

**DECLARATION INTERMEDIAIRE
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES
RESULTATS ARRETES AU 30 SEPTEMBRE 2013**

- **Résultat net courant hors IAS 39 de € 2,20 par action, en progression de 9% ¹**
- **Résultat distribuable par action en augmentation de 10,8% ¹**
- **Valeur nette d'inventaire par action portée à € 59,90 ²**
- **Taux d'occupation moyen de 94,9% ³**
- **Acquisition - sous condition résolutoire - de la totalité des parts de la SPRL Charlent 53 Leasehold et de la SPRL Charlent 53 Freehold, titulaires des droits réels portant sur un immeuble situé à 1160 Auderghem, rue Maurice Charlent n° 51-53**
- **Home Invest Belgium retenue par bpost pour l'acquisition de l'immeuble situé Avenue Reine Astrid 278 à 1950 Kraainem**
- **Taux d'endettement de 37,7 %**

¹ Par rapport à la situation au 30 septembre 2012.

² Par rapport à € 58,74 au 30 juin 2013 et à € 57,52 au 30 septembre 2012. Chiffres calculés après élimination des 12 912 actions en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20).

³ Taux moyen sur les trois premiers trimestres 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.

▶ LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 septembre 2013, **la juste valeur** du portefeuille immobilier⁴ de Home Invest Belgium, déterminée sur base du rapport d'évaluation de Winssinger & Associés SA, expert indépendant de la Sicafi, s'élève à € 285,7 millions⁵ contre € 241,1 millions au 30 septembre 2012, soit une croissance de près de 18,5%. Cette croissance s'explique principalement par l'incorporation des immeubles du certificat Louvain-la-Neuve 1976 et par l'intégration du projet Pépinière-Brederode.

Au 30 septembre 2013, le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium comporte 71,7 % d'immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation.

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 immeubles situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés *exclusivement à l'habitation*.

Home Invest Belgium dispose 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. Home Invest Belgium s'attachera en conséquence à atteindre ce seuil de 80% d'ici le mois de mai 2015.

Le **taux d'occupation** moyen du portefeuille continue à progresser et passe de 94,5% au 30 septembre 2012 à 94,9% au 30 septembre 2013.

▶ CHIFFRES-CLES CONSOLIDES AU 30 SEPTEMBRE 2013

Les **fonds propres** de Home Invest Belgium s'élèvent à € 182 millions contre € 175 millions au 30 septembre 2012.

Nonobstant l'acquisition du projet Pépinière-Brederode le 8 juillet dernier, le **taux d'endettement** a diminué sur le trimestre passant de 39,6% au 30 juin 2013 à 37,7% au 30 septembre 2013 suite aux rentrées financières. Il reste par conséquent très éloigné de la limite légale de 65% imposée aux Sicafis.

Sur base de la juste valeur des immeubles de placement, telle qu'elle résulte du rapport d'évaluation de Winssinger & Associés SA et du résultat accumulé au cours des trois premiers trimestres de l'exercice, la **valeur nette d'inventaire** de l'action Home Invest Belgium – après élimination des 12 912 actions détenues en autocontrôle – s'élève à € 59,90 au 30 septembre 2013, en hausse de 4% par rapport à la situation au 30 septembre 2012 (€ 57,52).

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

5 La valeur d'investissement s'établit à € 319 212 000.



PRINCIPAUX RÉSULTATS (EN €) ^{(1) (2)}	Du 01/01/2013 au 30/09/2013	Du 01/01/2012 au 30/09/2012	Variation (%)
Résultat locatif net	14 229 278	12 311 403	+ 15,6
Résultat immobilier	13 306 182	11 432 803	+ 16,4
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	9 630 915	8 167 696	+17,9
Résultat sur portefeuille			
- Résultat sur ventes d'immeubles de placement	2 037 179	2 053 575	-0,8
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 039 654	2 324 733	-12,3
Résultat financier			
- Résultat financier hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 918 387	-1 996 046	46,2
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers ⁽³⁾	1 443 175	-2 753 574	-152,4
Résultat net	12 229 235	7 781 210	+57,2
Résultat net courant	8 152 402	3 402 903	+139,6
Résultat net courant par action ⁽⁴⁾	2,68	1,12	+139,6
Résultat net courant hors IAS 39	6 709 227	6 156 477	+9
Résultat net courant hors IAS 39 par action ⁽⁴⁾	2,20	2,02	+9
Résultat distribuable	9 040 389	8 157 658	+10,8
Résultat distribuable par action ⁽⁴⁾	2,97	2,68	+10,8
Valeur Nette d'Inventaire par action	59,90	57,52	+4,1
EPRA NAV ⁽⁵⁾ par action	61,41	59,73	+2,8

En comparaison avec la situation il y a un an, le **résultat locatif net** a augmenté de 15,6%, là où le résultat immobilier a progressé de 16,4%.

Les **charges immobilières** ont augmenté de 10% pour s'élever à € - 3,1 millions, sous l'influence logique de la croissance du portefeuille immobilier, mais aussi sous celle des charges inattendues qui sont apparues dans le cadre de la reprise en interne par Home Invest Belgium de la gestion de ses immeubles en Région de Bruxelles-Capitale. La société se charge de finaliser cette reprise et de vérifier les derniers décomptes de charges établis par les précédents gérants externes avant la fin de l'exercice en cours.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à son tour à € 9,6 millions au 30 septembre 2013, en progression de 17,9% par rapport à celui au 30 septembre 2012.

Le **résultat net courant hors IAS 39** affiche une hausse significative de 9% par rapport à son niveau il y a un an, pour s'élever à € 6,7 millions, contre € 6,2 millions au 30 septembre 2012. A relever toutefois que cette forte croissance s'explique pour partie par l'extourne exceptionnelle de provisions comptabilisées au cours des exercices antérieurs pour les rubriques « travaux de rénovation » et « charges sur vacants », extourne réalisée dans le cadre de la reprise en interne par Home Invest Belgium de la gestion des immeubles en Région de Bruxelles-Capitale ; ces provisions ainsi extournées au cours du troisième trimestre ont en effet été supérieures aux charges réelles qui ont dû être comptabilisées dans ce cadre.

Le **résultat distribuable** - qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant l'exercice – augmente lui aussi de manière notable (+ 10,8%) passant de € 8,2 millions au 30 septembre 2012 à € 9 millions au 30 septembre 2013. La même augmentation se constate au niveau du résultat distribuable par action qui s'élève actuellement à € 2,97 contre € 2,68 au 30 septembre 2012.

Ces bons résultats témoignent de la capacité de Home Invest Belgium à profiter, malgré un contexte économique général qui reste toujours fort difficile, des opportunités offertes par le secteur de l'immobilier résidentiel locatif (appartements et maisons unifamiliales) - son core business - lesquelles lui permettent de continuer à créer, d'année en année, 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 30 septembre 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 3^e TRIMESTRE 2013

Développements pour compte propre

En sa qualité de maître d'ouvrage délégué de sa société-mère (Home Invest Belgium), Home Invest Development SA a activement continué à travailler sur les projets de développement en cours :

- pour l'obtention des permis requis pour le projet **Marcel Thiry** situé à 1200 Bruxelles ;
- pour la préparation du projet de rénovation et la demande de permis pour le projet **Montoyer 25** à 1000 Bruxelles ;
- et enfin, pour le démarrage du chantier du projet **Pépinière-Brederode** à 1000 Bruxelles.

A noter que le site du projet Pépinière-Brederode a été acquis par Home Invest Belgium par acte notarié du 8 juillet 2013. L'acquisition de l'immeuble Montoyer 25 est, quant à elle, prévue dans le courant du mois de décembre 2013. Pour ce qui est du projet Marcel Thiry, il est rappelé qu'il appartient toujours à la société AXA Belgium SA et que son apport est soumis à différentes conditions suspensives dont notamment l'obtention du permis d'urbanisme, que la société espère obtenir dans le courant du 1^{er} semestre 2014.

Gestion administrative, commerciale et technique

Au cours du 3^e trimestre 2013, la Sicafi a continué la **reprise en interne** de la gestion administrative, commerciale, technique et comptable de la majorité de ses immeubles en Région de Bruxelles-Capitale. La nouvelle équipe mise en place applique à cet effet de nouvelles procédures de gestion et de suivi pour bien initier ce nouveau volet d'activités.

Au niveau commercial, Home Invest Belgium s'est efforcée à optimiser son **taux d'occupation**, en se chargeant elle-même de la location de certaines surfaces de son portefeuille immobilier, lorsque l'occasion s'est présentée. Ces efforts ont permis de réaliser de trimestre en trimestre, des taux d'occupation en hausse.

Ventes

Dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage, Home Invest Belgium a continué à procéder au cours du 3^e trimestre 2013 à des ventes à la pièce d'actifs résidentiels. A l'issue des trois premiers trimestres, les ventes ainsi réalisées ont permis de comptabiliser une plus-value de l'ordre de € 2 millions par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus.

► EVENEMENTS SURVENUS APRES LE 30 SEPTEMBRE 2013

Home Invest Belgium retenue pour l'acquisition de l'immeuble situé Avenue Reine Astrid 278 à 1950 Kraainem

En date du 8 octobre 2013, Home Invest Belgium a été retenue par bpost comme acheteur d'un immeuble sis à Kraainem, au coin de l'Avenue Reine Astrid et de l'avenue de Wezembeek, à proximité de la place Dumon, construit sur un terrain de +/- 3 360 m². Cette vente reste toutefois soumise au non-exercice du droit de préemption prévu au Vlaamse Wooncode.

Home Invest Belgium envisage de démolir le bâtiment actuel, à usage de poste, et de construire un nouvel immeuble principalement résidentiel. Elle introduira à cet effet les demandes de permis requises. Le transfert de propriété aura lieu fin 2013 ou début 2014. Le prix d'acquisition s'élève à € 2,6 millions, ce qui, selon les prévisions actuelles, devrait permettre de dégager un rendement brut de départ évalué à +/- 6%, après reconversion. Le budget d'investissement pour la réalisation des travaux de construction est estimé à environ € 6 millions.

Acquisition - sous condition résolutoire - de la totalité des parts de la SPRL Charlent 53 Leasehold et de la SPRL Charlent 53 Freehold, titulaires des droits réels portant sur un immeuble situé rue Maurice Charlent n° 51-53 à 1160 Auderghem, à l'angle avec la rue Jules Cockx.

Le 17 octobre 2013, Home Invest Belgium a acquis la totalité des parts de la SPRL Charlent 53 Leasehold, titulaire d'un droit réel d'emphytéose jusqu'en 2056 sur un immeuble situé à l'angle de la rue Maurice Charlent 51-53 et de la rue Jules Cockx à Auderghem.

L'immeuble se trouve à deux pas des universités de l'ULB et de la VUB. L'acquisition des parts est conditionnée à l'obtention des permis permettant la transformation de l'immeuble de bureaux existant en immeuble à logements multiples pouvant convenir à des étudiants. Une demande de permis d'urbanisme a été introduite à cet effet le 2 septembre dernier en vue de la réalisation de 127 logements.

L'obtention des permis requis au plus tard pour le 31 décembre 2014 entraînera le paiement des sommes dues aux vendeurs. En cas de non-obtention desdits permis avant cette date, l'opération deviendra nulle et non-avenue, par l'effet de la condition résolutoire.

Quant aux droits résiduels de propriété (tréfonds) portant sur cet immeuble, ils appartiennent à la SPRL Charlent 53 Freehold, dont les parts ont été acquises par Home Invest Development sous la même condition résolutoire.

La valeur conventionnelle de la pleine propriété du bien, sur base de laquelle le prix d'acquisition des parts de ces deux SPRL a été calculé se monte à € 5,1 millions, tandis que le budget de rénovation a été estimé à € 5,1 millions. Selon les estimations actuelles, cette opération devrait permettre de dégager un rendement brut de départ de +/- 6,5 % après reconversion.



L'ensemble de ces nouvelles transactions s'inscrivent dans la mise en œuvre progressive de la décision prise en 2012 par le Conseil d'administration de la Sicafi de développer des projets pour compte propre et ainsi rajeunir son portefeuille.

La société est par ailleurs en **négociation avancée sur d'autres dossiers d'acquisition** dont l'un ou l'autre pourrait se concrétiser d'ici la fin de l'exercice.

► PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE EN COURS

Depuis la mise en bourse de la société au mois de juin 1999, soit depuis 14 ans, le dividende distribué par la Sicafi a pu être majoré chaque année de manière appréciable.

Pour l'exercice en cours, sur base des résultats dégagés sur les 9 premiers mois et sauf événements imprévus, le Conseil d'administration prend en considération la distribution d'un dividende brut par action **à nouveau supérieur** à celui distribué lors de l'exercice précédent (il s'élevait à € 3,25 pour l'exercice 2012 par rapport à € 3 pour l'exercice 2011), sauf dégradation soudaine et substantielle du marché immobilier résidentiel à la vente ou à la location, ce que le Conseil n'attend pas à la date d'établissement du présent communiqué.

Le Conseil d'administration continue à suivre de près les incertitudes en matière d'évolution des taux d'intérêt, de la situation économique générale et du rythme des ventes et mettra en œuvre les mesures adéquates en vue de limiter les effets défavorables d'une éventuelle dégradation de la situation.

Le 15 novembre 2013
Le Conseil d'administration



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

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

Au 30 septembre 2013, son portefeuille immobilier en exploitation comprend 75 immeubles sur 44 sites pour une superficie totale de +/- 149 000 m² et s'élève à +/- € 279 millions en juste valeur, projets de développement et immeubles destinés à la vente exclus.

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

Au 30 septembre 2013, la capitalisation boursière totale de Home Invest Belgium s'élève à € 228 millions.

www.homeinvestbelgium.be

