

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVER DE RESULTATEN AFGESLOTEN PER 30 SEPTEMBER 2013

- **Netto courant resultaat exclusief IAS 39 van € 2,20 per aandeel, een toename met 9% ¹**
- **Uitkeerbaar resultaat per aandeel gaat vooruit met 10,8% ¹**
- **Netto inventariswaarde per aandeel gebracht op € 59,90 ²**
- **Gemiddelde bezettingsgraad van 94,9% ³**
- **Acquisitie - onder ontbindende voorwaarde - van de totaliteit van de aandelen van de BVBA Charlent 53 Leasehold en de BVBA Charlent 53 Freehold, houders van de zakelijke rechten van een gebouw gelegen te 1160 Oudergem, Maurice Charlentstraat nr. 51-53**
- **Home Invest Belgium door bpost weerhouden voor de acquisitie van een gebouw gelegen in de Koningin Astridlaan 278 te 1950 Kraainem**
- **Schuldgraad van 37,7 %**

¹ In vergelijking met de situatie op 30 september 2012.

² Tegenover € 58,74 op 30 juni 2013 en € 57,52 op 30 september 2012. Cijfers berekend na eliminatie van 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole (IAS 33, alinea 20).

³ Gemiddelde bezettingsgraad voor de eerste drie kwartalen van 2013, die het percentage huur uitdrukt dat door verhuurde gebouwen wordt gegenereerd, vermeerderd met de huurwaarborgen voor niet verhuurde gebouwen, in verhouding tot de som van de huur van de verhuurde gebouwen en de geraamde huurwaarde van de niet verhuurde gebouwen.

▶ DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 september 2013 bedraagt de **reële waarde** van de vastgoedportefeuille⁴ van Home Invest Belgium - vastgesteld op basis van het schattingsverslag van Winssinger & Vennoten NV, onafhankelijk expert van de vastgoedbevak - € 285,7 miljoen⁵ tegenover € 241,1 miljoen op 30 september 2012, hetzij een toename van bijna 18,5%. Deze toename is in hoofdzaak te verklaren door de incorporatie van de gebouwen van het certificaat Louvain-la-Neuve 1976 en door de integratie van het project Pépinière-Brederode.

Op 30 september 2013 bestaat de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium voor 71,7% uit gebouwen uitsluitend voor bewoning aangewend of bestemd. Sinds de programmawet van 27 december 2012, dient *ten minste 80%* van de totale waarde van de portefeuille van Home Invest Belgium rechtstreeks geïnvesteerd te worden in onroerend goed gelegen in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte en *uitsluitend voor bewoning* aangewend of bestemd te zijn. Home Invest Belgium beschikt over een overgangperiode van 2 jaar om hieraan te voldoen. De drempel voor de programmawet bedroeg immers slechts 60% van de totale waarde van de portefeuille. Home Invest Belgium zal er bijgevolg alles aan doen om deze drempel van 80% te bereiken tussen nu en mei 2015.

De gemiddelde **bezettingsgraad** van de portefeuille neemt verder toe en gaat van 94,5% op 30 september 2012 naar 94,9% op 30 september 2013.

▶ GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS OP 30 SEPTEMBER 2013

Het **eigen vermogen** van Home Invest Belgium bedraagt € 182 miljoen tegenover € 175 miljoen op 30 september 2012.

Niettegenstaande de acquisitie van het project Pépinière-Brederode op 8 juli laatstleden, is de **schuldgraad** tijdens het trimester gedaald van 39,6% op 30 juni 2013 naar 37,7% op 30 september 2013 ten gevolge van de financiële inkomsten. Deze schuldgraad blijft bijgevolg ver verwijderd van de wettelijke limiet van 65% opgelegd aan de vastgoedbevaks.

Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, zoals deze blijkt uit het schattingsverslag van Winssinger & Vennoten NV en uit het gecumuleerde resultaat van de drie eerste kwartalen van het boekjaar, bedraagt de **netto inventariswaarde** van het Home Invest Belgium aandeel – na eliminatie van de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole – € 59,90 op 30 september 2013, een stijging met 4% in vergelijking met de situatie op 30 september 2012 (€ 57,52).

4 Deze reële waarde stemt overeen met de rubriek « Vastgoedbeleggingen » van de balans, waarin tevens de ontwikkelingsprojecten begrepen zijn conform IAS 40.

5 De investeringswaarde wordt vastgesteld op € 319 212 000.



VOORNAAMSTE RESULTATEN (IN €) ^{(1) (2)}	van 01/01/2013 tot 30/09/2013	van 01/01/2012 tot 30/09/2012	Variatie (%)
Netto huurresultaat	14 229 278	12 311 403	+ 15,6
Vastgoedresultaat	13 306 182	11 432 803	+ 16,4
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	9 630 915	8 167 696	+17,9
Resultaat op de portefeuille			
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2 037 179	2 053 575	-0,8
- Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2 039 654	2 324 733	-12,3
Financieel resultaat			
- Financieel resultaat zonder variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	-2 918 387	-1 996 046	46,2
- Variaties van de reële waarde van de financiële activa en passiva ⁽³⁾	1 443 175	-2 753 574	-152,4
Netto resultaat	12 229 235	7 781 210	+57,2
Netto courant resultaat	8 152 402	3 402 903	+139,6
Netto courant resultaat per aandeel ⁽⁴⁾	2,68	1,12	+139,6
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	6 709 227	6 156 477	+9
Netto courant resultaat excl. IAS 39 per aandeel ⁽⁴⁾	2,20	2,02	+9
Uitkeerbaar resultaat	9 040 389	8 157 658	+10,8
Uitkeerbaar resultaat per aandeel ⁽⁴⁾	2,97	2,68	+10,8
Netto Inventariswaarde per aandeel	59,90	57,52	+4,1
EPRA NAV ⁽⁵⁾ per aandeel	61,41	59,73	+2,8

In vergelijking met de situatie een jaar geleden is het **netto huurresultaat** gestegen met 15,6%, daar waar het vastgoedresultaat vooruitgegaan is met 16,4%.

De **vastgoedkosten** zijn toegenomen met 10% en bedragen € – 3,1 miljoen, wat een logisch gevolg is van de groei van de vastgoedportefeuille, maar ook van de onverwachte kosten die aan het licht zijn gekomen in het kader van de overname in eigen beheer door Home Invest Belgium van het beheer van haar gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De vennootschap neemt de verdere afwikkeling van deze overname op zich en zal de laatste lastenafrekeningen, opgesteld door de vorige externe beheerders, controleren voor het einde van het lopende boekjaar.

Op 30 september 2013 bedraagt het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** € 9,6 miljoen, wat een vooruitgang betekent van 17,9% in vergelijking met het resultaat op 30 september 2012. Het **netto courant resultaat exclusief IAS 39** vertoont een belangrijke verhoging van 9% in vergelijking met het niveau één jaar geleden en bedraagt € 6,7 miljoen tegenover € 6,2 miljoen op 30 september 2012. Er dient evenwel opgemerkt te worden dat deze forse groei voor een deel verklaard kan worden door de uitzonderlijke tegenboeking van provisies geboekt in de loop van de voorgaande boekjaren voor de rubrieken “renovatiowerken” en “lasten op leegstaande panden”, tegenboeking uitgevoerd in het kader van de overname in eigen beheer van het beheer van de gebouwen van Home Invest Belgium in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; de provisies die aldus tegengeboekt werden in de loop van het derde kwartaal waren effectief hoger dan de werkelijke lasten die in dit kader geboekt dienden te worden.

Ook het **uitkeerbaar resultaat** – met inbegrip van de uitkeerbare meerwaarden gerealiseerd tijdens het boekjaar – neemt aanzienlijk toe (+ 10,8%) en gaat van € 8,2 miljoen op 30 september 2012 naar € 9 miljoen op 30 september 2013. Eenzelfde stijging wordt vastgesteld op het niveau van het uitkeerbaar resultaat per aandeel dat momenteel € 2,97 bedraagt tegenover € 2,68 op 30 september 2012.

Deze goede resultaten getuigen van het vermogen van Home Invest Belgium om, niettegenstaande een algemene economische context die toch nog steeds moeilijk blijft, gebruik te maken van opportuniteiten die zich voordoen in de sector van het residentiële vastgoed voor verhuring (appartementen en eensgezinswoningen) – haar core business – en die haar in staat stellen om jaar na jaar waarde te blijven creëren in het belang van haar aandeelhouders.

1 IAS 34 werd niet toegepast op de inhoud van de boekhoudkundige informatie die hierboven meegedeeld werd.

2 Cijfers nagekeken door de Commissaris zonder evenwel het voorwerp van een audit te hebben uitgemaakt.

3 Het betreft de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van interestvoeten.

4 Het totaal aantal volledig deelgerechtigde aandelen op 30 september 2013 bedraagt 3 043 231, na neutralisatie van de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole op dezelfde datum.

5 « EPRA NAV » stemt overeen met de Waarde van het Netto Actief (NAV) aangepast om o.a. de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten uit te sluiten.



Ontwikkelingen voor eigen rekening

In haar hoedanigheid van afgevaardigd bouwheer van haar moederverenootschap (Home Invest Belgium), heeft Home Invest Development NV actief blijven werken op de lopende ontwikkelingsprojecten:

- voor het bekomen van de vereiste vergunningen voor het project **Marcel Thiry** gelegen te 1200 Brussel ;
- voor de voorbereiding van het renovatieproject en de aanvraag van de vergunning voor het project **Montoyer 25** te 1000 Brussel ;
- en tenslotte voor de opstart van de werf van het project **Pépinière-Brederode** te 1000 Brussel.

Te noteren dat de site voor het project Pépinière-Brederode door Home Invest Belgium werd aangekocht per notariële akte van 8 juli 2013. De acquisitie van het gebouw Montoyer 25 is voorzien in de loop van de maand december 2013. Wat betreft het project Marcel Thiry, wordt in herinnering gebracht dat het gebouw nog steeds eigendom is van de vennootschap AXA Belgium NV en dat de inbreng onderworpen is aan diverse opschortende voorwaarden waaronder het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning die de vennootschap hoopt te bekomen in de loop van het eerste semester van 2014.

Administratief, commercieel en technisch beheer

In de loop van het 3^e kwartaal van 2013 heeft de vastgoedbevak de **overname in eigen beheer** verdergezet van het administratief, commercieel, technisch en boekhoudkundig beheer van de meerderheid van haar gebouwen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het nieuwe team dat hiervoor werd ingezet past hiertoe nieuwe beheers- en opvolgingsprocedures toe om dit nieuwe activiteitenluik goed op de rails te zetten.

Op commercieel vlak heeft Home Invest Belgium inspanningen gedaan om haar **bezettingsgraad** te optimaliseren, door zelf de verhuring van bepaalde oppervlakten van haar portefeuille op zich te nemen wanneer de gelegenheid zich voordeed. Deze inspanningen hebben haar in staat gesteld om trimester na trimester hogere bezettingsgraden te realiseren.

Verkopen

Home Invest Belgium is in het kader van haar arbitragestrategie in de loop van het 3^e kwartaal van 2013 verdergegaan met haar verkopen van residentiële activa per afzonderlijke eenheid. De aldus gerealiseerde verkopen hebben op het einde van de drie eerste kwartalen geleid tot de boeking van een meerwaarde van ongeveer € 2 miljoen in vergelijking met de laatste reële waarde van de verkochte goederen.

► GEBEURTENISSEN NA 30 SEPTEMBER 2013

Home Invest Belgium weerhouden voor de acquisitie van het gebouw gelegen in de Koningin Astridlaan 278 te 1950 Kraainem

Op 8 oktober 2013 werd Home Invest Belgium door bpost weerhouden als koper van een gebouw gelegen te Kraainem, op de hoek van de Koningin Astridlaan en de Wezembeeklaan, in de nabijheid van het Dumonplein en gebouwd op een terrein van +/- 3 360 m². Deze verkoop blijft evenwel onderworpen aan de niet-uitoefening van het recht van voorkoop voorzien door de Vlaamse Wooncode.

Home Invest Belgium is voornemens het huidige gebouw, dat dienst doet als postkantoor, af te breken en een hoofdzakelijk residentieel gebouw op te trekken en zal hiervoor de vereiste vergunningen aanvragen. De eigendomsoverdracht zal plaatsvinden einde 2013 of begin 2014. De aankoopprijs bedraagt € 2,6 miljoen, wat volgens de huidige vooruitzichten zou moeten toelaten een bruto aanvangsrendement te realiseren dat begroot wordt op +/- 6 % na reconversie. Het investeringsbudget voor de verwezenlijking van de constructiewerken wordt geraamd op ongeveer € 6 miljoen.

Acquisitie - onder ontbindende voorwaarde - van de totaliteit van de aandelen van de BVBA Charlent 53 Leasehold en van de BVBA Charlent 53 Freehold, titularissen van de zakelijke rechten die betrekking hebben op een gebouw gelegen in de Maurice Charlentstraat nr. 51-53 te 1160 Oudergem op de hoek met de Jules Cockxstraat

Op 17 oktober 2013 heeft Home Invest Belgium de totaliteit van de aandelen verworven van de BVBA Charlent 53 Leasehold, houder van een zakelijk recht van erfpacht tot in 2056 op een gebouw gelegen op de hoek van de Maurice Charlentstraat 51-53 en de Jules Cockxstraat in Oudergem.

Het gebouw bevindt zich vlakbij de universiteiten ULB en VUB. De acquisitie van de aandelen is onderworpen aan de voorwaarde van het bekomen van de vergunningen die de reconversie toelaten van het bestaande kantoorgebouw naar een gebouw met meerdere wooneenheden geschikt voor studenten. Op 2 september laatsleden werd hiertoe een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend met het oog op de verwezenlijking van 127 wooneenheden.

Het verkrijgen van de vereiste vergunningen ten laatste op 31 december 2014 brengt de betaling met zich mee van de sommen verschuldigd aan de verkopers. In het geval de vereiste vergunningen niet verkregen worden voor deze datum, zal de operatie als nietig en onbestaande worden beschouwd door de uitwerking van de ontbindende voorwaarde.

De residuaire eigendomsrechten (naakte eigendom) betreffende dit gebouw behoren toe aan de BVBA Charlent 53 Freehold waarvan de aandelen verworven werden door Home Invest Development onder dezelfde ontbindende voorwaarde.

De overeengekomen waarde van de volle eigendom van het goed, op basis waarvan de acquisitieprijs van de aandelen van deze beide BVBA's werd berekend bedraagt € 5,1 miljoen, terwijl het renovatiebudget geschat wordt op € 5,1 miljoen. Volgens de huidige ramingen zou deze operatie een bruto aanvangsrendement van +/- 6,5 % na reconversie dienen te kunnen genereren.



Al deze nieuwe transacties kaderen in de progressieve implementering van de beslissing van de Raad van Bestuur van de vastgoedbevak genomen in 2012 om projecten voor eigen rekening te ontwikkelen en aldus de portefeuille te verjongen.

De vennootschap is tevens in een **vergevorderd stadium van onderhandelingen** m.b.t. andere acquisitiedossiers waarbij een of ander zich zou kunnen concretiseren tegen dit en het eind van het boekjaar.

▶ VOORUITZICHTEN VOOR HET LOPEND BOEKJAAR

Sinds de beursgang van de vennootschap in juni 1999 - 14 jaar geleden - is het door de vastgoedbevak uitgekeerde dividend jaar na jaar kunnen blijven stijgen op merkbare wijze.

Voor het lopend boekjaar overweegt de Raad van Bestuur, op basis van de resultaten van de eerste 9 maanden en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, een hoger bruto dividend per aandeel uit te keren dan dat van het vorig boekjaar (dat € 3,25 bedroeg voor het boekjaar 2012 t.o.v. € 3 voor het boekjaar 2011), behoudens plotse en substantiële verslechtering van de residentiële vastgoedverkoop of verhuuringsmarkt, wat de Raad niet verwacht op de datum van opstelling van huidig persbericht.

De Raad van Bestuur blijft de onzekerheden inzake de evolutie van de interestvoeten, de algemene economische situatie en het tempo van de verkopen van nabij opvolgen en zal de nodige maatregelen treffen om de ongunstige effecten van een eventuele verslechtering van de situatie te beperken.

15 november 2013
De Raad van Bestuur



Voor bijkomende informatie :

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

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

Op 30 september 2013 bestaat de vastgoedportefeuille in exploitatie uit 75 gebouwen op 44 sites voor een totale oppervlakte van ongeveer 149 000 m², goed voor een reële waarde van ongeveer € 279 miljoen, uitgezonderd ontwikkelingsprojecten en gebouwen bestemd voor verkoop.

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

Op 30 september 2013 bedraagt de totale beurskapitalisatie van Home Invest Belgium € 228 miljoen.

www.homeinvestbelgium.be

