

TUSSENTIJDSE VERKLARING
VAN DE RAAD VAN BESTUUR
MET BETREKKING TOT DE PERIODE
VAN 01.07.2014 TOT 30.09.2014



- ▶ Het uitkeerbaar resultaat per aandeel bedraagt € 3,39, hetgeen een stijging vertegenwoordigt met 14,04 % in vergelijking met dezelfde periode in 2013.
 - Lichte stijging van het netto huurresultaat met 0,24 %.
 - Stijging van de netto inventariswaarde met 7 %.

- ▶ Het aandeel residentiële gebouwen stijgt tot 76,2 % (tegenover 74,7 % op 30 juni van dit jaar), nog steeds in lijn met de doelstelling van 80 %, die begin mei 2015 behaald moet worden
 - Aankoop van een gemeubeld residentieel gebouw in de Jozef II-straat te 1000 Brussel.
 - Voortzetting van het actieve arbitragebeleid en ondertekening van een compromis voor de verkoop van het kantoorgebouw Belliard 205.
 - Start van de renovatiewerken aan het gebouw Maurice Charlent.

- ▶ De gemiddelde bezettingsgraad van de eerste 3 kwartalen van 2014 blijft hoog, namelijk 94,67 %.

- ▶ Op 25 september 2014 heeft Home Invest Belgium NV als eerste Belgische vastgoedbevak het statuut van GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) bekomen.



► **GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS OP 30 SEPTEMBER 2014**

De totale waarde van het eigen vermogen van Home Invest Belgium bedraagt op 30 september 2014 202 Mio EUR tegenover 195 Mio EUR op 31 december 2013, ofwel een netto inventariswaarde van € 64,01 per aandeel, tegenover € 64,09 per aandeel bij de afsluiting van vorig boekjaar.

De schuldgraad blijft stabiel en bedraagt op 38,9 %, in vergelijking met 38,4 % bij de afsluiting van het boekjaar 2013. De schuldgraad blijft dus ver onder de wettelijke limiet van 65 % die wordt opgelegd aan de GVV. Home Invest Belgium heeft een schuldcapaciteit van bijna 75 Mio EUR en blijft onder het niveau van 50 %. Vanaf die drempel zou de GVV, volgens het Koninklijk Besluit van 16 juli 2014, een financieel plan met een uitvoeringsschema moeten uitwerken onder de controle van de FSMA.

| BELANGRIJKSTE RESULTATEN (IN €) ^{(1) (2)} | Van 01/01/2014 tot 30/09/2014 | Van 01/01/2013 tot 30/09/2013 |
|--|--|--|
| Netto huurresultaat | 14 263 216 | 14 229 278 |
| Vastgoedresultaat | 13 485 810 | 13 306 182 |
| Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille | 9 098 591 | 9 630 915 |
| Resultaat op de portefeuille | | |
| - Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen | 2 516 290 | 2 037 179 |
| - Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen | 3 405 982 | 2 039 654 |
| Financieel resultaat | | |
| - Financieel resultaat buiten variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva | -2 966 839 | -2 918 387 |
| - Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva ⁽³⁾ | -2 746 599 | 1 443 175 |
| Nettoresultaat | 9 284 193 | 12 229 235 |
| Netto courant resultaat | 3 361 922 | 8 152 402 |
| Netto courant resultaat per aandeel ⁽⁴⁾ | 1,09 | 2,68 |
| Netto courant resultaat buiten IAS 39 | 6 108 521 | 6 709 227 |
| Netto courant resultaat buiten IAS 39 per aandeel ⁽⁴⁾ | 1,98 | 2,20 |
| Uitkeerbaar resultaat | 10 455 269 | 9 040 389 |
| Uitkeerbaar resultaat per aandeel ⁽⁴⁾ | 3,39 | 2,97 |
| Netto inventariswaarde per aandeel | 64,01 | 59,90 |
| EPRA NAV⁽⁵⁾ per aandeel | 66,46 | 61,41 |

⁽¹⁾ IAS 34 wordt niet toegepast op de inhoud van de hierboven meegedeelde boekhoudkundige informatie.

⁽²⁾ Cijfers nagekeken door de Commissaris, maar niet geauditeerd.

⁽³⁾ Het betreft de variatie van de reële waarde van de rente-indekkingen.

⁽⁴⁾ Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op 30 september 2014 bedraagt 3.086.181, na aftrek van de 12.912 aandelen die onder eigen controle worden aangehouden op dezelfde data.

⁽⁵⁾ "EPRA NAV" stemt overeen met de Waarde van het Netto Actief (WNA), aangepast om, onder meer, de reële waarde van de financiële dekkingsinstrumenten uit te sluiten.



Na afloop van het 3de kwartaal van 2014 is het **netto huurresultaat** licht gestegen, met 0,24 % in vergelijking met de situatie een jaar geleden. Lichte stijging als gevolg van de integratie eind januari 2013 van de gebouwen te Louvain-la-Neuve, die slechts een gedeeltelijk inkomen hebben gegenereerd in het 1ste kwartaal van 2014 en dat ondanks de gerealiseerde verkopen en de gebouwen die niet opnieuw werden verhuurd wegens renovatie.

Het **operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille** bedraagt 9,1 Mio EUR op 30 september 2014, hetgeen een daling met 5,5 % betekent in vergelijking met 30 september 2013. Deze daling wordt voornamelijk verklaard door de boeking van uitzonderlijke en eenmalige kosten die enerzijds samenhangen met de overgang van het regime van een vastgoedbevak naar dat van een GVV, en anderzijds met de wijzigingen in het uitvoerend management en de Raad van Bestuur van de Vennootschap.

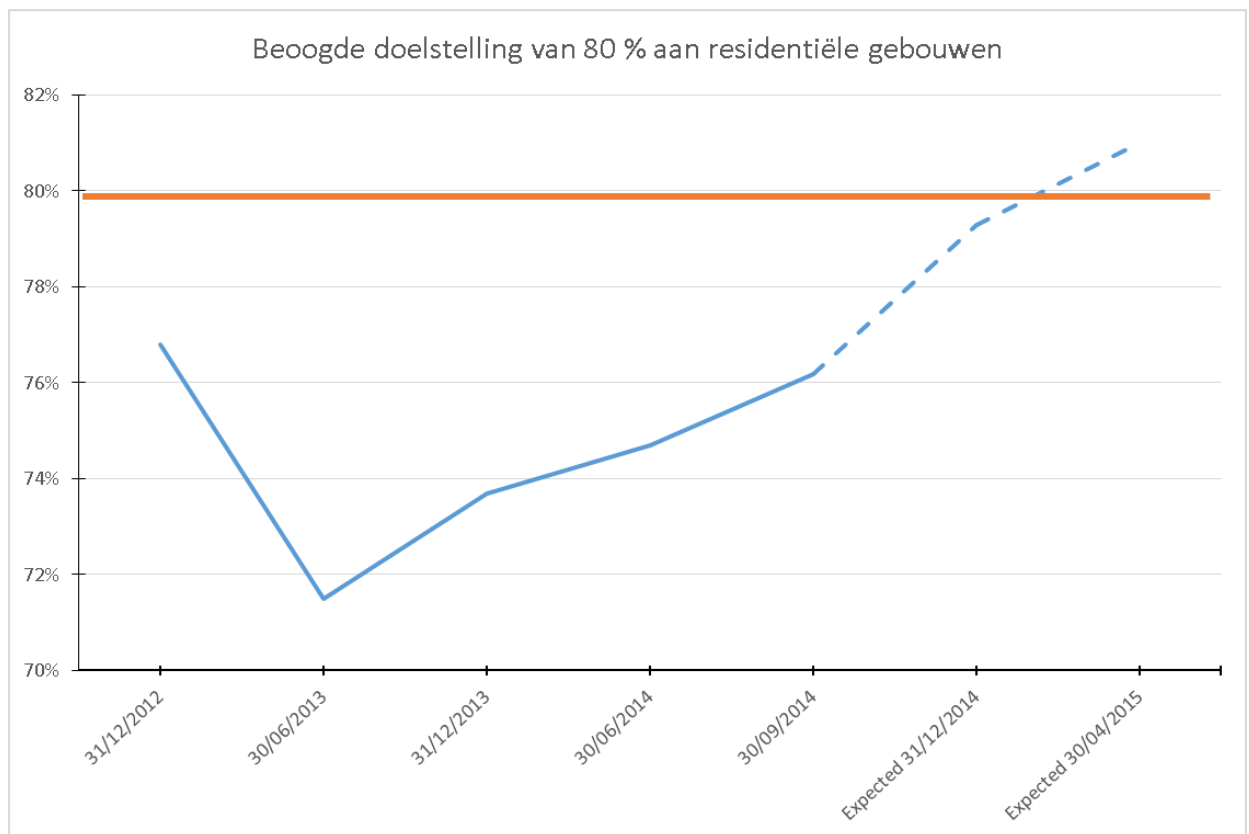
Het **netto courant resultaat** buiten IAS 39 daalt bijgevolg met 9 % in vergelijking met zijn niveau een jaar geleden, om 6,1 Mio EUR te bedragen, tegenover 6,7 Mio EUR op 30 september 2013.

Het **uitkeerbaar resultaat** - dat de uitkeerbare meerwaarden omvat die gerealiseerd werden tijdens het boekjaar, - stijgt dan weer fors (+ 15,7 %) en gaat van 9 Mio EUR op 30 september 2013 naar 10,5 Mio EUR op 30 september 2014 en dat dankzij de voortzetting van het actieve arbitragebeleid van de portefeuille, wat onder meer leidde tot de verkoop van twee kantoorgebouwen (Montoyer en Belliard 205) die aanzienlijke meerwaarden opleverden. Het **uitkeerbaar resultaat per aandeel** stijgt met 14 %, als gevolg van de kapitaalsverhoging die werd doorgevoerd in juni, en de uitgifte van 104 .666 nieuwe dividendgerechtigde aandelen sinds juni 2014; het evolueert zo naar € 3,39, tegenover € 2,97 op 30 september 2013.



► **DE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

Op 30 september 2014 bedraagt de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen ⁽¹⁾ van Home Invest Belgium 326 Mio EUR tegenover 285 Mio EUR op 30 september 2013, ofwel een groei van 14,3 %. Bij een constante portefeuille bedraagt deze jaarlijkse stijging 5,8 %, en dat is meer dan gemiddeld wordt vastgesteld op de Belgische vastgoedmarkt.

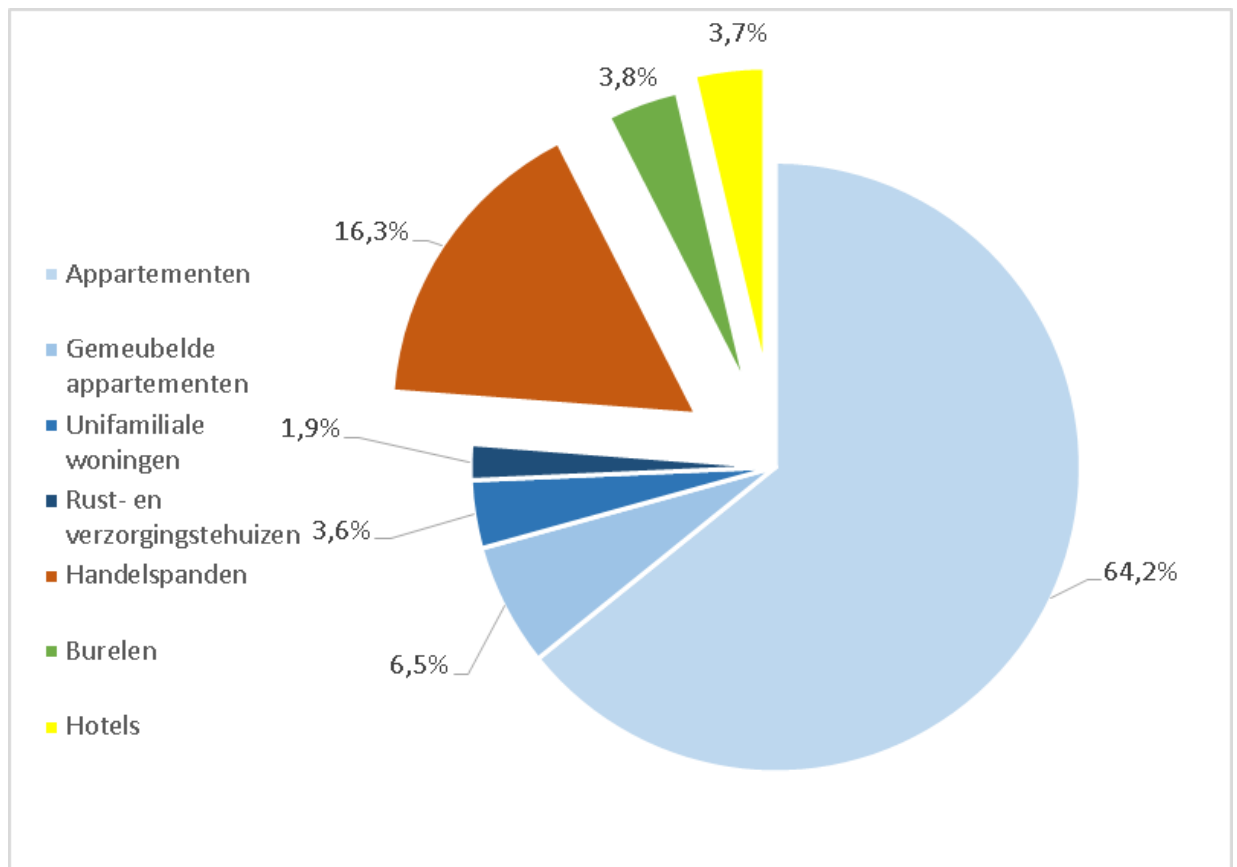


¹ Deze reële waarde stemt overeen met de rubriek "Vastgoedbeleggingen" van de balans, die ook de projectontwikkelingen omvat overeenkomstig IAS 40 en die geen rekening houdt met de gebouwen bestemd voor verkoop.



De spreiding van de vastgoedbeleggingen volgens hun functie wordt hieronder geïllustreerd.

In vergelijking met 30 juni 2014 zien we een grote stijging met +1,5 % van het aandeel residentiële gebouwen in de totale portefeuille van 74,7 % naar 76,2 %.



Ter herinnering, sinds de programmawet van 27 december 2012 moet minstens 80 % van de totale waarde van het vermogen van Home Invest Belgium rechtstreeks geïnvesteerd worden in vastgoed dat uitsluitend bestemd is voor huisvesting om het statuut van residentiële GVV te kunnen blijven genieten.

Home Invest Belgium legt zich er bijgevolg op toe om die drempel van 80 % te halen tegen eind april, zoals geïllustreerd door onderstaande grafiek.



▶ MARKANTE FEITEN VAN HET 3de KWARTAAL VAN 2014

Aankopen

Home Invest Belgium heeft een residentieel gebouw gekocht in de Jozef II-straat te 1000 Brussel.

Het gebouw bevindt zich in zeer goede staat en bevat 15 gemeubelde appartementen met bepaalde diensten, en dat voor een totale oppervlakte van 1.341 m². Op het gelijkvloers bevinden zich twee handelsruimten. De aankoop prijs buiten kosten is 3,5 Mio EUR en het bruto huurrendement is hoger dan 8 %. Het gebouw bevindt zich dicht bij de Residentie Europese Wijk, dat eveneens eigendom is van Home Invest Belgium. De nabijheid van de twee gebouwen zal een optimalisering van hun beheer mogelijk maken.

Deze aankoop maakt deel uit van de "pure player"-strategie van Home Invest Belgium in residentieel of gemengd vastgoed en past zo perfect bij de ontwikkelingspijlers die gedefinieerd worden door de GVV. Op die manier kan de vennootschap ook het aandeel residentiële gebouwen verhogen in haar totale portefeuille.

Verkopen

In het kader van haar arbitragestrategie is Home Invest Belgium in de loop van het 3e kwartaal van 2014 residentiële activa per stuk blijven verkopen, evenals gebouwen die niet meer in de strategie pasten.

In het bijzonder sloot HIB, in de loop van het derde kwartaal, een compromis af voor de verkoop van het kantoorgebouw in de Belliardstraat 205 te Brussel.

Na afloop van de eerste drie kwartalen kon dankzij deze verkopen een meerwaarde van ongeveer 2,5 Mio EUR geboekt worden, tegenover de laatste reële waarde van de verkochte gebouwen. De uitkeerbare meerwaarde bedraagt dan 4,3 Mio EUR.



Ontwikkelingen voor eigen rekening

Als afgevaardigd bouwheer van haar moederverenootschap (Home Invest Belgium) is Home Invest Development NV actief blijven voortwerken aan de lopende projectontwikkelingen:

- het Troon-project, gelegen op de hoek van de Boomkwekerijstraat en de Brederodestraat in 1000 Brussel : de ruwbouw is klaar en de oplevering van de 15 appartementen en het kantoorgebouw is voorzien voor het eerste kwartaal van 2015;
- het Maurice Charlent-project, gelegen op de hoek van de Maurice Charlentstraat en de Jean Cockxstraat in 1160 Brussel : de werken zijn gestart in juli 2014. De 127 studio's zullen hun eerste huurders kunnen verwelkomen in het tweede halfjaar van 2015;



- het Ariane-project, gelegen in de Marcel Thirylaan 208, te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe : dankzij de verdere voorbereiding van het uitvoeringsdossier konden de ontmantelingswerken eind september 2014 van start gaan;
- het Marcel Thiry C-project, gelegen in de Marcel Thirylaan 204 C, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe : het administratieve proces voor de aanvraag van vergunningen loopt verder en de uitreiking van de vergunningen mag in het laatste kwartaal van 2014 of begin 2015 verwacht worden.
- het Koningin Astrid-project, gelegen op de Koningin Astridlaan 278, in Kraainem: de studies voor de indiening van de vergunningsaanvraag werden voortgezet en deze aanvraag zal in de loop van het laatste kwartaal van 2014 ingediend worden.

Administratief, commercieel en technisch beheer

De gemiddelde bezettingsgraad² van de eerste 3 kwartalen van 2014 blijft op een hoog niveau van 94,67 %. Dat resultaat werd behaald ondanks, enerzijds, een relatief moeilijke verhuurmarkt, voornamelijk in het topsegment, en anderzijds de beslissing van HIB om twee gebouwen niet meer te verhuren maar binnenkort volledig te renoveren. Het gaat om 15 van de 20 huizen van Clos Saint-Géry in Ghlin (de werken zijn gestart onder leiding van Home Invest Development) en het appartementsgebouw in de IJzerlaan in Brussel (start van de werken in het 1^e kwartaal van 2015 na het vertrek van de laatste huurders).

Deze beslissing maakt deel uit van een proactief technisch en commercieel beheer door HIB van haar vastgoedportefeuille.

In datzelfde kader is Home Invest Development overgegaan tot de realisatie van 6 nieuwe appartementen in de nok van de Galerie de l'Ange in Namen. Deze werken waren nog steeds aan de gang op 30 september 2014. De nieuwe appartementen die zo werden gerealiseerd, zullen in de loop van het laatste kwartaal van 2014 op de verhuurmarkt worden gebracht en kunnen op die manier bijdragen tot het huurresultaat vanaf het 1^e kwartaal van 2015.

² Gemiddelde graad van de eerste drie kwartalen van 2014 - met uitzondering van de activa voorbehouden voor verkoop en de ontwikkeling van projecten – met duiding van het percentage van de huurinkomsten gegenereerd door het bezet vastgoed, verhoogd met huurgaranties op het leegstaand vastgoed, in verhouding tot de som van de huurinkomsten van het bezet vastgoed en de geschatte huurwaarde van het leegstaand vastgoed.



Home Invest Belgium NV kreeg als eerste Belgische vastgoedbevak het statuut van GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap)

De buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders, die bijeenkwam op 25 september 2014, keurde de wijziging van het statuut van de vennootschap van vastgoedbevak in GVV, Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, met eenparigheid van stemmen goed (overeenkomstig de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen). Er werd geen enkel recht van uittreding uitgeoefend zodat Home Invest Belgium onmiddellijk het statuut van GVV genoot. Home Invest Belgium is de eerste Belgische vastgoedbevak die het statuut van openbare GVV in de wacht sleept.

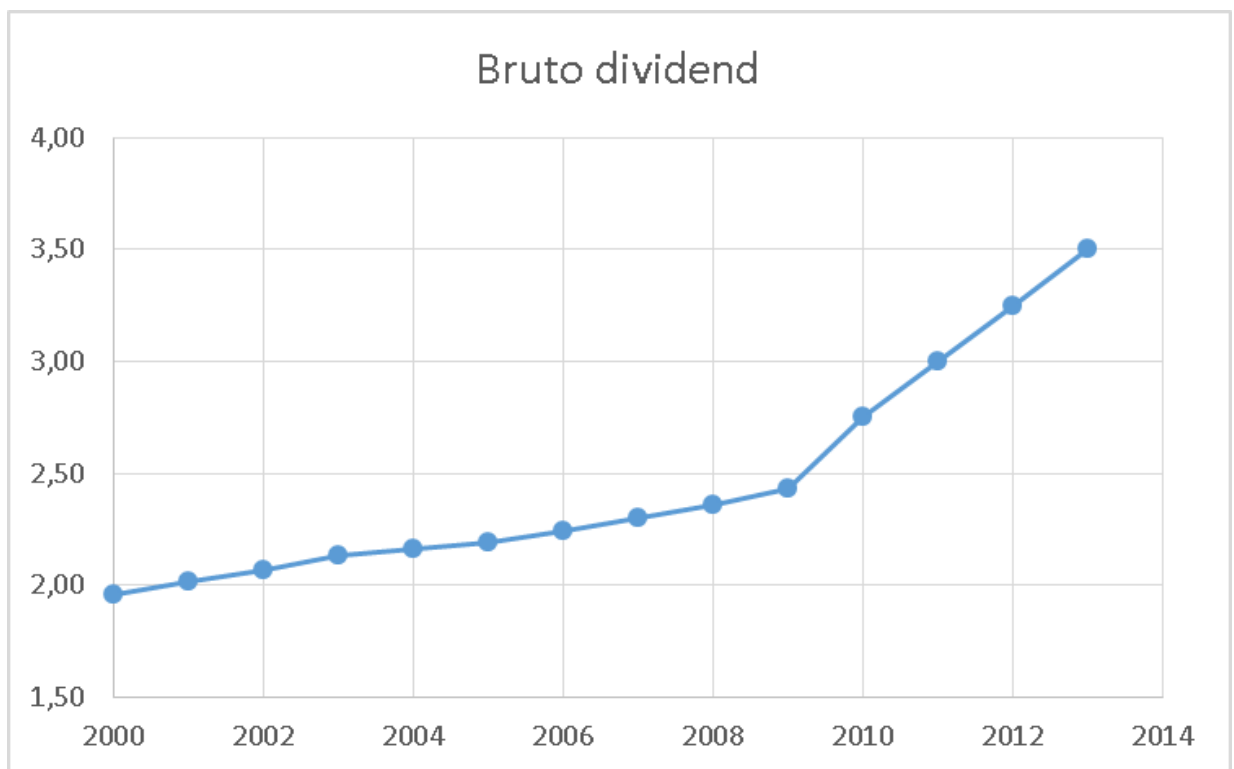
Home Invest Belgium verheugt zich over dit nieuwe statuut dat haar in staat zal stellen om haar vak als investeerder in residentieel vastgoed te blijven uitoefenen in het belang van de vennootschap en haar aandeelhouders. Zij dankt tevens haar aandeelhouders voor hun steun in dit proces ter wijziging van haar statuut.



► **VOORUITZICHTEN VOOR HET LOPENDE BOEKJAAR**

Sinds de beursgang van de Vennootschap in juni 1999 kon het dividend dat wordt uitgekeerd door de GVV, elk jaar aanzienlijk worden verhoogd.

Voor het lopende boekjaar, en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, zijn er geen elementen die deze opwaartse trend zouden kunnen ombuigen. In die omstandigheden meent de Raad van Bestuur dat het dividend voor 2014 opnieuw hoger zou moeten zijn dan dat van vorig boekjaar, tenzij de residentiële vastgoedmarkt voor verkoop en/of verhuur plots en substantieel zou verslechteren, wat de Raad niet verwacht op de datum van opmaak van dit persbericht.



Voor alle bijkomende inlichtingen:

Sophie Lambrighs
Chief Executive Officer
Home Invest Belgium NV
Woluwelaan 60, Bus 4,
B - 1200 Brussel
Tel: +32.2.740.14.51
E-mail: sophie.lambrighs@homeinvest.be



Home Invest Belgium is een openbare GVV van het residentiële type, opgericht in juni 1999 en beursgenoteerd op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels.

Op 30 september 2014 bedraagt de reële waarde van zijn vastgoedportefeuille in exploitatie 293,5 Mio EUR en omvat 76 gebouwen verdeeld over 45 sites voor een totale oppervlakte van ± 148 000 m². (exclusief projectontwikkelingen en gebouwen bestemd voor verkoop.)

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

Op 30 september 2014 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Home Invest Belgium 254 Mio EUR.

