



TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

ACTUALISATIE OP 31 MAART 2011 VAN DE EVALUATIE VAN DE PORTEFEUILLE

Groei (+ 7,5 %) van de reële waarde van de vastgoedportefeuille¹

Bezettingsgraad van 93,9 %²

Netto Inventariswaarde naar € 54,25, een stijging met 5,5 %³

Stabiel uitkeerbaar resultaat³

GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 maart 2011, bedraagt de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Home Invest Belgium € 244,3 miljoen¹, met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen voor een bedrag van € 11,1 miljoen, tegenover € 233,3 miljoen eind december 2010 en in vergelijking met € 227,4 miljoen op 31 maart 2010, hetzij een globale toename van 7,5 %, te verklaren:

- door de investeringen van de vastgoedbevak in de loop van de laatste twaalf maanden, en
- door de positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de vastgoedportefeuille ten belope van € 4,7 miljoen tegenover € 2,4 miljoen een jaar eerder.

Deze groei werd afgeremd door de overdracht van verschillende panden in het kader van het actieve arbitragebeleid.

De gemiddelde **bezettingsgraad** van de portefeuille van Home Invest Belgium in de loop van dit eerste kwartaal bedroeg 93,9 %, een daling in vergelijking met 94,61 % opgetekend voor het volledige boekjaar 2010 en met die van het eerste kwartaal van het boekjaar 2010 (95,22 %) ; iets meer dan 40 % van deze resterende leegstand kan toegeschreven worden aan het complex 'Résidences du Quartier Européen' (gemeubelde appartementen met dienstverlening) enerzijds, en aan de projectontwikkelingen Jourdan 85 en City Gardens (fase 2) die recent werden opgeleverd en waarvan de commercialisering op haar einde loopt, anderzijds.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS⁴

Eigen vermogen

De totale waarde van het eigen vermogen van Home Invest Belgium op 31 maart 2011 bedraagt € 158,3 miljoen, hetzij € 54,25 per aandeel⁵, tegenover € 51,42 vorig jaar (+ 5,5 %). Deze bedragen omvatten niet meer het dividend van het boekjaar 2010, hetzij € 2,75 per volledig dividendgerechtigd aandeel, aangezien de bestemming van de winst definitief is geworden sinds de Gewone algemene vergadering van vandaag.

De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 35,55 %⁶ op 31 maart 2011 tegenover 36,60 % een jaar eerder en 33,98 % op 31 december 2010, wat aldus een bijkomende investeringscapaciteit met externe schulden geeft van +/- € 200 miljoen op basis van het op heden toegelaten plafond van 65 %, t.t.z. een potentieel voor groei van de portefeuille van 82 %. Het objectief van de Raad van bestuur blijft evenwel het behoud van een schuldgraad onder 50 %, waarbij de bijkomende investeringscapaciteit met externe schulden en zonder toename van het eigen vermogen, aldus nog € 67 miljoen zou bedragen.

¹ Exclusief gebouwen bestemd voor de verkoop.

² Gemiddelde bezettingsgraad over het kwartaal, berekend op basis van de huren, met inbegrip van de huurgaranties op niet verhuurde ruimtes.

³ In vergelijking met de toestand op 31 maart 2010.

⁴ De cijfers op 31 maart 2010 zijn herwerkt in overeenstemming met de bepalingen van bijlage C van het KB van 7 december 2010; sommige van deze cijfers verschillen bijgevolg van die voorheen gepubliceerd.

⁵ Berekend met uitsluiting van de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrolé door Home Invest Management (IAS 33 alinea 20).

⁶ Volgens de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de berekening van de schuldgraad.

Kwartaalresultaten

Met als gunstige factor de stijging van het netto huurresultaat (+ 5,8 %), bedragen het **vastgoedresultaat** en het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** respectievelijk € 2,7 miljoen en € 2,6 miljoen, hetzij respectievelijke stijgingen met 5,6 % en 8,7 % in vergelijking met de toestand op 31 maart 2010.

De **algemene kosten** werden gereduceerd, waarbij deze, direct gerelateerd aan de partiële splitsing van de NV Masada bovendien rechtstreeks ten laste werden genomen van het eigen vermogen, resulterend in een substantiële daling van 50 % in vergelijking met de toestand een jaar geleden.

Het **resultaat op de portefeuille** is opnieuw sterk positief, ten belope van € 2,07 miljoen, in vergelijking met een resultaat van € 1,5 miljoen op 31 maart 2010. We dienen hier te benadrukken dat op het einde van het eerste kwartaal van 2011 de gerealiseerde meerwaarden op verkopen nog verwaarloosbaar zijn (€ 0,08 miljoen), aangezien het verkoopbeleid voor het boekjaar 2011 slechts aan het einde van dit kwartaal daadwerkelijk in uitvoering werd gesteld, door de versterking van het interne team. In dit stadium bestaat het resultaat op de portefeuille dus bijna exclusief uit latente meerwaarden, ten belope van € 2 miljoen, in vergelijking met slechts € 1,2 miljoen vorig jaar.

Het negatieve **financieel resultaat** daalt sterk met 78,3 % maar omvat een 'niet-cash item' van € + 402 290 (positieve variatie van de reële waarde van een IRS callable afgesloten in november 2009¹). Zonder opname van dit bedrag, dat trouwens geen enkele impact heeft op het uitkeerbaar resultaat, zou het financieel resultaat perfect stabiel gebleven zijn op € 0,6 miljoen, terwijl de totale schuld lichtjes toeneemt van € 86,1 miljoen tot € 88,8 miljoen.

Het **netto resultaat** bedraagt aldus € 4,5 miljoen tegenover € 3 miljoen op 31 maart 2010, een stijging met 51,8 %, ingevolge de positieve impact van de aanzienlijke daling van het financieel resultaat, omwille van de redenen die hiervoor werden uiteengezet.

Het **netto courant resultaat**, hetzij zonder het resultaat op de portefeuille, bedraagt op zijn beurt € 2,4 miljoen, hetzij een opmerkelijke vooruitgang met 62 % in vergelijking met het niveau van twaalf maanden geleden. Uitgedrukt per aandeel, bedraagt de groei 58,1 %, van € 0,53 tot € 0,84. Met uitsluiting van de impact van het voormelde 'niet-cash item' zou het netto courant resultaat nog een stijging optekenen van 11,6 %.

Tenslotte bedraagt het **uitkeerbaar resultaat**² € 2,05 miljoen, tegenover € 2,06 miljoen op 31 maart 2010, een zeer kleine daling (- 0,8 %) in vergelijking met een jaar geleden, waarbij de gerealiseerde meerwaarden op verkopen heel beperkt waren omwille van de voormelde redenen. Omwille van diezelfde redenen bedraagt het uitkeerbaar resultaat per aandeel € 0,71 tegenover € 0,73 op het einde van het eerste kwartaal van 2010.

Zowel het **netto courant resultaat per aandeel** als het **uitkeerbaar resultaat per aandeel** worden beïnvloed door de impact van de stijging met 2,43 % van het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen, ingevolge de partiële splitsing van de NV Masada op 31 januari 2011.

¹ IRS callable met een looptijd van 10 jaar, beschouwd als niet-effectief op basis van de criteria van IAS 39.

² Geconsolideerd uitkeerbaar resultaat. Het dividend van het boekjaar zal bepaald worden op basis van het statutaire uitkeerbaar resultaat, bepaald in overeenstemming met de bepalingen van het KB van 7 december 2010.



VOORNAAMSTE RESULTATEN (IN €) ⁽¹⁾	Boekjaar 2011 (van 01/01/2011 tot 31/03/2011 ⁽²⁾)	Boekjaar 2010 (van 01/01/2010 tot 31/03/2010 ⁽²⁾)	Variatie (%)
Netto huurresultaat	3 759 548	3 554 668	+ 5,76 %
Vastgoedresultaat	2 682 191	2 540 704	+ 5,57 %
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	2 615 429	2 407 134	+ 8,65 %
Resultaat op de portefeuille			
- Resultaat verkopen	76 803	279 160	- 72,49 %
- Variatie reële waarde	1 990 977	1 183 110	+ 68,28 %
Financieel resultaat			
- Financieel resultaat zonder variatie reële waarde	-601 046	-604 192	- 0,52 %
- Variatie reële waarde ⁽³⁾	402 290	-312 577	- 228,70 %
Netto resultaat	4 481 662	2 952 541	+ 51,79 %
Netto courant resultaat	2 413 882	1 490 271	+ 61,98 %
Netto courant resultaat per aandeel ⁽⁴⁾	0,84	0,53	+ 58,13 %
Uitkeerbaar resultaat	2 047 090	2 064 278	- 0,83 %
Uitkeerbaar resultaat per aandeel ⁽⁴⁾	0,71	0,73	- 3,19 %

(1) IAS 34 werd niet toegepast inzake de inhoud van de boekhoudkundige informatie hiervoor opgenomen.

(2) Cijfers nagezien, maar niet geauditeerd door de Commissaris.

(3) Het betreft de variatie van de reële waarde van een IRS callable van 10 jaar waarvan sprake in voetnoot nr. 1 op pagina 2.

(4) Het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen op 31 maart 2010 en 31 maart 2011 bedraagt respectievelijk 2 815 630 en 2 884 158, na aftrek van de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole op 31 maart 2010 en 31 maart 2011.

GEBEURTENISSEN IN DE LOOP VAN HET EERSTE KWARTAAL

In de loop van het voorbije kwartaal kon de vastgoedbevak overgaan tot de verkoop van een bijkomende handelsruimte in Nieuwpoort voor € 0,2 miljoen, die een netto meerwaarde vertegenwoordigt van € 0,08 miljoen in vergelijking met de laatste reële waarde, terwijl de uitkeerbare meerwaarde € 0,05 miljoen bedraagt. Zoals hierboven uitgelegd, kon het beleid van geplande verkopen pas echt opgestart worden aan het einde van het kwartaal, en de Raad van bestuur heeft vertrouwen in de aanzienlijke acceleratie van de resultaten op verkopen in de loop van de komende drie kwartalen.

Wat de projectontwikkelingen betreft, verloopt de renovatie van de laatste twee fases van het vastgoedcomplex City Gardens in Leuven volgens planning en vooropgesteld budget. De laatste fase van deze renovatie zou aldus moeten afgewerkt zijn eind juni of begin juli 2011, net voor de zomermaanden, een bijzonder gunstige verhuurperiode.

Op 31 januari 2011 hebben de Buitengewone algemene vergaderingen van Home Invest Belgium en de NV Masada de partiële splitsing goedgekeurd van deze laatste vennootschap, bestaande uit de inbreng in Home Invest Belgium van een residentieel vastgoedpatrimonium van € 8,5 miljoen; daartegenover is het eigen vermogen gestegen met € 6,1 miljoen, door de uitgifte van 102 792 nieuwe aandelen, aan een uitgifteprijs van € 59,7146 per aandeel, en dividendgerechtigd vanaf 1 februari 2011. De Raad van bestuur is van oordeel dat deze verrichting aanzienlijk zal bijdragen tot de resultaten van de komende drie boekjaren, dankzij de verwachte meerwaarden op het verkoopprogramma per stuk van een aantal van de ingebrachte gebouwen. Dit versterkt anderzijds het eigen vermogen en bijgevolg, het toekomstig groeipotentieel.

Tenslotte werd het Uitvoerend management nogmaals uitgebreid met Filip Van Wijnendaele die de effectieve leiding van Home Invest Belgium vervoegt als COO, in de hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van de ebvba FWW Consult, vanaf 16 juni 2011. Home Invest Belgium zal aldus beschikken over drie effectieve leiders en beantwoordt bijgevolg ruimschoots aan de bepalingen van de Wet van 20 juli 2004 en meer bepaald aan die van artikel 38 (effectieve leiding).

GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET KWARTAAL

Er heeft zich geen enkele belangrijke gebeurtenis voorgedaan na afsluiting van het kwartaal onder nazicht, die een significante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand van de vastgoedbevak.

CORPORATE GOVERNANCE

We herinneren aan het feit dat ter gelegenheid van de Raad van bestuur van 19 januari 2011, de Heer Michel Pleeck, bestuurder en voorzitter van de Raad van bestuur, de wens heeft uitgedrukt een einde te stellen aan zijn bestuurdersmandaat na afloop van de Gewone algemene vergadering van vandaag, aangezien zijn mandaat aldus de limiet van 12 jaar heeft bereikt.

De Raad dankt hem uitdrukkelijk voor zijn substantiële bijdrage aan de beursintroduktie van Home Invest Belgium in juni 1999 en voor zijn regelmatige en niet aflatende bijdrage in de loop van haar twaalfjarig bestaan, en heeft beslist hem de titel van Ere-voorzitter toe te kennen.

Op 25 februari 2011 heeft de Raad van bestuur in zijn midden de Heer Guy Van Wymersch-Moons aangesteld als nieuwe Voorzitter van de Raad van bestuur¹. Zijn mandaat zal aanvangen na afloop van de Gewone algemene vergadering van heden.

Tenslotte, uit hoofde van de wens zowel de vertegenwoordiging van de aandeelhouders als het aantal onafhankelijke bestuurders in zijn midden uit te breiden, heeft de Raad aan de Gewone algemene vergadering van heden de benoeming van twee nieuwe onafhankelijke bestuurders¹ voorgesteld:

- De Heer Eric Spiessens, lid van het Directiecomité van de groep ARCO (aandeelhouder met 3,5 % van het kapitaal), en
- De Heer Koen Dejonckheere, CEO van GIMV NV.

VOORUITZICHTEN VOOR HET LOPENDE BOEKJAAR

De Raad van bestuur heeft in zijn vooruitzichten voor de jaren 2011 tot 2013, opgenomen in het financieel jaarverslag 2010 (pagina's 128 e.v.), verschillende activa vooropgesteld die belangrijke meerwaarden kunnen genereren voor de aandeelhouders en dit, zonder de groei van de portefeuille in het gedrang te brengen. Verschillende nieuwe investerings- of ontwikkelingsdossiers voor eigen rekening worden bestudeerd, waarvan er zich één of meer zouden kunnen realiseren tussen nu en het einde van het boekjaar.

Vanuit financieel oogpunt, dient er opgemerkt te worden dat geen enkele kredietlijn vervalt in de loop van het boekjaar 2011.

Home Invest Belgium zet haar vak van investeerder gespecialiseerd in residentieel vastgoed verder, met een bijzondere aandacht, in de nog steeds moeilijke economische context, voor de *optimale rentabilisering van haar bestaande vastgoedportefeuille* en een *streng selectie van investeringsopportuniteiten* die reële meerwaarde kunnen genereren voor de aandeelhouders.

Indien alles voor het overige gelijk blijft, bevestigt de Raad van bestuur de resultaatvooruitzichten voor het lopende boekjaar zoals gepubliceerd in het Jaarlijks financieel verslag 2010. Behalve in geval van onvoorziene gebeurtenissen – namelijk met betrekking tot de evolutie van de rentevoeten of de vastgoedmarkt – tonen deze vooruitzichten een reële groeimarge in vergelijking met het dividend van € 2,75 uitgekeerd voor het boekjaar 2010, dat reeds een stijging vertegenwoordigde met 13,2 % in vergelijking met het dividend per aandeel van € 2,43 uitgekeerd voor het boekjaar 2009.

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA.

FINANCIËLE DIENST – BETAALBAARSTELLING DIVIDEND

Het dividend van het boekjaar 2010, hetzij € 2,75 per aandeel, is betaalbaar aan de loketten van BNP Paribas Fortis vanaf 15 mei 2011, tegen overhandiging van coupon nr. 14, onthecht van de aandelen aan toonder, en door automatische storting aan de aandeelhouders op naam en de houders van gedematerialiseerde effecten.

De Raad van bestuur.

OVER HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium is een residentiële vastgoedbevak, opgericht in 1999 en genoteerd op de continumarkt (HOMI) van NYSE Euronext Brussels.

Op 31/03/2011 was haar portefeuille aan vastgoedbeleggingen in exploitatie samengesteld uit 89 gebouwen op 47 sites, met een totale oppervlakte van 118.845 m², en met een reële waarde van € 244 miljoen, inclusief projectontwikkelingen.

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