

Onder embargo tot 1 maart 2013 om 17u40  
Gereguleerde informatie



## JAARRESULTATEN OP 31 DECEMBER 2012

- **Netto courant resultaat exclusief IAS 39<sup>1</sup> gestegen met 4,6 %**
- **Uitkeerbaar resultaat<sup>1</sup> neemt toe met 7,4%<sup>2</sup>**
- **Bruto dividend vertoont een sprong van 8,3%<sup>3</sup> en bedraagt € 3,25<sup>4</sup> per aandeel**
- **Netto-inventariswaarde van € 58,73, hetzij een toename van 2%<sup>5</sup>**
- **Schuldgraad van 30,97%**
- **Roerende voorheffing vastgelegd op 15% voor de dividenden uitgekeerd door de residentiële vastgoedbevaks vanaf 1 januari 2013 (ten gevolge van de programmawet van 27 december 2012)**
- **Home Invest Belgium is voortaan eigenaar van de gebouwen van het vastgoedcertificaat "Louvain La Neuve 1976"**

---

<sup>1</sup> Zie de definitie in de tabel van de geconsolideerde resultatenrekening hierna.

<sup>2</sup> Het uitkeerbaar resultaat per aandeel stijgt met 2,8%.

<sup>3</sup> In vergelijking met het dividend van € 3 dat uitgekeerd werd voor het boekjaar 2011.

<sup>4</sup> De resultaatgegevens per aandeel opgenomen in dit persbericht zijn berekend op basis van het gemiddeld aantal volledig dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2012.

<sup>5</sup> De netto-inventariswaarde per aandeel is berekend op basis van het bestaand aantal aandelen op 31 december 2012, met uitsluiting van de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole (IAS 33, alinea 20).

## SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Op het einde van het 13e boekjaar boekt Home Invest Belgium een **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van € 11 miljoen, een vooruitgang van 5,7% t.a.v. het boekjaar 2011.

Het **netto courant resultaat** is met 21% gedaald omwille van de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (impact IAS 39); **het netto courant resultaat exclusief IAS 39**, de echte maatstaf van de operationele rendabiliteit van de vastgoedbevak, stijgt echter met 4,6% in vergelijking met 2011.

Het **resultaat op de portefeuille** - dat de gerealiseerde meerwaarde en de variaties (in + en in -) van de reële waarde van de gebouwen in de portefeuille omvat - bedraagt € 6,7 miljoen, hetzij een daling van 22% t.a.v. het boekjaar 2011, daar de latente meerwaarden van minder grote omvang zijn na een boekjaar 2011 dat uitzonderlijk was op dat vlak.

Het **uitkeerbaar resultaat** - dat de gerealiseerde uit te keren meerwaarden omvat van het boekjaar - is sterk gestegen (+ 7,4%) en gaat van € 10,2 miljoen in 2011 naar € 10,9 miljoen in 2012.

Deze goede resultaten bewijzen het vermogen van Home Invest Belgium om, ondanks een nog steeds moeilijke algemene economische context, gebruik te maken van de opportuniteiten die de sector van het verhuurbaar residentieel vastgoed - haar core business - biedt (appartementen en eengezinswoningen) en zo waarde te creëren in het belang van de aandeelhouders.

De Raad van bestuur heeft dan ook beslist om aan de Algemene vergadering van aandeelhouders voorzien op 7 mei a.s. een **dividend** voor te stellen van € 3,25 bruto per aandeel tegenover € 3 een jaar eerder, hetzij een groei van 8,3% per aandeel.

Een dergelijke uitkering stemt overeen met een **pay-out ratio** van 90,24% (85,65% in 2011).

## DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 december 2012, beschikt Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille in exploitatie van 73 gebouwen verspreid over 42 sites in België, goed voor een totale oppervlakte van 125 000 m<sup>2</sup>.

Op de balans, bedraagt de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de ontwikkelingsprojecten € 242,7 miljoen op 31 december 2012 tegenover 256,5 miljoen op 31 december 2011, hetzij een afname met 5%.

Deze afname kan onder meer verklaard worden:

- Door de herclassificatie van gebouwen die bestemd zijn voor de verkoop of door de effectieve verkoop van gebouwen voor - € 19,4 miljoen;
- Door de verschillende renovatiewerken die uitgevoerd zijn in onze gebouwen om ze conform te houden aan de eisen van de huidige huurmarkt evenals door de resterende werken voor de constructie van de hotelresidentie “Adagio Access Brussels Europe” voor een totaal bedrag van + € 1,7 miljoen;
- En, voor het saldo, door een positieve variatie in de reële waarde van de gebouwen in de portefeuille tijdens het boekjaar 2012 (+ € 3,9 miljoen).

De acquisitie van de activa van het vastgoedcertificaat "Louvain La Neuve" (zie hierboven) zal pas een impact hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Home Investment Belgium vanaf het 1ste kwartaal van 2013.

Bij een ongewijzigde portefeuille, zonder de ontwikkelingsprojecten, bedraagt de reële waarde van de portefeuille in exploitatie (met uitsluiting van de gebouwen die voor de verkoop bestemd zijn) € 241,8 miljoen in vergelijking met € 238,5 miljoen een jaar eerder, hetzij een stijging van 1,4%.

De vastgoedbeleggingen<sup>8</sup> in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen momenteel 72% van deze portefeuille, deze in het Waals Gewest 13,7% en deze in het Vlaamse Gewest 14,3%.

De opsplitsing van deze portefeuille<sup>8</sup>, berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, ziet er als volgt uit: 76,8 % residentiële gebouwen (waarvan 60,8% appartementen, 10,1% gemeubelde appartementen, 3,4% eengezinswoningen en 2,5% rusthuizen), 11,3% handelspanden, 7,1% kantoren en 4,8% hotelresidentie. Deze cijfers vormen een prefecte weerspiegeling van de "pure player"-strategie van Home Invest Belgium.

Sinds de programmawet van 27 december 2012 moet *minstens 80%* van de totale waarde van het patrimonium van Home Invest Belgium rechtstreeks geïnvesteerd worden in onroerende goederen die gelegen zijn in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte en *uitsluitend voor bewoning* aangewend of bestemd zijn. De residentiële vastgoedbevaks (waaronder Home Invest Belgium) beschikken over een overgangperiode van 2 jaar om zich daarmee in regel te stellen. De drempel vóór de programmawet bedroeg immers slechts 60% van de totale waarde van het patrimonium. Op 31 december 2012, beschikte Home Invest Belgium - zoals eerder aangegeven - over een portefeuille van 76,8% gebouwen die uitsluitend voor bewoning aangewend of bestemd zijn. Home Invest Belgium zal zich gedurende de overgangperiode van 2 jaar dan ook inzetten om deze drempel van 80% te behalen.

Op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de resultaten die tijdens het boekjaar werden opgebouwd, bedraagt de **netto-inventariswaarde per aandeel € 58,73**, hetzij een stijging van 2%.

De gemiddelde **bezettingsgraad** voor het volledige boekjaar 2012 bedraagt 94,16%, een lichte daling met -1,2% in vergelijking met het boekjaar 2011 (95,38%). Deze evolutie kan deels verklaard worden door de integratie in de portefeuille van het project Odon Warland-Bulins in de loop van het jaar, met een tijdelijk negatieve impact op de leegstand. Verder is dit ook de weerspiegeling van een markt die nog steeds in moeilijkheden verkeert door de zwakke economische activiteit.

Op 30 december 2012, de laatste beursdag van het boekjaar, bedroeg de **slotkoers** van het aandeel van Home Invest Belgium op Euronext Brussels € 71, een stijging met 11% (ten opzichte van € 64,05 eind 2011) en vertegenwoordigde een premie van 20,9 % ten opzichte van de netto inventariswaarde op het einde van het boekjaar.

---

<sup>8</sup> Met uitsluiting van de projectontwikkelingen en de gebouwen bestemd voor de verkoop

## MARKANTE FEITEN VAN HET BOEKJAAR 2012

### Evolutie van de vastgoedportefeuille

#### ***Groei van de portefeuille met 14% ten gevolge van de acquisitie van de gebouwen van het vastgoedcertificaat "Louvain la Neuve 1976".***

In december 2012 maakte Home Invest Belgium de ondertekening bekend van een verkoopovereenkomst betreffende de acquisitie van 3 gebouwen ("CV9", "CV10" en "CV18") gelegen in het hart van Louvain-La-Neuve. De zakelijke rechten waren voorheen in handen van het vastgoedcertificaat "Louvain La Neuve 1976".

De authentieke aankoopakte werd op 25 januari 2013 ondertekend, daarbij vond ook de overdracht van de eigendom en de risico's plaats. De resultaten van deze aanzienlijke investering zullen dan ook zichtbaar zijn en geïntegreerd worden in de rekeningen vanaf het eerste kwartaal van het boekjaar 2013.

Deze transactie wordt gekenmerkt door het feit dat het gaat om de overdracht van een opstalrecht op de bijhorende percelen, toegekend door de UCL voor een duur van 50 jaar die vervalt in 2026, evenals om de overdracht van de constructies die zijn opgetrokken op deze percelen op basis van dit opstalrecht. In 2026 wordt de UCL eigenaar van de gebouwen met de verplichting:

- hetzij de venale waarde van de constructies te betalen;
- hetzij een erfpachtrecht van 49 jaar toe te kennen, waarbij de UCL bij afloop gratis de volle eigenaar van de constructies zal worden.

Deze belangrijke acquisitie heeft betrekking op een oppervlakte van +/- 23.000 m<sup>2</sup>, waarvan 40% bestemd is voor bewoning, 36% voor commercieel gebruik en het saldo voor kantoren en auditoria. Het gebouw "CV9" en het bijhorend terrein maken deel uit van een mede-eigendom, waardoor Home Invest Belgium eigenaar is van 447,75/1.000sten van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, naast de betrokken privaatieve delen van het gebouw, waaronder het opstalrecht.

De zakelijke rechten van het certificaat werden verworven voor € 34,4 miljoen<sup>6</sup>, aktekosten inbegrepen, en bieden een bruto aanvangshuurrendement van ongeveer 8,4%.

Ten gevolge van deze transactie vertoont de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op geconsolideerd niveau een sprong van 14% gaande van € 241 miljoen naar +/- € 270 miljoen.

### ***Ontwikkelingen voor eigen rekening***

#### **1 juni 2012 - Voorlopige oplevering van het gebouw "Odon Warland-Bulins"**

De voorlopige oplevering van het gebouw Odon Warland-Bulins in Jette, op de hoek van de Odon Warlandlaan en de Bulinsstraat, vond plaats op 1 juni 2012. Het gaat om een gebouw met voornamelijk een residentiële bestemming, bestaand uit 34 appartementen, een handelspand op het gelijkvloers en 34 binnenparkeerplaatsen met een huuroppervlakte van +/- 3.123 m<sup>2</sup>. Op 31 december 2012 was 92% van het gebouw verhuurd.

---

<sup>6</sup> Deze waarde is niet lager dan deze bepaald door de expert.

### 14 september 2012 - Voorlopige oplevering van het hotel "Adagio Access Brussels Europe"

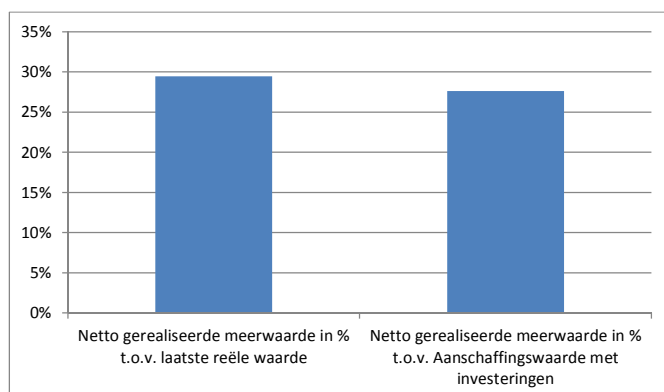
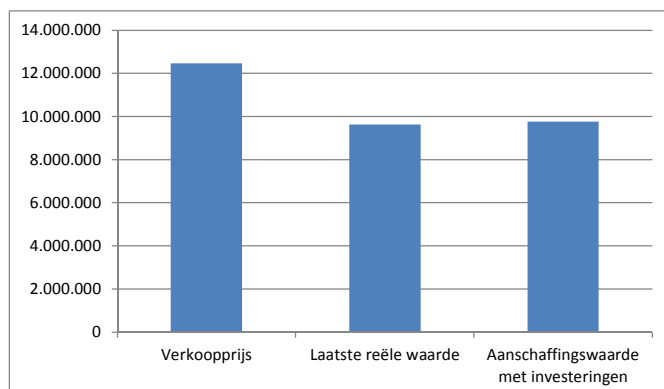
Voor hotelresidentie "Adagio Access Brussels Europe" gelegen in het hart van de Europese wijk te 1000 Brussel, Industriestraat 12, vond de voorlopige oplevering plaats op 14 september 2012. Sinds 17 september 2012 is het hotel in exploitatie. Het telt 110 kamers en wordt uitgbaat door de groep Pierre & Vacances in het kader van een vruchtgebruikovereenkomst van 15 jaar. De positieve effecten van deze investering op de resultatenrekening waren voelbaar vanaf het laatste kwartaal van 2012; de vergoeding die verschuldigd is door de vruchtgebruiker was immers verschuldigd vanaf 17 september 2012.

### Verkopen

Conform de 4de strategische pijler van de vennootschap bestaande uit de selectieve arbitrage op de portefeuille, is Home Invest Belgium verder gegaan met de verkoop van afzonderlijke eenheden van zijn verouderde of niet-strategische activa aan een verhoogde snelheid in vergelijking met de vorige boekjaren.

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011	Boekjaar 2010
Aantal sites betrokken bij de verkoop	17	11	5
Netto verkoopprijs (transactiekosten excl.)	€ 12,5 miljoen	€ 7,8 miljoen	€ 4 miljoen

De verschillende verkopen van het boekjaar 2012 maakten het mogelijk een gerealiseerde netto meerwaarde te boeken van € 2,8 miljoen in vergelijking met de laatste reële waarde van de verkochte goederen.



Deze significante meerwaarde maakt het mogelijk om het uit te keren resultaat voor de aandeelhouders voor het boekjaar 2012 te verstevigen en bevestigt het belang van arbitrage als essentiële pijler van de strategie van Home Invest Belgium, niettegenstaande de nog steeds zwakke conjunctuur.

### **Versterking van de financiële structuur en de renteindekkingen** **Significante herstructurering van de portefeuille aan kredietlijnen en indekkingen**

In de loop van het boekjaar 2012 voerde Home Invest Belgium een beleid dat gericht was op het verhogen van het aantal funding-bronnen en het verlengen van de gemiddelde duur van de kredietlijnen en indekkingsinstrumenten. Zo ging de vennootschap 2 nieuwe kredietlijnen aan:

- een nieuwe kredietlijn met variabele rente van € 25 miljoen bij de bank BNP Paribas Fortis voor een duur van 6 jaar;
- een nieuwe kredietlijn voor een bedrag van € 15 miljoen bij de bank LBLux SA voor een duur van 5 jaar.

Daarnaast heronderhandelde de vennootschap de eindvervaldag van een IRS van € 20 miljoen, aangegaan met ING. Deze ligt nu op 2018 in plaats van 2013. Tot slot werd een nieuwe IRS aangegaan met de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van € 25 miljoen, eveneens tot in 2018.

Dankzij deze akkoorden kon de gemiddelde intrestvoet teruggebracht worden tot 3,53% op 31 december 2012 in vergelijking met 3,88% op 31 december 2011, terwijl de gemiddelde gewogen duur van de kredietlijnen bij afsluiting van het boekjaar op 2 jaar en 10 maanden kon worden gebracht tegenover 2 jaar op 31 december 2011. De gemiddelde duur van de indekkingsinstrumenten kon worden behouden op +/- 3 jaar en 8 maanden. Nieuwe indekkingen zullen in de loop van de zomer van 2013 van toepassing worden (IRS forward van € 20 miljoen tot 10 juli 2019).

Dat alles draagt substantieel bij tot een toegenomen veiligstelling van de portefeuille aan kredieten en indekkingen van Home Invest Belgium.

Andere initiatieven op het gebied van herstructurering van de kredietlijnen en indekkingen zijn voorzien voor het boekjaar 2013.

### **Fusie door overneming van de NV Belliard 21**

Via een notariële akte d.d. 9 oktober 2012 vond de fusie door overneming plaats tussen Home Invest Belgium en de NV Belliard 21. Vermits het kapitaal van laatstgenoemde vennootschap integraal in handen was van Home Invest Belgium, gaf de fusie geen aanleiding tot de uitgifte van nieuwe aandelen van Home Invest Belgium.

Ten gevolge van deze fusie, bevinden de twee activa van Belliard 21 zich nu in het patrimonium van Home Invest Belgium, namelijk enerzijds de hotelresidentie "Adagio Access Brussels Europe" in de Industriestraat 12 in 1000 Brussel, voorlopig opgeleverd op 14 september 2012 en anderzijds een herenhuis - gelegen in de Belliardstraat 21 in 1000 Brussel – met meerdere wooneenheden, dat voorlopig opgeleverd werd op 18 februari 2013.

## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING OP 31 DECEMBER 2012

	31/12/2012	31/12/2011
I. Huurinkomsten	16.814.467	15.724.617
III. Met verhuur verbonden kosten	-312.211	-188.448
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>16.502.255</b>	<b>15.536.169</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	116.604	83.656
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	404.700	400.830
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1.628.894	-1.556.402
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	1.346	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>15.396.011</b>	<b>14.464.254</b>
IX. Technische kosten (-)	-1.157.926	-923.309
X. Commerciële kosten (-)	-482.542	-541.340
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-156.258	-358.203
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1.997.825	-1.739.400
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.794.551</b>	<b>-3.562.253</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>11.601.461</b>	<b>10.902.000</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-648.065	-539.388
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>10.953.396</b>	<b>10.362.613</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2.835.426	2.096.549
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	3.856.947	6.449.248
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>17.645.768</b>	<b>18.908.409</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	114.348	188.741
XXI. Netto interestkosten (-)	-2.935.804	-2.797.080
XXII. Andere financiële kosten (-)	-50.747	-34.754
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-3.124.636	-1.423.915
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-5.996.839</b>	<b>-4.067.008</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>11.648.929</b>	<b>14.841.402</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-16.944	-7.814
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-16.944</b>	<b>-7.814</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>11.631.985</b>	<b>14.833.588</b>
<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>3,82</b>	<b>5,09</b>
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen (1)	3.043.231	2.912.933
NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	4.939.612	6.287.791
<b>NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief XVI. XVII. XVIII. et XIX.)</b>	<b>1,62</b>	<b>2,16</b>
NETTO COURANT RESULTAAT exclusief IAS.39 (exclusief XVI. XVII. XVIII. XIX. Et XXIII.)	8.064.248	7.711.706
<b>NETTO COURANT RESULTAAT exclusief IAS.39 PER AANDEEL (exclusief XVI. XVII. XVIII. XIX. Et XXIII.)</b>	<b>2,65</b>	<b>2,65</b>
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	6.692.372	8.545.797
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI. à XIX.)</b>	<b>2,20</b>	<b>2,93</b>
UITKEERBAAR RESULTAAT	10.960.219	10.202.475
<b>UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>3,60</b>	<b>3,50</b>
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor Ptf / Vastgoedresultaat)	71,14%	71,64%
Operationele marge voor belastingen (Resultaat voor belastingen exclusief Ptf / Vastgoedresultaat)	32,19%	43,53%
Netto courant marge (Netto resultaat exclusief Ptf / Vastgoed resultaat)	32,08%	43,47%
Voorgesteld dividend	3,25	3,00
<b>Pay out ratio</b>	<b>90,24%</b>	<b>85,65%</b>
(1) Het aantal aandelen op afsluidatum werd berekend zonder 12.912 aandelen in autocontrole		

### *Het netto huurresultaat*

Het netto huurresultaat bedraagt € 16,5 miljoen op 31 december 2012 in vergelijking met € 15,5 miljoen in 2011, een stijging met 6,2%, dankzij de toename van de perimeter van de gebouwen in exploitatie en niettegenstaande de voornoemde verkopen per eenheid, die vaak leiden tot het vroegtijdig vertrek van een aantal huurders.

### ***Het vastgoedresultaat***

Na verrekening van de huurlasten en taksen, merendeels bestaand uit de onroerende voorheffing, en de recuperatie van de huurlasten en taksen bedraagt het vastgoedresultaat **€ 15,4 miljoen** in vergelijking met € 14,5 miljoen in 2011, een groei van 6,4% in vergelijking met 2011.

### ***Het operationeel vastgoedresultaat***

Na het ten laste nemen van alle kosten voor het technisch beheer, de commerciële exploitatie, het intern en extern beheer evenals het onderhoud van de gebouwen bedraagt het operationeel vastgoedresultaat **€ 11,6 miljoen** in vergelijking met € 10,9 miljoen vorig jaar, een groei van 6,42%.

### ***Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille***

Na aftrek van de algemene kosten van de vennootschap onder meer in verband met haar beursnotering en haar statuut van vastgoedbevak, bedraagt het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille **€ 11 miljoen** in vergelijking met € 10,4 miljoen in 2011, een groei van 5,7%. De exploitatiemarge neemt dan weer marginaal af van 71,6% naar 71,1%.

### ***Het resultaat op de portefeuille***

Het resultaat op de portefeuille daalde van € 8,5 miljoen in 2011 naar € 6,7 miljoen in 2012, onder invloed van een significante daling (-40%) van de latente meerwaarden op de portefeuille, na een uitzonderlijk jaar 2011 op dit vlak.

### ***Het nettoresultaat - Het netto courant resultaat - Het uitkeerbaar resultaat***

Na aftrek van de financiële kosten en belastingen vermindert het netto resultaat van Home Invest Belgium van € 14,8 miljoen in 2011 naar € 11,6 miljoen in 2012, een daling van -22%. Het netto courant resultaat daalt dan weer van € 6,3 miljoen naar € 4,9 miljoen (-21,4%) onder invloed van de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (impact IAS 39). Het netto courant resultaat exclusief IAS 39 stijgt met 4,6% terwijl het uitkeerbaar resultaat gevoelig toeneemt van € 10,2 miljoen naar € 11 miljoen (+7,43%).



## GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31 DECEMBER 2012

	31/12/2012	31/12/2011
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. Vaste Activa</b>	<b>244.014.260</b>	<b>257.986.342</b>
B. Immateriële vaste activa	5.808	7.623
C. Vastgoedbeleggingen	242.718.208	256.558.090
D. Andere materiële vaste activa	161.975	200.744
E. Financiële vaste activa	51.517	37.755
F. Vorderingen financiële leasing	1.076.752	1.182.131
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>26.378.591</b>	<b>15.492.597</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	17.349.556	7.522.808
C. Vorderingen financiële leasing	105.379	98.890
D. Handelsvorderingen	4.779.961	4.118.361
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.306.827	1.928.583
F. Kas en kasequivalenten	2.634.188	1.701.118
G. Overlopende rekeningen	202.681	122.836
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>270.392.851</b>	<b>273.478.939</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
A. Kapitaal	73.469.670	73.469.670
B. Uitgiftepremies	19.093.664	19.093.664
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98.778	98.778
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	89.588.625	85.457.148
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-25.133.105	-23.441.309
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals	-1.958.774	-2.549.147
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-757.323	-757.323
m. Andere reserves (+/-)	1.259.467	1.259.467
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	11.428.410	7.773.304
D. Nettoresultaat van het boekjaar	11.631.985	14.833.588
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>178.721.397</b>	<b>175.237.840</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>71.810.647</b>	<b>64.115.189</b>
B. Langlopende financiële schulden	64.550.000	59.388.750
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	7.260.647	4.726.439
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>19.860.808</b>	<b>34.125.911</b>
B. Kortlopende financiële schulden	16.162.666	24.926.363
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.486.593	8.206.419
E. Andere kortlopende verplichtingen	554.506	519.171
F. Overlopende rekeningen	657.043	473.957
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>91.671.455</b>	<b>98.241.099</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>270.392.851</b>	<b>273.478.939</b>
Aantal aandelen op afsluitdatum (1)	3.043.231	3.043.231
Netto inventariswaarde	178.721.397	175.237.840
<b>Netto inventariswaarde per aandeel</b>	<b>58,73</b>	<b>57,58</b>
<b>EPRA NAV (2)</b>	<b>60,40</b>	<b>58,89</b>
Schulden	83.753.765	93.040.703
<b>Schuldgraad</b>	<b>30,97%</b>	<b>34,02%</b>
(1) Het aantal aandelen op afsluitdatum werd zonder de 12.912 aandelen in autocontrole.		
(2) "EPRA NAV" stemt overeen met de waarde van het Netto Actief (NAV) aangepast om, onder meer, de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten uit te sluiten.		

## SCHULDGRAAD

De geconsolideerde schuldgraad blijft op een zeer redelijk niveau van 30,97% op 31 december 2012 in vergelijking met 34,02% op 31 december 2011. Home Invest Belgium beschikt bijgevolg over een schuldcapaciteit van bijna € 100 miljoen zonder het niveau van 50% te overschrijden vanaf hetwelk de vastgoedbevak volgens de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (artikel 54) een financieel plan zou moeten opstellen onder toezicht van de FSMA.

## DIVIDEND

De Raad van Bestuur stelt aan de Gewone Algemene Vergadering van 7 mei 2013 voor om een **bruto dividend van € 3,25 per aandeel** uit te keren (versus € 3 in 2011) wat overeenstemt met 90,24% van het geconsolideerd uitkeerbaar resultaat van het boekjaar en, op statutair niveau, met 88,37% van het uitkeerbaar resultaat van het boekjaar.

Vanaf 1 januari 2013 en volgens de van kracht zijnde wetgeving is dit dividend onderworpen aan een **roerende voorheffing van 15%** waardoor het netto dividend € 2,76 bedraagt.

Het dividend is **betaalbaar vanaf 17 mei 2013** via automatische overschrijving naar de nominatieve aandeelhouders en de houders van gedematerialiseerde aandelen tegen afgifte van coupon nr. 16 aan de loketten van BNP Paribas Fortis.

## GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

### **De acquisitie van de gebouwen van het vastgoedcertificaat "Louvain La Neuve 1976"**

In het begin van boekjaar 2013 werd het dossier Louvain La Neuve geconcretiseerd door de ondertekening van de authentieke aankoopakte van de betrokken activa, op 25 januari 2013 (zie hierboven).

### **Voorlopige oplevering van de appartementen aan de Belliardstraat in het 1ste kwartaal van 2013**

De voorlopige oplevering van de zes appartementen in de Belliardstraat 21 in 1000 Brussel vond plaats op 18 februari 2013. Dat brengt meteen ook het einde mee van de ontwikkeling van het project "Belliard/Industrie" door de groep Nexity voor rekening van Home Invest Belgium.

### **Nieuwe kredietlijn**

Er werd begin januari 2013 een nieuwe kredietlijn aangegaan van € 25 miljoen bij de bank BELFIUS met einddatum 31/01/2019.

## Vernieuwing van het mandaat van de Commissaris

Omwille van het verstrijken van zijn mandaat bij de volgende Gewone Algemene Vergadering en onder voorbehoud van het akkoord van de FMSA zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 7 mei 2013 worden voorgesteld om het mandaat van de huidige Commissaris, de heer Karel Nijs, te verlengen voor een nieuwe duur van 3 jaar tot na de Gewone Algemene Vergadering in 2016.

## VOORUITZICHTEN

Op basis van de verwachtingen voor boekjaar 2013 - waarvan de belangrijkste cijfers opgenomen zijn in het financieel jaarverslag 2012 dat vanaf 2 april 2013 geraadpleegd kan worden op de website [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) – bevestigt de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium zijn vertrouwen in de verdere groei van de resultaten van de onderneming. Daarbij zal men actief op zoek gaan naar investerings- en ontwikkelingskansen die waarde genereren voor de aandeelhouders en zal de bestaande portefeuille actief beheerd worden door deze te verjongen en te verbeteren met het oog op de behoeften van de huurders.

## VERKLARING VAN DE COMMISSARIS

De Commissaris, Karel Nijs, heeft zijn auditactiviteiten afgesloten en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die opgenomen is in dit bericht<sup>8</sup> geen voorbehoud bij hem oproepen en dat hij dus een attest zonder voorbehoud zal afleveren.

## AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

<b>2013</b>	
Jaarbericht boekjaar 2012	vrijdag 1 maart 2013
Online zetten van het financieel jaarverslag op de website	dinsdag 2 april 2013
<b>Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2012</b>	<b>dinsdag 7 mei 2013</b>
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2013	dinsdag 7 mei 2013
Uitbetaling dividend boekjaar 2012	vrijdag 17 mei 2013
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten per 30 juni 2013	vrijdag 30 augustus 2013
Tussentijdse verklaring: resultaten per 30 september 2013	vrijdag 15 november 2013
<b>2014</b>	
Jaarbericht boekjaar 2013	vrijdag 28 februari 2014
Online zetten van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 3 april 2014
<b>Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2013</b>	<b>dinsdag 6 mei 2014</b>
Tussentijdse verklaring: resultaten per 31 maart 2014	dinsdag 6 mei 2014
Uitbetaling dividend boekjaar 2013	vrijdag 16 mei 2014

\* \* \*

<sup>8</sup> Deze verklaring kan echter niet beschouwd worden als een standpunt over het volledige of voldoende karakter van de informatie die in dit persbericht wordt gepubliceerd.

## **Voor bijkomende inlichtingen:**

**Xavier Mertens,**  
**Chief Executive Officer,**  
Home Invest Belgium NV,  
Woluwedal 60 bus 4 B-1200 Brussel  
Tel.: 02/740.14.51 - Fax: 02/740.14.59  
E-mail: [xavier.mertens@homeinvest.be](mailto:xavier.mertens@homeinvest.be)

Home Invest Belgium is een residentiële vastgoedbevak die in juni 1999 werd opgericht en genoteerd staat op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels.

Op 31 december 2012 omvat haar vastgoedportefeuille in exploitatie 73 gebouwen op 42 sites voor een totale oppervlakte van +/- 125 000 m<sup>2</sup>, goed voor een reële waarde van € 242 miljoen, met uitsluiting van de ontwikkelingsprojecten en de gebouwen bestemd voor de verkoop.

Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Op 31 december 2012 bedraagt de totale beurskapitalisatie van Home Invest Belgium € 217 miljoen.

**[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)**