

Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur over de resultaten afgesloten per 30 september 2012

Actualisatie per 30 september 2012 van de evaluatie van de portefeuille

Netto courant resultaat per aandeel exclusief IAS 39 neemt toe met 3,1 %¹,

Uitkeerbaar resultaat² per aandeel gaat vooruit met 8,3 %¹

Gemiddelde bezettingsgraad van 94,5 %³

Schuldgraad van 33,5 %

Nieuwe kredietlijn van € 15 miljoen

De Raad van Bestuur heeft de geconsolideerde kwartaalrekeningen afgesloten per 30 september 2012.

1. GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 SEPTEMBER 2012

Op 30 september 2012 bedraagt de *reële waarde* van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium, vastgesteld op basis van het schattingsverslag van Winssinger & Vennoten NV, onafhankelijk expert van de vastgoedbevak, € 260 miljoen⁴ in vergelijking met € 241 miljoen op 30 september 2011, hetzij een groei van nagenoeg 8 %, te verklaren:

- a. in -, door de verkoop per eenheid van een reeks activa;
- b. in + en in -, door de schommeling van de reële waarde van enkele gebouwen (in + voornamelijk de gebouwen Lebeau, Belliard 205, Melkriek, Odon Warland-Bulins en Lambermont en in - hoofdzakelijk Erables en Mélèzes).

De *gemiddelde bezettingsgraad* van de portefeuille gaat van 95,3 % op 30 september 2011 naar 94,5 %⁵ op 30 september 2012. Deze lichte daling kan in grote mate toegewezen worden aan het vertrek van een buitenlandse delegatie die een groot aantal appartementen betrok in de gebouwen Erables en Mélèzes, alsook aan de progressieve commercialisatie van het nieuwe gebouw Odon Warland-Bulins.

2. KERNCIJFERS OP 30 SEPTEMBER 2012 (GECONSOLIDEERD)

Opmerking vooraf: de percentages opgenomen in de tabellen (gegevens per aandeel) en de toelichtingen hieronder werden berekend op basis van niet afgeronde cijfers van de resultatenrekening of de balans. Ze kunnen aldus afwijken van deze die zouden berekend worden op basis van afgeronde cijfers.

1 In vergelijking met de situatie op 30 september 2011.

2 Geconsolideerd uitkeerbaar resultaat. De toename van het uitkeerbaar resultaat, berekend op statutaire basis voor dezelfde periode, bedroeg 12 %. Conform artikel 25 van het KB van 7 december 2010 wordt het dividend berekend op basis van het statutair uitkeerbaar resultaat.

3 Gemiddelde bezettingsgraad over de eerste drie kwartalen, berekend op basis van de huren, met inbegrip van de huurgaranties op niet verhuurde ruimten, exclusief de projectontwikkelingen en de gebouwen bestemd voor de verkoop.

4 De investeringswaarde bedraagt op haar beurt € 287 miljoen.

5 Gemiddelde bezettingsgraad over de eerste drie kwartalen, berekend op basis van de huren, met inbegrip van de huurgaranties op niet verhuurde ruimten, exclusief de projectontwikkelingen/renovaties en de gebouwen bestemd voor de verkoop.

2.1. Geconsolideerd netto-actief

De totale waarde van het *netto-actief* van Home Invest Belgium op 30 september 2012 bedraagt € 175 miljoen, hetzij € 57,52 per aandeel⁶, hetzij een quasi ongewijzigde situatie in vergelijking met de toestand op 31 december 2011 (€ 57,58 voor uitbetaling dividend) en een mooie vooruitgang vergeleken met een jaar voordien (€ 56,42).

De *schuldgraad* is stabiel gebleven op 33,5 % op 30 september 2012 (tegenover 34,2 % op 31 december 2011 en 33,4 % op 30 september 2011) en resulteert aldus in een bijkomende investeringscapaciteit via bijkomende leningen van nagenoeg € 245 miljoen op basis van het huidig toegelaten plafond van 65 % en van bijna € 90 miljoen vooraleer een schuldgraad van 50 % te bereiken, hetzij het plafond weerhouden door de Raad van Bestuur.

Er dient opgemerkt te worden dat de netto-actiefwaarde op 30 september 2012 € 59,01 bedraagt tegenover € 57,70 twaalf maanden geleden, zonder de puur latente impact van de indekkingsinstrumenten (IAS 39).

2.2. Periodieke geconsolideerde resultaten op 30 september 2012

Voornaamste resultaten (IFRS normen) ⁽¹⁾ In €	Van 1.01.2012 tot 30.09.2012 ⁽²⁾	Van 1.01.2011 tot 30.09.2011 ⁽²⁾	Vershil [%]
Netto huurresultaat	12 311 403	11 532 292	+ 6,8%
Vastgoedresultaat	11 432 803	10 693 918	+ 6,9%
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	8 167 696	7 732 770	+ 5,6%
Resultaat op de portefeuille	4 378 308	7 422 322	- 41%
• Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2 053 575	1 233 910	+ 66,4%
• Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2 324 733	6 188 412	- 62,4%
Financieel resultaat en belastingen	- 4 749 620	- 2 475 996	+ 91,8%
Netto resultaat	7 781 210	12 673 487	-38,6%
Netto courant resultaat ⁽³⁾	3 402 903	5 251 165	- 35,2%
Netto courant resultaat zonder IAS 39	6 156 477	5 705 662	+ 7,9%
Uitkeerbaar resultaat ⁽⁴⁾	8 157 658	7 193 930	+ 13,4%

Per aandeel ⁽⁵⁾ , in €			
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	2,7	2,7	+ 0,9%
Resultaat op de portefeuille	1,4	2,6	-43,7%
Netto resultaat	2,6	4,4	-41,4%
Netto courant resultaat ⁽³⁾	1,1	1,8	-38,1%
Netto courant resultaat zonder IAS 39	2	2	+3,1%
Uitkeerbaar resultaat ⁽⁵⁾	2,7	2,5	+8,3%

(1) IAS 34 werd niet toegepast inzake de inhoud van de boekhoudkundige informatie hiervoor opgenomen.

(2) Cijfers niet geauditeerd door de Commissaris.

(3) Netto resultaat min het resultaat op de portefeuille.

(4) Dit uitkeerbaar resultaat is bepaald op geconsolideerde basis. Het dividend zal berekend worden op basis van het statutair uitkeerbaar resultaat.

(5) Het gemiddeld aantal volledig dividendgerechtigde aandelen over de eerste 9 maanden van het boekjaar 2012 bedraagt 3 043 231 en 2 907 001 op 30 september 2011, hetzij een toename met 4,7 %.

Het *netto huurresultaat* stijgt met 6,8 %, terwijl het *vastgoedresultaat* vooruitgaat met 6,9 %.

Het *operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille* neemt toe met 5,6 %, resulterend in een operationele marge van 71,4 %.

Het *netto courant resultaat* daalt met 35,2 % ingevolge de puur latente impact van de boekhoudkundige verwerking van de niet-efficiënte indekkingsinstrumenten in de zin van IAS 39, negatieve rubriek die gaat van - € 0,5 miljoen naar - € 2,8 miljoen, onder invloed van de verdere daling van de rentevoeten. Per aandeel bedraagt dit € 1,12 in vergelijking met € 1,81 op 30 september 2011.

6 Rekening houdend met de 3 043 231 aandelen in omloop op 30 september 2012 (met uitzondering van de 12 912 aandelen in autocontrole).

Het *netto courant resultaat exclusief IAS 39* is de reële maatstaf voor de operationele rendabiliteit van de onderneming. Die gaat aanzienlijk vooruit (+ 7,9 % in vergelijking met de toestand een jaar geleden). Per aandeel bedraagt de toename + 3,1 %.

Het *resultaat op de portefeuille*, dat zowel de gerealiseerde meerwaarden op de verkopen als de variaties in + en in – van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen weergeeft, daalt met - 41 % ondanks een nieuwe belangrijke toename van 66,4 % van de meerwaarden gerealiseerd op verkopen.

Het *uitkeerbaar resultaat* neemt eveneens aanzienlijk toe (+ 13,4 %) en bedraagt € 8,2 miljoen, met inbegrip van de € 1,9 miljoen aan uitkeerbare meerwaarden op verkopen.

Per aandeel bedraagt het uitkeerbaar resultaat op heden € 2,68 tegenover € 2,47 een jaar voordien, hetzij een stijging van 8,3 %.

3. GEBEURTENISSEN DIE PLAATSVONDEN IN DE LOOP VAN HET 3^E KWARTAAL

3.1. Voorlopige oplevering van het hotel “Adagio Access”

De hotelresidentie “Adagio Access”, gelegen te Nijverheidsstraat 12 in 1000 Brussel werd voorlopig opgeleverd op 14 september 2012 en wordt uitgebaat sinds 17 september 2012. Ter herinnering, dit complex omvat 110 kamers en wordt geëxploiteerd door de groep Pierre & Vacances in het kader van een vruchtgebruik-overeenkomst van 15 jaar waarbij er huur betaald wordt vanaf 17 september 2012. De positieve impact van deze investering op de resultatenrekening zal derhalve voelbaar worden vanaf het laatste kwartaal van 2012.

3.2. De verkopen

In de loop van het 3e kwartaal is het verkoopproces van gebouwen per eenheid dermate versneld dat op het einde van de drie eerste kwartalen van 2012 de netto verkoopprijs in totaal € 9 miljoen bedraagt en de gerealiseerde meerwaarde € 2,1 miljoen.

3.3. De nieuwe acquisities

De vastgoedbevak is in een vergevorderd stadium van onderhandeling inzake verschillende investeringsdossiers. De omstandigheden laten toe aan te nemen dat één of andere transactie zal kunnen afgerond worden in de loop van het laatste kwartaal van 2012 of begin 2013.

4. GEBEURTENISSEN SINDS 30 SEPTEMBER 2012

4.1. Nieuwe kredietlijn

Op 15 november 2012 heeft Home Invest Belgium een nieuwe kredietlijn voor een bedrag van € 15 miljoen afgesloten met de bank LBLux SA voor een duurtijd van 5 jaar. Deze verrichting draagt aldus enerzijds bij tot de uitbreiding van de financieringsbronnen waarover de vennootschap beschikt en verbetert anderzijds ook de gewogen gemiddelde looptijd van de kredietlijnen die toeneemt van 2 jaar op 31 december 2011 tot 3 jaar en 1 maand op 30 september 2012.

4.2. Fusie door overneming van de NV Belliard 21

Via notariële akte verleden op 9 oktober laatstleden heeft de fusie door overneming plaatsgehad van de NV Belliard 21 door Home Invest Belgium. Aangezien het kapitaal van deze vennootschap integraal werd aangehouden door Home Invest Belgium heeft deze fusie niet geleid tot de uitgifte van nieuwe Home Invest Belgium aandelen.

Bij afloop van deze verrichting behoren de twee activa van Belliard 21 heden tot het patrimonium van Home Invest Belgium, te weten, enerzijds, de hotelresidentie “Adagio Access” op nummer 12 van de Nijverheidsstraat (zie hierboven sub 3.1) en anderzijds, een herenhuis met verschillende wooneenheden, momenteel in renovatie, waarvan de voorlopige oplevering eind 2012 of begin 2013 zou plaatsvinden.

5. VOORUITZICHTEN VOOR HET LOPENDE BOEKJAAR

Rekening houdend met het niveau en de groei van het uitkeerbaar resultaat na slechts 9 maanden van het boekjaar, en behalve ingeval van onvoorziene omstandigheden, overweegt de Raad van Bestuur voor het huidig boekjaar de uitkering van een dividend van meer dan € 3 per aandeel, zoals uitgekeerd voor het vorig boekjaar, behalve in het geval van een plotse en aanzienlijke achteruitgang van de residentiële vastgoedmarkt bij verkoop of verhuring, wat de Raad niet verwacht op het ogenblik van de redactie van dit persbericht. Dit dividend zal uit te keren zijn over een gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen dat toeneemt met 4,5 %.

Tenslotte wordt hierbij nog aangehaald dat de immer aanwezige onzekerheden verbonden aan de evolutie van de economische conjunctuur, aan de financiële- en vastgoedmarkten, aan de beschikbaarheid van financieringen en de solvabiliteit van tegenpartijen, een evaluatie nodig zouden kunnen maken van nieuwe risico's of risico's die vandaag weinig waarschijnlijk zijn, alsook de snelle uitvoering van corrigerende maatregelen die heden nog niet bepaald zijn. Home Invest Belgium blijft alert op de identificatie en afbakening van deze nieuwe risico's en zal gepaste maatregelen nemen teneinde hun ongunstige effecten voor de vastgoedbevak en haar aandeelhouders te beperken.

6. BELASTING VAN DE DIVIDENDEN

De dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium, als residentiële vastgoedbevak, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing conform artikel 106§8 van het koninklijk besluit ter uitvoering van het Wetboek op de inkomstenbelasting. De dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium blijven dus vrijgesteld van de roerende voorheffing van 21 %. Dit geldt voor alle aandeelhouders van Home Invest Belgium, hetzij Belgen of buitenlanders, fysieke- of rechtspersonen (vennootschappen of andere).

Ingevolge de invoering van de fiscale wetten van 28 december 2011, van 29 maart 2012 en van 22 juni 2012, werden wijzigingen ingevoerd voor aandeelhouders die Belgische ingezetenen-fysieke personen zijn. De lezer die interesse heeft voor deze problematiek kan hierover nuttige informatie terugvinden in het halfjaarlijks financieel verslag 2012 gepubliceerd op 31 augustus 2012 (pagina's 5 en 6).

16 november 2012

De Raad van bestuur.

*Home Invest Belgium is een residentiële vastgoedbevak, opgericht in juni 1999
en genoteerd op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels.
Op 30 september 2012 bestaat de vastgoedportefeuille in exploitatie uit 73 gebouwen
op 42 sites voor een totale oppervlakte van 125 432 m² en
bedraagt ze € 240 miljoen in reële waarde, exclusief projectontwikkelingen.*

INVESTOR RELATIONS

Xavier Mertens, Chief Executive Officer,
Home Invest Belgium NV,
Woluwedael 60, Bus 4, B - 1200 Brussel
Tel: 02/740.14.51 - Fax: 02/740.14.59
E-mail: xavier.mertens@homeinvest.be
Website: www.homeinvestbelgium.be