



HOME INVEST BELGIUM

SICAF IMMOBILIÈRE DE VASTGOEDBEVAK
DROIT BELGE NAAR BELGISCH RECHT

ACTUALISATION AU 31 MARS 2006 DE L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE DE BIENS IMMOBILIERS

- TAUX D'OCCUPATION DE 94,97%
- RÉSULTAT NET COURANT EN HAUSSE DE 23%, CONFORME AUX PRÉVISIONS
- POURSUITE DE L'APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES
- CROISSANCE SIGNIFICATIVE DU RÉSULTAT DU TRIMESTRE PAR ACTION

PREMIÈRE PUBLICATION EN APPLICATION DES NORMES IFRS

A partir du présent exercice, qui a débuté le 1er janvier 2006, Home Invest Belgium applique les normes IFRS pour l'établissement de ses comptes annuels.

A cet égard, il est important de rappeler que le changement de référentiel (IAS/IFRS par rapport aux Belgian GAAP) n'a pas de conséquence sur la situation réelle des actifs et des engagements de la société.

De même, les perspectives de cash-flows et de dividendes ne sont pas impactées par l'application des normes IFRS.

Les retraitements effectués ont toutefois un impact positif de € 0,4 million sur les fonds propres au 31 mars 2006 (par rapport à une comptabilisation en Belgian GAAP), à la suite de la comptabilisation des opérations de couverture de taux d'intérêt, les autres impacts étant mineurs.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET ÉVOLUTION DES AFFAIRES

La valeur du portefeuille reprise ci-dessous est donc établie en application de la norme IAS 40 qui requiert la comptabilisation en juste valeur («fair value») des immeubles de placement. Conformément aux communiqués de presse de l'Association Belge des Assets Managers (BeAMA) et de Home Invest Belgium du 8 février 2006, différents ajustements ont donc été opérés sur la Valeur d'investissement du portefeuille au 31 mars 2006.

Pour rappel, conformément aux règles d'évaluation modifiées en début d'exercice et déjà applicables aux comptes de l'exercice 2004-2005, ces ajustements sont dorénavant effectués en retirant de la Valeur d'investissement des immeubles du portefeuille :

- les droits d'enregistrement au taux régional applicable (12,5% ou 10%) pour tous les immeubles résidentiels ou mixtes vendables par unités séparées ;
- 2,5% pour les autres immeubles d'une valeur supérieure à € 2.500.000, et 12,5% ou 10% si la valeur de ces autres immeubles est inférieure à € 2.500.000.

La juste valeur du portefeuille s'élève ainsi à € 119,8 millions au 31 mars 2006 par rapport à € 118,1 millions au 31 décembre 2005, soit une croissance globale de 1,4%, qui s'explique principalement par l'appréciation des immeubles *Grote Markt* (+7,64%), *Toque d'Argent* (+3,08%), *Galerie de l'Ange* (+2,15%), *Bosquet-Jourdan* (+2,34%) et *Klaproosstraat* (+2,20%), aucun immeuble ne connaissant par ailleurs de baisse de valeur significative.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille s'est clairement redressé au cours de ces derniers mois. Calculé en tenant compte de l'ensemble des immeubles en portefeuille – Giotto compris – il est ainsi passé de 91,26% pour l'ensemble de l'exercice 2004-2005 à 94,97% pour le premier trimestre 2006, principalement grâce à la poursuite des locations dans l'immeuble Giotto (76 baux signés sur 85 appartements à la date du 21 avril 2006).

Dans un marché locatif qui reste plus difficile, principalement dans le secteur haut de gamme du marché, Home Invest Belgium poursuit son action visant à maintenir un taux d'occupation élevé de ses immeubles.

CHIFFRES-CLÉS AU 31 MARS 2006 (PRÉSENTATION EN IAS/IFRS)

VALEUR D'ACTIF NET

La valeur totale de l'actif net de Home Invest Belgium au 31 mars 2006 s'élève à € 72.097.109, soit € 48,96 par action. A noter que ces montants ne comprennent pas le solde de dividende de € 1,28 par action, l'affectation bénéficiaire étant définitivement acquise depuis l'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2006.

Le ratio d'endettement de la Sicaf s'élève à 43,39% au 31 mars 2006, dégageant une capacité d'investissement par endettement externe d'environ € 17 millions sur base du plafond actuellement autorisé.

RÉSULTATS PÉRIODIQUES

Le résultat net courant réalisé à l'issue du premier trimestre de l'exercice en cours s'élève à € 799.873, montant parfaitement conforme aux prévisions du premier trimestre. A noter que selon ces prévisions les résultats des trois trimestres à venir devraient être supérieurs, en raison notamment de l'intégration prochaine dans le portefeuille de Home Invest Belgium, par voie de fusion, des immeubles appartenant à la S.A. Immobilière du Prince d'Orange (IPO).

Exprimé par action, le résultat net courant s'élève à € 0,54 par action, en croissance significative (+22,9%) par rapport à celui de € 0,44 réalisé au cours du premier trimestre 2005.

Quant au résultat de l'exercice, intégrant les plus-values latentes comptabilisées au cours du trimestre qui marquent presque un triplement par rapport au 1er trimestre de l'année 2005, il dégage une croissance de 90% par action par rapport à un an auparavant (€ 1,54 contre € 0,81).

Montants en € (1) (2) (3)	31/03/2006 (chiffres en IAS/IFRS)	31/03/2005 (chiffres retraités en IAS/IFRS)
Nombre d'actions en fin de période	1.472.453	1.472.453
Actif net réévalué	72.097.109	67.209.476
Actif net réévalué par action	48,96	45,64
Ratio d'endettement	43,39%	39,77%
Nombre moyen d'actions pour la période	1.472.453	1.466.454
Chiffre d'affaires	2.056.725	1.549.825
Résultat net courant	799.873	648.202
Résultat net courant par action	0,54	0,44
Résultat sur portefeuille	1.474.370	534.091
Résultat sur portefeuille par action	1,00	0,36
Résultat du trimestre	2.274.243	1.182.293
Résultat du trimestre par action	1,54	0,81

(1) chiffres communiqués au Commissaire, mais non audités

(2) il n'a pas été fait application de l'IAS 34 au niveau du contenu des informations comptables communiquées ci-dessus.

(3) le bilan d'ouverture en IFRS, à la date du 1er janvier 2005, sera publié dans le rapport semestriel.

(4) les résultats du 1er trimestre 2005 présentent un décalage par rapport à ceux publiés en Belgian GAAP, qui couvraient la période du 1er décembre 2004 au 28 février 2005. Le rapport semestriel détaillera les retraitements effectués.

PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE EN COURS

Toutes choses restant égales par ailleurs, le Conseil d'administration confirme les prévisions de résultats pour l'exercice en cours telles que publiées dans le rapport annuel 2005.

Home Invest Belgium poursuit 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'investissements* créatrices de valeur pour ses actionnaires et à la *rentabilisation optimale de son portefeuille immobilier existant*.

C'est ainsi que les premiers résultats de la mise en vente par unités séparées de l'immeuble La Pyramide à Liège sont fort encourageants et différents compromis ont déjà pu être signés au mois d'avril. Les résultats dégagés par ces ventes devraient être légèrement supérieurs aux prévisions.

Pour l'ensemble de l'exercice clôturé au 31 décembre prochain, compte tenu des effets bénéfiques de la fusion avec IPO, d'une part, et de la fin prochaine de la commercialisation du complexe Giotto, d'autre part, sauf événements imprévus, le résultat net courant global devrait connaître une croissance à deux chiffres. Dès lors, le dividende net par action devrait connaître une augmentation légèrement supérieure à l'inflation, le nombre d'actions étant en augmentation de 5%.

SERVICE FINANCIER PAIEMENT DU DIVIDENDE

Quant au solde de dividende de l'exercice 2004-2005 clôturé au 31 décembre 2005, de € 1,28 par action, il est payable aux guichets de Fortis Banque et de ING Belgique à partir du 12 mai 2006, contre remise du coupon n° 7, détaché des actions au porteur, et par virement automatique sous valeur jour pour les actionnaires nominatifs.

Le Conseil d'administration.

INVESTOR RELATIONS

Michel Pleeck, Chairman of the Board
Tel : 02/54735.79, Fax : 02/54736.87,
e-mail : michel.pleeck@ing.be

Xavier Mertens, Managing Director
Tel : 02/740.14.51, Fax : 02/740.14.59,
e-mail : xavier.mertens@homeinvest.be

Site Web : www.homeinvestbelgium.be