



DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ACTUALISATION AU 31 MARS 2011 DE L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE

Croissance (+ 7,5 %) de la juste valeur du portefeuille immobilier¹

Taux d'occupation de 93,9 %²

Valeur Nette d'Inventaire portée à € 54,25, en hausse de 5,5 %³

Résultat distribuable stable³

PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ

Au 31 mars 2011, la **juste valeur des immeubles de placement** de Home Invest Belgium s'élève à € 244,3 millions¹, projets de développement en cours compris pour un montant de € 11,1 millions, contre € 233,3 millions à fin décembre 2010 et par rapport à € 227,4 millions au 31 mars 2010, soit une croissance globale de 7,5 %, qui s'explique principalement :

- par les investissements réalisés par la Sicafi au cours de ces douze derniers mois, et
- par la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement du portefeuille immobilier à concurrence de € 4,7 millions contre € 2,4 millions un an plus tôt.

Cette croissance a été freinée par la cession de plusieurs biens dans le cadre de la politique active d'arbitrage.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille de Home Invest Belgium au cours de ce premier trimestre s'est élevé à 93,9 %, en diminution par rapport à celui de 94,61 % enregistré pour l'ensemble de l'exercice 2010 et à celui du premier trimestre de l'exercice 2010 (95,22 %) ; un peu plus de 40 % de cette vacance locative résiduelle peut être attribuée d'une part au complexe des « Résidences du Quartier Européen » (appartements meublés avec services) et d'autre part aux projets de développement Jourdan 85 et City Gardens (phase 2) réceptionnés il y a peu et dont la commercialisation se finalise.

CHIFFRES-CLÉS CONSOLIDÉS⁴

Fonds propres

La valeur totale des fonds propres de Home Invest Belgium au 31 mars 2011 s'établit à € 158,3 millions, soit € 54,25 par action⁵, contre € 51,42 un an plus tôt (+ 5,5 %). Ces montants n'incluent plus le dividende de l'exercice 2010, soit € 2,75 par action ayant pleine jouissance, l'affectation bénéficiaire étant définitivement acquise depuis l'Assemblée générale ordinaire de ce jour.

Le ratio d'endettement de la Sicafi s'élève à 35,55 %⁶ au 31 mars 2011 contre 36,60 % un an auparavant et 33,98 % au 31 décembre 2010, dégageant ainsi une capacité d'investissement complémentaire par endettement externe de +/- € 200 millions sur base du plafond de 65 % actuellement autorisé, c'est-à-dire un potentiel d'accroissement du portefeuille de 82 %. L'objectif du Conseil d'administration étant toutefois de maintenir le taux d'endettement sous les 50 %, la capacité d'investissement complémentaire, par endettement externe et sans apport de fonds propres supplémentaires, serait encore dans cette hypothèse de quelque € 67 millions.

¹ Hors immeubles destinés à la vente.

² Taux moyen sur le trimestre, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées.

³ Par rapport à la situation au 31 mars 2010.

⁴ Les chiffres au 31 mars 2010 ont été retraités suivant les dispositions de l'annexe C de l'AR du 7 décembre 2010 ; certains de ces chiffres divergent donc de ceux publiés antérieurement.

⁵ Calculé en excluant les 12 912 actions détenues en autocontrôle par Home Invest Management (IAS 33 alinéa 20).

⁶ Selon les dispositions de l'AR du 7 décembre 2010 relatif au calcul de l'endettement.

Résultats trimestriels

Favorisés par la hausse du résultat locatif net (+ 5,8 %), le **résultat d'exploitation des immeubles** et le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élèvent respectivement à € 2,7 millions et € 2,6 millions, en croissance respective de 5,6 % et de 8,7 % par rapport à la situation au 31 mars 2010.

Les **frais généraux** ont été comprimés, ceux directement liés à l'opération de scission partielle de la SA Masada étant en outre directement comptabilisés en diminution des fonds propres, ce qui permet de dégager une baisse substantielle de 50 % par rapport à la situation à un an de date.

Le **résultat sur portefeuille** est à nouveau fortement positif, à concurrence de € 2,07 millions, par rapport à un résultat de € 1,5 million au 31 mars 2010. Il convient de souligner qu'à l'issue du premier trimestre 2011, les plus-values réalisées sur ventes sont encore négligeables (€ 0,08 million), la politique de cession pour l'exercice 2011 n'ayant été lancée qu'en fin de trimestre, via le renforcement de l'équipe interne. A ce stade, le résultat sur portefeuille se compose donc presque exclusivement de plus-values latentes, à concurrence de € 2 millions, par rapport à seulement € 1,2 million il y a un an.

Le **résultat financier** négatif connaît une forte dégrise de 78,3 % mais inclut un « non cash item » de € + 402 290 (variation positive de la juste valeur d'un IRS callable contracté en novembre 2009¹). Sans y intégrer ce montant, qui n'a d'ailleurs aucun impact sur le résultat distribuable, le résultat financier serait resté parfaitement stable à € 0,6 million, tandis que l'endettement total progresse faiblement, de € 86,1 millions à € 88,8 millions.

Le **résultat net** s'élève donc à € 4,5 millions contre € 3 millions au 31 mars 2010, en croissance de 51,8 % ; il bénéficie de la baisse notable du résultat financier, pour les raisons exposées ci-avant.

Le **résultat net courant**, donc hors résultat sur portefeuille, s'élève de son côté à € 2,4 millions, en progression notable de 62 % par rapport à son niveau d'il y a douze mois. Exprimé par action, la croissance s'élève à 58,1 %, de € 0,53 à € 0,84. En excluant l'impact du « non cash item » mentionné plus haut, le résultat net courant eût encore marqué une croissance de quelque 11,6 %.

Enfin, le **résultat distribuable**² se chiffre à € 2,05 millions, contre € 2,06 millions au 31 mars 2010, en très légère diminution (- 0,8 %) par rapport à il y a un an, les plus-values réalisées sur ventes ayant été très faibles, pour les raisons exposées ci-avant. Pour le même motif le résultat distribuable exprimé par action s'élève à € 0,71 contre € 0,73 à l'issue du premier trimestre 2010.

Tant le **résultat net courant par action** que le **résultat distribuable par action** subissent également l'impact de la hausse de 2,43 % du nombre d'actions moyen ayant jouissance pleine, suite à la scission partielle de la SA Masada intervenue le 31 janvier 2011.

¹ IRS callable d'une durée de 10 ans, considéré comme inefficace sur base des critères de l'IAS 39.

² Résultat distribuable sur base consolidée. Le dividende de l'exercice sera déterminé sur base du résultat distribuable statutaire, déterminé selon les dispositions de l'AR du 7 décembre 2010.

PRINCIPAUX RÉSULTATS (EN €) ⁽¹⁾	Exercice 2011 (du 01/01/2011 au 31/03/2011 ⁽²⁾)	Exercice 2010 (du 01/01/2010 au 31/03/2010 ⁽²⁾)	Variation (%)
Résultat locatif net	3 759 548	3 554 668	+ 5,76 %
Résultat d'exploitation des immeubles	2 682 191	2 540 704	+ 5,57 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2 615 429	2 407 134	+ 8,65 %
Résultat sur portefeuille			
- Résultat sur vente	76 803	279 160	- 72,49 %
- Variation de la juste valeur	1 990 977	1 183 110	+ 68,28 %
Résultat financier			
- Résultat financier hors variation de la juste valeur	-601 046	-604 192	- 0,52 %
- Variation de la juste valeur ⁽³⁾	402 290	-312 577	- 228,70 %
Résultat net	4 481 662	2 952 541	+ 51,79 %
Résultat net courant	2 413 882	1 490 271	+ 61,98 %
Résultat net courant par action ⁽⁴⁾	0,84	0,53	+ 58,13 %
Résultat distribuable	2 047 090	2 064 278	- 0,83 %
Résultat distribuable par action ⁽⁴⁾	0,71	0,73	- 3,19 %

(1) Il n'a pas été fait application de la norme IAS 34 au niveau du contenu des informations comptables communiquées ci-dessus.

(2) Chiffres revus par le Commissaire mais non audités.

(3) Il s'agit de la variation de la juste valeur de l'IRS callable de 10 ans dont question au footnote n° 1 de la page 2.

(4) Les nombres moyens d'actions ayant jouissance pleine au 31 mars 2010 et au 31 mars 2011 s'élèvent respectivement à 2 815 630 et 2 884 158, après neutralisation des 12 912 actions détenues en autocontrôle au 31 mars 2010 et au 31 mars 2011.

EVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre écoulé, la Sicafi a pu procéder à la vente d'un magasin supplémentaire à Nieuport, au prix de € 0,2 million, représentant une plus-value nette de € 0,08 million par rapport à la dernière juste valeur, tandis que la plus-value distribuable se monte à € 0,05 million. Comme exposé ci-dessus, la politique de cession des biens identifiés à la vente n'a pu être véritablement lancée qu'en fin de trimestre et le Conseil d'administration est confiant dans l'accélération notable des résultats sur ventes au cours des trois trimestres à venir.

En ce qui concerne les projets de développement, la rénovation des deux dernières phases du complexe immobilier City Gardens à Louvain se poursuit suivant le planning et le budget prévus. La dernière phase de cette rénovation devrait dès lors être terminée fin juin ou début juillet 2011, juste avant les mois d'été qui constituent une période particulièrement favorable pour la location.

En date du 31 janvier 2011, les assemblées générales extraordinaires de Home Invest Belgium et de la SA Masada ont approuvé une opération de scission partielle de cette dernière société, consistant en l'apport à Home Invest Belgium d'un patrimoine immobilier résidentiel d'une valeur de € 8,5 millions ; en contrepartie les fonds propres ont été augmentés de € 6,1 millions, via l'émission de 102 792 actions nouvelles, au prix d'émission de € 59,7146 par action et avec jouissance à partir du 1^{er} février 2011. Le Conseil d'administration estime que cette opération contribuera de manière appréciable aux résultats des trois exercices à venir, grâce aux plus-values escomptées sur le programme de revente à la pièce d'un certain nombre d'immeubles apportés. Elle renforce par ailleurs les fonds propres et, en conséquence, le potentiel de croissance pour l'avenir.

Enfin, le Management exécutif a été élargi une nouvelle fois, Filip Van Wijnendaele rejoignant la direction effective de Home Invest Belgium comme COO, en sa qualité de représentant permanent de la sprlu FWV Consult, à dater du 16 juin 2011. Home Invest Belgium sera ainsi dotée de trois dirigeants effectifs et répond ainsi largement aux dispositions de la Loi du 20 juillet 2004 et plus particulièrement celles de son article 38 (direction effective).

EVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU TRIMESTRE

Il n'est survenu aucun événement important après la clôture du trimestre sous revue, pouvant avoir une influence significative sur la situation financière de la Sicafi.

CORPORATE GOVERNANCE

Rappelons qu'au cours du Conseil d'administration du 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 de ce jour, ayant ainsi atteint la limite des 12 années de mandat.

Le Conseil lui exprime ses plus vifs remerciements pour sa 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, et a décidé de lui attribuer le titre de Président honoraire.

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'administration¹. Son mandat prendra cours à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de ce jour.

Enfin, le Conseil, souhaitant étendre tant la représentation des actionnaires que le nombre d'administrateurs indépendants en son sein, a présenté à l'Assemblée générale ordinaire de ce jour la nomination de deux nouveaux administrateurs indépendants¹ :

- Monsieur Eric Spiessens, membre du Comité de Direction du Groupe ARCO (actionnaire détenant 3,5 % du capital), et
- Monsieur Koen Dejonckheere, CEO de GIMV SA.

PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE EN COURS

Le Conseil d'administration a identifié, dans ses prévisions pour les années 2011 à 2013 reprises au rapport financier annuel 2010 (pages 128 e.s.), différents actifs pouvant générer des plus-values intéressantes pour les actionnaires et ce, sans nuire à la croissance de fond du portefeuille. Plusieurs nouveaux dossiers d'investissement ou de développement pour compte propre sont par ailleurs à l'examen, dont l'un ou l'autre pourrait se concrétiser d'ici la fin de l'exercice.

Au plan financier, il est à noter qu'aucune ligne de crédit n'arrive à échéance au cours de l'exercice 2011.

Home Invest Belgium poursuit son métier d'investisseur spécialisé dans le marché de l'immobilier résidentiel, accordant toute son attention, dans le contexte économique actuel, toujours difficile, à la *rentabilisation optimale de son portefeuille immobilier existant et à la sélection rigoureuse d'opportunités d'investissement* réellement créatrices de valeur pour ses actionnaires.

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 financier annuel 2010. Sauf survenance d'événements imprévus - notamment en matière d'évolution des taux d'intérêt ou du marché résidentiel – ces prévisions font apparaître une réelle marge de progression par rapport au dividende de € 2,75 distribué au titre de l'exercice 2010, et qui présentait déjà une hausse de 13,2 % par rapport au dividende unitaire de € 2,43 distribué pour l'exercice 2009.

² Sous réserve d'approbation par la FSMA

SERVICE FINANCIER – PAIEMENT DU DIVIDENDE

Le dividende de l'exercice 2010, soit € 2,75 par action, est payable aux guichets de BNP Paribas Fortis à partir du 15 mai 2011, contre remise du coupon n° 14, détaché des actions au porteur, et par virement automatique pour les actionnaires nominatifs et les porteurs de titres dématérialisés.

Le Conseil d'administration.

A PROPOS DE HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium est une Sicafi de type résidentiel, créée en juin 1999 et cotée au marché continu de NYSE Euronext Brussels. Au 31/03/2011, son portefeuille immobilier de placement en exploitation était composé de 89 immeubles sur 47 sites pour une superficie totale de 118.845 m² et s'élève à € 244 millions en juste valeur, projets de développement inclus.

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