

Onder embargo tot 7 mei 2013 om 17.40u

Gereguleerde informatie

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVER DE RESULTATEN AFGESLOTEN PER 31 MAART 2013

- **Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 8,7%¹, voornamelijk door de overname van de gebouwen van het vastgoedcertificaat “Louvain-la-Neuve 1976”**
- **Bezettingsgraad 94,14%²**
- **Netto courant resultaat exclusief IAS 39 van € 0,70 per aandeel, een stijging van 2%³**
- **Uitkeerbaar resultaat neemt toe met 18%^{3 4}**
- **Schuldgraad van 40,59%**
- **Ondertekening van een verkoopovereenkomst m.b.t. de aankoop van een vastgoedproject bestaande uit 14 appartementen en 2 kantoren gelegen aan de achterzijde van het Koninklijk Paleis te 1000 Brussel**
- **Home Invest Belgium “Preferred Bidder” in het kader van de aankoop van het gebouw in de Montoyerstraat 25 te 1000 Brussel**
- **Nieuwe kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 35 miljoen.**

1 In vergelijking met de situatie per 31 maart 2012 en zonder de gebouwen die bestemd zijn voor de verkoop.

2 Gemiddelde bezettingsgraad gedurende het eerste kwartaal van 2013; is het percentage huur dat door bezette gebouwen wordt gegenereerd, vermeerderd met de huurwaarborgen voor leegstaande gebouwen, in verhouding tot de som van de huur van de bezette gebouwen en de geraamde huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

3 In vergelijking met de situatie per 31 maart 2012.

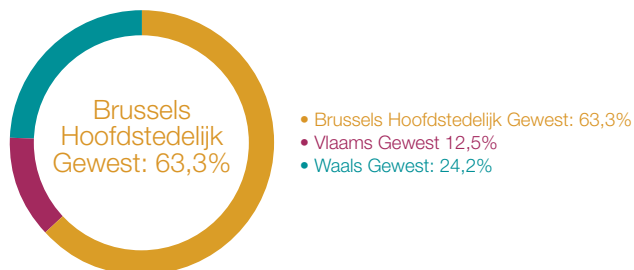
4 Het uitkeerbaar resultaat per aandeel stijgt ook met 18% (€ 0,91 vs € 0,77 op 31 maart 2012).

DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De **reële waarde** van de vastgoedportefeuille⁵ bedraagt € 276,8 miljoen op 31 maart 2013 in vergelijking met € 254,7 miljoen op 31 maart 2012, goed voor een groei van bijna 8,7 %. Deze groei kan voornamelijk verklaard worden door de integratie (voor het eerst) van de gebouwen van het certificaat “Louvain-la-Neuve 1976”.

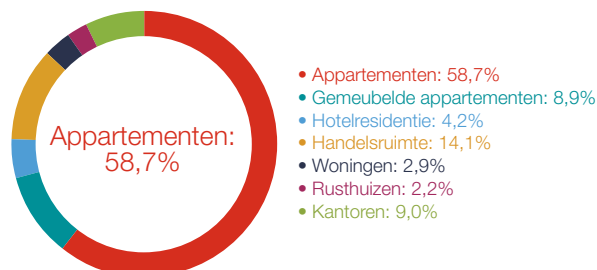
Geografische spreiding

De vastgoedbeleggingen⁶ in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen momenteel 63,3% van deze portefeuille, diegene in het Waals Gewest 24,2% en diegene in het Vlaams Gewest 12,5%.



Spreiding volgens type gebouw

De opsplitsing van de portefeuille, berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, ziet er als volgt uit:



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 maart 2013 telt de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium 72,7% 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.

De gemiddelde **bezettingsgraad** van de portefeuille voor het eerste kwartaal van 2013 bedraagt 94,14%, nagenoeg gelijk met de 94,16% die geregistreerd werd voor het hele boekjaar 2012. In een markt die moeilijk blijft omwille van de zwakke economische activiteit vindt deze stabiliteit haar oorsprong in het dynamische commercialisatiebeleid dat gevoerd wordt voor de gebouwen in de portefeuille.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

De totale waarde van het **eigen vermogen** van Home Invest Belgium per 31 maart 2013 bedroeg € 172 miljoen, hetzij € 56,53 per aandeel, in vergelijking met € 55,80 een jaar eerder (+1,31%).

De **schuldgraad** stijgt in vergelijking met de situatie per 31 maart 2012 (40,59% op 31 maart 2013 in vergelijking met 35,42% op 31 maart 2012) omwille van de overname van de gebouwen van het vastgoedcertificaat “Louvain-la-Neuve 1976”. Home Invest Belgium beschikt voortaan over een schuldcapaciteit van bijna € 55 miljoen zonder het niveau van 50% te overschrijden vanaf hetwelk, volgens de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, de vastgoedbevak een financieel plan zou dienen op te stellen onder het toezicht van de FSMA.

⁵ Deze reële waarde stemt overeen met de rubriek “Vastgoedbeleggingen” van de balans, die ook de ontwikkelingsprojecten omvat conform IAS 40.

⁶ Uitgezonderd ontwikkelingsprojecten en gebouwen die bestemd zijn voor de verkoop.



VOORNAAMSTE RESULTATEN (IN €) ^{(1) (2)}	1 ^e kwartaal 2013	1 ^e kwartaal 2012	Vershil
Netto huurresultaat	4 669 611	3 961 625	+ 18 %
Vastgoedresultaat	4 331 132	3 654 001	+ 19 %
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	2 949 282	2 706 067	+ 9 %
Resultaat op de portefeuille			
- Resultaat op verkoop	588 178	186 584	+ 215 %
- Schommeling reële waarde	-292 358	1 297 081	- 123 %
Financieel resultaat			
- Financieel resultaat zonder schommeling in de reële waarde van financiële activa en passiva	-809 573	-608 491	+ 33 %
- Schommeling in de reële waarde van de financiële activa en passiva ⁽³⁾	509 699	-241 427	-311 %
Netto resultaat	2 940 090	3 334 751	- 12 %
Netto courant resultaat	2 644 270	1 851 085	+ 43 %
Netto courant resultaat per aandeel ⁽⁴⁾	0,87	0,61	+ 43 %
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	2 134 572	2 092 512	+2 %
Netto courant resultaat exclusief IAS 39 per aandeel ⁽⁴⁾	0,70	0,69	+2 %
Uitkeerbaar resultaat	2 754 381	2 336 114	+18 %
Uitkeerbaar resultaat per aandeel ⁽⁴⁾	0,91	0,77	+18 %
Netto Inventariswaarde per aandeel	56,53	55,80	+1,31 %
EPRA NAV ⁽⁵⁾ per aandeel	56,91	56,69	+0,38 %

Tijdens het eerste kwartaal van 2013 is het **netto huurresultaat** met 18% gestegen. Deze stijging kan deels verklaard worden door de integratie van de inkomsten afkomstig van de gebouwen van het certificaat "Louvain-la-Neuve 1976", ook al spelen deze niet t.a.v. het hele kwartaal, daar de overdracht van het genot van deze gebouwen op 25 januari 2013 plaatsvond.

De **technische kosten** zijn met 54% gestegen en bedragen op 31 maart 2013 € 418 000, hetgeen grotendeels verklaard kan worden door de werkzaamheden die vereist zijn voor het op punt stellen van bepaalde gebouwen in de portefeuille (waaronder bijv. de Florida-huizen in Waterloo) en door de beheerskosten gegenereerd door de overname van de gebouwen van het certificaat "Louvain-la-Neuve 1976".

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt dan weer € 2,9 miljoen op 31 maart 2013, een stijging van 9% ten opzichte van het cijfer van 31 maart 2012.

Het **netto courant resultaat** is met 43% gestegen, daar waar het **netto courant resultaat exclusief IAS 39** een stijging met 2% vertoont ten opzichte van het niveau in 2012 en € 2,13 miljoen bedraagt, in vergelijking met € 2,09 miljoen op 31 maart 2012.

Het **uitkeerbaar resultaat** – met inbegrip van de uitkeerbare meerwaarden gerealiseerd tijdens het boekjaar – is sterk gestegen (+ 18%) en gaat van € 2,3 miljoen op 31 maart 2012 naar € 2,8 miljoen op 31 maart 2013.

Deze goede resultaten getuigen van het vermogen van Home Invest Belgium om, ondanks een algemene nog steeds moeilijke economische context, te genieten van de mogelijkheden die geboden worden door de residentiële huurmarkt (appartementen en eensgezinswoningen) – haar core business - waardoor er waarde kan worden gecreëerd in het belang van de aandeelhouders.

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 31 maart 2013 bedraagt 3 043 231, na aftrek van de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole op diezelfde data.

5 EPRA NAV stemt overeen met de waarde van het netto actief (WNA), aangepast om, onder andere, de reële waarde van de financiële dekkingsinstrumenten uit te sluiten.



Evolutie van de vastgoedportefeuille

Aankopen

25 januari 2013 – Aankoop van de gebouwen van het vastgoedcertificaat “Louvain-la-Neuve 1976”

De acquisitie door Home Invest Belgium van drie gebouwen (“CV9”, “CV10” en “CV18”) in het hart van Louvain-la-Neuve, waarvan de zakelijke rechten voorheen in handen waren van het vastgoedcertificaat “Louvain-la-Neuve 1976”, werd definitief na de ondertekening van de authentieke aankoopakte op 25 januari 2013. Het gebouw “CV9” maakt deel uit van een mede-eigendom; Home Invest Belgium is eigenaar geworden van 447,75/1 000^{sten} van de gemeenschappelijke delen, naast de desbetreffende privatieve delen, waaronder het opstalrecht.

De resultaten van deze belangrijke investering zijn voor het eerst zichtbaar en geïntegreerd in de rekeningen van het eerste kwartaal van het boekjaar 2013, a rato van +/- 2/3 van het kwartaal, vermits de overdracht van eigendom pas op het einde van de maand januari plaatsvond.

We herinneren eraan dat deze transactie betrekking heeft op een huuroppervlakte van +/- 23 000 m² waarvan 40% bestemd is voor bewoning, 36% voor commercieel gebruik en het saldo voor kantoren en auditoria. Deze transactie vertoont de bijzonderheid 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 dus eigenaar van de gebouwen met de verplichting:

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

5 maart 2013 – Aankoop van een vastgoedproject op de hoek van de Boomkwekerijstraat en de Brederodestraat te 1000 Brussel

In het kader van de nieuwe strategische as die erin bestaat projecten voor eigen rekening te ontwikkelen om zo de portefeuille te verjongen en te investeren in duurzame projecten, ondertekende Home Invest Belgium op 5 maart 2013 een compromis met de Koning Boudewijnstichting betreffende de aankoop van drie terreinen met constructies gelegen op een uitzonderlijke plaats, aan de achterzijde van het Koninklijk Paleis en net voor het Troonplein te 1000 Brussel. Er werd een bouwvergunning afgeleverd voor het geheel waardoor het mogelijk wordt er een vastgoedproject neer te zetten bestaande uit 14 appartementen en 2 kantoren evenals 15 parkeerplaatsen. Het project werd ontworpen met bijzondere aandacht voor duurzame ontwikkeling en het bereiken van optimale energieprestaties voor het op te richten gebouw.

De verkoopovereenkomst is onderworpen aan verschillende opschortende voorwaarden, waarvan de realisatie verwacht wordt voor 5 juli 2013.

In het kader van deze transactie zijn de partijen een valorisatie van het project overeengekomen van € 2,6 miljoen, wat een bruto startrendement geschat op +/- 5,6% zou dienen mogelijk te maken.



Ontwikkelingen

18 februari 2013 – Voorlopige oplevering van de appartementen in de Belliardstraat 21 te 1000 Brussel

De voorlopige oplevering van de zes appartementen in de Belliardstraat 21 in 1000 Brussel vond plaats op 18 februari 2013, waardoor een einde kwam aan de ontwikkeling van het project “Belliard/Industrie” gerealiseerd door de groep Nexity voor rekening van Home Invest Belgium.

Verkopen

Tijdens het 1^{ste} kwartaal van 2013 ging Home Invest Belgium over tot enkele verkopen per stuk van haar residentiële activa waardoor een meerwaarde kon worden geboekt van ca. € 0,59 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde van de verkochte goederen.

Versterking van de financiële structuur en de renteindekkingen - Nieuwe kredietlijn

Begin januari 2013 werd een nieuwe kredietlijn voor een bedrag van € 25 miljoen aangegaan bij de bank BELFIUS met als einddatum 31/01/2019.

► GEBEURTENISSEN NA 31 MAART 2013

Home Invest Belgium “Preferred Bidder” voor de aankoop van het gebouw in de Montoyerstraat 25 te 1000 Brussel

Het Griekse fonds (“*Hellenic Republic Asset Development Fund*”) belast met de verkoop van het gebouw in de Montoyerstraat 25 te 1000 Brussel, heeft Home Invest Belgium weerhouden als “Preferred Bidder” op 10 april 2013. De verkoop is nog onderworpen aan de goedkeuring van het bod dat door Home Invest Belgium werd gedaan door het Hof van de Commissarissen der Rekeningen (“*Court of Auditors*”) van het fonds. Het gebouw in de Montoyerstraat 25 bevindt zich in het hart van de Leopoldwijk in Brussel en omvat +/- 2.900 m² aan kantoren; het heeft een uitstekende ligging, in de onmiddellijke nabijheid van het Luxemburgplein. Home Invest Belgium is van plan dit gebouw om te vormen tot een residentieel gebouw en zal het nodige doen om de vereiste vergunningen zo snel mogelijk in te dienen. De aankoopprijs bedraagt € 3,2 miljoen, waardoor een bruto startrendement geschat op +/- 6 tot 7% zou dienen mogelijk te zijn, na reconversie.

Nieuwe kredietlijn

Na de afsluiting van het kwartaal werd een nieuwe kredietlijn voor een bedrag van € 10 miljoen aangegaan op 18 april 2013 bij de bank DEGROOF, met als einddatum 18 april 2018.



▶ VOORUITZICHTEN

De Raad van bestuur is van mening dat het nog te vroeg is na dit eerste kwartaal – niettegenstaande de solide resultaten die werden gerealiseerd – om zich uit te spreken over de vooruitzichten voor het lopende boekjaar, onder meer rekening houdend met de onzekerheid over de evolutie van de rente, de algemene economische situatie en het ritme van de verkopen.

De Raad heeft verschillende activa geïdentificeerd die een interessante meerwaarde zouden kunnen genereren voor de aandeelhouders zonder daarom de verdere groei van de resultaten van de onderneming te schenden. Daarbij wordt actief op zoek gegaan naar investerings- en ontwikkelingskansen die waarde genereren voor de aandeelhouders, waarbij de bestaande portefeuille actief beheerd wordt door deze te verjongen en te verbeteren en men tegelijkertijd oog heeft voor de behoeften van de huurders.

Verscheidene nieuwe investerings- of ontwikkelingsdossiers voor eigen rekening worden verder bestudeerd. Enkele daarvan zouden tegen het einde van het boekjaar concrete vorm dienen aan te nemen.

▶ UITKERING VAN HET DIVIDEND

Het dividend voor boekjaar 2012 - hetzij een bruto dividend van € 3,25 per aandeel - is betaalbaar **vanaf 17 mei 2013** aan de loketten van BNP Paribas Fortis, tegen overhandiging van coupon nr.16, losgemaakt van de aandelen aan toonder, en per automatische overschrijving voor de aandeelhouders op naam en de houders van gedematerialiseerde aandelen.

Vanaf 1 januari 2013 is dit dividend onderworpen aan een roerende voorheffing van 15% zodanig dat het netto dividend € 2,76 zal bedragen.



Voor meer 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 continue markt van NYSE Euronext Brussels.

Op 31 maart 2013 bestaat de vastgoedportefeuille in exploitatie uit 76 gebouwen op 45 sites voor een totale oppervlakte van ongeveer 149 000 m², goed voor een reële waarde van € 277 miljoen, uitgezonderd ontwikkelingsprojecten en gebouwen bestemd voor verkoop.

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

Op 31 maart 2013 bedraagt de totale beurskapitalisatie van Home Invest Belgium € 235 miljoen.

www.homeinvestbelgium.be

