

Housing life

Résultats annuels au 31 décembre 2013

- ▶ Résultat net courant hors IAS 39¹ en progression de 5,4%
- ▶ Résultat distribuable¹ en augmentation de 4,9%
- ▶ Dividende brut en évolution de 7,7%² à € 3,50³ brut par action
- ▶ Valeur nette d'inventaire par action de € 64,09, en progrès de 9,1%⁴
- ▶ Taux d'occupation⁵ de 94,96%
- ▶ Taux d'endettement de 38,39%

1 Voir la définition dans le tableau du compte de résultats consolidés ci-après.

2 Par rapport au dividende de € 3,25 brut distribué pour l'exercice 2012.

3 Les données de résultat par action reprises dans le présent communiqué sont calculées sur base du nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine pour l'exercice 2013.

4 La valeur nette d'inventaire par action est calculée sur base du nombre d'actions existant au 31 décembre 2013, en excluant les 12 912 actions détenues en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20).

5 Taux moyen sur l'ensemble de l'exercice 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.



► Synthèse des comptes consolidés

Au terme de l'année 2013, Home Invest Belgium dégage un **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** de € 12,4 millions, en progression de 13,2% par rapport à celui de l'exercice 2012.

Le **résultat net courant** double par rapport à 2012 et ce principalement en raison de la juste valeur positive des instruments de couverture et s'élève à € 10 millions; le résultat net courant hors IAS 39, véritable mesure de la rentabilité opérationnelle de la Sicafi, progresse de 5,4% pour s'élever à € 8,5 millions par rapport à son niveau en 2012 (€ 8,1 millions).

Le **résultat sur portefeuille** - qui englobe les plus-values réalisées et les variations (en + et en -) des justes valeurs des immeubles en exploitation - s'élève à € 14,9 millions, en progression de € 8,2 millions par rapport à l'exercice 2012.

Le **résultat distribuable** - qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant l'exercice - est une nouvelle fois en progression (+4,9%) passant de € 10,9 millions en 2012 à € 11,5 millions en 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.

Le Conseil d'administration a dès lors décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 6 mai prochain un **dividende** de € 3,50 brut par action contre € 3,25 brut un an plus tôt, soit une croissance unitaire de 7,7%.

Une telle rémunération correspond à un **pay-out ratio** sur base statutaire de 93,03% (88,37% en 2012).

► Le portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2013, Home Invest Belgium détient un portefeuille d'immeubles de placement en exploitation comprenant 75 immeubles situés sur 44 sites en Belgique pour une superficie totale de +/- 148 000 m².

Au bilan, la **juste valeur** des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement, s'élève à € 306,8 millions au 31 décembre 2013 contre € 242,7 millions au 31 décembre 2012, soit une progression de 26%.

L'acquisition des actifs du certificat immobilier « Louvain La Neuve » a eu un impact sur la juste valeur des immeubles de placement de Home Invest Belgium à partir du 1^{er} trimestre 2013.

A portefeuille constant, sans les projets de développement, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation (hors les immeubles destinés à la vente) s'établit à € 290,4 millions contre € 241,8 millions un an plus tôt, soit une hausse de 20,1%.

Les immeubles de placement¹ situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent à présent 65,6% de ce portefeuille, ceux en Région Wallonne 22,4 % et ceux en Région Flamande 12,0%.

1 Hors immeubles destinés à la vente.

La ventilation de ce portefeuille¹, calculée sur base de la juste valeur des immeubles de placement, s'établit comme suit: 73,7% d'immeubles résidentiels (dont 60,8% d'appartements, 7,2% d'appartements meublés, 3,7% de maisons unifamiliales et 2,0% de maisons de repos), 17% de surfaces commerciales, 5,3% de bureaux et 4% de surfaces d'appart-hôtel.

Depuis la nouvelle 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*. 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 décembre 2013, comme précisé ci-dessus, Home Invest Belgium dispose d'un portefeuille de 73,7% d'immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Home Invest Belgium s'attachera en conséquence, au cours de l'année 2014, à atteindre ce seuil de 80%.

A l'issue de l'exercice, la **valeur nette d'inventaire par action** s'établit à **€ 64,09**, en hausse de 9,1%.

Le **taux d'occupation** moyen pour l'ensemble de l'exercice 2013 s'élève à **94,96%**, en amélioration par rapport à celui de l'exercice 2012 (94,16%).

Enfin, à la date du 31 décembre 2013, dernier jour de cotation de l'exercice, le cours de clôture de l'action Home Invest Belgium sur Euronext Brussels s'établissait à **€ 76**, en progression de 7% (par rapport à € 71 fin 2012) et présentait une prime de 18,6 % par rapport à sa valeur nette d'inventaire de fin d'exercice.

► Evénements marquants de l'exercice 2013

Evolution du portefeuille immobilier

01 Acquisitions

Acquisition des immeubles du certificat immobilier « Louvain-la-Neuve 1976 »

Le 25 janvier 2013, Home Invest Belgium a signé l'acte authentique relatif à l'acquisition de 3 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 », gérés par la SA Immobel et la SA AG Real Estate Asset Management.

Cette opération présentait la particularité qu'il s'agissait 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 propriétaire des bâtiments avec l'obligation :

- soit de payer 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.

¹ Hors immeubles destinés à la vente.



Cette importante acquisition concerne +/- 23 000 m² de surfaces, dont 40% est à usage de logement, 36% à usage commercial, le solde étant constitué de surfaces de bureaux et d'auditoires. L'immeuble « CV9 » faisant partie d'une copropriété, Home Invest Belgium en est propriétaire à concurrence de 447,75/1 000^{èmes} des parties communes, à augmenter des parties privatives concernées, en ce compris le droit de superficie.

Les droits réels du certificat ont été valorisés à € 34,4 millions, frais d'acte inclus, et offrent un rendement locatif brut de départ d'environ 8,4%. Les résultats de cet important investissement se reflètent pour la première fois dans les comptes de l'exercice 2013 et en particulier dans la hausse considérable des revenus locatifs de la sicafi et de la juste valeur de son portefeuille immobilier. En parallèle, cette opération a contribué en partie à faire évoluer à la hausse le taux d'endettement de la société (il est passé de 30,9% au 31 décembre 2012 à 38,4% au 31 décembre 2013).

Acquisition du projet immobilier Pépinière-Brederode à 1000 Bruxelles, situé à l'arrière du Palais royal

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 8 juillet 2013 avec la Fondation Roi Baudouin l'acte d'achat portant sur trois terrains, avec des constructions à démolir, 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 17 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.

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%.

Après acquisition, Home Invest Belgium a confié le soin à sa filiale, Home Invest Development, d'optimiser les surfaces intérieures du projet. Ainsi, la sicafi a obtenu en fin d'exercice, un permis d'urbanisme modificatif lui permettant désormais de réaliser 14 appartements, 1 studio, 1 bureau et 15 emplacements de parking.



Acquisition - sous condition résolutoire¹ - 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 Bruxelles, rue Maurice Charlent 51-53

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 et à des jeunes professionnels. Le permis d'urbanisme permettant la réalisation de 127 logements a été obtenu le 14 janvier 2014.

L'obtention des permis définitifs et exécutoires, purgés de tout recours entraînera le paiement des sommes dues aux vendeurs. En cas de non-réalisation de cette condition au plus tard le 31 décembre 2014, l'opération deviendra nulle et non-avenue, par l'effet de la condition résolutoire.

Quant aux droits résiduaires 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.

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; selon les estimations actuelles cette opération devrait permettre de dégager un rendement brut de départ de +/- 6,5%, après reconversion.

Acquisition de l'immeuble Montoyer 25 à 1000 Bruxelles

Le 3 décembre 2013, Home Invest Belgium est devenue propriétaire d'un immeuble situé au cœur du quartier Léopold rue Montoyer 25 à 1000 Bruxelles. Cet immeuble était précédemment détenu par le fonds grec « Hellenic Republic Asset Development Fund ».

Il comprend +/- 2 900 m² de bureaux et 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 permis et autorisations requises dans le courant du premier semestre 2014.

L'immeuble devrait permettre de dégager un rendement brut de départ évalué à +/- 6%, après reconversion.

Acquisition de l'immeuble situé Avenue Marcel Thiry 204C à 1200 Bruxelles

Le 18 décembre 2013 est intervenue l'acquisition de l'immeuble Avenue Marcel Thiry 204C à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

Il s'agit d'un immeuble précédemment détenu par un fonds allemand spécial de IVG Institutional Funds GmbH. Il comprend +/- 7 700 m² brut hors sol de bureaux et 157 emplacements de parking, sur une parcelle de terrain globale de +/- 6 500 m², dont une partie de terrain de +/- 2 000 m² reste à développer.

¹ Cette condition consiste dans l'absence de délivrance pour le 31/12/2014 des permis définitifs et exécutoires, purgés de tout recours.

Dans le cadre de cette transaction, les parties ont convenu un prix de € 7,85 millions, ce qui, selon les prévisions actuelles du budget des travaux de reconversion, devrait permettre de dégager un rendement brut de départ évalué à +/- 6%, après reconversion. Home Invest Development, en sa qualité de maître d'ouvrage délégué de la sicafi, se chargera dans le courant du premier trimestre 2014, de définir l'avant-projet et de réaliser les études préparatoires en vue de l'introduction de la demande de permis visant sa reconversion. Etant donné que la sicafi deviendra prochainement propriétaire de l'immeuble adjacent (le projet "Ariane") pour lequel le permis d'urbanisme de reconversion en immeuble résidentiel a été octroyé le 16 janvier 2014, Home Invest Belgium pourra d'avantage maîtriser la reconversion du site qui bénéficie d'une localisation et d'un environnement enviable.



Acquisition de l'immeuble situé Avenue Reine Astrid 278 à 1950 Kraainem

Le 18 décembre 2013, Home Invest Belgium et bpost ont signé un compromis portant sur l'acquisition par la sicafi 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. Dans l'hypothèse où le droit de préemption ne serait pas exercé, Home Invest Belgium deviendra propriétaire du bien dans le courant du premier trimestre 2014.

Home Invest Belgium envisage de démolir le bâtiment actuel, à usage de bureau de poste, et de construire un immeuble résidentiel comportant des surfaces commerciales au rez-de-chaussée et introduira à cet effet les demandes de permis adéquates.

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.

02

Développements pour compte propre

- Le 18 février 2013 a eu lieu la réception provisoire d'une maison de maître, constituée de 6 appartements, située **rue Belliard 21** à 1000 Bruxelles, en plein cœur du quartier Léopold. Pour rappel, le groupe Nexity IG a réalisé les travaux de rénovation de cet immeuble. Durant l'exercice, la sicafi a réussi à louer l'ensemble des appartements, en se chargeant elle-même de la commercialisation.



- En sa qualité de maître d'ouvrage délégué, Home Invest Development a travaillé en 2013 en particulier sur les projets de développement pour compte propre de la sicafi dont question ci-après :

(a) le projet **Ariane** (pour rappel, cet immeuble situé avenue Marcel Thiry 208 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, appartient toujours à la société Axa Belgium SA): Home Invest Belgium en deviendra propriétaire après l'obtention du permis définitif, purgé de tout recours, permettant sa reconversion en immeuble résidentiel : les études préalables à l'obtention du permis permettant la reconversion en immeuble résidentiel sont désormais terminées et le permis d'urbanisme vient d'être délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 16 janvier 2014 ;

(b) le projet **Pépinière-Brederode** (acquis le 8 juillet 2013 de la Fondation Roi Baudouin): le chantier a commencé au cours du troisième trimestre 2013, les plans intérieures ont été optimisés et la sicafi a obtenu le 27 décembre 2013 un permis d'urbanisme modificatif en vue d'y réaliser 14 appartements, 1 studio, 1 bureau et 15 emplacements de parking (au lieu de 14 appartements, 2 bureaux et 17 emplacements de parking prévus dans le permis d'urbanisme initial obtenu par la Fondation Roi Baudouin qui avait été transféré à Home Invest Belgium) ;

(c) le projet **Maurice Charlent** (Home Invest Belgium a acquis les parts de la SPRL Charlent 53 Leasehold le 17 octobre 2013): l'équipe de Home Invest Development a travaillé en étroite collaboration avec les vendeurs dans le cadre des études préalables à l'obtention du permis permettant la reconversion en immeuble résidentiel, comprenant des petites entités, pouvant convenir à des étudiants et à des jeunes professionnels. Le permis d'urbanisme vient d'ailleurs d'être délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 14 janvier 2014 ;

(d) le projet **Montoyer 25** (acquis par la sicafi le 3 décembre 2013): les études préalables à l'obtention du permis, permettant sa reconversion en immeuble résidentiel, ont été entamées en vue d'introduire la demande de permis dans le courant du premier semestre 2014.

- La sicafi a également confié à sa filiale Home Invest Development l'étude de l'optimisation de la partie résidentielle de l'immeuble **Galerie de l'Ange** à 5000 Namur (cinq appartements supplémentaires sont prévus; le permis pour les quatre premiers appartements a entretemps été obtenu de sorte que le chantier a démarré; pour le dernier appartement, le permis est attendu dans le courant du premier trimestre 2014).

- Enfin, Home Invest Development a réalisé l'étude des travaux de rénovation et de modernisation de l'immeuble à appartements et de la galerie commerciale **Avenue Charles Woeste** à 1090 Bruxelles (ces surfaces font partie d'une copropriété plus large, les projets ont été préalablement approuvés par l'assemblée générale de la copropriété le 18 février 2014).

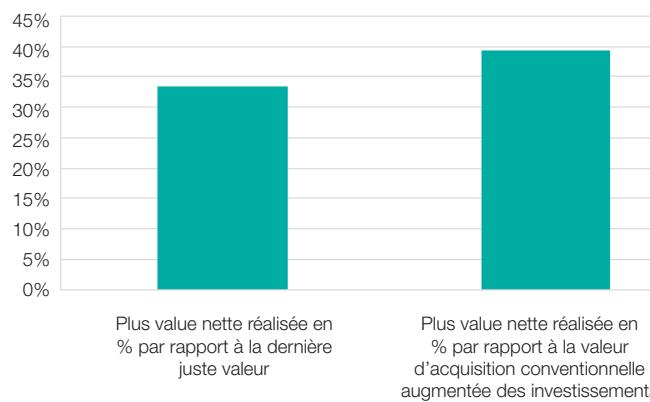
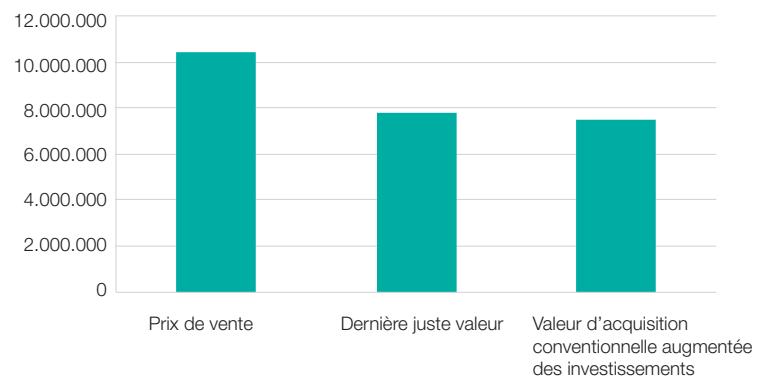
03

Ventes

Conformément au quatrième axe stratégique de la société visant l'arbitrage sélectif de son portefeuille, Home Invest Belgium a poursuivi ses activités de revente à la pièce de ses actifs résidentiels (généralement des immeubles à appartements).

	Exercice 2013	Exercice 2012	Exercice 2011	Exercice 2010
Nombre de sites concernés par les ventes	13	17	11	5
Prix de vente net (hors frais de transaction)	€ 10,3 millions	€ 12,5 millions	€ 7,8 millions	€ 4 millions

Les différentes ventes de l'exercice 2013 ont permis de comptabiliser une plus-value nette réalisée de € 2,51 millions par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus.



Cette plus-value significative permet de renforcer le résultat distribuable aux actionnaires pour l'exercice 2013 et confirme l'importance de l'arbitrage, comme axe essentiel de la stratégie de Home Invest Belgium, et ce nonobstant une conjoncture qui reste toujours faible.

04

Gestion administrative, commerciale et technique

Taux d'occupation

Le taux d'occupation¹ moyen pour l'ensemble de l'exercice 2013 s'élève à 94,96%, soit une amélioration de 0,8% par rapport à l'exercice 2012 (94,16%), dans un marché locatif qui reste difficile, principalement dans le secteur haut de gamme.

Intégration de la gestion technique et administrative

Durant l'exercice 2013, la sicafi a pris en charge la gestion technique, administrative et comptable de la majorité de ses immeubles en Région Bruxelloise en laissant la gestion des autres biens à des gérants et à des syndics extérieurs sélectionnés avec soin.

Renforcement IT

Fin 2013, un responsable IT a été recruté et ce afin de répondre au mieux aux exigences informatiques liées à l'expansion et aux activités spécifiques de gestion et de développement de la société.

Renforcement de la structure financière

Au cours de l'exercice 2013, Home Invest Belgium a mené une politique visant à augmenter le nombre de ses sources de funding et à prolonger la durée moyenne de ses lignes de crédit et couvertures de taux. La société a ainsi contracté 2 nouvelles lignes de crédit :

- une nouvelle ligne de crédit à taux variable de € 25 millions auprès de la banque Belfius à échéance en janvier 2019 ;
- une nouvelle ligne de crédit d'un montant de € 10 millions avec la Banque Degroof à échéance en avril 2018.

Parallèlement, la société a renégocié un IRS de € 20 millions, conclu avec ING, à échéance en novembre 2020, et a conclu deux nouveaux IRS avec la banque Belfius pour un montant total de € 20 millions venant à échéance en juillet 2019.

Grâce à ces accords le taux d'intérêt moyen payé a pu être ramené à **3,52%** au 31 décembre 2013, contre 3,53% au 31 décembre 2012, tandis que la durée moyenne pondérée des lignes de crédit a pu être portée à 3 ans et 1 mois à la clôture de l'exercice, contre 2 ans et 10 mois au 31 décembre 2012. La durée moyenne des couvertures de taux a pu être améliorée à 4 ans et 2 mois.

Quelques € 40 millions de crédits bancaires viennent à échéance fin 2014, une partie de ce montant a déjà été renouvelé en janvier 2014 avec la coopération de ING Banque, pour le solde diverses propositions de refinancement sont à l'étude et devraient aboutir à la conclusion de conventions d'ici la fin du 1er semestre 2014.

Tous ces éléments contribuent de manière significative à une sécurisation accrue du portefeuille de crédits et de couvertures de Home Invest Belgium.

¹ Le taux d'occupation exprime 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.

► Comptes de résultats consolidés au 31 décembre 2013

	31/12/13	31/12/12
I. Revenus locatifs (+)	19 353 320	16 814 467
III. Charges relatives à la location (+/-)	-252 403	-312 211
RESULTAT LOCATIF NET	19 100 917	16 502 255
IV. Récupération de charges immobilières (+)	90 977	116 604
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	662 528	404 700
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 021 064	-1 628 894
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-778	1 346
RESULTAT IMMOBILIER	17 832 578	15 396 011
IX. Frais techniques (-)	-1 110 397	-1 157 926
X. Frais commerciaux (-)	-539 042	-482 542
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-255 581	-156 258
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 557 758	-1 997 825
XIII. Autres charges immobilières (-)	-25 566	0
CHARGES IMMOBILIERES	-4 488 344	-3 794 551
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13 344 234	11 601 461
XIV. Frais généraux de la société (-)	-682 319	-648 065
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-263 587	0
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12 398 328	10 953 396
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	2 517 584	2 835 426
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	12 387 402	3 856 947
RESULTAT D'EXPLOITATION	27 303 314	17 645 768
XX. Revenus financiers (+)	101 768	114 348
XXI. Charges d'intérêts nettes(-)	-4 035 036	-2 935 804
XXII. Autres charges financières (-)	-69 590	-50 747
XXXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	1 501 542	-3 124 636
RESULTAT FINANCIER	-2 501 317	-5 996 839
RESULTAT AVANT IMPOT	24 801 997	11 648 929
XXIV. Impôts des sociétés (-)	105 340	-16 944
IMPOT	105 340	-16 944
RESULTAT NET	24 907 336	11 631 985
RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE	24 907 336	11 631 985
RESULTAT NET PAR ACTION	8,18	3,82
Nombre d'actions moyen ⁽¹⁾	3 043 231	3 043 231
RESULTAT NET COURANT (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	10 002 351	4 939 612
RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	3,29	1,62
RESULTAT NET COURANT HORS IAS.39 (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. Et XXIII.)	8 500 809	8 064 248
RESULTAT NET COURANT HORS IAS.39 PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. Et XXIII.)	2,79	2,65
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	14 904 985	6 692 372
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION (XVI. à XIX.)	4,90	2,20
RESULTAT DISTRIBUTABLE	11 495 870	10 960 219
RESULTAT DISTRIBUTABLE PAR ACTION	3,78	3,60
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation avt Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	69,53%	71,14%
Marge opérationnelle avant impôts (Résultat avant impôt hors Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	55,50%	32,19%
Marge nette courante (Résultat net hors Rés. Sur Ptf / Résultat immobilier)	56,09%	32,08%
Dividende par action proposé	3,50	3,25

(1) Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 12.912 actions en auto contrôle.

Le résultat locatif net

Le résultat locatif net s'élève à € 19,1 millions au 31 décembre 2013 contre € 16,5 millions en 2012, en augmentation de 15,8%, grâce à la croissance du périmètre des immeubles en exploitation et nonobstant les ventes à la pièce, lesquelles entraînent souvent le départ anticipé de locataires.

Le résultat immobilier

Après imputation des charges locatives et taxes, composées majoritairement du précompte immobilier, et de la récupération des charges locatives et taxes, le résultat immobilier s'élève à € 17,8 millions par rapport à € 15,4 millions en 2012, en croissance de 15,8%.

Le résultat d'exploitation des immeubles

Après prise en charge de l'ensemble des frais liés à la gestion technique, à l'exploitation commerciale, à la gestion interne et externe ainsi qu'à l'entretien des immeubles, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 13,3 millions contre € 11,6 millions l'an passé, en croissance de 15%.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Après déduction des frais généraux de la société liés notamment à sa cotation en bourse et à son statut de Sicafi, le résultat d'exploitation, avant résultat sur portefeuille, s'élève à € 12,4 millions par rapport à € 11 millions en 2012, en croissance de 13,2 %. La marge d'exploitation quant à elle diminue de 71,1% à 69,5%.

Le résultat sur portefeuille

Le résultat sur portefeuille augmente de € 6,7 millions en 2012 à € 14,9 millions en 2013, sous l'influence des plus-values latentes sur portefeuille et de plus-values réalisées de € 2,5 millions.

Le résultat net – Le résultat net courant - Le résultat distribuable

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net de Home Invest Belgium progresse de € 11,6 millions en 2012 à € 24,9 millions en 2013, en augmentation de € 13,3 millions. Le résultat net courant quant à lui croît de € 4,9 millions à € 10 millions sous l'effet de la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (impact IAS 39). Le résultat net courant hors IAS 39 monte de 5,4%, tandis que le résultat distribuable progresse une nouvelle fois sensiblement de € 11 millions à € 11,5 millions (+4,9 %).

► Bilan consolidé au 31 décembre 2013

	31/12/13	31/12/12
ACTIF		
I. Actifs non courants	307 933 429	244 014 260
B. Immobilisations incorporelles	16 049	5 808
C. Immeubles de placement	306 753 952	242 718 208
D. Autres immobilisations corporelles	122 902	161 975
E. Actifs financiers non courants	76 012	51 517
F. Crédances de location-financement	964 515	1 076 752
II. Actifs courants	17 166 414	26 378 591
A. Actifs détenus en vue de la vente	9 402 061	17 349 556
C. Crédances de location-financement	112 237	105 379
D. Crédances commerciales	3 199 473	4 779 961
E. Crédances fiscales et autres actifs courants	296 970	1 306 827
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 882 740	2 634 188
G. Comptes de régularisation	272 933	202 681
TOTAL DE L'ACTIF	325 099 843	270 392 851
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	73 469 670	73 469 670
B. Primes d'émission	19 093 664	19 093 664
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	90 909 201	89 588 625
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-25 730 630	-25 133 105
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	-671 198	-1 958 774
h. Réserve pour actions propres (-)	-757 323	-757 323
m. Autres réserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	12 446 842	11 428 410
D. Résultat net de l'exercice	24 907 336	11 631 985
CAPITAUX PROPRES	195 025 808	178 721 397
PASSIF		
I. Passifs non courants	79 471 529	71 810 647
B. Dettes financières non courantes	75 000 000	64 550 000
C. Autres passifs financiers non courants	4 471 529	7 260 647
II. Passifs courants	50 602 505	19 860 808
B. Dettes financières courantes	47 382 687	16 162 666
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2 290 190	2 486 593
E. Autres passifs courants	120 734	554 506
F. Comptes de régularisation	808 895	657 043
PASSIF	130 074 035	91 671 455
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	325 099 843	270 392 851
Nombre d'actions en fin de période ⁽¹⁾	3 043 231	3 043 231
Valeur nette d'inventaire	195 025 808	178 721 397
Valeur nette d'inventaire par action	64,09	58,73
EPRA NAV ⁽²⁾	65,55	61,11
Endettement	124 793 611	83 753 765
Taux d'endettement	38,39%	30,97%

(1) Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 12 912 actions en auto contrôle.

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

► Taux d'endettement

Le taux d'endettement consolidé s'élève à **38,39%** au 31 décembre 2013, contre 30,97% au 31 décembre 2012 et ce suite aux acquisitions effectuées en cours d'exercice 2013. Home Invest Belgium dispose par conséquent d'une **capacité d'endettement de près de € 80 millions sans dépasser le niveau de 50%** à partir duquel, selon les termes de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 (article 54), la Sicafi serait amenée à élaborer un plan financier sous le contrôle de la FSMA.

► Dividende

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2014 de distribuer un **dividende brut de € 3,50 par action** (versus € 3,25 en 2012), ce qui correspond à 92,65 % du bénéfice distribuable consolidé de l'exercice et, au niveau statutaire, à 93,03% du bénéfice distribuable de l'exercice.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, suivant la législation actuellement en vigueur, ce dividende est soumis à un **précompte mobilier de 15%**, de sorte que le dividende net proposé s'élèvera à € 2,9750.

Le dividende sera **payable à partir du 16 mai 2014** par virement automatique aux actionnaires nominatifs et aux titulaires d'actions dématérialisées contre remise du coupon n°17 aux guichets de BNP Paribas Fortis.

Le tableau ci-dessous reprend les chiffres clés de l'action des derniers exercices.

ISIN BE0003760742	2013	2012	2011	2010
Cours de bourse (en €)				
Le plus élevé	€ 82,35	€ 72,00	€ 67,99	€ 61,50
Le plus bas	€ 69,27	€ 62,90	€ 58,87	€ 53,00
Au dernier jour de l'exercice	€ 76,00	€ 71,00	€ 64,05	€ 60,50
Cours moyen	€ 76,03	€ 68,59	€ 62,99	€ 56,60
Rendement du dividende brut ⁽¹⁾	4,61%	4,58%	4,68%	5,45%
Dividende (en €)				
Brut	€ 3,50	€ 3,25	€ 3,00	€ 2,75
Net ⁽²⁾	€ 2,9750	€ 2,7625	€ 3,00	€ 2,75
Volume				
Volume journalier moyen	703	1 136	902	833
Volume annuel	179 166	289 644	222 912	201 493
Nombre d'actions total au 31 décembre	3 056 143	3 056 143	3 056 143	2 931 334
Capitalisation boursière au 31 décembre	€ 232 millions	€ 217 millions	€ 197 millions	€ 171 millions
Free float	50,24%	47,01%	46,83%	49,65%
Vélocité ⁽³⁾	11,67%	20,16%	15,40%	13,85%
Pay out ratio (au niveau statutaire)	93,03%	88,37%	84,61%	89,06%

(1) Dividende brut de l'exercice divisé par le dernier cours de bourse de l'exercice.

(2) Le précompte mobilier est de 15% depuis le 1er janvier 2013.

(3) Nombre d'actions traitées / free float au 31 décembre 2013.

► Evénements survenus depuis la clôture de l'exercice

Une nouvelle ligne de crédit d'un montant de € 40 millions a été contractée fin janvier 2014 auprès de la banque ING avec échéance finale le 15/11/2020.

► Perspectives

Sur base des prévisions établies pour l'exercice 2014, le Conseil d'administration de Home Invest Belgium confirme sa confiance dans 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. Une stratégie ciblée d'arbitrage d'actifs ne rentrant plus dans le core business de la sicafi a été décidée par le Conseil d'administration et sera mise en oeuvre dans le courant des prochains mois.

► Attestation du commissaire

Le Commissaire, Karel Nijs, a clôturé ses travaux d'audit et a confirmé que les informations comptables reprises dans ce communiqué¹ n'appellent aucune réserve de sa part et qu'il délivrera une attestation sans réserve.

► Corporate governance

Depuis le 1^{er} août 2013, Monsieur **Alexander Hodac**² a rejoint la Sicafi en tant que Chief Commercial Officer (CCO). Il est particulièrement chargé d'identifier et d'analyser les opportunités en matière d'investissement immobilier. Avec l'accord de la FSMA, il a rejoint le management exécutif de la sicafi.

Suite au départ de l'administrateur délégué (M. Xavier Mertens)³ le 15 janvier 2014, la direction temporaire de la société a été confiée au management exécutif – aujourd'hui constitué du Chief Financial Officer (CFO – M. **Jean-Luc Colson**⁴), du Chief Operating Officer (COO – M. **Filip Van Wijnendaele**⁵) et du Chief Commercial Officer (CCO – M. **Alexander Hodac**²).

Le Conseil d'administration, avec l'assistance du Comité de nomination et de rémunération, est en phase de finalisation du recrutement du nouvel administrateur-délégué et en informera prochainement le marché.

Au 7 mai 2013, avec l'approbation de la FSMA, l'Assemblée générale ordinaire de Home Invest Belgium a renouvelé le mandat de commissaire de Monsieur Karel Nijs, réviseur d'entreprises, établi à B-2600 Anvers, Potvlietlaan 6, pour une durée de 3 ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2016 et a fixé ses émoluments à € 26 800 sur une base annuelle, à augmenter de la TVA et à indexer.

¹ Cette déclaration ne peut toutefois pas être considérée comme une opinion portant sur le caractère complet ou suffisant des informations publiées dans le présent communiqué de presse.

² Représentant permanent de la SPRL AHO Consulting.

³ Cfr notre communiqué de presse du 26 novembre 2013.

⁴ Représentant permanent de la SPRL Ylkatt.

⁵ Représentant permanent de la SPRL FVW Consult.

Sous réserve de l'accord de la FSMA, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2014 :

- le renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur **Liévin Van Overstraeten**, pour une nouvelle durée de 4 ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2018.
- la nomination définitive en qualité d'administrateur de Monsieur **Wim Auroousseau**, coopté le 12 février 2014 par le Conseil d'administration, pourachever le mandat d'administrateur de M. Guy Van Wymersch-Moons (ayant démissionné le 26 novembre 2013¹ en sa qualité d'administrateur et de Président du Conseil), jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2015.

Suite à la démission de Monsieur Guy Van Wymersch-Moons, le Conseil d'administration a désigné un Président a.i. et a nommé, à cet effet, Monsieur Guillaume Botermans qui assure la présidence du Conseil d'administration depuis le 26 novembre 2013.

► Agenda de l'actionnaire

2014	
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	jeudi 3 avril 2014
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2013	mardi 6 mai 2014
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2014	mardi 6 mai 2014
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2013	vendredi 16 mai 2014
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2014	vendredi 29 août 2014
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2014	vendredi 14 novembre 2014

2015	
Communiqué annuel de l'exercice 2014	vendredi 27 février 2015
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	jeudi 2 avril 2015
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2014	mardi 5 mai 2015
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2015	mardi 5 mai 2015
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2014	vendredi 15 mai 2015

1 Cfr notre communiqué de presse du 26 novembre 2013.

Pour tout renseignement complémentaire :

Jean-Luc Colson
Chief Financial Officer
Home Invest Belgium SA
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4, B - 1200 Bruxelles
Tél: 02/740.14.52 - Fax : 02/740.14.59
E-mail: jean-luc.colson@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 décembre 2013, son portefeuille immobilier en exploitation comprend 75 immeubles sur 44 sites pour une superficie totale de +/- 148 000 m² et s'élève à € 290 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 31 décembre 2013, la capitalisation boursière totale de Home Invest Belgium s'élève à € 232 millions.