



Déclaration intermédiaire du Conseil d'administration

ACTUALISATION AU 30 SEPTEMBRE 2011 DE L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE

- Taux d'occupation de 95,31 %¹
- Résultat net courant par action augmente de 1,86 %², Résultat distribuable³ stable à € 2,47 sur les neuf premiers mois de l'exercice⁴

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium a arrêté l'état des comptes consolidés trimestriels des neuf premiers mois de l'exercice 2011 qui sera clôturé fin 2011.

1 Portefeuille immobilier consolidé au 30 septembre 2011

Au 30 septembre 2011, la juste valeur du portefeuille immobilier expertisé s'élève à € 241 millions⁵ par rapport à € 215 millions au 30 septembre 2010, soit une croissance de 12 %, qui s'explique :

- a. en -, par la vente à la découpe d'une série de biens immobiliers ;
- b. en +, par l'entrée dans le périmètre du portefeuille, d'une part, des immeubles de la sa Masada repris en janvier de cette année (via scission partielle), et d'autre part, des trois dernières phases du complexe City Gardens à Louvain, dont la rénovation a pu être terminée au cours du mois de septembre dernier (voir ci-après sub 3.1) ;
- c. en + et en -, par la variation de la juste valeur de quelques immeubles (en + principalement les immeubles Ch. Woeste, Clos Saint-Géry, Galerie de l'Ange, Résidences du Quartier Européen, Place du Jeu de Balle, Lebeau et Sippelberg, et en - principalement Bosquet-Jourdan et Cederdreef).

Après achèvement des projets de développement en cours (Belliard/Industrie) la juste valeur du portefeuille s'élèvera à € +/- 253 millions.

Le *taux d'occupation* moyen du portefeuille s'élevait à 95,31 % au cours des 9 premiers mois, comparé à 95,01 % au 30 septembre 2010. Ce chiffre dépasse jusqu'à présent les prévisions reprises dans le business plan présenté dans le rapport financier annuel 2010 qui tablait sur un taux d'occupation moyen de 95 % pour l'ensemble de l'année. La Sicafi parvient donc à maintenir un taux d'occupation élevé, et ce malgré un marché locatif plus difficile, principalement dans le segment milieu-haut de gamme, et nonobstant l'intégration progressive de projets de développement qui pèsent à chaque fois de manière temporaire sur le taux d'occupation.

¹ Taux moyen sur les trois premiers trimestres, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées, hors les projets de développement et les immeubles destinés à la vente.

² Comparé à la situation au 30 septembre 2010.

³ Résultat distribuable sur base consolidée. La progression du résultat distribuable, calculé sur base statutaire pour la même période, s'élevait à 1,5 %. Conformément à l'article 25 de l'AR du 7 décembre 2010 le dividende se calcule sur base du résultat distribuable statutaire.

⁴ Par rapport à la période correspondante de 2010.

⁵ La valeur d'investissement s'établit de son côté à € 266,6 millions.

⁶ Taux moyen sur les trois premiers trimestres, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées, hors les projets de développement /rénovation et les immeubles destinés à la vente.

2 Chiffres clés au 30 septembre 2011 (consolidés)

Remarque liminaire: les pourcentages repris dans les tableaux (données par action) et commentaires ci-dessous ont été calculés sur base de chiffres non arrondis du compte de résultats ou du bilan. Ils peuvent donc diverger de ceux qui seraient calculés sur base de chiffres arrondis.

2.1 Actif net consolidé

La valeur totale de *l'actif net* de Home Invest Belgium au 30 septembre 2011 s'élève à € 164,7 millions, soit € 56,42 par action¹, en hausse de 6,57 % par rapport à sa valeur nette d'inventaire au 30 septembre 2010 (€ 52,94).

Cette revalorisation appréciable des fonds propres est principalement imputable à l'évolution des postes suivants :

- le solde des variations de la juste valeur du portefeuille immobilier, poste qui augmente de € 68,7 millions à € 79,3 millions,
- la rubrique négative «impact sur la juste valeur des droits de mutation estimés», qui progresse de -€ 19,5 millions à -€ 23,7 millions,
- les résultats reportés d'exercices précédents, qui affichent une croissance de € 5,4 millions à € 9 millions, et
- le résultat net de l'exercice en cours, qui augmente également de € 7,3 millions à 12,7 millions.

L'*endettement* calculé selon le prescrit de l'AR du 7 décembre 2010 s'élève ainsi à € 85 millions, pratiquement inchangé par rapport à un an de date. Le ratio d'endettement s'élève de son côté à 33,4 % au 30 septembre 2011 (35,5 % au 30 septembre 2010) et dégage ainsi une capacité d'investissement complémentaire par endettement externe de € 230 millions sur base du plafond de 65 % actuellement autorisé, et de près de € 80 millions pour atteindre un taux d'endettement de 50 % qui constitue le plafond arrêté par le Conseil d'administration.

¹ Compte tenu des 2 918 422 actions en circulation au 30 septembre 2011 (hormis les 12 912 actions en autocontrôle, nombre inchangé comparé à un an de date).

2.2 Résultats périodiques consolidés des neuf premiers mois de l'exercice 2011

Principaux résultats (normes IFRS) ⁽¹⁾	Du 1.01.2011 au 30.09.2011 ⁽²⁾	Du 1.01.2010 au 30.09.2010 ⁽²⁾	Variation (%)
En €			
Résultat locatif net	11 532 292	10 558 817	+ 9,22 %
Résultat immobilier	10 693 918	9 890 531	+ 8,12 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	7 732 770	7 239 648	+ 6,81 %
Résultat sur portefeuille	7 422 322	2 347 854	+ 216,13 %
<i>Résultat sur vente d'immeubles de placement</i>	<i>1 233 910</i>	<i>1 059 065</i>	<i>+ 16,51 %</i>
<i>Variation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	<i>6 188 412</i>	<i>1 288 789</i>	<i>+ 380,17 %</i>
Résultat financier et impôts	- 2 475 996	- 2 352 855	+ 5,23 % ⁽⁵⁾
Résultat net	12 673 487	7 341 249	+ 72,63 %
Résultat net courant ⁽³⁾	5 251 165	4 993 394	+ 5,16 %
Résultat net courant hors IAS 39	5 705 662	5 832 124	-2,17 %
Résultat distribuable ⁽⁶⁾	7 193 930	7 036 593	+ 2,24 %
Par action ⁽⁴⁾, en €			
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2,66	2,57	+ 3,45 %
Résultat sur portefeuille	2,55	0,83	+ 206,20 %
Résultat net	4,36	2,61	+ 67,21 %
Résultat net courant ⁽³⁾	1,81	1,77	+ 1,86 %
Résultat net courant hors IAS 39	1,96	2,07	-5,24 %
Résultat distribuable ⁽⁶⁾	2,47	2,50	-0,98 %

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

(2) Chiffres non audités par le Commissaire.

(3) Résultat net moins le résultat sur le portefeuille.

(4) Le nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine sur les neuf premiers mois de l'exercice 2011 s'élève à 2 907 001 et à 2 815 630 au 30 septembre 2010, soit une augmentation de 3,25 %.

(5) A noter qu'il s'agit d'une croissance d'un résultat négatif.

(6) Ce résultat distribuable est déterminé sur base consolidée. Le dividende se calcule sur base du résultat distribuable statutaire.

Dans l'ensemble, les résultats à la fin des neuf premiers mois de l'exercice démontrent une évolution positive de l'activité et des revenus locatifs, comparés à ceux publiés à la fin du 1^{er} semestre. De même, les résultats sur la vente d'immeubles plus petits et anciens, avec plus-values, affichent une tendance haussière, conformément à l'estimation à ce sujet faite en milieu d'année.

Ainsi, le *résultat locatif net* augmente de 9,22 % (contre + 7,80 % après 6 mois), tandis que le *résultat immobilier* progresse de 8,12 % (contre + 6,75 % après 6 mois), les deux taux de progression étant en ligne avec les prévisions.

Le *résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille* avance de 6,81 %, résultant en une marge d'exploitation de 72,31 %.

Le *résultat net courant* augmente de 5,16 %. Par action, il s'élève à € 1,81 comparé à € 1,77 suite à une hausse de 3,25 % du nombre moyen d'actions sur la période.

Le *résultat net courant hors IAS 39* diminue légèrement (-2,17 % comparé à la situation à un an de date). Par action, la diminution s'élève à -5,24 %.

Le *résultat sur portefeuille* augmente fortement (+216 %). Il comprend, d'une part, une hausse latente de la valeur du portefeuille immobilier, à concurrence de € 6,2 millions par rapport à € 1,3 million il y a un an, et, d'autre part, des plus-values effectivement réalisées de € 1,2 million par rapport à € 1,1 million un an plus tôt. Cette évolution favorable constitue la conséquence logique de la décision du Conseil d'administration prise au cours de 2009 d'accélérer progressivement la politique d'arbitrage sur les immeubles du portefeuille, jusqu'à +/- 4 % du portefeuille, afin de réaliser des plus-values importantes. Rappelons que cette politique a été lancée en 2005 et qu'elle a permis de réaliser, chaque année, des plus-values appréciables.

Le *résultat distribuable* augmente légèrement à € 7,2 millions, comprenant € 1,4 million de plus-values distribuables sur les ventes. Par action, le résultat distribuable s'élève actuellement à € 2,47, ce qui signifie que la sicafi est en voie de réaliser la nouvelle croissance du dividende, annoncée dans le rapport financier semestriel.

3 Événements survenus au cours du troisième trimestre

3.1 La rénovation profonde du complexe immobilier résidentiel City Gardens à Louvain est achevée et la commercialisation de la dernière phase est en cours. Celle-ci se déroule aussi favorablement que pour les phases précédentes ce qui fait qu'il ne reste actuellement plus que 3 appartements qui ne sont pas loués sur les 138 que le complexe comporte.

3.2 En ce qui concerne le projet d'hôtel et de rénovation à Bruxelles, situé à l'angle de la rue Belliard et la rue de l'Industrie, développé par Nexity IG pour le compte de Belliard 21, filiale de la sicafi, les prévisions antérieures sont maintenues par rapport à sa réception pour la fin du 1^{er} semestre de 2012.

3.3 Au cours du troisième trimestre les ventes des actifs suivants ont été réalisées dans le cadre du programme de vente à la découpe : Floréal (1 appartement), Stevin (1 commerce), Clos St Georges (1 maison), Montana-Tamaris (1 appartement), Coningham (2 appartements), Marie José (1 parking), totalisant un prix de vente de € 2 131 500 et une plus-value réalisée de € 0,6 millions.

4 Événements survenus depuis le 30 septembre dernier

Au cours du mois d'octobre le Conseil d'administration a approuvé deux opérations en vue de l'extension du portefeuille immobilier.

4.1 Ainsi, une opération de scission partielle de la sa V.O.P. a été approuvée le 5 octobre dernier par le Conseil d'administration ; cette société immobilière appartient au groupe Van Overstraeten qui, directement et indirectement, fait partie des actionnaires stables de Home Invest Belgium. Suite à cette scission partielle Home Invest Belgium devient propriétaire des droits emphytéotiques de 60 ans sur 4 immeubles de rapport situés dans la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi que de la pleine propriété d'un projet en cours de construction à Jette à l'angle de l'avenue Odon Warland et de la rue Bulins. Ce projet comporte 34 appartements et 1 commerce au rez-de-chaussée, pour une surface locative totale de +/- 3 123 m² - et 34 emplacements de parking couverts. L'immeuble sera équipé de techniques de pointe en matière de performance énergétique. L'évaluation totale de ces acquisitions s'élève à € 7 454 000 frais inclus. En rémunération de cet apport, des actions nouvelles seront émises, leur prix d'émission étant fixé au cours de clôture moyen de l'action Home Invest Belgium au cours des 30 derniers jours calendrier avant l'approbation de l'opération par l'Assemblée Générale Extraordinaire, avec pour minimum la dernière valeur d'inventaire publiée (€ 56,42).

4.2 Par ailleurs, le Conseil d'administration du 24 août dernier a approuvé l'opération de scission de URBIS sa, permettant d'acquérir un complexe résidentiel situé Wilsonplein à Gand, au-dessus du shopping-center « Gent Zuid », Ce complexe fait partie d'une entité plus grande, propriété de URBIS sa, appartenant au groupe AG Insurance. La partie résidentielle acquise a une superficie locative nette +/- 2 346 m² et est acquise pour € 3 200 000 frais inclus ; compte tenu de l'apport d'une dette à concurrence de € 2 800 000, l'augmentation de capital qui en résulte sera limitée à € 400 000 ; 6 318 actions nouvelles seront émises à titre de rémunération, leur prix d'émission étant fixé à € 63,30, sur base du cours de clôture moyen des 30 derniers jours calendrier avant la signature du projet de scission.

4.3 En vue de l'approbation des deux opérations précitées une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée pour le 5 décembre prochain.

En outre, une refonte profonde des statuts sera présentée pour approbation à cette même assemblée ; cette refonte a principalement pour objectif de rendre les statuts conformes aux nouvelles dispositions légales, à savoir l'AR du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafis et la Loi du 20 décembre 2010 concernant l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées.

5 Perspectives pour l'exercice en cours

Compte tenu de la hauteur des résultats distribuables après seulement 9 mois d'exercice, le Conseil d'administration a mis à l'étude la distribution d'un dividende unitaire supérieur à € 2,75 par action, tel que distribué l'exercice précédent, par ailleurs à répartir parmi un nombre moyen d'actions ayant jouissance entière qui augmente de 3,25 %.

Enfin, les incertitudes toujours présentes liées à l'évolution de la conjoncture économique, aux marchés financiers et, dans une moindre mesure, immobiliers, aux disponibilités de financement et à la solvabilité des contreparties pourraient rendre nécessaire l'évaluation de risques inédits ou aujourd'hui improbables, ainsi que la mise en oeuvre rapide de mesures correctrices non définies à ce jour. Home Invest Belgium reste attentive à identifier et circonscrire ces nouveaux risques et mettra en œuvre les mesures adéquates en vue de limiter leurs effets défavorables pour la Sicafi et ses actionnaires.

Le 17 novembre 2011

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 (HOMI) de NYSE Euronext Brussels. Son portefeuille immobilier est composé de biens immobiliers pour une surface locative totale de plus de 134 708 m² au 30/09/2011 et s'élève à € 241 millions (juste valeur).

Les biens en portefeuille sont localisés principalement (80 %) 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