



*Housing life*

Sous embargo jusqu'au 7 mai 2013 à 17.40h

Information réglementée

## DECLARATION INTERMEDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES RÉSULTATS ARRÊTÉS AU 31 MARS 2013

- **Croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier de 8,7%<sup>1</sup>, principalement liée à l'acquisition des immeubles du certificat immobilier « Louvain-la-Neuve 1976 »**
- **Taux d'occupation de 94,14%<sup>2</sup>**
- **Résultat net courant hors IAS 39 de € 0,70 par action, en progression de 2%<sup>3</sup>**
- **Résultat distribuable en augmentation de 18%<sup>3 4</sup>**
- **Taux d'endettement de 40,59%**
- **Signature d'un compromis relatif à l'acquisition d'un projet immobilier constitué de 14 appartements et de 2 bureaux situé à l'arrière du Palais Royal à 1000 Bruxelles**
- **Home Invest Belgium « Preferred Bidder » dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble situé rue Montoyer 25 à 1000 Bruxelles**
- **Nouvelles lignes de crédit pour un montant total de € 35 millions.**

1 Par rapport à la situation au 31 mars 2012 et hors les immeubles destinés à la vente.

2 Taux moyen sur le premier trimestre 2013, exprimant le pourcentage des loyers générés par les biens occupés, augmentés des garanties locatives sur les biens inoccupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée (VLE) des biens inoccupés.

3 Par rapport à la situation au 31 mars 2012.

4 Le résultat distribuable par action augmente lui aussi de 18 % (€ 0,91 vs € 0,77 au 31 mars 2012).

## ► LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La **juste valeur** du portefeuille immobilier<sup>5</sup> s'élève à € 276,8 millions au 31 mars 2013 contre € 254,7 millions au 31 mars 2012, soit une croissance de près de 8,7 %. Cette croissance s'explique principalement par l'incorporation (pour la première fois) des immeubles du certificat « Louvain-la-Neuve 1976 ».

### Répartition géographique

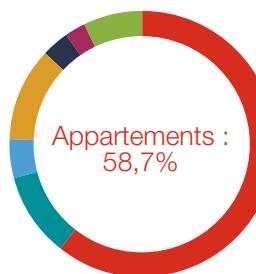
Les immeubles de placement<sup>6</sup> situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent à présent 63,3% de ce portefeuille, ceux en Région Wallonne 24,2 % et ceux en Région Flamande 12,5%.



- Bruxelles-Capitale : 63,3%
- Région Flamande : 12,5%
- Région Wallonne : 24,2%

### Répartition par type de biens

La ventilation du portefeuille, calculée sur base de la juste valeur des immeubles de placement, s'établit comme suit :



- Appartements : 58,7%
- Appartements meublés : 8,9%
- Hôtels : 4,2%
- Espaces commerciaux : 14,1%
- Maisons unifamiliales : 2,9%
- Maisons de repos : 2,2%
- Bureaux : 9,0%

Depuis la loi-programme du 27 décembre 2012, au moins 80% de la valeur totale du patrimoine de Home Invest Belgium doit être investi directement dans des biens immobiliers situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Les Sicafi résidentielles (dont Home Invest Belgium) disposent d'une période transitoire de 2 ans pour s'y conformer étant donné que le seuil avant la loi-programme ne s'élevait qu'à 60% de la valeur totale du patrimoine. Au 31 mars 2013, le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium comporte 72,7 % d'immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Home Invest Belgium s'attachera en conséquence, au cours de la période transitoire de 2 ans, à atteindre ce seuil de 80%.

Le **taux d'occupation** moyen du portefeuille pour le premier trimestre 2013 s'élève à 94,14 %, pratiquement égal à celui de 94,16% enregistré pour l'ensemble de l'exercice 2012. Dans un marché qui reste difficile en raison de la faiblesse de l'activité économique, cette stabilité trouve sa source dans la politique de commercialisation dynamique des immeubles du portefeuille.

## ► CHIFFRES-CLES CONSOLIDÉS

La valeur totale des **fonds propres** de Home Invest Belgium au 31 mars 2013 s'élève à € 172 millions, soit € 56,53 par action, contre € 55,80 un an plus tôt (+1,31%).

Le **taux d'endettement** augmente par rapport à la situation au 31 mars 2012 (40,59% au 31 mars 2013 contre 35,42% au 31 mars 2012), en raison de l'acquisition des immeubles du certificat immobilier « Louvain-la-Neuve 1976 ». Home Invest Belgium dispose désormais d'une capacité d'endettement de près de € 55 millions sans dépasser le niveau de 50% à partir duquel, selon les termes de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, la Sicafi serait amenée à élaborer un plan financier sous le contrôle de la FSMA.

<sup>5</sup> Cette juste valeur correspond à la rubrique « Immeubles de placement » du bilan, laquelle inclut également les projets de développement conformément à l'IAS 40.

<sup>6</sup> Hors projets de développement et immeubles destinés à la vente.

PRINCIPAUX RÉSULTATS (EN €) <sup>(1)(2)</sup>	1 <sup>e</sup> trimestre 2013	1 <sup>e</sup> trimestre 2012	Variation
Résultat locatif net	4 669 611	3 961 625	+ 18 %
Résultat immobilier	4 331 132	3 654 001	+ 19 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2 949 282	2 706 067	+ 9 %
Résultat sur portefeuille			
- Résultat sur ventes	588 178	186 584	+ 215%
- Variation de la juste valeur	-292 358	1 297 081	- 123 %
Résultat financier			
- Résultat financier hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-809 573	-608 491	+ 33%
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers <sup>(3)</sup>	509 699	-241 427	-311 %
<b>Résultat net</b>	<b>2 940 090</b>	<b>3 334 751</b>	<b>- 12 %</b>
Résultat net courant	2 644 270	1 851 085	+ 43 %
<b>Résultat net courant par action</b> <sup>(4)</sup>	<b>0,87</b>	<b>0,61</b>	<b>+ 43 %</b>
Résultat net courant hors IAS 39	2 134 572	2 092 512	+2 %
<b>Résultat net courant hors IAS 39 par action</b> <sup>(4)</sup>	<b>0,70</b>	<b>0,69</b>	<b>+2 %</b>
Résultat distribuable	2 754 381	2 336 114	+18 %
<b>Résultat distribuable par action</b> <sup>(4)</sup>	<b>0,91</b>	<b>0,77</b>	<b>+18 %</b>
<b>Valeur Nette d'Inventaire par action</b>	<b>56,53</b>	<b>55,80</b>	<b>+1,31 %</b>
<b>EPRA NAV</b> <sup>(5)</sup> <b>par action</b>	<b>56,91</b>	<b>56,69</b>	<b>+0,38%</b>

Au cours du premier trimestre 2013, le **résultat locatif net** a augmenté de 18%. Cette augmentation s'explique en partie par l'intégration des revenus provenant des immeubles du certificat « Louvain-la-Neuve 1976 », même si ceux-ci ne jouent pas pour la totalité du trimestre, le transfert de la jouissance des biens étant intervenu le 25 janvier 2013.

Les **frais techniques** ont augmenté de 54% pour s'élever au 31 mars 2013 à € 418 000 et s'expliquent en grande partie par les travaux requis pour la remise en état de certains biens du portefeuille (dont p.ex. les maisons Florida à Waterloo) et par les frais de gestion engendrés par la reprise des immeubles du certificat « Louvain-la-Neuve 1976 ».

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à son tour à € 2,9 millions au 31 mars 2013, en progression de 9% par rapport à celui au 31 mars 2012.

Le **résultat net courant** est en hausse de 43%, là où le **résultat net courant hors IAS 39** reflète une hausse de 2% par rapport à son niveau en 2012 pour s'élever à € 2,13 millions, contre € 2,09 millions au 31 mars 2012.

Le **résultat distribuable** - qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant l'exercice - est en forte progression (+ 18%) passant de € 2,3 millions au 31 mars 2012 à € 2,8 millions au 31 mars 2013.

Ces bons résultats témoignent de la capacité de Home Invest Belgium à profiter, malgré un contexte économique général qui reste difficile, des opportunités offertes par le secteur de l'immobilier résidentiel locatif (appartements et maisons unifamiliales) - son core business - lesquelles lui permettent de créer de la valeur dans l'intérêt de ses actionnaires.

1 Il n'a pas été fait application de l'IAS 34 au niveau du contenu des informations comptables communiquées ci-dessus.

2 Chiffres revus par le Commissaire mais non audités.

3 Il s'agit de la variation de la juste valeur des instruments de couverture de taux d'intérêts.

4 Le nombre total d'actions ayant jouissance pleine au 31 mars 2013 s'élève à 3 043 231, après neutralisation des 12 912 actions détenues en autocontrôle aux mêmes dates.

5 « EPRA NAV » correspond à la Valeur de l'Actif Net ajustée pour exclure, entre autres, la juste valeur des instruments financiers de couverture.

## ► EVENEMENTS MARQUANTS SURVENUS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2013

### Evolution du portefeuille immobilier

#### Acquisitions

25 janvier 2013 – Acquisition des immeubles du certificat immobilier « Louvain-la-Neuve 1976 »

L'acquisition par Home Invest Belgium de trois bâtiments (« CV9 », « CV10 » et « CV18 ») situés au cœur de Louvain-la-Neuve, dont les droits réels étaient précédemment détenus par le certificat immobilier « Louvain La Neuve 1976 », est devenue définitive suite à la signature de l'acte authentique d'acquisition intervenue le 25 janvier 2013. L'immeuble « CV9 » fait partie d'une copropriété ; Home Invest Belgium en est devenue propriétaire à concurrence de 447,75/1 000<sup>èmes</sup> des parties communes, outre les parties privatives concernées, en ce compris le droit de superficie.

Les résultats de cet important investissement sont pour la première fois visibles et intégrés dans les comptes du premier trimestre de l'exercice 2013, à raison de +/- 2/3 du trimestre, le transfert de propriété n'étant intervenu qu'à la fin du mois de janvier.

Pour rappel, cette opération porte sur +/- 23 000 m<sup>2</sup> de surfaces locatives, dont 40% est à usage de logement, 36% à usage commercial, le solde étant constitué de surfaces de bureaux et d'auditoires. Elle présente la particularité qu'il s'agit de la cession d'un droit de superficie sur les parcelles de terrain y afférentes, concédé par l'UCL pour une durée de 50 ans expirant en 2026, ainsi que de la cession des constructions érigées sur lesdites parcelles sur base de ce droit de superficie. En 2026, l'UCL deviendra donc propriétaire des bâtiments avec l'obligation :

- soit de payer à Home Invest Belgium la valeur vénale des constructions ;
- soit de conférer un droit d'emphytéose de 49 ans au terme duquel l'UCL deviendra gratuitement plein propriétaire des constructions.

5 mars 2013 – Acquisition d'un projet immobilier situé à l'angle de rue de la Pépinière et de la rue Brederode à 1000 Bruxelles

Dans le cadre de son nouvel axe stratégique consistant à développer des projets pour compte propre pour ainsi rajeunir son portefeuille et investir dans des projets durables, Home Invest Belgium a signé le 5 mars 2013 un compromis avec la Fondation Roi Baudouin portant sur l'acquisition de trois terrains avec constructions situés à un endroit exceptionnel, à l'arrière du Palais Royal et en face de la Place du Trône à 1000 Bruxelles. Un permis d'urbanisme a été délivré pour l'ensemble permettant la réalisation d'un projet immobilier constitué de 14 appartements et de 2 bureaux ainsi que de 15 emplacements de parkings. Le projet a été conçu avec une attention particulière au développement durable et à la performance énergétique optimale de l'immeuble à construire.

Le compromis est soumis à différentes conditions suspensives, dont la réalisation est attendue avant le 5 juillet 2013.

Dans le cadre de cette transaction, les parties se sont entendues sur une valorisation du projet à € 2,6 millions, ce qui devrait permettre de dégager un rendement brut de départ évalué à +/- 5,6%.

## Développements

18 février 2013 – Réception provisoire des appartements rue Belliard 21 à 1000 Bruxelles

La réception provisoire des six appartements situés Rue Belliard 21 à 1000 Bruxelles est intervenue le 18 février 2013, mettant ainsi un terme au développement du projet « Belliard/Industrie » mené à bien par le groupe Nexity pour le compte de Home Invest Belgium.

## Ventes

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, Home Invest Belgium a procédé à quelques ventes à la pièce de ses actifs résidentiels qui ont permis de comptabiliser une plus-value de l'ordre de € 0,59 millions par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus.

## Renforcement de la structure financière et de la couverture du risque de taux - Nouvelle ligne de crédit

Une nouvelle ligne de crédit d'un montant de € 25 millions a été contractée début janvier 2013 auprès de la banque BELFIUS avec échéance finale le 31/01/2019.

## ► EVENEMENTS SURVENUS APRES LE 31 MARS 2013

### Home Invest Belgium « Preferred Bidder » pour l'acquisition de l'immeuble situé rue Montoyer 25 à 1000 Bruxelles

Le fonds grec (« Hellenic Republic Asset Development Fund ») chargé de la vente de l'immeuble situé rue Montoyer 25 à 1000 Bruxelles a retenu Home Invest Belgium comme « Preferred Bidder » en date du 10 avril 2013. La vente est encore soumise à l'approbation de l'offre faite par Home Invest Belgium par la Cour des commissaires aux comptes (« Court of Auditors ») dudit fonds. L'immeuble rue Montoyer 25 est situé au cœur du quartier Léopold à Bruxelles et comprend +/- 2.900 m<sup>2</sup> de bureaux ; il bénéficie d'une excellente localisation, à proximité immédiate de la Place du Luxembourg. Home Invest Belgium a pour projet de transformer cet immeuble en immeuble résidentiel et fera le nécessaire pour l'introduction des autorisations requises dans les meilleurs délais. Le prix d'acquisition s'élève à € 3,2 millions, ce qui devrait permettre de dégager un rendement brut de départ évalué entre +/- 6 et 7 %, après reconversion.

### Nouvelle ligne de crédit

Après clôture du trimestre une nouvelle ligne de crédit d'un montant de € 10 millions a été contractée le 18 avril 2013 auprès de la banque DEGROOF, avec pour échéance finale le 18 avril 2018.

## ► PERSPECTIVES

Le Conseil estime qu'à l'issue de ce premier trimestre - nonobstant les résultats solides réalisés - il est prématuré de se prononcer sur les perspectives de l'exercice en cours, compte tenu notamment des incertitudes en matière d'évolution des taux d'intérêt, de la situation économique générale ou du rythme des ventes.

Le Conseil d'administration a identifié dès à présent différents actifs pouvant générer des plus-values intéressantes pour les actionnaires et ce, sans nuire à la poursuite de la croissance des résultats de l'entreprise, en recherchant activement des opportunités d'investissement et de développement, génératrices de valeur pour ses actionnaires, tout en gérant de manière active son portefeuille existant, en le rajeunissant et en l'améliorant, tout en restant à l'écoute des besoins de ses locataires.

Plusieurs nouveaux dossiers d'investissement ou de développement pour compte propre sont par ailleurs à l'examen, dont l'un ou l'autre devraient se concrétiser d'ici la fin de l'exercice.

## ► PAIEMENT DU DIVIDENDE

Le dividende de l'exercice 2012 - soit un dividende brut de € 3,25 par action - est payable **à partir du 17 mai 2013** aux guichets de BNP Paribas Fortis, contre remise du coupon n°16, détaché des actions au porteur, et par virement automatique pour les actionnaires nominatifs et les titulaires d'actions dématérialisées.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, ce dividende est soumis à un précompte mobilier de 15%, de sorte que le dividende net s'élèvera à € 2,76.



Pour tout renseignement complémentaire :

**Xavier Mertens**

**Chief Executive Officer**

Home Invest Belgium SA

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

Tél: 02/740.14.51 - Fax : 02/740.14.59

E-mail : [xavier.mertens@homeinvest.be](mailto:xavier.mertens@homeinvest.be)

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

Au 31 mars 2013, son portefeuille immobilier en exploitation comprend 76 immeubles sur 45 sites pour une superficie totale de +/- 149 000 m<sup>2</sup> et s'élève à € 277 millions en juste valeur, hors projets de développement et immeubles destinés à la vente.

Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA).

Au 31 mars 2013, la capitalisation boursière totale de Home Invest Belgium s'élève à € 235 millions.

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

