

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration sur les résultats arrêtés au 30 septembre 2012

Actualisation au 30 septembre 2012 de l'évaluation du portefeuille

Résultat net courant par action hors IAS 39 augmente de 3,1 %¹,

Résultat distribuable² par action en progrès de 8,3 %¹

Taux d'occupation moyen de 94,5 %³

Taux d'endettement de 33,5 %

Nouvelle ligne de crédit de € 15 millions

Le Conseil d'administration a arrêté l'état des comptes trimestriels consolidés au 30 septembre 2012.

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ AU 30 SEPTEMBRE 2012

Au 30 septembre 2012, la *juste valeur* du portefeuille immobilier consolidé de Home Invest Belgium, déterminée sur base du rapport d'évaluation de Winssinger & Associés SA, expert indépendant de la Sicafi, s'élève à € 260 millions⁴ par rapport à € 241 millions au 30 septembre 2011, soit une croissance de près de 8 %, qui s'explique :

- a. en -, par la vente à la pièce d'une série d'actifs;
- b. en + et en -, par la variation de la juste valeur de quelques immeubles (en + principalement les immeubles Lebeau, Belliard 205, Melkriek, Odon Warland-Bulins et Lambermont, et en - principalement Erables et Mélèzes).

Le *taux d'occupation* moyen du portefeuille passe de 95,3% au 30 septembre 2011 à 94,5 %⁵ au 30 septembre 2012. Ce léger fléchissement peut être attribué en grande partie au départ d'une délégation étrangère qui occupait un grand nombre d'appartements dans les immeubles Erables et Mélèzes, ainsi qu'à la commercialisation progressive du nouvel immeuble Odon Warland-Bulins.

2. CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2012 (CONSOLIDÉS)

Remarque préliminaire: 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.

¹ Comparé à la situation au 30 septembre 2011.

² Résultat distribuable sur base consolidée. La progression du résultat distribuable, calculé sur base statutaire pour la même période, s'élevait à 12 %. Conformément à l'article 25 de l'AR du 7 décembre 2010, le dividende se calcule sur base du résultat distribuable statutaire.

³ 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.

⁴ La valeur d'investissement s'établit de son côté à € 287 millions.

⁵ 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.

2.1. Actif net consolidé

La valeur totale de *l'actif net* de Home Invest Belgium au 30 septembre 2012 s'élève à € 175 millions, soit € 57,52 par action⁶, situation pratiquement inchangée par rapport à la situation au 31 décembre 2011 (€ 57,58 avant paiement du dividende) et en nette progression par rapport à il y a un an de date (€ 56,42).

Le *taux d'endettement* est resté stable à 33,5 % au 30 septembre 2012 (contre 34,2 % au 31 décembre 2011 et 33,4% au 30 septembre 2011) et dégage ainsi une capacité d'investissement complémentaire par endettement externe de près de € 245 millions sur base du plafond de 65% actuellement autorisé et de près de € 90 millions pour atteindre un taux d'endettement de 50% qui constitue le plafond arrêté par le Conseil d'administration.

A relever que sans l'impact purement latent des instruments de couverture de taux (IAS 39), la valeur nette d'inventaire au 30 septembre 2012 se monte à € 59,01 contre € 57,70 il y a douze mois.

2.2. Résultats périodiques consolidés au 30 septembre 2012

Principaux résultats (normes IFRS) ⁽¹⁾ En €	Du 1.01.2012 au 30.09.2012 ⁽²⁾	Du 1.01.2011 au 30.09.2011 ⁽²⁾	Variation [%]
Résultat locatif net	12 311 403	11 532 292	+ 6,8%
Résultat immobilier	11 432 803	10 693 918	+ 6,9%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	8 167 696	7 732 770	+ 5,6%
Résultat sur portefeuille	4 378 308	7 422 322	- 41%
• Résultat sur vente d'immeubles de placement	2 053 575	1 233 910	+ 66,4%
• Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 324 733	6 188 412	- 62,4%
Résultat financier et impôts	- 4 749 620	- 2 475 996	+ 91,8%
Résultat net	7 781 210	12 673 487	-38,6%
Résultat net courant ⁽³⁾	3 402 903	5 251 165	- 35,2%
Résultat net courant hors IAS 39	6 156 477	5 705 662	+ 7,9%
Résultat distribuable ⁽⁴⁾	8 157 658	7 193 930	+ 13,4%

Par action ⁽⁵⁾ , en €			
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2,7	2,7	+ 0,9%
Résultat sur portefeuille	1,4	2,6	-43,7%
Résultat net	2,6	4,4	-41,4%
Résultat net courant ⁽³⁾	1,1	1,8	-38,1%
Résultat net courant hors IAS 39	2	2	+3,1%
Résultat distribuable ⁽⁵⁾	2,7	2,5	+8,3%

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

(5) Le nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine sur les neuf premiers mois de l'exercice 2012 s'élève à 3 043 231 et à 2 907 001 au 30 septembre 2011, soit une augmentation de 4,7%.

Le *résultat locatif net* augmente de 6,8%, tandis que le *résultat immobilier* progresse de 6,9%.

Le *résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille* avance de 5,6%, résultant en une marge d'exploitation de 71,4%.

Le *résultat net courant* diminue de 35,2% sous l'influence purement latente de la comptabilisation des instruments de couverture non efficaces au sens de l'IAS 39, rubrique négative qui passe de -€ 0,5 million à -€ 2,8 millions, en raison de la poursuite de la baisse des taux d'intérêt. Par action, il s'élève à € 1,12 comparé à € 1,81 au 30 septembre 2011.

⁶ Compte tenu des 3 043 231 actions en circulation au 30 septembre 2012 (les 12 912 actions en autocontrôle exclues).

Le *résultat net courant hors IAS 39* constitue le véritable instrument de mesure de la rentabilité opérationnelle de la société. Il progresse de manière significative (+7,9 % comparé à la situation à un an de date). Par action, la progression est de +3,1 %.

Le *résultat sur portefeuille*, qui reprend tant les plus-values réalisées sur les ventes que les variations en + et en – de la juste valeur des immeubles de placement, diminue de -41% en dépit d'une nouvelle progression notable de 66,4% des plus-values réalisées sur ventes.

Le *résultat distribuable* augmente lui aussi de manière notable (+13,4%) pour s'élever à € 8,2 millions, comprenant € 1,9 million de plus-values distribuables sur les ventes.

Par action, le résultat distribuable s'élève actuellement à € 2,68 contre € 2,47 il y a un an de date, en hausse de 8,3%.

3. EVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 3^E TRIMESTRE

3.1. Réception provisoire de l'hôtel « Adagio Access »

La résidence hôtelière « Adagio Access », située 12 Rue de l'Industrie à 1000 Bruxelles a été réceptionnée provisoirement le 14 septembre 2012 et est en exploitation depuis le 17 septembre 2012. Pour rappel, ce complexe comprend 110 chambres et est exploité par le groupe Pierre & Vacances dans le cadre d'une convention d'usufruit de 15 ans, le loyer étant payable à partir du 17 septembre 2012. Les effets positifs de cet investissement sur le compte de résultats seront donc perceptibles dès le dernier trimestre 2012.

3.2. Les ventes

Au cours du 3^e trimestre, le processus de vente à la pièce des immeubles s'est accéléré de manière qu'à l'issue des trois premiers trimestres de 2012, le prix de vente net s'élève au total à € 9 millions et la plus-value réalisée à € 2,1 millions.

3.3. Les nouvelles acquisitions

La Sicafi est en négociation avancée sur différents dossiers d'investissement. Tout porte à croire que l'une ou l'autre transaction pourra être bouclée au cours du dernier trimestre 2012 ou au début de l'année 2013.

4. EVÉNEMENTS SURVENUS DEPUIS LE 30 SEPTEMBRE 2012

4.1. Nouvelle ligne de crédit

Le 15 novembre 2012, Home Invest Belgium a contracté une nouvelle ligne de crédit d'un montant de € 15 millions avec la Banque LBLux SA pour une durée de 5 ans. Cette opération contribue ainsi d'une part à l'élargissement des sources de financement dont bénéficie la société, tout en participant à l'amélioration de la durée moyenne pondérée des lignes de crédit qui passe de 2 ans au 31 décembre 2011 à 3 ans et 1 mois au 30 septembre 2012.

4.2. Fusion par absorption de la SA Belliard 21

Par acte notarié du 9 octobre dernier est intervenue la fusion par absorption par Home Invest Belgium de la SA Belliard 21. L'intégralité du capital de cette société étant détenue par Home Invest Belgium, la fusion n'a pas donné lieu à la création d'actions nouvelles de Home Invest Belgium.

A l'issue de cette opération, les deux actifs détenus par Belliard 21 se trouvent à présent dans le patrimoine de Home Invest Belgium, à savoir d'une part, la résidence hôtelière « Adagio Access » au numéro 12 de la rue de l'Industrie (voir ci-dessus sub 3.1) et d'autre part, une maison de maître à usage de logements multiples, actuellement en cours de rénovation, dont la réception provisoire devrait intervenir fin 2012 ou début 2013.

5. PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE EN COURS

Compte tenu de la hauteur et de la croissance des résultats distribuables après seulement 9 mois d'exercice, et sauf événements imprévus, le Conseil d'administration prend en considération pour l'exercice en cours la distribution d'un dividende supérieur à € 3 par action, tel que distribué pour l'exercice précédent, sauf dégradation soudaine et substantielle du marché immobilier résidentiel à la vente ou à la location, ce que le Conseil n'attend pas à la date d'établissement du présent communiqué. Ce dividende sera à répartir sur un nombre moyen d'actions ayant jouissance entière qui augmentera de 4,5%.

Enfin, les incertitudes toujours présentes liées à l'évolution de la conjoncture économique, aux marchés financiers et 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 œuvre 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.

6. TAXATION DES DIVIDENDES

Les dividendes distribués par Home Invest Belgium, en sa qualité de sicafi résidentielle, bénéficient d'une exonération de précompte mobilier conformément à l'article 106§8 de l'arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus. Les dividendes distribués par Home Invest Belgium restent donc exonérés du précompte mobilier de 21%. Ceci vaut pour tous les actionnaires de Home Invest Belgium, qu'ils soient belges ou étrangers, personnes physiques ou morales (sociétés ou autres).

A la suite de l'introduction des lois fiscales du 28 décembre 2011, du 29 mars 2012 et du 22 juin 2012, des changements ont été introduits pour les actionnaires résidents belges personnes physiques. Le lecteur intéressé par cette problématique pourra utilement se référer au rapport financier semestriel 2012 publié le 31 août 2012 (pages 5 et 6).

Le 16 novembre 2012

Le Conseil d'administration.

*Home Invest Belgium est une Sicafi de type résidentiel, créée en juin 1999
et cotée au marché continu de NYSE Euronext Brussels.
Au 30 septembre 2012, son portefeuille immobilier de placement en exploitation était composé
de 73 immeubles sur 42 sites pour une superficie totale de 125 432 m² et
s'élève à € 240 millions en juste valeur, projets de développement exclus*

INVESTOR RELATIONS

Xavier Mertens, Chief Executive Officer,

Home Invest Belgium SA,
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4, B - 1200 Bruxelles
Tél: 02/740.14.51 - Fax : 02/740.14.59
E-mail: xavier.mertens@homeinvest.be
Site Web : www.homeinvestbelgium.be