



Déclaration intermédiaire du Conseil d'administration

ACTUALISATION AU 30 SEPTEMBRE 2010 DE L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE

Taux d'occupation de 95 %¹
 Résultat net courant² hors IAS 39³ en hausse de 10,1 %⁴, et
 Résultat distribuable⁵ en croissance de 17,5 %
 sur les neuf premiers mois de l'exercice⁶

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium a arrêté l'état des comptes consolidés trimestriels et des neuf premiers mois de l'exercice 2010 qui sera clôturé fin décembre prochain.

I PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ AU 30 SEPTEMBRE 2010

Au 30 septembre 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier expertisé s'élève à € 215 millions⁷ par rapport à € 208,9 millions au 30 septembre 2009, soit une croissance de 3 %, qui s'explique :

- en -, par la vente à la découpe d'une série de biens immobiliers, entraînant leur sortie du périmètre du portefeuille : principalement quelques appartements dans les immeubles Milcamps et Hottat, trois commerces à Nieuport, un terrain à Maransart et une petite maison (conciergerie) à 's Gravenwezel (Wiezelo) ;
- en + par l'entrée dans le périmètre du portefeuille de la première phase de l'immeuble City Gardens à Louvain dont la rénovation a pu être terminée au mois de juillet dernier (voir ci-après sub 3.2) ;
- en + et en -, par la variation de la juste valeur de quelques immeubles (en + principalement les immeubles Ch. Woeste, Baeck, Résidences du Quartier Européen et en - principalement Galerie de l'Ange, et Clos Saint-Géry).

Si l'on y intègre les projets en cours de développement (Belliard/Industrie, les trois phases restantes du projet City Gardens et le projet Jourdan 85), la juste valeur totale dépasserait les € 230 millions, en hausse de 9 % à un an de date.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille s'est élevé à 95,01 %¹ au cours des 9 premiers mois, comparé à 94,42 % au 30 septembre 2009. A noter toutefois que le business plan présenté dans le rapport financier annuel 2009 tablait sur un taux d'occupation moyen de 93,60 % seulement pour l'ensemble de l'année. La Sicafi parvient donc à maintenir un taux d'occupation élevé, sensiblement meilleur que celui retenu dans le cadre de ses dernières prévisions et ce malgré un marché locatif plus difficile, principalement dans le milieu-haut de gamme et dans la partie Est de Bruxelles, et nonobstant l'intégration progressive de projets de développement qui pèsent 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 Résultat net moins le résultat sur le portefeuille.

³ Hors impact, purement latent, de la moins-value sur l'IRS callable conclu auprès de Dexia Banque, qui est comptabilisé en compte de résultats conformément aux dispositions de la norme IAS 39.

⁴ Par rapport à la situation au 30 septembre 2009.

⁵ Résultat distribuable sur base consolidée. La progression du résultat distribuable, calculé sur base statutaire pour la même période, s'élève à 18,1 %. Conformément à l'article 7 de l'AR du 21 juin 2006, le dividende se calcule sur base du résultat distribuable statutaire.

⁶ Par rapport à la période correspondante de 2009.

⁷ La valeur d'investissement s'établit de son côté à € 235,4 millions. Depuis la modification récente de la norme IAS 40, les projets de développement sont intégrés au bilan dans les immeubles de placement ; seuls les immeubles de placement en exploitation font l'objet de l'expertise.



2 CHIFFRES-CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2010 (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 2010 s'élève à € 149,1 millions, soit € 52,94 par action¹, en hausse de 1,9 % par rapport à sa valeur nette d'inventaire au 30 septembre 2009 (€ 51,94).

Cette appréciation est principalement imputable, d'une part à la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement (écart de € 0,8 million en l'espace de 12 mois) et à l'augmentation du poste résultats, comprenant tant les résultats reportés que le bénéfice accumulé au cours des trois premiers trimestres de l'exercice en cours (+ 24,0 % par rapport à un an de date) et, d'autre part en négatif cette fois, à la variation de la juste valeur des instruments de couverture (variation de -€ 0,4 million sur 12 mois)².

L'**endettement** calculé selon le prescrit de l'AR du 21 juin 2006 s'élève ainsi à € 84,9 millions, en hausse de 20 % à un an de date. Le ratio d'endettement s'élève de son côté à 35,5 % au 30 septembre 2010 (32 % au 30 septembre 2009), dégageant ainsi une capacité d'investissement complémentaire par endettement externe de € 200 millions sur base du plafond de 65 % actuellement autorisé, et de près de € 70 millions pour atteindre un taux d'endettement de 50 % qui constitue le plafond arrêté par le Conseil d'administration.

¹ Tenant compte des 2 815 630 actions en circulation au 30 septembre 2010 (hors 12 912 actions en autocontrôle), nombre inchangé par rapport à un an auparavant.

² La variation de la juste valeur des instruments de couverture comprend tant celle des instruments de couverture qui correspondent aux principes du « hedge accounting », comptabilisés directement en fonds propres, que celle des instruments de couverture comptabilisés en compte de résultats et affectés ensuite aux fonds propres.

2.2 Résultats périodiques consolidés du troisième trimestre 2010

Principaux résultats (normes IFRS) ⁽¹⁾	Du 01.07.2010 au 30.09.2010 ⁽²⁾	Du 01.07.2009 au 30.09.2009 ⁽²⁾	Variation (%)
En €			
Résultat locatif net	3 546 344	3 546 100	+ 0,01 %
Résultat immobilier	3 364 443	3 364 830	- 0,01 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2 460 976	2 552 322	- 3,58 %
Résultat sur portefeuille	872 444	208 104	+ 319,23 %
• Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 056 182	457 525	+ 130,85 %
• Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 183 738	-249 421	- 26,33 % ⁽⁴⁾
Résultat financier et impôts	- 753 275	-734 346	+ 2,58 % ⁽⁶⁾
Résultat net	2 580 030	2 025 913	+ 27,35 %
Résultat net courant ⁽³⁾	1 707 585	1 817 810	- 6,06 %
Résultat net courant hors IAS 39	1 949 289	2 031 311	- 4,04 %
Résultat distribuable ⁽⁷⁾	2 727 381	2 174 502	+ 25,43 %
Par action⁽⁵⁾, en €			
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	0,87	0,91	- 3,58 %
Résultat sur portefeuille	0,31	0,07	+ 319,24 %
Résultat net	0,92	0,72	+ 27,35 %
Résultat net courant ⁽³⁾	0,61	0,65	- 6,06 %
Résultat net courant hors IAS 39	0,69	0,72	- 4,04 %
Résultat distribuable ⁽⁶⁾	0,97	0,77	+ 25,97 %

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

(5) Le nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine aux 3^{ème} trimestres 2010 et 2009 s'élève à 2 815 630.

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

(7) Le résultat distribuable est déterminé sur base consolidée. Conformément à l'article 7 de l'AR du 21 juin 2006, le dividende se calcule sur base du résultat distribuable statutaire.

Le **résultat locatif net** et le **résultat immobilier** marquent un statu quo au 3^{ème} trimestre 2010, par rapport au 3^{ème} trimestre 2009, ce qui témoigne des conditions plus difficiles du marché locatif.

On relève une légère dégradation, attribuable à des facteurs techniques, du **résultat d'exploitation** avant résultat du portefeuille, avec toutefois un impact très limité sur la marge d'exploitation¹ qui reste à un niveau élevé (73,15 %) pour le secteur.

Quant au **résultat sur portefeuille**, il traduit une sensible augmentation grâce, d'une part, à une croissance significative des plus-values réalisées sur les ventes dans le cadre de la stratégie d'arbitrages arrêtée par le Conseil et, d'autre part, à une plus faible variation négative de la juste valeur des immeubles de placement, également attribuable à des facteurs techniques.

Le **résultat net** progresse donc nettement par rapport à celui du 3^{ème} trimestre 2009, aidé aussi en cela par la hausse réduite des charges financières nettes, sous l'effet bénéfique de la baisse des taux d'intérêt.

Le **résultat net courant** est en repli de 6 % par suite d'une hausse des frais généraux, mais qui fait suite, il est vrai, à une baisse de 20 % de ces derniers au terme du 1^{er} semestre. Cette évolution apparemment erratique des frais généraux s'explique principalement par le recours lui-même variable, d'une période intérimaire à l'autre, à des conseillers extérieurs lors de l'examen de dossiers d'acquisition. Par action, le résultat net courant passe de € 0,65 à € 0,61.

Le **résultat net courant**, hors impact de la norme IAS 39 passe de € 0,72 à € 0,69 par action.

Le **résultat distribuable** progresse, quant à lui, de 25 % par rapport à celui du 3^{ème} trimestre 2009, grâce à la partie distribuable (53,8 %) des plus-values réalisées sur cessions. Par action, le résultat distribuable passe de € 0,77 à € 0,97.

¹ Résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille divisé par le résultat immobilier.

2.3 Résultats périodiques consolidés des neuf premiers mois de l'exercice 2010

Principaux résultats (normes IFRS) ⁽¹⁾	Du 01.01.2010 au 30.09.2010 ⁽²⁾	Du 01.01.2009 au 30.09.2009 ⁽²⁾	Variation (%)
En €			
Résultat locatif net	10 558 817	10 199 988	+ 3,52 %
Résultat immobilier	9 890 531	9 627 200	+ 2,74 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	7 239 648	6 814 099	+ 6,25 %
Résultat sur portefeuille	3 450 476	330 100	+ 945,28 %
• Résultat sur vente d'immeubles de placement	2 161 687	905 298	+ 138,78 %
• Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 288 789	-575 198	+ 324,06 %
Résultat financier et impôts	- 2 246 254	- 1 898 618	+ 18,31 % ⁽⁵⁾
Résultat net	8 443 871	5 245 580	+ 60,97 %
Résultat net courant ⁽³⁾	4 993 394	4 915 481	+ 1,59 %
Résultat net courant hors IAS 39	5 832 124	5 297 048	+ 10,10 %
Résultat distribuable ⁽⁶⁾	7 036 593	5 987 712	+ 17,52 %
Par action⁽⁴⁾, en €			
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2,57	2,48	+ 3,65 %
Résultat sur portefeuille	1,23	0,12	+ 919,77 %
Résultat net	3,00	1,91	+ 57,04 %
Résultat net courant ⁽³⁾	1,77	1,79	- 0,89 %
Résultat net courant hors IAS 39	2,07	1,93	+ 7,41 %
Résultat distribuable ⁽⁶⁾	2,50	2,18	+ 14,65 %

(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 9 premiers mois de l'exercice 2010 s'élève à 2 815 630 et à 2 746 895 au 30 septembre 2009, donc en hausse de 2,5 %.

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

(6) Ce résultat distribuable est déterminé sur base consolidée. Conformément à l'article 7 de l'AR du 21 juin 2006, le dividende se calcule sur base du résultat distribuable statutaire.

De façon générale et comme souligné au point 2.2, les résultats enregistrés au terme des neuf premiers mois de l'exercice font apparaître une stabilisation de l'activité et des revenus tirés de la location par rapport à ceux publiés à l'issue du 1^{er} semestre. En revanche, les revenus provenant de la vente à la découpe d'immeubles dits secondaires et plus anciens avec plus-values progressent de manière significative.

C'est ainsi que le **résultat locatif net** progresse de 3,5 % (contre + 5,4 % après 6 mois), mais il reste toutefois supérieur au budget de 1,5 %.

Il en est de même du **résultat immobilier** qui augmente de 2,7 % (contre + 4,2 % après 6 mois), mais qui reste supérieur aux prévisions de croissance de 1,7 %.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** progresse d'un appréciable 6,25 %, dégagant une marge d'exploitation¹ record de 73,20 %.

Le **résultat net courant** est en progrès de 1,6 %, nonobstant l'impact négatif, mais purement latent, de la comptabilisation d'un IRS callable (€ - 838 730) conformément à la norme IAS 39. Par action, il s'établit à € 1,77 contre € 1,79 en raison d'une augmentation de 2,5 % du nombre moyen d'actions sur la période.

Le **résultat net courant hors IAS 39** reflète donc bien mieux l'évolution de la rentabilité opérationnelle de l'entreprise. Il progresse de manière significative (+10,1 % par rapport à la situation il y a un an). Par action, la progression se monte à 7,41 %.

Le **résultat sur portefeuille**, en très forte progression (multiplié en fait par plus de 10) par rapport à celui des neuf premiers mois de l'exercice précédent, est la suite logique de la décision du Conseil d'administration prise en cours d'année 2009 d'accélérer de manière progressive et régulière le volume de l'arbitrage sur les immeubles du portefeuille, pour atteindre chaque année +/- 4 % du portefeuille, en vue de dégager de substantielles plus-values. Rappelons que cette politique a été entamée au cours de l'année 2005 et qu'elle a permis chaque année de réaliser d'appréciables plus-values. Pour le reste cette rubrique comprend aussi une variation positive de € 1,3 million de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation, contre une variation négative de € - 0,6 million un an plus tôt.

Pour la même raison, le **résultat distribuable** passe de € 6 millions à € 7 millions, en hausse de 17,5 % grâce à la partie distribuable (€ 1,2 million sur un total de € 2,2 millions) des plus-values de cession réalisées. Par action, il s'établit dès à présent à € 2,50 contre € 2,18 et représente déjà après 9 mois d'exercice le dividende minimum annoncé² pour l'ensemble de l'année.

¹ Voir en p.4.

² Voir le Rapport financier annuel 2009 en page 119 et le Rapport financier semestriel 2010 en page 5.

3 EVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU DERNIER TRIMESTRE

- 3.1** Conformément à l'article 9 alinéa 3 des statuts de la Sicafi, le Conseil d'administration, en sa séance du 15 septembre dernier, a procédé au remplacement de Madame Ghislaine Darquennes par cooptation de Monsieur Johan Van Overstraeten, jusqu'à la plus prochaine Assemblée générale, sous réserve de l'approbation par la CBFA. Monsieur Guillaume Botermans a également pris la succession de Madame Ghislaine Darquennes à la Présidence du Comité d'audit.
- 3.2** La rénovation en 4 phases du complexe immobilier résidentiel City Gardens à Louvain se poursuit selon le planning : la 1^{ère} phase de ce programme de rénovation lourde a pu être terminée au mois de juillet dernier. Les 41 appartements ont pu être loués très rapidement et à un niveau de loyer supérieur aux prévisions. A la date du 31 octobre dernier, cette première phase était louée à 100 % (exception faite de l'appartement-témoin). Les travaux de la 2^{ème} phase seront terminés fin novembre 2010 et sa commercialisation a déjà été lancée.
- 3.3** En ce qui concerne le projet situé à Bruxelles, à l'angle des rues Belliard et de l'Industrie, développé par Nexity IG pour le compte de Belliard 21, filiale de la Sicafi, les travaux ont du être interrompus au milieu de l'été à la suite d'un problème de contamination par la chaux du béton employé pour la réalisation du projet. Il s'agit en l'occurrence d'un des 93 chantiers répertoriés comme contaminés à la suite d'une erreur de manipulation survenue dans une carrière d'extraction de la société anonyme Carmeuse.
- Aux dernières nouvelles, un accord transactionnel est intervenu entre les diverses parties concernées, afin de régler cette situation. Le béton pollué sera enlevé et remplacé par des éléments sains et, selon les prévisions actuelles, l'achèvement de ce projet, initialement prévu au premier trimestre 2011 est reporté au second trimestre 2012.
- Pour rappel, la SA Belliard 21 encaisse pendant toute la durée du chantier un pré-loyer, payé par Nexity IG, permettant de couvrir les intérêts intercalaires sur les capitaux investis progressivement dans ce projet.
- 3.4** La cession de droits d'emphytéose d'une durée restante de +/- 63 ans portant sur les 10 appartements situés dans l'immeuble Milcamps et sur les 13 appartements situés dans l'immeuble Hottat touche à sa fin : tous les appartements, soit deux de plus qu'au 30 juin dernier, sont à présent vendus dans le 1^{er} immeuble et il ne reste plus à céder que des droits portant sur 3 appartements et 1 garage dans le second, suite à la cession de droits portant sur 2 autres unités au cours du seul 3^{ème} trimestre.
- 3.5** La Sicafi a également vendu la conciergerie attenante à son immeuble situé à 's Gravenwezel, réalisant au passage une plus-value de € 64 000 entièrement distribuable.
- 3.6** Deux commerces supplémentaires ont pu être vendus à Nieuport au cours du 3^{ème} trimestre dégageant une plus-value distribuable de € 592 000. Il ne reste plus à la côte qu'une seule entité commerciale, 2 garages et 1 emplacement de parking.
- 3.7** En ce qui concerne les immeubles n° 2 à 8 de la rue Léopold à Liège, rue dans laquelle a eu lieu une violente explosion le 27 janvier dernier au n°18, les réparations indispensables réalisées au 1^{er} semestre et accompagnées de rénovations touchant à certaines installations ont permis de faire monter progressivement le taux d'occupation, de 27,6 % en moyenne pour le premier trimestre 2010, à 60,1 % au second et à 70,1 % au troisième trimestre.

4 EVÉNEMENTS SURVENUS DEPUIS LE 30 SEPTEMBRE DERNIER

4.1 La construction pour compte propre de l'immeuble sis Rue Jourdan 85 à Saint-Gilles a pu être terminée au début du mois d'octobre. Pour rappel, l'immeuble comprend 23 appartements aux étages et 1 petite surface de bureaux et 15 emplacements de parking au rez-de-chaussée, outre 14 emplacements de parking préexistants au -1. A la date du 4 novembre, quinze appartements étaient déjà loués, à un niveau de loyer légèrement supérieur aux prévisions.

A noter que le coût total de ce nouvel immeuble, en ce compris le terrain, la TVA, les honoraires et les intérêts intercalaires, est égal à € 3,8 millions, inférieur aux € 4,2 millions escomptés et annoncés précédemment. Le rendement locatif brut attendu, après location intégrale, devrait donc logiquement dépasser les 8 %.

4.2 Home Invest Belgium a par ailleurs obtenu gain de cause, par jugements du 6 octobre dernier, dans deux litiges l'opposant à l'Etat belge. Il en résulte que les exit tax payées en 2006, à la suite des fusions avec les SA Belliard 205 et Patroonshuis en 2005, qui avaient été erronément enrôlées à charge des ces deux sociétés, alors qu'elles étaient liquidées suite à la fusion, lui seront remboursées (€ 0,8 million) à majorer d'intérêts de retard (€ 0,2 million). Le premier de ces montants sera comptabilisé en moins dans la valeur d'acquisition des immeubles concernés, venant ainsi augmenter leur plus-value latente, tandis que le second sera comptabilisé en produits, dans les comptes du dernier trimestre de l'exercice.

5 PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE EN COURS

Parmi les dossiers qui étaient à l'étude à la fin du 1^{er} semestre dernier, la Sicafi est entrée en phase de due diligence sur l'un d'entre eux, après signature d'une lettre d'intention liante.

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 € 2,50 par action, et réparti à un nombre moyen d'actions ayant jouissance entière lui-même en progression de 2,5 %.

A noter que les incertitudes toujours présentes liées à l'évolution de la conjoncture économique, aux marchés boursiers 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 appliquera les actions adéquates afin de limiter les effets défavorables pour la Sicafi et ses actionnaires.

Le 18 novembre 2010

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 84 biens immobiliers pour une superficie totale de plus de 120 000 m² au 30/09/2010 et s'élève à € 215 millions (juste valeur).

Les biens en portefeuille sont localisés principalement (75 %) en Région de Bruxelles-Capitale.

INVESTOR RELATIONS

Xavier Mertens, Chief Executive Officer

Tél : 02/740.14.51 - Fax : 02/740.14.59

e-mail: xavier.mertens@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be