



## RESULTATS AU 31 DECEMBRE 2010

Résultat net courant<sup>1</sup> en hausse de 5,6 %<sup>2</sup>

Résultat distribuable<sup>1</sup> en progrès de 10,6 %<sup>2</sup>

Dividende de € 2,75<sup>3</sup> par action, en augmentation significative de 13,2 %<sup>4</sup>

Valeur nette d'inventaire de € 54,68, en progression de 3,3 %<sup>5</sup>

Taux d'occupation moyen stable de 94,6 %<sup>6</sup>

### 1 Synthèse des comptes consolidés

Au terme de son 11<sup>ème</sup> exercice social, Home Invest Belgium dégage un **résultat net courant** record, grâce à une maîtrise de ses coûts d'exploitation obtenue dans un contexte sectoriel pourtant baigné d'incertitudes qui explique la prudence avec laquelle la Sicafi a géré sa croissance, plus particulièrement au cours du 1<sup>er</sup> semestre. La hausse du **résultat distribuable**, de son côté, a été complémentairement alimentée par une politique judicieuse de ventes par unités séparées, qui a permis de réaliser des plus-values appréciables.

- Le **portefeuille** d'immeubles de placement, en ce compris les projets en cours de développement est en hausse de 3,4 % à € 233,3 millions, essentiellement grâce à l'investissement dans le complexe de logements City Gardens situé à Louvain ;
- Le **résultat net courant**<sup>3</sup> progresse de 5,6 % grâce à une diminution des charges immobilières globales ;
- Le **résultat sur portefeuille**, qui englobe les plus-values réalisées et les variations (en + et en -) des justes valeurs d'immeubles, atteint un niveau jamais atteint par le passé de € 6,3 millions, quatre fois égal à celui de 2009 ;
- Le **résultat distribuable**, qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant l'exercice, est en nouvelle amélioration (+10,6 %).

Ceci témoigne de la capacité de Home Invest Belgium à profiter, malgré un contexte général qui reste difficile, des opportunités offertes par le segment du marché – immobilier résidentiel locatif (appartements et maisons unifamiliales) - qui est son core business, lesquelles lui permettent de créer de la valeur supplémentaire dans l'intérêt de ses actionnaires.

Le Conseil d'administration a dès lors décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 3 mai prochain un **dividende** de € 2,75 brut pour net par action contre € 2,43 un an plus tôt. Cette rémunération, en croissance unitaire de 13,2 % par rapport à celle de 2009, se rapporte à un nombre d'actions moyen pour la période lui-même en hausse de 1,9 %, ce qui donne une répartition bénéficiaire globale en progrès de 15,3 %.

Une telle rémunération correspond à un pay-out ratio de 91 % (87,3 % en 2009) et permet une nouvelle mise en résultat à reporter de € 0,56 par action.

<sup>1</sup> Voir la définition dans le tableau du compte de résultats consolidés ci-après.

<sup>2</sup> Calculés par action, le résultat net courant et le résultat distribuable augmentent respectivement de 3,7 % et de 8,6 %.

<sup>3</sup> Les données de **résultat** par action reprises dans le présent communiqué sont calculées sur base du nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine pour l'exercice 2010.

<sup>4</sup> Par rapport à 2009. En amélioration subséquente de 10 % par rapport aux prévisions contenues dans le chapitre des Perspectives publiées pages 118 à 121 du rapport financier annuel 2009.

<sup>5</sup> La **valeur nette d'inventaire** par action est calculée sur base du nombre d'actions existant fin décembre 2010, en excluant les 12 912 actions détenues en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20) par Home Invest Management, filiale de la Sicafi.

<sup>6</sup> Taux moyen sur l'exercice, calculé sur base des loyers, garanties locatives éventuelles comprises sur les surfaces inoccupées, à l'exception des projets de développement et des immeubles en cours de vente par unités séparées.



## 2 Activités et faits marquants de l'exercice 2010

L'activité au cours de l'exercice écoulé a été principalement marquée par la poursuite des projets de développement, l'acquisition d'un patrimoine immobilier diversifié et l'exécution du programme des ventes à la pièce.

**2.1** En ce qui concerne le projet situé à Bruxelles, **à l'angle des rues Belliard et de l'Industrie**, développé par Nexity IG pour le compte de la SA Belliard 21, filiale à 100 % de Home Invest Belgium, les travaux ont, pour rappel, été interrompus au milieu de l'été 2010 à la suite d'une contamination par la chaux du béton préparé pour la réalisation du projet. Il s'agit en l'occurrence d'un des 93 chantiers répertoriés comme contaminés à la suite d'une erreur de manipulation survenue apparemment dans une carrière d'extraction de la SA Carmeuse.

Un accord transactionnel est intervenu entre les diverses parties concernées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2010 pour régler définitivement ce problème. Depuis le début du mois de janvier de l'année 2011, les travaux d'enlèvement du béton pollué ont été entamés et l'achèvement de ce projet, initialement prévu au premier trimestre 2011, est à présent reporté au second trimestre 2012.

Il est apparu par ailleurs, au cours du mois de décembre 2010, que Nexity IG, invoquant la présence d'un cas de force majeure, conteste devoir continuer à payer à la SA Belliard 21 le pré-loyer destiné à couvrir les intérêts intercalaires sur les capitaux investis progressivement dans le projet. Belliard 21 a dès lors entamé une procédure judiciaire pour faire trancher ce point de droit. Dans l'intervalle ce litige est sans incidence sur les résultats de la Sicafi, les intérêts intercalaires et le pré-loyer étant tous deux activés.

**2.2** La construction pour compte propre de l'immeuble sis **Rue Jourdan 85 à Saint-Gilles** a pu être terminée au début du mois d'octobre 2010, comme prévu. Pour rappel, l'immeuble comprend 23 appartements aux étages et 1 petite surface de bureaux et 15 emplacements de parking au rez-de-chaussée et 14 emplacements de parking au -1.

Ce développement sur une parcelle de terrain, qui faisait partie en 2003 des apports en nature réalisés par AXA Belgium, est une réussite encourageante pour l'avenir de la Sicafi, en ce qu'elle démontre sa capacité à créer de la valeur par le biais de développements. Il contribue en outre au rajeunissement du portefeuille d'immeubles de placement et permet d'offrir aux actionnaires un rendement initial supérieur (+/- 9 % brut après location intégrale), du fait de l'absence de marge promotionnelle à rémunérer à un tiers.

Au 31 décembre 2010, 21 appartements étaient loués à un niveau de loyer légèrement supérieur aux prévisions : restaient donc 2 logements à 3 chambres et une petite surface de bureaux au rez-de-chaussée.

**2.3** Quant à la rénovation en 4 phases du complexe immobilier résidentiel **City Gardens à Louvain**, elle s'est poursuivie normalement : la 1<sup>ère</sup> phase de ce programme, initiée au mois de mars 2010, a pu être terminée au mois de juillet dernier. Les 41 appartements ont pu être loués très rapidement et à un niveau de loyer supérieur aux prévisions. Les travaux de la 2<sup>ème</sup> phase sont terminés depuis fin novembre et sa commercialisation est en cours : déjà 14 appartements et 2 commerces au rez-de-chaussée ont été loués, malgré la rude période hivernale encourue et moins porteuse pour les locations. Au 31 décembre 2010, il restait donc 25 appartements à louer à un rythme devenu plus normal.

Cette rénovation lourde est un autre exemple du nouvel axe de développement de la Sicafi qui lui permet de créer plus rapidement de la valeur pour ses actionnaires, dans un marché locatif de premier ordre.

**2.4** En date du 30 novembre 2010, les conventions définitives ont été signées entre Home Invest Belgium et les actionnaires de la **SA Masada**, en vue de l'apport à la Sicafi, via scission partielle, d'une grande partie des actifs immobiliers de ladite société. Les assemblées générales extraordinaires de Home Invest Belgium et de Masada ont approuvé cette opération en date du 31 janvier 2011.

Le patrimoine scindé comprend d'une part un portefeuille immobilier, composé d'immeubles bénéficiant d'excellentes localisations, principalement dans les communes d'Ixelles, Bruxelles-Ville, Uccle et Forest, totalisant une valeur conventionnelle de € 8,5 millions<sup>1</sup> et des

<sup>1</sup> Cette valeur n'est pas supérieure à l'évaluation de l'expert immobilier agréé.

dettes bancaires pour un montant de € 2,1 millions, la différence de € 6,4 millions se retrouvant en augmentation des fonds propres de la Sicafi.

Cette transaction devrait concourir à la croissance des résultats de l'entreprise, un certain nombre d'immeubles de plus petite taille pouvant d'ailleurs être revendus avec bénéfice à court ou moyen terme.

**2.5** Au cours de cet exercice, Home Invest Belgium a précisément poursuivi avec succès **sa stratégie de vente à la pièce** d'appartements situés dans des immeubles qu'elle estime, soit proches du sommet de leur valorisation, soit de taille unitaire trop faible par rapport aux frais de gestion entraînés, soit non stratégiques et/ou insuffisamment performants au plan énergétique à moyen terme. Ces transactions concernent :

- la cession de droits d'emphytéose d'une durée restante de +/- 63 ans portant sur les appartements et garages restants dans les immeubles **Hottat** à Ixelles et **Milcamps** à Schaerbeek ;
- deux ventes supplémentaires de commerces sis à **Nieuport** ;
- la vente de la seconde des deux parcelles de terrain à bâtir situées à **Maransart** ;
- la vente de la conciergerie attenante à son immeuble situé à 's **Gravenwezel**.

La réalisation de ces ventes a permis de dégager en 2010 un total de € 2 439 604 de plus-values, soit presque le double du montant de 2009, dont € 1 085 454 distribuables contre € 704 590 durant l'exercice 2009.

Pour la sixième année consécutive, et malgré le net retournement conjoncturel et immobilier intervenu mi 2007, les ventes effectivement réalisées font apparaître l'importance des plus-values pouvant être dégagées par un investissement résidentiel de qualité et un désinvestissement opéré au bon moment. Ces opérations d'arbitrage devraient continuer à se développer à l'avenir et contribuer de manière significative à la croissance des résultats distribuables aux actionnaires.

**2.6** Home Invest Belgium a par ailleurs obtenu gain de cause, par jugements du 6 octobre 2010, dans deux litiges l'opposant à l'Etat belge. Il en résulte que les exit tax payées en 2006, à la suite des fusions avec les **SA Belliard 205 et Patroonshuis** en 2005, qui avaient été erronément enrôlées à charge de ces deux sociétés alors qu'elles étaient liquidées suite à leur fusion avec la Sicafi, lui seront remboursées début 2011 à concurrence de € 0,8 million, à majorer d'intérêts de retard à concurrence de € 0,2 million. Le premier de ces montants a été comptabilisé en moins dans la valeur d'acquisition des immeubles concernés, venant ainsi augmenter leur plus-value latente, tandis que le second a été comptabilisé en produits financiers dans les comptes du dernier trimestre de l'exercice.

**2.7** Pour rappel, en date du 27 janvier 2010 une violente explosion a eu lieu à **Liège**, au numéro 18 de la **rue Léopold**, à la suite de laquelle le complexe immobilier dont Home Invest Belgium est propriétaire aux numéros 2 à 8 dans la même rue a été endommagé. Les réparations indispensables ont été apportées en cours d'exercice ; elles ont été accompagnées de rénovations touchant à certaines installations et ont permis de faire monter progressivement en puissance le taux d'occupation : de 27,6 % en moyenne pour le premier trimestre 2010, à 60,1 % au deuxième, à 70,1 % au troisième trimestre et à 81,8 % au dernier trimestre.

**2.8** Compte tenu de la conjoncture économique plus difficile, le taux d'occupation moyen pour l'ensemble de l'exercice 2010 s'est élevé à 94,61 %, contre 94,60 % en 2009 et 96 % en 2008. A noter que ce **taux d'occupation** est supérieur à celui de 93,6 % qui avait été retenu dans le cadre des prévisions pour l'exercice 2010. Il subit l'influence négative, purement temporaire, des projets de développement Jourdan 85 et City Gardens (phases 1 et 2), sans lesquels il se serait élevé à 94,80 %.

Au cours de l'exercice sous revue, il n'y a pas eu de transaction avec des parties liées.



**3 Bilan consolidé au 31 décembre 2010 (en €)**

	2010	2009
<b>ACTIF</b>		
I. <b>Actifs non courants</b>	<b>234 721 489</b>	<b>227 160 629</b>
B.     Immobilisations incorporelles	8 349	1 815
C.     Immeubles de placement	233 344 258	225 625 958
E.     Autres immobilisations corporelles	41 094	53 236
F.     Actifs financiers non courants	46 767	105 846
G.     Créances de location financement	1 281 021	1 373 774
II. <b>Actifs courants</b>	<b>4 825 437</b>	<b>7 108 327</b>
A.     Actifs détenus en vue de la vente	0	2 176 005
C.     Créances de location financement	92 752	86 947
D.     Créances commerciales	684 851	1 207 863
E.     Créances fiscales et autres actifs courants	2 989 647	1 656 784
F.     Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 036 510	1 964 597
G.     Comptes de régularisation	21 678	16 131
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>239 546 926</b>	<b>234 268 956</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>153 968 037</b>	<b>149 050 809</b>
A.     Capital	70 946 880	70 946 880
B.     Prime d'émission	19 093 664	19 093 664
C.     Actions propres rachetées (-)	-757 323	-757 323
D.     Réserves	76 697 294	70 043 381
E.     Résultat		
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs	5 416 341	4 321 403
E.2. Résultat de l'exercice en cours <sup>(2)</sup>	9 329 651	7 811 649
F.     Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-23 784 358	-19 608 464
G.     Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-2 974 112	-2 800 381
<b>PASSIFS</b>	<b>85 578 890</b>	<b>85 218 147</b>
I. <b>Passifs non courants</b>	<b>82 171 517</b>	<b>80 011 639</b>
B.     Dettes financières non courantes	78 433 750	76 848 750
C.     Autres passifs financiers non courants	3 737 767	3 162 889
II. <b>Passifs courants</b>	<b>3 407 373</b>	<b>5 206 508</b>
B.     Dettes financières courantes	465 055	835 312
D.     Dettes commerciales et autres dettes courantes	2 029 317	3 205 872
E.     Autres passifs courants	477 347	692 153
F.     Comptes de régularisation	435 653	473 171
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>	<b>239 546 926</b>	<b>234 268 956</b>
Nombre d'actions en fin de période <sup>(1)</sup>	2 815 630	2 815 630
Valeur nette d'inventaire	153 968 037	149 050 809
<b>Valeur nette d'inventaire par action</b>	<b>54,68</b>	<b>52,94</b>
Endettement selon AR du 7 décembre 2010	81 405 470	81 582 087
<b>Taux d'endettement</b>	<b>33,98 %</b>	<b>34,82 %</b>

<sup>1</sup> Le nombre d'actions total en circulation est de 2 828 542, duquel il faut exclure les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS33, Alinéa 20).<sup>2</sup> La rubrique E.2. est calculée sur base du résultat net du compte de résultat diminué de la rubrique XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement.

## 4 Juste valeur des immeubles de placement - Valeur nette d'inventaire

Au 31 décembre 2010, la **juste valeur** des immeubles de placement de Home Invest Belgium, déterminée sur base du rapport d'évaluation de Winssinger & Associés, expert indépendant de la Sicafi, s'élevait à € 233,3 millions contre € 225,6 millions au 31 décembre 2009, soit une croissance de 3,4 % au cours de l'exercice écoulé. A noter que ces montants englobent également la valeur des projets de développement Belliard/Industrie à Bruxelles et City Gardens à Louvain (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> phases).

Sans ces projets de développement et les immeubles à la vente, la juste valeur du portefeuille s'établit à € 222,8 millions contre € 207,2 millions un an plus tôt, soit une hausse de 7,5 %. Le **rendement locatif net** calculé sur cette base est de 6,34 %.

Quant à la **valeur d'investissement** des seuls immeubles de placement (droits de mutation et frais d'acte inclus), elle s'élevait à € 246,6 millions (+ 8,7 %), dégageant un **rendement locatif net** de 5,72 % des immeubles de placement.

La ventilation de ce portefeuille<sup>1</sup>, calculée sur base de la juste valeur des immeubles de placement, s'établit comme suit : 81,2 % d'immeubles résidentiels (dont 62,2 % d'appartements, 10,6 % d'appartements meublés, 5,8 % de maisons unifamiliales et 2,6 % de maisons de repos), 12 % de superficies commerciales et 6,8 % de surfaces de bureau, ces chiffres reflétant parfaitement la stratégie de « pure player » de Home Invest Belgium.

Les immeubles de placement<sup>1</sup> situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent à présent 73,4 % de ce portefeuille, ceux en Région Wallonne 14,3 % et ceux en Région Flamande 12,2 %.

Sur base de la juste valeur du patrimoine immobilier et des résultats accumulés au cours de l'exercice, la **valeur nette d'inventaire par action** s'établit à € 54,68, en hausse de 3,3 % supérieure à l'inflation moyenne sur l'exercice écoulé, et retrouve pratiquement son niveau d'avant la crise (€ 54,82 au 31 décembre 2007).

A la date du 31 décembre 2010, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium sur Euronext Brussels s'établissait à € 60,50, soit sensiblement le cours actuel, en nouvelle hausse de 11,4 % (après une progression de près de 21 % par rapport à fin 2009), et présentait une prime de 10,6 % par rapport à sa valeur nette d'inventaire de fin d'exercice.

## 5 Taux d'endettement

Le taux d'endettement consolidé reste à un niveau très raisonnable de 33,98 %, Home Invest Belgium disposant donc d'une capacité d'endettement de près de € 70 millions sans dépasser le niveau de 50 % à partir duquel, selon les termes du nouvel Arrêté Royal du 7 décembre 2010 (article 54), la Sicafi serait amenée à élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution et d'un rapport spécial du Commissaire, le tout à transmettre pour information à la CBFA.

<sup>1</sup> Hors projets de développement et immeubles destinés à la vente.



**6 Comptes de résultats consolidés au 31 décembre 2010 (en €)**

	2010	2009
I. Revenus locatifs	14 253 402	13 895 469
III. Charges relatives à la location	-137 465	-219 846
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>14 115 937</b>	<b>13 675 622</b>
IV. Récupération de charges immobilières	106 657	87 602
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	370 467	366 730
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-1 458 373	-1 255 773
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>13 134 688</b>	<b>12 874 181</b>
IX. Frais techniques	-1 097 433	-1 261 645
X. Frais commerciaux	-535 683	-480 575
XI. Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-265 738	-197 475
XII. Frais de gestion immobilière	-1 419 884	-1 492 323
(+/-) Charges immobilières	-3 318 738	-3 432 018
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9 815 950</b>	<b>9 442 163</b>
XIV. Frais généraux de la société	-641 319	-518 191
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (A)</b>	<b>9 174 630</b>	<b>8 923 972</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (B)	2 439 604	1 288 364
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers (C)	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (D)	3 876 459	270 644
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (E)</b>	<b>15 490 693</b>	<b>10 482 980</b>
XIX. Revenus financiers	412 723	271 082
XX. Charges d'intérêts	-2 201 999	-2 241 000
XXI. Autres charges financières	-582 350	-424 747
(+/-) Résultat financier	-2 371 625	-2 394 665
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT (F)</b>	<b>13 119 068</b>	<b>8 088 315</b>
XXII. Impôt des sociétés	87 042	-6 022
(+/-) Impôts	87 042	-6 022
<b>RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE (G)</b>	<b>13 206 110</b>	<b>8 082 294</b>
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action	4,69	2,92
Résultat net courant = ( (G) - (B) - (C) - (D) )	6 890 047	6 523 285
<b>Résultat net courant par action</b>	<b>2,45</b>	<b>2,36</b>
Résultat net courant sans IAS39	7 344 977	6 821 677
<b>Résultat net courant sans IAS39 par action</b>	<b>2,61</b>	<b>2,47</b>
Résultat sur portefeuille = ( (B) + (C) + (D) )	6 316 063	1 559 009
<b>Résultat sur portefeuille par action</b>	<b>2,24</b>	<b>0,56</b>
Résultat distribuable attribuable aux propriétaires de la société mère <sup>(1)</sup>	8 509 343	7 695 513
<b>Résultat distribuable attribuable aux propriétaires de la société mère par action</b>	<b>3,02</b>	<b>2,78</b>
Nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine	2 815 630	2 764 079 <sup>(2)</sup>
Nombre d'actions en fin de période <sup>(3)</sup>	2 815 630	2 815 630
<b>Dividende proposé<sup>(4)</sup></b>	<b>2,75</b>	<b>2,43</b>
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille par action	3,26	3,23
Résultat sur portefeuille par action	2,24	0,56
Résultat net par action	4,69	2,92
Résultat net courant par action	2,45	2,36
Bénéfice distribuable par action	3,02	2,78
Marge d'exploitation <sup>(5)</sup>	69,85 %	69,32 %
Marge opérationnelle avant impôt <sup>(6)</sup>	51,79 %	50,72 %
Marge nette courante <sup>(7)</sup>	52,46 %	50,67 %
Taux de distribution <sup>(8)</sup>	90,99 %	87,28 %

<sup>1</sup> Ce résultat distribuable est calculé sur base consolidée. Le résultat distribuable statutaire selon l'AR du 7 décembre 2010 s'élève à € 8 733 629 soit € 3,09 par action (actions en autocontrôle incluses). Au 31 décembre 2009, il s'élevait à € 7 915 526 soit € 2,85 par action. Toutes les autres références au résultat distribuable dans le présent communiqué ont trait au résultat distribuable sur base consolidée.

<sup>2</sup> Le nombre moyen d'actions ayant jouissance est corrigé pour tenir compte des 109 111 actions ayant jouissance à partir du 1<sup>er</sup> juin 2009 au prorata et les 12 177 actions ayant jouissance à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009 au prorata. Les 12 912 actions détenues en autocontrôle sont exclus (IAS33, alinéa 20).

<sup>3</sup> Le nombre d'actions total en circulation est de 2 828 542, duquel il faut exclure les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS33, alinéa 20). Nous obtenons donc 2 815 630 actions en fin de période.

<sup>4</sup> Le dividende est déterminé sur base du résultat statutaire.

<sup>5</sup> Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

<sup>6</sup> Résultat avant impôts - résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

<sup>7</sup> Résultat net de l'exercice - résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

<sup>8</sup> Dividende / résultat distribuable.



### **Le résultat locatif net**

Le résultat locatif net s'élève au total à € 14,12 millions contre € 13,68 millions en 2009, en augmentation de 3,2 %, supérieure au taux de l'indice-santé (+ 2,6 %) pendant la période, grâce à la croissance progressive du portefeuille immobilier de placement (City Gardens, phases 1 et 2, et Jourdan 85) au cours du second semestre et malgré les ventes à la pièce précitées, lesquelles entraînent souvent le départ anticipé des locataires qui ne se portent pas à l'achat de leur logement.

### **Le résultat immobilier**

Après imputation des charges locatives et taxes, composées majoritairement du précompte immobilier, et de la récupération des charges immobilières et taxes, le résultat immobilier s'élève à € 13,13 millions par rapport à € 12,87 millions, en croissance de 2 % par rapport à 2009.

### **Le résultat d'exploitation des immeubles**

Après prise en charge de l'ensemble des frais liés à la gestion technique, à l'exploitation commerciale, à la gérance (syndics) et à l'entretien des immeubles, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 9,82 millions contre € 9,44 millions l'an passé, en croissance de 4 %.

### **Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille**

Après déduction des frais généraux de la société liés notamment à sa cotation en bourse et à son statut de Sicafi, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à € 9,17 millions par rapport à € 8,92 millions en 2009, en croissance de 2,8 %. La marge d'exploitation se redresse quelque peu, de 69,3 % à 69,9 %.

### **Le résultat sur portefeuille**

Le résultat sur portefeuille est multiplié par 4 : de € 1,56 million en 2009 à € 6,32 millions, sous l'influence d'une variation positive de la juste valeur du portefeuille à concurrence de € 3,88 millions et des plus-values sur ventes d'unités séparées d'un montant total de € 2,44 millions.

### **Le résultat net – Le résultat net courant - Le résultat distribuable**

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net de Home Invest Belgium bondit de € 8,08 millions en 2009 à € 13,21 millions en 2010, en progrès de 63,4 % (+ 53,2 % déjà en 2009). Le résultat net courant progresse encore, de € 6,52 millions à € 6,89 millions (+5,6 %), avec une marge nette courante qui passe de 50,67 % l'an passé à 52,46 % à fin 2010, tandis que le résultat distribuable passe de € 7,7 millions à € 8,5 millions (+10,6 %).

## **7 Dividende - Service financier**

Au vu de ce résultat net courant appréciable, ainsi que du résultat distribuable par action qui totalise € 3,02 par action, le Conseil d'administration du 25 février dernier a décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires du 3 mai prochain de distribuer un **dividende** (brut pour net) de € 2,75 aux actions ayant jouissance au 1er janvier 2010.

Ce dividende correspond globalement à 91,0 % du bénéfice distribuable consolidé de l'exercice. Au niveau statutaire il correspond à 89,1 % du bénéfice distribuable de l'exercice.

Il sera payable à partir du 13 mai 2011 par virement automatique aux actionnaires nominatifs et aux titulaires d'actions dématérialisées et aux guichets de BNP Paribas Fortis Banque, contre remise du coupon n° 14, détaché du solde existant d'actions au porteur.



## 8 Evénements survenus depuis la clôture de l'exercice

Comme évoqué au point 2.4 ci-avant, en date du 30 novembre 2010, les conventions définitives ont été signées entre Home Invest Belgium et les actionnaires de la **SA Masada**, en vue de l'apport à la Sicafi, via scission partielle, d'une grande partie des actifs immobiliers de ladite société. Les assemblées générales extraordinaires de Home Invest Belgium et de la SA Masada ont approuvé cette opération en date du 31 janvier 2011, en suite de quoi les actionnaires de cette dernière sont devenus actionnaires de la Sicafi à concurrence de 3,5 % de son capital élargi, les 102 792 actions nouvelles émises à cette occasion portant jouissance au 31 janvier 2011.

Par ailleurs, au cours du Conseil d'administration qui s'est déroulé le 19 janvier 2011, Monsieur Michel Pleeck, administrateur et Président du Conseil d'administration, a exprimé le souhait de pouvoir mettre fin à son mandat d'administrateur à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2011, ayant ainsi atteint la limite des 12 années de mandat. Cette assemblée sera également amenée à statuer sur la nomination d'un nouvel administrateur indépendant.

En date du 25 février 2011 le Conseil d'administration a désigné en son sein Monsieur Guy Van Wymersch-Moons en qualité de nouveau Président du Conseil d'administration, sous réserve de l'approbation par la CBFA. Son mandat prendra cours à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire du 3 mai 2011.

Le Conseil tient à exprimer ses plus vifs remerciements à la fois à Madame Ghislaine Darquennes et à Monsieur Michel Pleeck, pour leur contribution substantielle au lancement en bourse de Home Invest Belgium en juin 1999 et à son essor régulier et sans faille au cours de ses douze années d'existence.

## 9 Perspectives

Sur base des prévisions établies pour les trois prochaines années, qui seront détaillées dans le Rapport financier annuel 2010 au niveau des hypothèses de travail retenues, le Conseil d'administration de Home Invest Belgium reste confiant dans la poursuite de la croissance des résultats et de leur distribution aux actionnaires, au vu de la relative stabilisation des prix constatée dans le secteur immobilier résidentiel locatif (appartements - maisons) où est présente la Sicafi, du potentiel de plus-values que recèle son portefeuille parmi les immeubles présélectionnés à la vente et de la solidité de son bilan.

## 10 Travaux du Commissaire

Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision terminés quant au fond n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprises dans le présent communiqué<sup>1</sup> et qu'il délivrera une attestation sans réserve.

Bruxelles, le 3 mars 2011

Home Invest Belgium est une Sicafi de type résidentiel, créée au mois de juin 1999, et cotée au marché continu de Euronext Brussels.  
Son portefeuille immobilier de placement, composé de 86 biens pour une superficie totale de 125 903 m<sup>2</sup>,  
s'élève à € 222,8 millions (juste valeur) au 31 décembre 2010 et se situe principalement en Région de Bruxelles-Capitale.

## INVESTOR RELATIONS

Xavier Mertens, Chief Executive Officer

T +32 2 740 14 51 - F +32 2 740 14 59

E xavier.mertens@homeinvest.be

[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)

<sup>1</sup> Cette déclaration ne peut toutefois pas être considérée comme une opinion portant sur le caractère complet ou suffisant des informations publiées dans le présent communiqué de presse.

