



RESULTATS AU 31 DECEMBRE 2009

- **Poursuite de la croissance du résultat net courant¹ (+13,2%)² et du résultat distribuable¹ (+14%)² dans un contexte devenu plus difficile**
- **Dividende de € 2,43³ par action, comme prévu⁴**
- **Valeur nette d'inventaire de € 52,94 (+0,4%)⁵**
- **Taux d'occupation moyen de 94,64%⁶**

1. Synthèse des comptes consolidés

En juin dernier, Home Invest Belgium, la première Sicafi résidentielle d'initiative privée, a franchi le cap de ses dix premières années, et cela dans un contexte général devenu plus difficile en raison du véritable ressenti de la crise économique et financière.

Toutefois, au terme de cet exercice 2009, les résultats consolidés sont à la hauteur des efforts fournis par l'équipe de management et ses collaborateurs pour rencontrer les prévisions faites il y a un an :

- o Le **portefeuille** d'immeubles de placement est en hausse de 8,6% à € 226 millions, essentiellement grâce à l'incorporation dans le portefeuille d'un complexe de logements situé à Louvain ;
- o Le **résultat net courant**⁷ est en progression de 13,2% ;
- o Le **résultat distribuable**, qui inclut les plus-values réalisées pendant l'exercice, est en nouvelle amélioration (+14%).

¹ Voir la définition dans le tableau du compte de résultats consolidé ci-après.

² Calculés par action, le résultat net courant et le résultat distribuable augmentent respectivement de 1,39% et de 2,09%.

³ Par rapport à 2008. Les données de résultat par action reprises dans le présent communiqué sont calculées sur base du nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine pour l'exercice 2009.

⁴ Perspectives publiées à la page 103 du rapport financier annuel 2008.

⁵ La valeur nette d'inventaire par action est calculée sur base du nombre d'actions existant fin décembre 2009, en excluant les 12 912 actions détenues en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20) par Home Invest Management, filiale de la sicafi.

⁶ Taux moyen sur l'exercice, calculé sur base des loyers, garanties locatives éventuelles comprises sur les surfaces inoccupées, à l'exception des projets de développement et des immeubles en cours de vente par unités séparées. Le taux d'occupation moyen pour l'exercice 2008 s'élevait à 96%.

⁷ Voir la définition sous le point 3 dans le tableau figurant à la section 3 ci-après.

Le Conseil d'administration a dès lors décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 4 mai prochain un **dividende** de € 2,43 brut pour net par action contre € 2,36 un an plus tôt. Cette rémunération est ainsi en croissance unitaire de 3% par rapport à celle de 2008, mais se rapporte à un nombre d'actions moyen pour la période lui-même en hausse de 11,7%⁸, ce qui donne une répartition globale en progrès de 15%.

Le fait nouveau est que le **résultat sur portefeuille** redevient positif : il passe en effet de - € 0,5 million en 2008 à + € 1,56 million en 2009, en raison tant d'une variation elle-même redevenue positive (+ € 0,27 million) de la juste valeur des immeubles de placement que de plus-values réalisées pour le solde de € 1,29 million. Ceci témoigne de la consolidation du marché immobilier résidentiel dans son ensemble, mais aussi de la capacité de Home Invest Belgium à profiter, dans l'intérêt de ses actionnaires et malgré ce contexte difficile, des opportunités offertes par le marché sur certains immeubles devenus anciens et à terme moins rentables. Ce résultat démontre une nouvelle fois la capacité de Home Invest Belgium à créer de la valeur supplémentaire dans l'intérêt de ses actionnaires.

Il convient toutefois de relever une légère érosion des marges bénéficiaires, qu'il s'agisse de la marge d'exploitation, de la marge opérationnelle avant impôts ou de la marge nette courante⁹, essentiellement en raison d'un **taux d'occupation moyen** inférieur pour l'ensemble de l'exercice 2009 : 94,64%, contre 96% en 2008 et 96,99% en 2007. Sans les appartements meublés, ce taux remonte à 95,13%.

Pour le seul dernier trimestre de 2009, le **taux d'occupation** moyen était toutefois de 95,30%, ce qui constitue la confirmation d'une consolidation du secteur, voire d'un léger raffermissement par rapport au 1^{er} semestre particulièrement faible.

2. Activités et faits marquants de l'exercice 2009

2.1 En date du 29 mai 2009 dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire, la Sicafi a procédé à la fusion par absorption de la **S.A. Les Erables Invest** et de la **S.P.R.L. ERIV Mechelen**.

La fusion par absorption de la première a eu pour effet une augmentation des fonds propres consolidés de Home Invest Belgium de € 1,2 million, tandis que 25 165 actions nouvelles, avec jouissance au 1^{er} janvier 2009¹⁰, ont été émises à cette occasion au prix d'émission de € 49,55 l'action. Ces actions ont pu être écoulees sans difficulté dans le marché par la suite.

La fusion par absorption de la seconde n'a engendré aucune modification des fonds propres consolidés, ni du nombre d'actions de la Sicafi, la totalité des titres de sa filiale étant déjà détenus par elle.

⁸ Suite à la réception provisoire des blocs C et D du complexe Lambermont (pour plus de renseignements, voir Rapport financier annuel 2008, pages 15 et 16), et à la fusion avec la S.A. Les Erables Invest.

⁹ Pour la définition de ces notions, voir les renvois sous le tableau du compte de résultats consolidés ci après.

¹⁰ Conformément au projet de fusion, du point de vue comptable, l'absorption prend effet au 1er janvier 2009.

2.2 La construction des blocs C et D du **complexe Lambermont** a été finalisée avec les réceptions provisoires du premier le 31 mai 2009, entraînant la prise de jouissance de 109 111 actions nouvelles de catégorie B¹¹ au 1er juin 2009, et du second le 30 juin 2009, entraînant la prise de jouissance de 12 177 actions nouvelles de catégorie B¹¹ le 1er juillet 2009. Au 31 décembre 2009, des baux résidentiels étaient signés pour 90,9% des 44 appartements du bloc C et pour 83,3% des 6 appartements du bloc D, les unités inoccupées étant couvertes par une garantie locative émise par la S.A. V.O.P.. Cette garantie est venue à échéance au 31 janvier 2010, suite à une nouvelle progression du taux d'occupation de ce complexe.

2.3 Suite à la levée de toutes les conditions suspensives, en ce compris la délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement, la Sicafi a pu finaliser le 23 septembre 2009 l'acquisition de 600 actions de la **S.A. Belliard 21**, le solde des 20 autres actions étant devenu la propriété de sa filiale Home Invest Management¹². Pour rappel, cette société possède un terrain à l'angle des rues Belliard et de l'Industrie, sur lequel la filiale belge du groupe de promotion français Nexity développe un projet portant sur une résidence hôtelière de 109 appartements et la rénovation en 6 logements d'une ancienne maison de maître. Les travaux ont commencé fin novembre 2009 et devraient se terminer au cours du premier trimestre 2011.

Rappelons que la valeur conventionnelle totale de ce projet « clé sur porte », forfaitaire, non révisable et reprise dans les accords entre parties, s'élève à € 12 875 000¹³ tous frais compris, dont +/- € 12 100 000 pour la résidence hôtelière proprement dite.

Le même jour était constitué un droit d'usufruit, non résiliable et d'une durée de 15 ans entre la S.A. Belliard 21 et la S.A. Orion Exploitation Bruxelles Belliard, dont les engagements sont couverts par la caution solidaire de sa société mère, le groupe français Pierre & Vacances.

Le rendement brut global dégagé par cette opération – hôtel + logements - est de 6,21%. Il doit être considéré comme brut pour net en ce qui concerne les revenus provenant de la résidence hôtelière.

2.4 La construction pour compte propre de l'immeuble sis **rue Jourdan 85** à Saint-Gilles a démarré en septembre 2009, les travaux devant se terminer à la fin du 3^{ème} trimestre 2010. L'immeuble comprendra 23 appartements aux étages, une petite surface de bureaux au rez-de-chaussée et une quinzaine d'emplacements de parking. Le montant total – terrain et bâtiment – qui aura été investi dans ce projet s'élèvera à +/- de € 4,2 millions, tous frais, taxes, honoraires et intérêts intercalaires compris¹², et devrait permettre de dégager un rendement locatif brut de +/- 7,94%, ce qui devrait concourir à améliorer la rentabilité moyenne du portefeuille immobilier existant et augurer d'un beau potentiel de plus-values latentes à terme.

2.5 Au cours de cet exercice, Home Invest Belgium a par ailleurs poursuivi avec succès sa **stratégie de vente par unités séparées** d'immeubles qu'elle estime, soit proches du sommet de leur valorisation, soit de taille unitaire devenue trop faible par rapport aux frais de gestion entraînés, soit non stratégiques pour la Sicafi à moyen terme. Ces transactions concernent :

- la vente des cinq derniers appartements et des deux derniers garages de la **Résidence Romanza** située à Wilrijk ;
- la cession de droits d'emphytéose d'une durée restante de +/- 63 ans portant sur 2 appartements (sur treize et quatre garages) situés dans l'immeuble de la **rue A. Hottat** à Ixelles ;

¹¹ Pour les raisons qui sont à la base de la création – temporaire - de cette nouvelle catégorie d'actions : voir le Rapport financier annuel 2008, pages 15 et 16.

¹² Pour plus de renseignements : voir déclaration intermédiaire du 19 novembre 2009.

¹³ Cette valeur n'est pas supérieure à la valeur d'investissement retenue par l'expert immobilier agréé de la Sicafi.

- la cession de droits d'emphytéose d'une durée restante de +/- 63 ans portant sur 4 appartements (sur dix) situés dans l'immeuble de l'**avenue Milcamps** à Schaerbeek ;
- la vente à son exploitant d'un commerce sis **Albertlaan, 208** à Nieuport ;
- la vente d'une des deux parcelles de terrain à bâtir situées à **Maransart**.

La réalisation de ces ventes a permis de dégager € 1 288 364 de plus-values réalisées, dont € 704 590 rentrent dans le résultat distribuable de l'exercice¹⁴.

2.6 Enfin, Home Invest Belgium a procédé le 17 décembre 2009 à l'acquisition, avec sa filiale Home Invest Management, de 100% des actions de la **S.A. Alltherm**, propriétaire d'un important complexe de logements à Louvain¹⁵. Il se compose de deux immeubles totalisant 138 appartements (82% d'appartements 1 chambre), 2 commerces et 92 emplacements de parking souterrains, à l'intersection des **Riddersstraat** et **Petermannestraat** et le long de la **Fonteinstraat**, à proximité immédiate du centre-ville.

Ce complexe a été construit en 1994 et est entièrement libre d'occupation. Il développe 8 399 m² et sa rénovation par phases successives commencera au mois de mars 2010. Le prix d'acquisition s'élève à € 11 500 000¹⁶, tandis que les travaux de rénovation peuvent être évalués à +/- € 3 030 000, s'appuyant sur différentes offres de prix. Le rendement locatif brut attendu devrait être de +/- 6,14% après travaux.

Cette nouvelle acquisition constitue une étape importante dans la réalisation de deux des axes stratégiques de la Sicafi, à savoir le renforcement de sa présence en Région Flamande et le développement de projets pour compte propre quand une opportunité rentable se présente.

Home Invest Belgium vise plus particulièrement une clientèle de locataires jeunes et actifs professionnellement, à rechercher parmi les jeunes couples au sortir de leurs études, les chercheurs et assistants universitaires. En fonction de la profondeur respective des marchés locatif et acquisitif dans ce quartier, d'une part, et de l'intérêt de l'actionnaire, d'autre part, le Conseil d'administration n'exclut pas la vente par unités séparées de l'immeuble situé à la Fonteinstraat.

Au cours de l'exercice sous revue, il n'y a pas eu de transaction avec des parties liées.

3. Comptes consolidés au 31.12.2009

Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision terminés quant au fond n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprises dans le présent communiqué¹⁷ et qu'il délivrera une attestation sans réserve.

¹⁴ Cfr. chapitre 3 de l'annexe comptable de l'A.R. du 21 juin 2006 (la plus-value distribuable est calculée par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des investissements).

¹⁵ Pour plus de renseignements : voir le communiqué de presse du 18 décembre 2009.

¹⁶ Ce montant n'est pas supérieur à la valeur d'investissement retenue par l'expert immobilier agréé de la Sicafi.

¹⁷ Cette déclaration ne peut toutefois pas être considérée comme une opinion portant sur le caractère complet ou suffisant des informations publiées dans le présent communiqué de presse.

BILAN CONSOLIDÉ EN NORMES IFRS (en €)		2009	2008
ACTIF			
I. Actifs non courants		227 160 629	209 324 419
B. Immobilisations incorporelles		1 815	3 896
C. Immeubles de placement		225 625 958	207 687 474
E. Autres immobilisations corporelles		53 236	81 035
F. Actifs financiers non courants		105 846	91 293
G. Créances de location financement		1 373 774	1 460 721
II. Actifs courants		7 108 327	5 101 577
A. Actifs détenus en vue de la vente		2 176 005	641 195
C. Créances de location financement		86 947	81 273
D. Créances commerciales		1 207 863	774 446
E. Créances fiscales et autres actifs courants		1 656 784	1 995 627
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 964 597	1 543 240
G. Comptes de régularisation		16 131	65 797
TOTAL DE L'ACTIF		234 268 956	214 425 996
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
CAPITAUX PROPRES		149 050 809	147 090 631
A. Capital		70 946 880	69 730 907
B. Prime d'émission		19 093 664	19 093 664
C. Actions propres rachetées (-)		-757 323	-757 323
D. Réserves		70 043 381	70 535 113
E. Résultat			
E.1. Résultats reportés des exercices antérieurs		4 321 403	3 556 025
E.2. Résultat de l'exercice en cours ⁽²⁾		7 811 649	6 608 088
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-19 608 464	-19 626 194
G. Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-2 800 381	-2 049 649
PASSIFS		85 218 147	67 335 365
I. Passifs non courants⁽³⁾		80 011 639	63 595 057
B. Dettes financières non courantes		76 848 750	61 481 093
C. Autres passifs financiers non courants		3 162 889	2 113 964
II. Passifs courants⁽³⁾		5 206 508	3 740 308
B. Dettes financières courantes		835 312	559 355
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		3 205 872	1 641 540
E. Autres passifs courants		692 153	1 319 867
F. Comptes de régularisation		473 171	219 546
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		234 268 956	214 425 996
Nombre d'actions en fin de période⁽¹⁾		2 815 630	2 790 465
Valeur nette d'inventaire		149 050 809	147 090 631
Valeur nette d'inventaire par action		52,94	52,71
Endettement selon A.R. du 21 juin 2006		81 582 087	65 001 855
Taux d'endettement		34,82%	30,31%

⁽¹⁾ Le nombre d'actions total en circulation est de 2 828 542, duquel il faut exclure les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS33, alinéa 20).

⁽²⁾ La rubrique E.2. est calculée sur base du résultat net du compte de résultat diminué de la rubrique XVIII «Variation de la juste valeur des immeubles de placement».

⁽³⁾ Un ajustement entre les passifs non courants et les passifs courants a été opéré sur l'exercice 2008 à concurrence de € 65 000 et concerne la partie court terme d'un crédit bancaire.

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE EN NORMES IFRS (en €)		2009	2008
I.	Revenus locatifs	13 895 469	11 892 750
III.	Charges relatives à la location	-219 846	-202 278
RESULTAT LOCATIF NET		13 675 622	11 690 472
IV.	Récupération de charges immobilières	87 602	89 357
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire	366 730	345 292
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire	-1 255 773	-1 099 312
RESULTAT IMMOBILIER		12 874 181	11 025 810
IX.	Frais techniques	-1 261 645	-1 091 005
X.	Frais commerciaux	-480 575	-373 367
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-197 475	-75 260
XII.	Frais de gestion immobilière	-1 492 323	-1 217 362
	(+/-) Charges immobilières	-3 432 018	-2 756 994
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		9 442 163	8 268 815
XIV.	Frais généraux de la société	-518 191	-450 420
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (A)		8 923 972	7 818 395
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement (B)	1 288 364	845 247
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers (C)	0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement (D)	270 644	-1 334 719
RESULTAT D'EXPLOITATION (E)		10 482 980	7 328 923
XIX.	Revenus financiers	271 082	527 827
XX.	Charges d'intérêts	-2 241 000	-2 469 640
XXI.	Autres charges financières	-424 747	-77 477
	(+/-) Résultat financier	-2 394 665	-2 019 290
RESULTAT AVANT IMPOT (F)		8 088 315	5 309 633
XXII.	Impôt des sociétés	-6 022	-21 007
XXIII.	Exit Tax	0	-15 257
	(+/-) Impôts	-6 022	-36 264
RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE (G)		8 082 294	5 273 369
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action		2,92	2,13
Résultat net courant=((G) - (B) - (C) - (D))		6 523 285	5 762 841
Résultat net courant par action		2,36	2,33
Résultat sur portefeuille =((B) +(C) +(D))		1 559 009	-489 472
Résultat sur portefeuille par action		0,56	-0,20
Résultat distribuable attribuable aux propriétaires de la société mère ⁽⁶⁾		7 695 513	6 751 726
Résultat distribuable attribuable aux propriétaires de la société mère par action		2,78	2,73
Nombre moyen d'actions jouissance pleine		2 764 079 ⁽¹⁾	2 475 725
Nombre d'actions en fin de période		2 815 630 ⁽²⁾	2 790 465
Dividende proposé ⁽⁷⁾		2,43	2,36
	Marge d'exploitation ⁽³⁾	69,32%	70,91%
	Marge opérationnelle avant impôt ⁽⁴⁾	50,72%	52,60%
	Marge nette courante ⁽⁵⁾	50,67%	52,27%
	Taux de distribution	87,28%	86,54%
Autres éléments du résultat complet :			
Variation de la juste valeur des instruments financiers		-750 732	-2 501 435
Résultat complet attribuable aux propriétaires de la société mère ⁽⁸⁾		7 331 561	2 771 933
Résultat complet attribuable aux propriétaires de la société mère, par action		2,65	1,12

⁽¹⁾ Le nombre moyen d'actions ayant jouissance est corrigé pour tenir compte des 109 111 actions ayant jouissance à partir du 1^{er} juin 2009 au prorata et les 12 177 actions ayant jouissance à partir du 1^{er} juillet 2009 au prorata. Les 12 912 actions détenues en autocontrôle sont exclues (IAS33, alinéa 20).

⁽²⁾ Le nombre d'actions total en circulation est de 2 828 542, duquel il faut exclure les 12 912 actions Home Invest Belgium détenues en autocontrôle (IAS33, alinéa 20). Nous obtenons donc 2 815 630 actions en fin de période.

⁽³⁾ Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

⁽⁴⁾ Résultat avant impôts - résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

⁽⁵⁾ Résultat net de l'exercice - résultat sur portefeuille / résultat immobilier.

⁽⁶⁾ Ce résultat distribuable est calculé sur base consolidée. Le résultat distribuable statutaire selon l'A.R. du 21 juin 2006 - article 7 s'élève à € 7 915 526 soit € 2,85 par action (actions en autocontrôle incluses). Au 31 décembre 2008, il s'élevait à € 6 825 196 soit € 2,74 par action. Toutes les autres références au résultat distribuable dans le présent communiqué ont trait au résultat distribuable sur base consolidée.

⁽⁷⁾ Le dividende est déterminé sur base du résultat statutaire.

⁽⁸⁾ Il n'y a pas d'intérêts minoritaires.

Le résultat locatif net

Le résultat locatif net s'élève au total à € 13,68 millions contre € 11,69 millions en 2008, en augmentation de 17%, grâce à la croissance du portefeuille immobilier de placement (Lambermont, Les Erables, ERIV Mechelen).

Le résultat immobilier

Après imputation des charges locatives, composées majoritairement du précompte immobilier et de la récupération des charges immobilières, le résultat immobilier s'élève à € 12,87 millions par rapport à € 11 millions, en croissance de 16,8% par rapport à 2008. A ce niveau du compte de résultats, la marge est donc maintenue.

Le résultat d'exploitation des immeubles

Après prise en charge de l'ensemble des frais liés à la gestion technique, à l'exploitation commerciale et à l'entretien des immeubles, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 9,44 millions contre € 8,27 millions l'an passé, en croissance de 14,2%. Une plus grande rotation des locataires avec pour conséquences un taux d'occupation moyen inférieur et un recours plus fréquent à des agents immobiliers explique le léger retrait de la marge d'exploitation de 70,9% à 69,3%.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Après déduction des autres charges d'exploitation représentant les frais généraux de la société liés notamment à sa cotation et son régime Sicafi, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à € 8,92 millions par rapport à € 7,82 millions en 2008, en croissance de 14,1%.

Le résultat sur portefeuille

Le résultat sur portefeuille revient dans le vert, de - € 0,49 million en 2008 à + € 1,56 million en 2009 pour les raisons exposées à la section 1 ci-dessus.

Le résultat net – Le résultat net courant - Le résultat distribuable

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net 2009 de Home Invest Belgium bondit de € 5,27 millions en 2008 à € 8,08 millions en 2009, en progrès de 53,2%. Le résultat net courant progresse encore, de € 5,76 millions à € 6,52 millions (+13,2%), mais avec une marge nette courante qui passe de 52,27% l'an passé à 50,67% à fin 2009, tandis que le résultat distribuable se monte à 7,7 millions (+14%).

4. Dividende – Service financier

Au vu de ce résultat net courant appréciable, ainsi que du résultat distribuable par action qui totalise € 2,78 par action, le Conseil d'administration du 17 février dernier a décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires du 4 mai prochain de distribuer un **dividende** (brut pour net) de € 2,43 aux actions ayant jouissance au 1er janvier 2009¹⁸.

Ce dividende correspond globalement à 87,28% du bénéfice distribuable de l'exercice.

Il sera payable à partir du 14 mai 2010 par virement automatique aux actionnaires nominatifs et aux titulaires d'actions dématérialisées et aux guichets de BNP Paribas Fortis, contre remise du coupon n° 13, détaché du solde existant d'actions au porteur.

¹⁸ Les 109 111 actions de catégorie B qui ont jouissance depuis le 01/06/2009 et les 12 177 actions de catégorie B qui ont jouissance depuis le 01/07/2009 se verront attribuer un dividende partiel pour l'exercice 2009, calculé pro rata temporis.

5. Juste valeur des immeubles de placement - Valeur nette d'inventaire

Au 31 décembre 2009, la **juste valeur** des immeubles de placement de Home Invest Belgium, déterminée sur base du rapport d'évaluation de Winssinger & Associés, expert indépendant de la Sicafi, s'élevait à € 225,6 millions contre € 207,7 millions au 31 décembre 2008, soit une croissance de 9% au cours de l'exercice écoulé. A noter que ces montants englobent la valeur comptable des projets de développement de la rue Jourdan, de celui à l'angle des rues Jourdan et de l'Industrie, et de celui à Louvain.

Sans ces projets de développement et les immeubles à la vente, la juste valeur du portefeuille s'établit à € 207,2 millions contre € 195,5 millions un an plus tôt, soit une hausse de 6%. Le **rendement locatif net** calculé sur cette base est de 6,37%.

Quant à la **valeur d'investissement** des immeubles de placement (droits de mutation et frais d'acte inclus), elle s'élève à € 226,8 millions, dégageant un **rendement locatif net** de 5,82% des immeubles de placement.

La ventilation de ce portefeuille¹⁹, calculée sur base de la juste valeur des immeubles de placement, s'établit comme suit: 79,6% d'immeubles résidentiels (dont 59,6% d'appartements, 10,9% d'appartements meublés, 6,3% de maisons unifamiliales et 2,8% de maisons de repos), 13,2% de superficies commerciales et 7,2% de surfaces de bureau, ces chiffres reflétant une nouvelle fois la stratégie de « pure player » de Home Invest Belgium.

Les immeubles de placement situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent à présent 76% de ce portefeuille, ceux en Région Wallonne 15,5% et ceux en Région Flamande 8,5%.

Sur base de la juste valeur du patrimoine immobilier et des résultats accumulés au cours de l'exercice, la **valeur nette d'inventaire** s'établit à € 52,94, consolidant (+0,44%) son niveau du 31 décembre 2008 (€ 52,71).

A la date du 31 décembre 2009, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium sur Euronext Brussels s'établissait à € 54,30, en hausse de près de 21% par rapport à un an auparavant et présentait une prime de 2,6% par rapport à sa valeur nette d'inventaire de fin d'exercice.

¹⁹ Hors projets de développement et immeubles destinés à la vente.

6. Taux d'endettement

Au 31 décembre 2009, la structure du bilan et le taux d'endettement se présentent comme suit:

En € (consolidé IFRS)	31/12/2009	31/12/2008
Fonds propres	149 050 809	147 090 631
Endettement total ⁽¹⁾	81 582 087	65 001 855
Total bilantaire	234 268 956	214 425 996
Taux d'endettement ⁽¹⁾	34,82%	30,31%

⁽¹⁾ Selon les dispositions de l'A.R. du 21 juin 2006.

7. Evénements survenus depuis la clôture de l'exercice

Dans le passé, seul l'Administrateur délégué, Xavier Mertens, intervenait en qualité de dirigeant effectif de la Sicafi au sens de l'article 38 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. Depuis le 21 janvier 2010, un Management exécutif a été mis en place par le Conseil d'administration. Il se compose de Monsieur Xavier Mertens et de la S.P.R.L. YLKATT, ayant comme représentant permanent Monsieur Jean-Luc Colson, Manager Finance.

Par ailleurs, le Comité de nomination et de rémunération, dont les fonctions étaient jusqu'ici exercées par le Conseil d'administration dans son ensemble, a été créé formellement en fin d'exercice 2009. Il est présidé par Michel Pleeck, administrateur et Président du Conseil, et se compose de Guillaume Botermans et de Luc Delfosse, tous deux administrateurs indépendants.

A noter enfin que l'immeuble sis rue Léopold 2 - 8 à Liège a subi des dégâts et désordres divers, mais non structurels, suite à l'explosion d'un immeuble voisin en date du 27 janvier 2010. Tout comme dans les autres immeubles du périmètre de l'immeuble sinistré, les locataires de Home Invest Belgium ont été relogés ailleurs en attendant la fin des travaux de réfection (notamment le remplacement de nombreux châssis et vitrages) et la remise en location progressive des 49 logements et des 5 commerces. Cet immeuble, qui ne représente que 1,6% du portefeuille des immeubles de placement, pourra ainsi être entièrement remis en état, la plus grande partie du coût devant d'ailleurs être prise en charge par l'assureur de la Sicafi. En outre, pour ce qui concerne le chômage locatif qui découle de cette situation, Home Invest Belgium conserve tous ses recours éventuels contre les tiers responsables sur base du droit commun. Les prévisions pour l'exercice 2010 ont été revues par le Conseil d'administration ce 17 février, pour tenir compte de cette situation qui ne devrait toutefois pas avoir d'impact significatif ni sur les comptes 2010, ni sur les perspectives dividendaires (voir ci-après sub 8.).

8. Perspectives

Sur base des prévisions établies pour les trois prochaines années, qui seront détaillées dans le Rapport financier annuel 2009 au niveau des hypothèses de travail retenues, le Conseil d'administration reste confiant dans la poursuite de la croissance des résultats de la Sicafi, au vu de la relative stabilisation des prix constatée dans l'évolution du secteur immobilier résidentiel en Belgique, du potentiel de plus-values que recèle son portefeuille parmi les immeubles présélectionnés à la vente et de la solidité de son bilan.

Sauf événement imprévisible, un dividende de € 2,50, en croissance de 2,9% peut être raisonnablement attendu.

Bruxelles, le 4 mars 2010
Le Conseil d'Administration

²⁰ Hors projets de développement.

Home Invest Belgium est une Sicafi de type résidentiel,
créée au mois de juin 1999, et cotée au marché continu du NYSE Euronext Brussels.

Son portefeuille immobilier de placement, composé de 89 biens pour une superficie totale de 118 845 m²,
s'élève à € 207 millions²⁰ (juste valeur) au 31/12/2009 et se situe principalement en Région de Bruxelles-Capitale.

Home Invest Belgium S.A.

Investor relations

Xavier Mertens, Chief Executive Officer

Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4, B - 1200 Bruxelles

Tel : 02/740.14.51 - Fax : 02/740.14.59 - Email: xavier.mertens@homeinvest.be - Website : www.homeinvestbelgium.be