



Tussentijdse verklaring van de Raad van bestuur

ACTUALISATIE OP 30 SEPTEMBER 2011 VAN DE EVALUATIE VAN DE PORTEFEUILLE

- Bezettingsgraad van 95,31 %¹
- Netto courant resultaat per aandeel stijgt met 1,86 %², uitkeerbaar resultaat³ stabiel op € 2,47 over de eerste negen maanden van het boekjaar⁴

De Raad van bestuur van **Home Invest Belgium** heeft de geconsolideerde trimestriële rekeningen afgesloten van de negen eerste maanden van het boekjaar 2011 dat loopt tot eind 2011.

1 Geconsolideerde vastgoedportefeuille op 30 september 2011

Op 30 september 2011, bedraagt de *reële waarde* van de geschatte vastgoedportefeuille € 241 miljoen⁵ tegenover € 215 miljoen op 30 september 2010, hetzij een stijging van 12 %, te verklaren door:

- in -, de verkoop per eenheid van een reeks panden;
- in +, de opname in de portefeuille van enerzijds de in januari van dit jaar overgenomen gebouwen van de nv Masada (via partiële splitsing) en anderzijds van de laatste drie fasen van het complex City Gardens in Leuven, waarvan de renovatie kon worden beëindigd in de maand september l.l. (zie hierna sub 3.1);
- in + en in -, door de schommeling van de reële waarde van enkele gebouwen (in + voornamelijk de gebouwen Ch. Woeste, Clos Saint-Géry, Galerie de l'Ange, Résidences du Quartier Européen, Place du Jeu de Balle, Lebeau en Sippelberg, en in - voornamelijk Bosquet-Jourdan en Cederdreef).

Na voltooiing van de lopende projectontwikkelingen (Belliard/Nijverheid) zal de reële waarde van de portefeuille € +/- 253 miljoen bedragen.

De gemiddelde *bezettingsgraad* van de portefeuille bedroeg 95,31 %⁶ in de loop van de eerste 9 maanden, in vergelijking met 95,01 % op 30 september 2010. Dit cijfer overtreft vooralsnog de vooruitzichten opgenomen in het business plan dat werd opgenomen in het financieel jaarverslag 2010 waarbij een gemiddelde bezettingsgraad van 95 % voor het volledige jaar in het vooruitzicht werd gesteld. De bevak slaagt er dus in een hoge bezettingsgraad aan te houden, en dit ondanks de moeilijker verhuurmarkt, voornamelijk in het midden tot hogere segment, en dit niettegenstaande de progressieve opname van de projectontwikkelingen die telkens tijdelijk op de bezettingsgraad wegen.

¹ Gemiddelde bezettingsgraad over de eerste drie kwartalen, berekend op basis van de huren, inclusief de huurgaranties op niet verhuurde ruimtes en exclusief de projectontwikkelingen en de gebouwen bestemd voor de verkoop.

² In vergelijking met de situatie op 30 september 2010.

³ Geconsolideerd uitkeerbaar resultaat. De vooruitgang van het uitkeerbaar resultaat, berekend op statutaire basis voor dezelfde periode, bedroeg 1,5 %. Conform artikel 25 van het KB van 7 december 2010 wordt het dividend berekend op basis van het statutair uitkeerbaar resultaat.

⁴ In vergelijking met de overeenstemmende periode in 2010.

⁵ De investeringswaarde bedraagt op haar beurt € 266,6 miljoen.

⁶ Gemiddelde bezettingsgraad over de eerste drie kwartalen, berekend op basis van de huren en de huurgaranties op niet verhuurde ruimtes, exclusief de gebouwen in aanbouw/renovatie en die bestemd voor de verkoop.

2 Kerncijfers op 30 september 2011 (geconsolideerd)

Opmerking vooraf: de percentages opgenomen in de tabellen (gegevens per aandeel) en de toelichtingen hieronder werden berekend op basis van niet afgeronde cijfers van de resultatenrekening of de balans. Ze kunnen aldus afwijken van deze die zouden berekend worden op basis van afgeronde cijfers.

2.1 Geconsolideerd netto-actief

De totale waarde van het *netto-actief* van Home Invest Belgium op 30 september 2011 bedraagt € 164,7 miljoen, hetzij € 56,42 per aandeel¹, een stijging van 6,57 % in vergelijking met haar netto inventariswaarde op 30 september 2010 (€ 52,94).

Deze aanzienlijke opwaardering van de eigen middelen is voornamelijk toe te wijzen aan de evolutie van volgende posten:

- het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, post die stijgt van € 68,7 miljoen naar € 79,3 miljoen,
- de negatieve rubriek “impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten”, die groeit van -€ 19,5 miljoen tot -€ 23,7 miljoen,
- de overgedragen resultaten van vorige boekjaren, die een stijging kennen van € 5,4 miljoen tot € 9 miljoen, en
- het netto resultaat van het lopende boekjaar, dat eveneens toeneemt van € 7,3 miljoen tot 12,7 miljoen.

De *schulden* berekend volgens de voorschriften van het KB van 7 december 2010 bedragen aldus € 85 miljoen, een quasi status-quo tegenover een jaar geleden. De schuldratio bedraagt op zijn beurt 33,4 % op 30 september 2011 (35,5 % op 30 september 2010) en resulteert aldus in een bijkomende investeringscapaciteit door middel van schulden van € 230 miljoen op basis van het huidige toegelaten plafond van 65 %, en van bijna € 80 miljoen vooraleer een schuldratio van 50 % te bereiken, hetzij het plafond weerhouden door de Raad van bestuur.

¹ Rekening houdend met de 2 918 422 aandelen in omloop op 30 september 2011 (zonder de 12 912 aandelen in autocontrole, aantal dat ongewijzigd is in vergelijking met een jaar eerder).

2.2 Periodieke geconsolideerde resultaten van de eerste negen maanden van het boekjaar 2011

Voornaamste resultaten (IFRS normen) ⁽¹⁾	Van 1.01.2011 tot 30.09.2011 ⁽²⁾	Van 1.01.2010 tot 30.09.2010 ⁽²⁾	Vershil (%)
In €			
Netto huurresultaat	11 532 292	10 558 817	+ 9,22 %
Vastgoedresultaat	10 693 918	9 890 531	+ 8,12 %
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	7 732 770	7 239 648	+ 6,81 %
Resultaat op de portefeuille	7 422 322	2 347 854	+ 216,13 %
<i>Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</i>	<i>1 233 910</i>	<i>1 059 065</i>	<i>+ 16,51 %</i>
<i>Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</i>	<i>6 188 412</i>	<i>1 288 789</i>	<i>+ 380,17 %</i>
Financieel resultaat en belastingen	- 2 475 996	- 2 352 855	+ 5,23 % ⁽⁵⁾
Netto resultaat	12 673 487	7 341 249	+ 72,63 %
Netto courant resultaat ⁽³⁾	5 251 165	4 993 394	+ 5,16 %
Netto courant resultaat zonder IAS 39	5 705 662	5 832 124	-2,17 %
Uitkeerbaar resultaat ⁽⁶⁾	7 193 930	7 036 593	+ 2,24 %
Per aandeel ⁽⁴⁾, in €			
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	2,66	2,57	+ 3,45 %
Resultaat op de portefeuille	2,55	0,83	+ 206,20 %
Netto resultaat	4,36	2,61	+ 67,21 %
Netto courant resultaat ⁽³⁾	1,81	1,77	+ 1,86 %
Netto courant resultaat zonder IAS 39	1,96	2,07	-5,24 %
Uitkeerbaar resultaat ⁽⁶⁾	2,47	2,50	-0,98 %

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

(2) Cijfers niet geauditeerd door de Commissaris.

(3) Netto resultaat min het resultaat op de portefeuille.

(4) Het gemiddeld aantal volledig dividendgerechtigde aandelen over de eerste 9 maanden van het boekjaar 2011 bedraagt 2 907 001 en 2 815 630 op 30 september 2010, hetzij een stijging met 3.25 %.

(5) Er dient opgemerkt te worden dat het gaat om de stijging van een negatief resultaat.

(6) Dit uitkeerbaar resultaat is bepaald op geconsolideerde basis. Het dividend zal berekend worden op basis van het statutair uitkeerbaar resultaat.

Algemeen, tonen de resultaten op het einde van de eerste negen maanden van het boekjaar een positieve evolutie van de activiteit en van de huurinkomsten in vergelijking met die gepubliceerd op het einde van het 1e semester. Tevens vertonen de resultaten van de verkoop van minder belangrijke en oudere gebouwen, met meerwaarden, een stijgende tendens, conform de inschatting hierover gemaakt halverwege het jaar.

Zo neemt het *netto huurresultaat* toe met 9,22 % (tegenover + 7,80 % na 6 maanden), terwijl het vastgoedresultaat stijgt met 8,12 % (tegenover + 6,75 % na 6 maanden), beide stijgingspercentages in lijn met de vooruitzichten.

Het *operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille* gaat vooruit met 6,81 %, resulterend in een bedrijfsmarge van 72,31 %.

Het *netto courant resultaat* neemt toe met 5,16 %. Per aandeel, bedraagt dit € 1,81 tegenover € 1,77 ingevolge een toename van 3,25 % van het gemiddeld aantal aandelen over de periode.

Het *netto courant resultaat zonder IAS 39* daalt lichtjes (-2,17 % in vergelijking met de situatie een jaar eerder). Per aandeel, bedraagt de daling -5,24 %.

Het *resultaat op de portefeuille*, neemt sterk toe (+216 %). Het omvat enerzijds een latente stijging in de waarde van de vastgoedportefeuille, ten bedrage van € 6,2 miljoen tegenover € 1,3 miljoen één jaar eerder, en anderzijds effectief gerealiseerde meerwaarden van € 1,2 miljoen tegenover € 1,1 miljoen één jaar eerder. Deze gunstige evolutie is mede het logische gevolg van de beslissing van de Raad van bestuur genomen in de loop van het jaar 2009 om het arbitrageproces op de gebouwen van de portefeuille geleidelijk op te trekken, tot jaarlijks +/- 4% van de portefeuille, met het oog op verwezenlijking van belangrijke meerwaarden. Het weze hierbij eraan herinnerd dat deze politiek werd opgestart in 2005 en dat zij jaarlijks aanzienlijke meerwaarden heeft kunnen genereren.

Het *uitkeerbaar resultaat* stijgt lichtjes tot € 7,2 miljoen, inclusief € 1,4 miljoen uitkeerbare meerwaarde op verkopen.

Per aandeel, bedraagt het uitkeerbaar resultaat op heden € 2,47, waarmee de bevak goed op weg is om de in het halfjaarlijks financieel verslag vooropgestelde verdere toename van het dividend waar te maken.

3 Gebeurtenissen in de loop van het derde kwartaal

3.1 De ingrijpende renovatie van het residentiële vastgoedcomplex City Gardens te Leuven is achter de rug en de commercialisatie van de laatste fase is bezig. Deze loopt even vlot als reeds ervaren voor de vorige fases zodat op heden nog slechts 3 appartementen nog niet verhuurd zijn op een totaal van 138 dat het complex telt.

3.2 Wat het hotel-en renovatieproject in Brussel betreft, gelegen op de hoek van de Belliardstraat en de Nijverheidsstraat, ontwikkeld door Nexity IG voor rekening van Belliard 21, dochteronderneming van de bevak, blijven de bestaande vooruitzichten gehandhaafd met betrekking tot de oplevering ervan tegen het einde van het 1^{ste} semester 2012.

3.3 In de loop van het derde trimester werden, in uitvoering van het verkoopprogramma per eenheid, de verkopen van volgende activa gerealiseerd: Floréal (1 appartement), Stevin (1 handelsruimte), Clos St Georges (1 huis), Montana-Tamaris (1 appartement), Coningham (2 appartementen), Marie José (1 parking), goed voor een totale verkoopprijs van € 2 131 500 en een gerealiseerde meerwaarde van € 0,6 miljoen.

4 Gebeurtenissen sinds 30 september laatstleden

In de loop van de maand oktober heeft de Raad van bestuur twee verrichtingen goedgekeurd met het oog op uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

4.1 Aldus werd op 5 oktober l.l. in Raad van bestuur de verrichting van partiële splitsing van de nv V.O.P. goedgekeurd; deze vastgoedvennootschap behoort tot de groep Van Overstraeten die, rechtstreeks en onrechtstreeks, deel uitmaakt van het vaste aandeelhouderschap van Home Invest Belgium. Als gevolg van deze partiële splitsing wordt Home Invest Belgium eigenaar van de 60-jarige erfpachtrechten op 4 opbrengsthuizen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, alsook van de volle eigendom van een project in oprichting te Jette op de hoek van de Odon Warlandlaan en de Bulinsstraat. Dit project bestaat uit 34 appartementen en 1 handelsgelijkvloers, voor een totale verhuurbare oppervlakte van +/- 3 123 m² - en 34 overdekte parkeerplaatsen. Het gebouw zal voorzien zijn van vooruitstrevende technieken op energetisch vlak. De totale waardering van deze verwervingen beloopt € 7 454 000 inclusief kosten. Ter vergoeding van deze inbreng zullen nieuwe aandelen uitgegeven worden tegen een uitgiftekoers gelijk aan de gemiddelde slotkoers van het aandeel Home Invest Belgium tijdens de laatste 30 kalenderdagen voor de goedkeuring van de transactie door de Buitengewone Algemene Vergadering, met als minimum de laatste gepubliceerde netto inventariswaarde (€56,42).

4.2 In Raad van bestuur van 24 augustus l.l. werd de verrichting goedgekeurd waarbij, via splitsing van URBIS nv, een residentieel complex wordt verworven gelegen aan het Wilsonplein te Gent, boven het shopping center van Gent Zuid. Dit complex maakt deel uit van een groter geheel, eigendom van URBIS nv, behorend tot de AG Insurance-groep. Het verworven residentiële stuk heeft een netto verhuurbare oppervlakte van +/- 2 346 m² en wordt verworven voor € 3 200 000 inclusief kosten; rekening houdend met de inbreng van een schuld ten belope van € 2 800 000, zal de hieruit voortvloeiende kapitaalsverhoging beperkt zijn op € 400 000; 6 318 nieuwe aandelen zullen als vergoeding worden uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 63,30, op basis van de gemiddelde slotkoers van de laatste 30 kalenderdagen voor de ondertekening van het splitsingsvoorstel.

4.3 Met het oog op de goedkeuring van beide voormelde verrichtingen wordt tegen 5 december as. een buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen.

Tevens wordt op deze vergadering een ingrijpende statutenwijziging ter goedkeuring voorgelegd, hoofdzakelijk bedoeld om rekening te houden met de nieuwe wettelijke voorschriften, met name het KB van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevak en de Wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen.

5 Vooruitzichten voor het lopende boekjaar

Rekening houdend met het niveau van de uitkeerbare resultaten na de eerste 9 maanden van het boekjaar, bestudeert de Raad van bestuur de uitkering van een eenheidsdividend dat hoger zou liggen dan de € 2,75 per aandeel zoals uitgekeerd vorig boekjaar, tevens te verdelen over een gemiddeld aantal volledig dividendgerechtigde aandelen dat toeneemt met 3,25 %.

Tenslotte wordt hierbij nog aangehaald dat de immer aanwezige onzekerheden verbonden aan de economische conjunctuur, aan de financiële markten en, in mindere mate, de vastgoedmarkten, aan de beschikbaarheid van financieringen en de solvabiliteit van tegenpartijen, een evaluatie nodig zouden kunnen maken van nieuwe risico's of risico's die vandaag weinig waarschijnlijk zijn, alsook de snelle uitvoering van corrigerende maatregelen die heden nog niet bepaald zijn. Home Invest Belgium blijft attent voor de identificatie en afbakening van deze nieuwe risico's, en zal gepaste maatregelen nemen teneinde hun ongunstige effecten voor de vennootschap en haar aandeelhouders te beperken.

17 november 2011

De Raad van bestuur.

Over Home Invest Belgium:

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

Haar vastgoedportefeuille is samengesteld uit panden met een totale oppervlakte van meer dan 134 708 m² op 30/09/2011 en bedraagt € 241 miljoen (reële waarde).

De gebouwen in portefeuille zijn voornamelijk gelegen (80%) 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