

Enfin, le résultat net du 3^{ème} trimestre augmente de 8,5% par rapport à celui du 3^{ème} trimestre 2007, tandis que le résultat distribuable est en croissance de 17,2% par rapport à celui du 3^{ème} trimestre 2007.

2.2. RÉSULTATS PÉRIODIQUES DES NEUFS PREMIERS MOIS DE L'EXERCICE:

Principaux résultats (normes IFRS) (1)	Du 1/01/2008 au 30.09.2008 (2)	Du 1/01/2007 au 30.09.2007 (2)	Variation (%)
En €			
Résultat locatif net	8.547.140	7.508.378	13,83%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5.646.453	4.870.799	15,92%
Résultat sur portefeuille	4.654.123	4.026.541	15,59%
Résultat financier et impôts	-1.555.560	-1.182.004	31,60% (5)
Résultat net	8.745.016	7.715.336	13,35%
Résultat net courant (3)	4.090.894	3.688.795	10,90%
Résultat distribuable	4.809.306	3.735.830	28,73%

Par action (4), en €			
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille par action	2,31	2,25	2,94%
Résultat sur portefeuille par action	1,91	1,86	2,64%
Résultat net par action	3,58	3,56	0,65%
Résultat net courant par action (3)	1,68	1,70	-1,52%
Bénéfice distribuable par action	1,97	1,72	14,32%
Valeur nette d'inventaire par action au 30/9	54,83	54,50	0,61%

(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) Le résultat net courant est égal au résultat net moins le résultat sur le portefeuille.

(4) Le nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine sur les 9 premiers mois de l'exercice s'élève à 2.441.257 au 30 septembre 2008 et à 2.167.833 au 30 septembre 2007, donc en hausse de 12,6%.

(5) A noter qu'il s'agit d'une croissance, à concurrence de 31,6 %, d'un résultat négatif.

Les résultats au 30 septembre 2008, après les neuf premiers mois de l'exercice en cours, font apparaître une progression tant des résultats globaux de Home Invest Belgium que de ses résultats par action. On relève notamment une amélioration de la marge d'exploitation¹ avant résultat sur portefeuille, qui passe de 69,3% au 30 septembre 2007 à 70% au 30 septembre 2008, suite à une diminution remarquable des frais généraux de la Sicafi.

Le résultat sur portefeuille des neuf premiers mois de l'exercice 2008, en croissance de 15,6% par rapport à celui des neuf premiers mois de l'exercice précédent, contient notamment € 688.498 de plus-values effectivement réalisées dans le cadre du processus de vente de la Résidence Romanza (contre € 26.264 au 30 septembre 2007).

Quant au résultat net des neuf premiers mois de l'exercice 2008, comparé à celui de la même période de l'exercice précédent, il est en croissance de 13,4%. Exprimé par action, il augmente de 0,65% par rapport à la situation au 30 septembre 2007.

Relevons enfin que le résultat distribuable sur 9 mois de € 4.809.306, en croissance de 28,7% par rapport aux 9 premiers mois de 2007, s'élève à € 1,97 par action, en croissance de 14,3 %, et ce nonobstant l'augmentation du nombre moyen d'actions à rémunérer (+ 12,6%). Plus de 83% du coupon de € 2,36 annoncé pour l'exercice 2008 est ainsi dès à présent couvert.

¹ La marge d'exploitation est égale au résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, divisé par le résultat immobilier.

3. EVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU DERNIER TRIMESTRE

- 3.1. Rappelons que la phase A du projet Lambermont a été réceptionnée le 30 juin 2008, entraînant la prise de jouissance de 139.271 actions nouvelles de catégorie B au 1^{er} juillet 2008. Suivant les dernières prévisions, le phase B devrait être réceptionnée à la fin du mois de novembre 2008, la commercialisation ayant dès à présent débuté.
- 3.2. Par ailleurs, les ventes d'appartements dans la Résidence Romanza à Wilrijk se poursuivent, certes à un rythme plus lent que précédemment, mais toujours aux prix escomptés il y a un an, voire plus. Un compromis a ainsi été signé dans le courant du 3^{ème} trimestre, tandis que deux compromis supplémentaires ont été signés depuis le 1^{er} octobre 2008. Il subsiste actuellement 5 appartements et 5 emplacements de parking à vendre sur un total de 20 unités respectivement.
- 3.3. Enfin, Home Invest Belgium est heureuse de pouvoir annoncer la conclusion prochaine de deux nouvelles opérations d'élargissement de son portefeuille immobilier :
 - l'immeuble « Les Erables », situé Avenue de Calabre, 30-32, à Woluwe Saint-Lambert, comprenant 24 appartements, dont 12 meublés, sera intégré dans le patrimoine de la Sicafi par l'acquisition prochaine de 75 % des actions de la S.A. « Les Erables Invest », pour le prix de EUR 3.750.000, et ensuite, sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, par la fusion par absorption de cette société par Home Invest Belgium, prévue pour le second trimestre 2009.
La valeur d'acquisition totale de ce beau complexe immobilier s'élèvera ainsi à € 5.000.000¹, tandis que le rendement brut de départ devrait se monter à +/- 6,17%. Cet immeuble étant le voisin de l'immeuble « Les Mélèzes » qui fait déjà partie de son portefeuille immobilier, Home Invest Belgium renforcera ainsi sa présence dans ce quartier résidentiel attractif à l'Est de la Région de Bruxelles-Capitale.
 - un ensemble immobilier comportant 4 surfaces commerciales, de construction très récente, situé en Région Flamande, au centre d'une ville de moyenne importance, et pour l'acquisition duquel un accord de principe a été conclu dernièrement, sous réserve du due diligence en cours.
La valeur d'acquisition totale de cet ensemble devrait s'élever à +/- € 6.500.000¹ et le rendement net de départ à +/- 6,50%. Cette transaction devrait en principe encore être réalisée avant la fin de l'exercice 2008.

4. 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 2007, à savoir un dividende net unitaire de € 2,36.

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.

¹ Cette valeur d'acquisition n'est pas supérieure à la valeur d'investissement estimée par l'expert agréé de la Sicafi.

A PROPOS D'HOME INVEST BELGIUM :

Home Invest Belgium est une sicafi de type résidentiel, créée en juin 1999 et cotée au marché continu (HOMI) de NYSE Euronext Brussels. Son portefeuille immobilier de placement est composé de 85 immeubles pour une superficie totale de plus de 105.000 m² et s'élève à €184,3 millions (juste valeur) au 30/09/2008. Les biens en portefeuille sont localisés principalement en Région de Bruxelles-Capitale.

Le présent communiqué de presse trimestriel est disponible sur le site internet de la société ou peut être envoyé par courrier sur simple demande au siège social.

INVESTOR RELATIONS
HOME INVEST BELGIUM S.A.:

Xavier Mertens, Chief Executive Officer

Tél : 02/740.14.51, Fax : 02/740.14.59 – e-mail: xavier.mertens@homeinvest.be – Site Web : www.homeinvestbelgium.be

Siège social : Boulevard de la Woluwe 60, bte 4, 1200 Bruxelles