



RESULTATEN OP 31 DECEMBER 2010

Netto courant resultaat¹ stijgt met 5,6 %²
 Uitkeerbaar resultaat¹ neemt toe met 10,6 %²
 Dividend van € 2,75³ per aandeel, een aanzienlijke stijging van 13,2 %⁴
 Netto inventariswaarde van € 54,68, een toename met 3,3 %⁵
 Gemiddelde bezettingsgraad stabiel op 94,6 %⁶

1 Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening

Op het einde van haar 11^e boekjaar bereikt Home Invest Belgium een record **netto courant resultaat**, dankzij de beheersing van haar operationele kosten, bekomen in een nochtans onzekere sectoriële context die de voorzichtigheid verklaart waarmee de vastgoedbevak haar groeiprocés heeft beheerst, meer bepaald in de loop van het 1^e semester. De toename van het **uitkeerbaar resultaat** werd bijkomend gevoerd door een verantwoord beleid van verkopen per afzonderlijke eenheden, wat de realisatie van aanzienlijke meerwaarden heeft mogelijk gemaakt.

- De **portefeuille** van vastgoedbeleggingen, waarin de projectontwikkelingen zijn begrepen, stijgt met 3,4 % tot € 233,3 miljoen, voornamelijk dankzij de investering in het residentieel complex City Gardens te Leuven;
- Het **netto courant resultaat**³ gaat vooruit met 5,6 % dankzij een daling van de globale vastgoedkosten;
- Het **resultaat op de portefeuille**, dat de gerealiseerde meerwaarden en de variaties (in + en -) van de reële waarde van de gebouwen omvat, bereikt een nooit gekend niveau van € 6,3 miljoen, zijnde viermaal het resultaat van 2009;
- Het **uitkeerbaar resultaat**, dat de tijdens het boekjaar gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden omvat, verbetert nogmaals (+10,6 %).

Dit getuigt van het vermogen van Home Invest Belgium om ondanks een moeilijke algemene context gebruik te maken van de opportuniteiten die de markt van residentieel vastgoed biedt (appartementen en eengezinswoningen) - haar core business - en haar toelaten bijkomende waarde te creëren in het belang van haar aandeelhouders.

De Raad van bestuur heeft aldus beslist om aan de Algemene vergadering van aandeelhouders van 3 mei aanstaande een **dividend per aandeel** voor te stellen van € 2,75 bruto voor netto, tegenover € 2,43 vorig jaar. Deze vergoeding, gestegen met 13,2 % in vergelijking met die van 2009, heeft betrekking tot een gemiddeld aantal aandelen voor die periode dat is toegenomen met 1,9 %, wat een globale winstverdeling geeft die vooruitgaat met 15,3 %.

Een dergelijke vergoeding stemt overeen met een **pay-out ratio** van 91 % (87,3 % in 2009) en laat een over te dragen resultaat toe van € 0,56 per aandeel.

¹ Zie de definitie in de tabel van de geconsolideerde resultatenrekening hierna.

² Berekend per aandeel, stijgen het netto courant resultaat en het uitkeerbaar resultaat respectievelijk met 3,7 % en 8,6 %.

³ De **resultaatgegevens** per aandeel opgenomen in dit persbericht zijn berekend op basis van het gemiddeld aantal volledig dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2010.

⁴ In vergelijking met 2009. Met een verbetering van 10 % in vergelijking met de vooruitzichten opgenomen in het hoofdstuk "Vooruitzichten" gepubliceerd op pagina's 118 tot 121 van het financieel jaarverslag 2009.

⁵ De **netto inventariswaarde** per aandeel is berekend op basis van het bestaand aantal aandelen op eind december 2010, met uitsluiting van de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole (IAS 33, alinea 20) door Home Invest Management, dochteronderneming van de vastgoedbevak.

⁶ Gemiddelde graad over het boekjaar, berekend op basis van de huren, eventuele huurgaranties op leegstaande ruimten inbegrepen, met uitzondering van de projectontwikkelingen en de gebouwen die verkocht worden in afzonderlijke eenheden.



2 Activiteiten en belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2010

De activiteiten in de loop van het voorbije boekjaar werden voornamelijk gekenmerkt door het verderzetten van de projectontwikkelingen, de acquisitie van een gediversifieerd vastgoedpatrimonium en de uitvoering van het verkoopprogramma per afzonderlijke eenheden.

2.1 Betreffende het project gelegen te Brussel, **op de hoek van de Belliard- en de Nijverheidsstraat**, ontwikkeld door Nexity IG voor rekening van de NV **Belliard 21**, 100 % dochteronderneming van Home Invest Belgium, herinneren we aan het feit dat de werken in het midden van de zomer 2010 onderbroken werden ingevolge een contaminatie door de kalk van het beton dat werd gebruikt voor de realisatie van het project. Het betreft meer bepaald één van de 93 werven geïnventariseerd als verontreinigd ingevolge een manipulatiefout die klaarblijkelijk gebeurd is in een steengroeve van de NV Carneuse.

Een dading werd afgesloten tussen de verschillende betrokken partijen in de loop van het 3^e kwartaal van 2010 om dit probleem definitief te regelen. Sinds het begin van de maand januari 2011 zijn de werken voor het verwijderen van het verontreinigd beton aangevat en is de voltooiing van dit project, initieel voorzien voor het eerste kwartaal van 2011, nu uitgesteld naar het tweede kwartaal van 2012.

Anderzijds is er in de loop van de maand december 2010 gebleken dat Nexity IG, de aanwezigheid van overmacht inroepend, betwist de huur te moeten blijven betalen aan de NV Belliard 21, bestemd om de tussentijdse interesten op de progressief in het project geïnvesteerde kapitalen te dekken. Belliard 21 heeft derhalve een gerechtelijke procedure ingespannen om deze rechtsbetwisting te beslechten. In tussentijd heeft dit geschil geen invloed op de resultaten van de vastgoedbevak, wetende dat zowel de tussentijdse interesten als de huur worden geactiveerd.

2.2 De bouw voor eigen rekening van het gebouw gelegen aan de **Jourdanstraat 85 in Sint-Gillis** kon worden opgeleverd begin van de maand oktober 2010, zoals voorzien. Ter herinnering, dit gebouw omvat 23 appartementen op de verdiepingen, 1 kleine kantoorruimte en 15 parkingplaatsen op het gelijkvloers en 14 parkingplaatsen op -1.

Deze ontwikkeling op een terrein dat deel uitmaakte van de inbreng in natura door AXA Belgium in 2003 is een bemoedigend succes voor de toekomst van de vastgoedbevak, aangezien deze haar vermogen aantoonde om waarde te creëren via ontwikkelingen voor eigen rekening. Deze draagt o.a. bij tot de verjonging van de portefeuille van vastgoedbeleggingen en laat toe een hoger aanvangsrendement te bieden aan de aandeelhouders (+/- 9 % bruto na volledige verhuring), mede dankzij de afwezigheid van een promotionele marge ten gunste van een derde. Op 31 december 2010 waren reeds 21 appartementen verhuurd aan een huurniveau dat lichtjes hoger ligt dan de vooruitzichten: er bleven dus nog 2 panden met 3 slaapkamers en een kleine kantoorruimte op het gelijkvloers over.

2.3 De renovatie in 4 fases van het residentieel vastgoedcomplex **City Gardens in Leuven** verloopt volgens plan: de 1^e fase van dit programma, opgestart in maart 2010, kon worden opgeleverd in juli laatstleden. De 41 appartementen konden heel snel verhuurd worden, en dit aan een huurniveau dat hoger lag dan de vooruitzichten. De werken van de 2^e fase zijn beëindigd sinds eind november en de commercialisering vordert: er werden reeds 14 appartementen en 2 handelsruimten op het gelijkvloers verhuurd ondanks de strenge winterperiode die minder gunstig is voor verhuringen. Op 31 december 2010 bleven er dus 25 appartementen over, te verhuren aan een normaler ritme.

Deze zware renovatie is een tweede voorbeeld van de nieuwe beleidslijn van de vastgoedbevak, die haar toelaat om sneller waarde te creëren voor haar aandeelhouders, in een eersterangs huurmarkt.

2.4 Op 30 november 2010 werden de definitieve overeenkomsten getekend tussen Home Invest Belgium en de aandeelhouders van de **NV Masada**, met het oog op de inbreng in de vastgoedbevak, via partiële splitsing, van een groot deel van de vastgoedactiva van voormelde vennootschap. De buitengewone algemene vergaderingen van Home Invest Belgium en Masada hebben deze verrichting goedgekeurd op 31 januari 2011.

Het afgesplitste vermogen omvat enerzijds een vastgoedportefeuille die bestaat uit gebouwen met een uitstekende ligging, voornamelijk gelegen in de gemeenten Elsene, Brussel-Stad, Ukkel en Vorst, die een overeengekomen waarde van € 8,5 miljoen¹ en bankschulden van € 2,1 miljoen omvatten, waarbij het verschil van € 6,4 miljoen werd toegevoegd aan het eigen vermogen van de vastgoedbevak.

Deze transactie zou moeten bijdragen tot de toename van de resultaten van de vennootschap, waarbij een aantal kleinere gebouwen bovendien verkocht kunnen worden met winst, op korte of middellange termijn.

2.5 In de loop van dit boekjaar heeft Home Invest Belgium haar **strategie van verkoop per afzonderlijke eenheden** met succes verdergezet met de gebouwen waarvan zij vindt dat ze de top van hun waardering hebben bereikt of afzonderlijk te klein zijn in vergelijking met de beheerskosten of niet strategisch en/of onvoldoende scoren op het vlak van hun energieprestaties op middellange termijn. Deze transacties betreffen:

- verkoop van de erfpachtrechten voor een resterende duur van +/- 63 jaar op de resterende appartementen en garages in de gebouwen **Hottat** in Elsene en **Milcamps** in Schaarbeek;
- twee additionele verkopen van handelsruimten in **Nieuwpoort**;
- de verkoop van de laatste van de twee bouwgronden gelegen te **Maransart**;
- de verkoop van de naburige conciërgewoning van het gebouw in **'s Gravenwezel**.

De realisatie van deze verkopen heeft een totaal van € 2 439 604 aan meerwaarden toegelaten in 2010, hetzij bijna het dubbel van het bedrag in 2009, waarvan € 1 085 454 uitkeerbaar is in vergelijking met € 704 590 gedurende het boekjaar 2009.

Voor het zesde opeenvolgende jaar, en dit ondanks de duidelijke conjuncturele- en vastgoedterugval midden 2007, tonen de effectief gerealiseerde verkopen het belang aan van de meerwaarden die kunnen gerealiseerd worden door een investering in kwalitatief residentieel vastgoed, uitgevoerd op het juiste moment. Deze arbitrage-transacties zouden verder ontwikkeld moeten worden in de toekomst en aanzienlijk bijdragen tot de groei van het uitkeerbaar resultaat aan de aandeelhouders.

2.6 Home Invest Belgium is bovendien in het gelijk gesteld, door vonnissen van 6 oktober 2010, in twee rechtszaken tegen de Belgische staat. Hieruit volgt dat de exit tax betaald in 2006 ingevolge de fusies met de **NV's Belliard 205** en **Patroonshuis** in 2005, die ten onrechte ingekohierd werden ten laste van deze twee vennootschappen, terwijl ze door voormelde fusies met de vastgoedbevak vereffend waren, haar zullen teruggestort worden begin 2011 voor een bedrag van € 0,8 miljoen, te vermeerderen met verwijlinteressen van € 0,2 miljoen. Het eerste bedrag van deze twee bedragen werd geboekt in mindering van de aanschaffingswaarde van de betrokken gebouwen, waardoor hun latente meerwaarde stijgt, terwijl het tweede werd geboekt in de financiële opbrengsten, in de rekeningen van het laatste kwartaal van het boekjaar.

2.7 Wij dienen te herinneren aan de hevige ontplofing op 27 januari 2010 in Luik op nr. 18 van de **Leopoldstraat**, waardoor het vastgoedcomplex waarvan Home Invest Belgium eigenaar is op de nrs. 2 tot 8 in dezelfde straat, werd beschadigd. De noodzakelijke herstellingen werden uitgevoerd in de loop van het boekjaar; ze werden vergezeld van renovaties van bepaalde installaties en hebben toegelaten de bezettingsgraad progressief te doen stijgen van gemiddeld 27,6 % voor het eerste kwartaal van 2010 naar 60,1 % voor het tweede, naar 70,1 % voor het derde kwartaal en tenslotte 81,8 % voor het laatste kwartaal.

2.8 Rekening houdend met de moeilijke economische conjunctuur bedraagt de gemiddelde bezettingsgraad voor het volledige boekjaar 2010 94,61 %, tegenover 94,60 % in 2009 en 96 % in 2008. Er dient opgemerkt te worden dat deze bezettingsgraad hoger ligt dan de 93,6 % weerhouden in het kader van de vooruitzichten voor het boekjaar 2010. De **bezettingsgraad** heeft puur tijdelijk de negatieve invloed ondergaan van de projectontwikkelingen Jourdan 85 en City Gardens (fases 1 et 2), zonder dewelke hij 94,80 % zou bedragen.

Gedurende het voorbije boekjaar heeft geen enkele transactie met verbonden partijen plaatsgehad.

¹ Deze waarde ligt niet hoger dan de waarde geschat door de beëdigde vastgoedexpert.

3 Geconsolideerde balans op 31 december 2010 (in €)

	2010	2009
ACTIVA		
I. Vaste Activa	234 721 489	227 160 629
B. Immateriële vaste activa	8 349	1 815
C. Vastgoedbeleggingen	233 344 258	225 625 958
E. Andere materiële vaste activa	41 094	53 236
F. Financiële vaste activa	46 767	105 846
G. Vorderingen financiële leasing	1 281 021	1 373 774
II. Vlottende Activa	4 825 437	7 108 327
A. Activa bestemd voor verkoop	0	2 176 005
C. Vorderingen financiële leasing	92 752	86 947
D. Handelsvorderingen	684 851	1 207 863
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 989 647	1 656 784
F. Kas en kasequivalenten	1 036 510	1 964 597
G. Overlopende rekeningen	21 678	16 131
TOTAAL VAN ACTIVA	239 546 926	234 268 956
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	153 968 037	149 050 809
A. Kapitaal	70 946 880	70 946 880
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Ingekochte eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
D. Reserves	76 697 294	70 043 381
E. Resultaat		
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	5 416 341	4 321 403
E.2. Resultaat van het boekjaar ⁽²⁾	9 329 651	7 811 649
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-23 784 358	-19 608 464
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2 974 112	-2 800 381
VERPLICHTINGEN	85 578 890	85 218 147
I. Langlopende verplichtingen	82 171 517	80 011 639
B. Langlopende financiële schulden	78 433 750	76 848 750
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	3 737 767	3 162 889
II. Kortlopende verplichtingen	3 407 373	5 206 508
B. Kortlopende financiële schulden	465 055	835 312
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2 029 317	3 205 872
E. Andere kortlopende verplichtingen	477 347	692 153
F. Overlopende rekeningen	435 653	473 171
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	239 546 926	234 268 956
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁽¹⁾	2 815 630	2 815 630
Netto inventariswaarde	153 968 037	149 050 809
Netto inventariswaarde per aandeel	54,68	52,94
Schulden volgens KB van 7 december 2010	81 405 470	81 582 087
Schuldgraad	33,98 %	34,82 %

¹ Het totaal aantal aandelen in omloop bedraagt 2 828 542, waarvan 12 912 aandelen Home Invest Belgium in autocontrole werden uitgesloten (IAS 33, alinea 20).

² Rubriek E.2. is berekend op basis van het netto resultaat van de resultatenrekening, verminderd met rubriek XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.



4 Reële waarde van de vastgoedbeleggingen – Netto inventariswaarde

Op 31 december 2010 bedroeg de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium, bepaald op basis van het schattingsverslag van Winssinger & Vennoten, onafhankelijk expert van de vastgoedbevak, € 233,3 miljoen tegenover € 225,6 miljoen op 31 december 2009, hetzij een stijging met 3,4 % in de loop van het voorbije boekjaar. Er dient opgemerkt te worden dat deze bedragen eveneens de waarde omvatten van de projectontwikkelingen Belliard/Nijverheid in Brussel en City Gardens in Leuven (3^e en 4^e fases).

Zonder deze projectontwikkelingen en de gebouwen bestemd voor verkoop bedraagt de reële waarde van de portefeuille € 222,8 miljoen tegenover € 207,2 miljoen een jaar voordien, hetzij een stijging met 7,5 %. Het **netto huurrendement** berekend op basis hiervan bedraagt 6,34 %.

De **investeringswaarde** van de vastgoedbeleggingen (mutatierechten en aktekosten inbegrepen), bedroeg € 246,6 miljoen (+ 8,7 %), resulterend in een **netto huurrendement** van 5,72 % op de vastgoedbeleggingen.

De spreiding van deze portefeuille¹, berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is als volgt: 81,2 % residentiële gebouwen (waarvan 62,2 % appartementen, 10,6 % gemeubelde appartementen, 5,8 % eengezinswoningen en 2,6 % rusthuizen), 12 % handelsruimten en 6,8 % kantoorruimten, waarbij deze cijfers perfect de 'pure player' strategie van Home Invest Belgium weergeven.

De vastgoedbeleggingen¹ gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen heden 73,4 % van die portefeuille, die in het Waals Gewest 14,3 % en die in het Vlaams Gewest 12,2 %.

Op basis van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en de geaccumuleerde resultaten in de loop van het boekjaar, bedraagt de **netto inventariswaarde per aandeel** € 54,68, of een toename met 3,3 % - meer dan de gemiddelde inflatie over het voorbije boekjaar - en vindt nagenoeg haar niveau terug van voor de crisis (€ 54,82 op 31 december 2007).

Op 31 december 2010 bedroeg de beurskoers van het Home Invest Belgium aandeel op Euronext Brussels € 60,50, grotendeels overeenstemmend met de huidige koers, hetzij een nieuwe stijging van 11,4 % (na een stijging van bijna 21 % in vergelijking met eind 2009), en vertoonde een premie van 10,6 % in vergelijking met de netto inventariswaarde op het einde van het boekjaar.

5 Schuldgraad

De geconsolideerde schuldgraad handhaaft zich op een heel redelijk niveau van 33,98 %, waarbij Home Invest Belgium dus nog beschikt over een schuldcapaciteit van bijna € 70 miljoen zonder het niveau van 50 % te overschrijden, boven hetwelk, volgens de bepalingen van het nieuw Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (artikel 54), de vastgoedbevak een financieel plan zou moeten ontwikkelen, vergezeld van een uitvoeringskalender en een bijzonder verslag van de Commissaris, dit alles ter informatie over te maken aan de CBFA.

¹ Zonder de projectontwikkelingen en de gebouwen bestemd voor verkoop.

6 Geconsolideerde resultatenrekening op 31 december 2010 (in €)

	2010	2009
I. Huurinkomsten	14 253 402	13 895 469
III. Met verhuur verbonden kosten	-137 465	-219 846
NETTO HUURRESULTAAT	14 115 937	13 675 622
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	106 657	87 602
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	370 467	366 730
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 458 373	-1 255 773
VASTGOEDRESULTAAT	13 134 688	12 874 181
IX. Technische kosten	-1 097 433	-1 261 645
X. Commerciële kosten	-535 683	-480 575
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-265 738	-197 475
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 419 884	-1 492 323
(+/-) Vastgoedkosten	-3 318 738	-3 432 018
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9 815 950	9 442 163
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-641 319	-518 191
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (A)	9 174 630	8 923 972
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (B)	2 439 604	1 288 364
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (B)	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (D)	3 876 459	270 644
OPERATIONEEL RESULTAAT (E)	15 490 693	10 482 980
XIX. Financiële opbrengsten	412 723	271 082
XX. Interestkosten	-2 201 999	-2 241 000
XXI. Andere financiële kosten	-582 350	-424 747
(+/-) Financieel Resultaat	-2 371 625	-2 394 665
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (F)	13 119 068	8 088 315
XXII. Vennootschapsbelasting	87 042	-6 022
(+/-) Belastingen	87 042	-6 022
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP (G)	13 206 110	8 082 294
Netto resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap, per aandeel	4,69	2,92
Netto courant resultaat=(G) - (B) - (C) - (D))	6 890 047	6 523 285
Netto courant resultaat per aandeel	2,45	2,36
Netto courant resultaat exclusief IAS39	7 344 977	6 821 677
Netto courant resultaat exclusief IAS39 per aandeel	2,61	2,47
Resultaat op de portefeuille =((B) +(C) +(D))	6 316 063	1 559 009
Resultaat op de portefeuille per aandeel	2,24	0,56
Uitkeerbaar resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap ⁽¹⁾	8 509 343	7 695 513
Uitkeerbaar resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap per aandeel	3,02	2,78
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	2 815 630	2 764 079 ⁽²⁾
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁽³⁾	2 815 630	2 815 630
Voorgesteld dividend ⁽⁴⁾	2,75	2,43
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, per aandeel	3,26	3,23
Resultaat op de portefeuille per aandeel	2,24	0,56
Netto resultaat per aandeel	4,69	2,92
Netto courant resultaat per aandeel	2,45	2,36
Uitkeerbare winst per aandeel	3,02	2,78
Bedrijfsmarge ⁽⁵⁾	69,85 %	69,32 %
Operationele marge voor belastingen ⁽⁶⁾	51,79 %	50,72 %
Netto courante marge ⁽⁷⁾	52,46 %	50,67 %
Payout ratio ⁽⁸⁾	90,99 %	87,28 %

¹ Dit uitkeerbaar resultaat wordt berekend op geconsolideerde basis. Het statutair uitkeerbare resultaat volgens het KB van 7 december 2010 bedraagt € 8 733 629 of € 3,09 per aandeel (inclusief aandelen in autocontrole).

Op 31 december 2009 bedroeg dit € 7 915 526 of € 2,85 per aandeel. Alle andere verwijzingen naar het uitkeerbaar resultaat in dit document betreffen het geconsolideerd uitkeerbaar resultaat.

² Het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen houdt pro rata rekening met de 109 111 aandelen die dividendgerechtigd zijn geworden vanaf 1 juni 2009 en de 12 177 aandelen die dividendgerechtigd zijn geworden vanaf 1 juli 2009. De 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole werden hiervan afgetrokken (IAS33, alinea 20).

³ Het totaal aantal aandelen in omloop bedraagt 2 828 542, waarvan 12 912 aandelen Home Invest Belgium in autocontrole werden afgetrokken (IAS33, alinea 20). Men bekomt aldus 2 815 630 aandelen op het einde van de periode.

⁴ Het dividend wordt op basis van het statutair resultaat bepaald.

⁵ Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

⁶ Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

⁷ Netto resultaat van het boekjaar – resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

⁸ Dividend / uitkeerbaar resultaat.



Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt in totaal € 14,12 miljoen tegenover € 13,68 miljoen in 2009, hetzij een stijging met 3,2 %, meer dan de gezondheidsindex (+ 2,6 %) gedurende de periode, dankzij de progressieve groei van de portefeuille van vastgoedbeleggingen (City Gardens, fases 1 en 2, en Jourdan 85) in de loop van het tweede semester en ondanks de voornoemde verkopen per afzonderlijke eenheden, die vaak het vroegtijdig vertrek van de huurder met zich meebrengen wegens gebrek aan interesse om het pand te kopen.

Vastgoedresultaat

Na aftrek van de huurlasten en belastingen, voor het overgrote deel bestaande uit de onroerende voorheffing, en de recuperatie van huurlasten en belastingen, bedraagt het vastgoedresultaat € 13,13 miljoen in vergelijking met € 12,87 miljoen, hetzij een groei van 2 % in vergelijking met 2009.

Operationeel vastgoedresultaat

Na het in rekening brengen van het totaal aan kosten verbonden met het technisch beheer, met het commercieel beheer, met het beheer door syndici en het onderhoud van de gebouwen, bedraagt het operationeel vastgoedresultaat € 9,82 miljoen tegenover € 9,44 miljoen vorig jaar, of een stijging met 4 %.

Operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille

Na aftrek van de algemene kosten van de vennootschap die verband houden met haar beursnotering en haar statuut van vastgoedbevak, bedraagt het operationeel vastgoedresultaat vóór het resultaat op de portefeuille € 9,17 miljoen in vergelijking met € 8,92 miljoen in 2009, of een toename met 2,8 %. De operationele marge gaat licht vooruit van 69,3 % naar 69,9 %.

Resultaat op de portefeuille

Het resultaat op de portefeuille is verviervoudigd: van € 1,56 miljoen in 2009 naar € 6,32 miljoen, onder invloed van een positieve variatie van de reële waarde van de portefeuille ter waarde van € 3,88 miljoen en meerwaarden op de verkopen per afzonderlijke eenheden voor een totaalbedrag van € 2,44 miljoen.

Netto resultaat – Netto courant resultaat – Uitkeerbaar resultaat

Na het ten laste nemen van de financiële kosten en de belastingen groeit het netto resultaat van Home Invest Belgium van € 8,08 miljoen in 2009 naar € 13,21 miljoen in 2010, hetzij een vooruitgang met 63,4 % (reeds + 53,2 % in 2009). Het netto courant resultaat stijgt ook van € 6,52 miljoen naar € 6,89 miljoen (+5,6 %), met een netto courante marge die gaat van 50,67 % vorig jaar naar 52,46 % eind 2010, terwijl het uitkeerbaar resultaat stijgt van € 7,7 miljoen naar € 8,5 miljoen (+10,6 %).

7 Dividend – Financiële dienst

Rekening houdend met dit aanzienlijk netto courant resultaat, evenals met het uitkeerbaar resultaat per aandeel dat € 3,02 per aandeel bedraagt, heeft de Raad van bestuur van 25 februari laatstleden beslist om aan de Algemene vergadering van aandeelhouders van 3 mei eerstkomend een uit te keren **dividend** (bruto voor netto) van € 2,75 voor te stellen voor de aandelen die dividendgerechtigd zijn op 1 januari 2010.

Dit dividend stemt globaal overeen met 91,0 % van de geconsolideerde uitkeerbare winst van het boekjaar. Op statutair niveau stemt dit overeen met 89,1 % van de uitkeerbare winst van het boekjaar.

Het zal betaalbaar zijn vanaf 13 mei 2011 door automatische storting aan de aandeelhouders op naam en aan de houders van gedematerialiseerde effecten, en aan de loketten van BNP Paribas Fortis Bank tegen overhandiging van coupon nr. 14, onthecht van het overblijvend saldo van aandelen aan toonder.

8 Gebeurtenissen sinds de afsluiting van het boekjaar

Zoals aangehaald onder punt 2.4 hierboven werden op 30 november 2010 de definitieve overeenkomsten getekend tussen Home Invest Belgium en de aandeelhouders van de **NV Masada** met het oog op de inbreng in de vastgoedbevak, via partiële splitsing, van een groot deel van de vastgoedactiva van voormelde vennootschap. De buitengewone algemene vergaderingen van Home Invest Belgium en Masada hebben deze verrichting goedgekeurd op 31 januari 2011, waardoor de aandeelhouders van Masada aandeelhouders zijn geworden van de vastgoedbevak voor 3,5 % van het toegenomen kapitaal, waarbij de 102 792 nieuw uitgegeven aandelen ter gelegenheid van deze transactie dividendgerechtigd zijn vanaf 31 januari 2011.

Anderzijds, heeft de heer Michel Pleeck, bestuurder en Voorzitter van de Raad van bestuur, tijdens de Raad van bestuur van 19 januari 2011 te kennen gegeven een einde te willen stellen aan zijn bestuurdersmandaat na afloop van de Gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 3 mei 2011, aangezien zijn mandaat de limiet van 12 jaar heeft bereikt. Deze vergadering zal eveneens gevraagd worden te beslissen over de benoeming van een nieuwe onafhankelijke bestuurder.

Op 25 februari 2011 heeft de Raad van bestuur in zijn midden de heer Guy Van Wymersch-Moons benoemd tot nieuwe Voorzitter van de Raad van bestuur, onder voorbehoud van goedkeuring door de CBFA. Zijn mandaat zal aanvangen op het einde van de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2011.

De Raad houdt eraan zowel Mevrouw Ghislaine Darquennes als de heer Michel Pleeck uitvoerig te bedanken voor hun aanzienlijke bijdrage tot de beursintroduktie van Home Invest Belgium in juni 1999 en hun regelmatige en niet aflatende bijdrage tot de ontwikkeling van de vastgoedbevak gedurende haar twaalfjarig bestaan.

9 Vooruitzichten

Op basis van de vooruitzichten opgesteld voor de drie komende jaren, die uitgebreid zullen worden toegelicht in het Financieel jaarverslag 2010 onder meer op het vlak van de weerhouden werkhypothesen, blijft de Raad van bestuur van Home Invest Belgium vertrouwen hebben in de voortzetting van de groei van de resultaten en hun uitkering aan de aandeelhouders, gezien de relatieve stabilisatie van de prijzen die vastgesteld werd in de sector van het verhuurd residentieel vastgoed (appartementen - huizen) waarin de vastgoedbevak actief is, het potentieel aan meerwaarden van de portefeuille inzake de gebouwen die werden geselecteerd voor verkoop, en de sterkte van de balans.

10 Werkzaamheden van de Commissaris

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn afgeronde controlewerkzaamheden geen gronden hebben opgeleverd tot enige correctie van belang, die zou moeten aangebracht worden aan de boekhoudkundige gegevens opgenomen in dit persbericht¹ en dat hij een verslag zonder voorbehoud zal afleveren.

Brussel, 3 maart 2011

Home Invest Belgium is een residentiële vastgoedbevak, opgericht in juni 1999, en genoteerd op de continuummarkt van Euronext Brussels. Haar portefeuille aan vastgoedbeleggingen, die samengesteld is uit 86 panden op een totale oppervlakte van 125 903 m², bedraagt € 222,8 miljoen (reële waarde) op 31 december 2010 en is voornamelijk gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

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

¹ Deze verklaring kan evenwel niet beschouwd worden als een opinie inzake de volledigheid van de informatie gepubliceerd in dit persbericht.

