

Housing life

Jaarresultaten op 31 december 2013

- ▶ Netto courant resultaat exclusief IAS 39¹ gaat vooruit met 5,4%
- ▶ Uitkeerbaar resultaat¹ neemt toe met 4,9%
- ▶ Bruto dividend evolueert met 7,7%² tot € 3,50³ bruto per aandeel
- ▶ De netto inventariswaarde per aandeel bedraagt € 64,09, een toename met 9,1%⁴
- ▶ Bezettingsgraad⁵ van 94,96%
- ▶ Schuldgraad van 38,39%

1 Zie de definitie in de tabel met de geconsolideerde resultaten hierna.

2 In vergelijking met het bruto dividend van € 3,25 uitgekeerd voor het boekjaar 2012.

3 De resultaatgegevens per aandeel opgenomen in dit persbericht zijn berekend op basis van het gemiddeld aantal volledig dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2013.

4 De netto inventariswaarde per aandeel is berekend op basis van het bestaand aantal aandelen op 31 december 2013, met uitsluiting van de 12 912 aangehouden in autocontrole (IAS 33, alinea 20).

5 Gemiddelde bezettingsgraad over het volledige boekjaar 2013, die het percentage huur uitdrukt dat door bezette gebouwen wordt gegenereerd, vermeerderd met de huurwaarborgen voor leegstaande gebouwen, in verhouding tot de som van huur van de bezette gebouwen en de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen.



► Samenvatting van de geconsolideerde rekeningen

Op het einde van 2013 genereert Home Invest Belgium een **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van € 12,4 miljoen, een vooruitgang met 13,2% in vergelijking met dat van het boekjaar 2012.

Het **netto courant resultaat** verdubbelt in vergelijking met 2012 en dit voornamelijk door de positieve reële waarde van de indekkingsinstrumenten, en bedraagt € 10 miljoen; het netto courant resultaat exclusief IAS 39, echte maatstaf voor de operationele rendabiliteit van de vastgoedbevak, gaat vooruit met 5,4% en bedraagt € 8,5 miljoen in vergelijking met het niveau in 2012 (€ 8,1 miljoen).

Het **resultaat op de portefeuille** – dat de gerealiseerde meerwaarden en de variaties (in + en in -) in de reële waarde van de gebouwen in exploitatie omvat - bedraagt € 14,9 miljoen en gaat vooruit met € 8,2 miljoen in vergelijking met het boekjaar 2012.

Het **uitkeerbaar resultaat** – dat de uitkeerbare meerwaarden omvat die werden gerealiseerd tijdens het boekjaar – neemt nogmaals toe (+4,9%) en gaat van € 10,9 miljoen in 2012 naar € 11,5 miljoen in 2013.

Deze goede resultaten getuigen van de capaciteit van Home Invest Belgium om, ondanks een nog steeds moeilijke economische context, gebruik te maken van de opportuniteiten geboden door de sector van residentieel vastgoed voor verhuur (appartementen en eengezinswoningen) – haar kernactiviteit – en die haar toelaten meerwaarden te genereren in het belang van haar aandeelhouders.

De Raad van Bestuur heeft aldus beslist om aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die zal gehouden worden op 6 mei aanstaande voor te stellen een **dividend** van € 3,50 bruto per aandeel uit te keren, tegenover € 3,25 bruto een jaar eerder, hetzij een groei per aandeel met 7,7%.

Een dergelijke vergoeding stemt overeen met een **pay-out ratio** van 93,03% (88,37% in 2012).

► De vastgoedportefeuille

Op 31 december 2013 houdt Home Invest Belgium een portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie aan die 75 gebouwen omvat verspreid over 44 sites in België en met een totale oppervlakte van +/- 148 000 m².

Op de balans bedraagt de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projectontwikkelingen € 306,8 miljoen op 31 december 2013 tegenover € 242,7 miljoen op 31 december 2012, hetzij een toename met 26%.

De acquisitie van de activa van het vastgoedcertificaat “Louvain La Neuve” heeft vanaf het 1^e kwartaal van 2013 een impact gehad op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium.

Bij constante portefeuille, zonder de projectontwikkelingen, bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie (exclusief de activa bestemd voor verkoop) € 290,4 miljoen tegenover € 241,8 miljoen een jaar eerder, hetzij een toename met 20,1%.

De vastgoedbeleggingen¹ gelegen in het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen op heden 65,6% van deze portefeuille, die in het Waals Gewest 22,4% en die in het Vlaams Gewest 12,0%.

¹ Exclusief activa bestemd voor verkoop.

De spreiding van deze portefeuille¹, berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, is als volgt: 73,7% residentiële gebouwen (waarvan 60,8% appartementen, 7,2% gemeubelde appartementen, 3,7% eengezinswoningen en 2,0% rusthuizen), 17 % commerciële ruimten, 5,3 % kantoren en 4,0% aparthotel.

Sinds de nieuwe programmawet van 27 december 2012, dient minstens 80% van de totale waarde van het patrimonium van Home Invest Belgium direct geïnvesteerd te zijn in gebouwen gelegen in een Lidstaat van de Europe Economische Ruimte en een *exclusief residentiële* bestemming of gebruik te hebben. De residentiële vastgoedbevaks (waaronder Home Invest Belgium) beschikken over een overgangsperiode van 2 jaar om hieraan te voldoen wetende dat de drempel vóór de programmawet slechts 60% bedroeg van de totale waarde van het patrimonium. Op 31 december 2013, zoals hierboven vermeld, beschikt Home Invest Belgium over een portefeuille van 73,7% gebouwen met een exclusief residentiële bestemming of gebruik. Home Invest Belgium zal bijgevolg alles in het werk stellen om in de loop van het jaar 2014 deze 80% drempel te bereiken.

Op het einde van het boekjaar bedraagt de **netto inventariswaarde per aandeel € 64,09**, een stijging met 9,1%.

De gemiddelde **bezettingsgraad** voor het gehele boekjaar 2013 bedraagt **94,96%**, een verbetering in vergelijking met die van het boekjaar 2012 (94,16%).

Tenslotte bedroeg de **slotkoers** van het aandeel Home Invest Belgium op Euronext Brussels, op 31 december 2013, laatste noteringsdag van het boekjaar, **€ 76**, een vooruitgang met 7% (in vergelijking met € 71 eind 2012), hetzij een premie van 18,6 % in vergelijking met de netto inventariswaarde op het einde van het boekjaar.

► Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2013

Evolutie van de vastgoedportefeuille

01

Acquisities

Acquisitie van de gebouwen van het vastgoedcertificaat “Louvain-la-Neuve 1976”

Op 25 januari 2013 heeft Home Invest Belgium de authentieke akte ondertekend betreffende de acquisitie van 3 gebouwen (“CV9”, “CV10” en “CV18”) gelegen in het hart van Louvain-la-Neuve, waarvan de zakelijke rechten voorheen in handen waren van het vastgoedcertificaat “Louvain La Neuve 1976”, beheerd door de NV Immobel en de NV AG Real Estate Asset Management.

Deze transactie wordt gekenmerkt door het feit 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 eigenaar van de gebouwen met de verplichting:

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

¹ Exclusief activa bestemd voor verkoop.



Deze belangrijke acquisitie heeft betrekking op een oppervlakte van +/- 23.000 m², waarvan 40% bestemd is voor bewoning, 36% voor commercieel gebruik en het saldo voor kantoren en auditoria. Het gebouw "CV9" dat deel uitmaakt van een mede-eigendom, is voor 447,75/1.000sten van de gemeenschappelijke delen van het gebouw eigendom van Home Invest Belgium, te vermeerderen met de privatieve delen van het gebouw, waaronder het opstalrecht. De zakelijke rechten van het certificaat werden gewaardeerd aan € 34,4 miljoen, aktekosten inbegrepen, en bieden een bruto aanvangshuurrendement van ongeveer 8,4%. De resultaten van deze belangrijke investering zijn voor de eerste maal weerspiegeld in de jaarrekening van het boekjaar 2013 en meer bepaald in een aanzienlijke toename van de huurinkomsten van de vastgoedbevak en van de reële waarde van haar vastgoedportefeuille. Tevens heeft deze operatie gedeeltelijk bijgedragen tot een toename van de schuldgraad van de vennootschap (die is gestegen van 30,9% op 31 december 2012 tot 38,4% op 31 december 2013).

Acquisitie vastgoedproject Pépinière-Brederode in 1000 Brussel, gelegen aan de achterkant van het Koninklijk Paleis

In het kader van haar nieuwe strategische lijn die erin bestaat projecten te ontwikkelen voor eigen rekening om aldus haar portefeuille te verjongen en te investeren in duurzame projecten, heeft Home Invest Belgium op 8 juli 2013 een aankoopakte ondertekend met de Koning Boudewijn Stichting die betrekking heeft op drie terreinen met af te breken constructies, gelegen op een uitzonderlijke locatie, aan de achterzijde van het Koninklijk Paleis en tegenover het Troonplein in 1000 Brussel. Een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het geheel, wat de realisatie toelaat van een vastgoedproject dat bestaat uit 14 appartementen en 2 kantoren, alsook 17 parkeerplaatsen. Het project werd geconcipeerd met een bijzondere aandacht voor duurzame ontwikkeling en optimale energieprestaties van het te bouwen pand.

In het kader van deze transactie zijn de partijen overeengekomen op een waardering van het project aan € 2,6 miljoen, wat een bruto aanvangsrendement zou moeten toelaten van +/- 5,6%.



Na de acquisitie heeft Home Invest Belgium aan haar dochteronderneming Home Invest Development de optimalisatie van de oppervlaktes aan de binnenzijde van het project toevertrouwd. Aldus heeft de vastgoedbevak op het einde van het boekjaar een gewijzigde vergunning bekomen om 14 appartementen, 1 studio, 1 kantoor en 15 parkeerplaatsen te realiseren.

Acquisitie onder ontbindende voorwaarde¹ van de totaliteit van de aandelen van de BVBA Charlent 53 Leasehold en van de BVBA Charlent 53 Freehold, titularissen van de zakelijke rechten die betrekking hebben op een gebouw gelegen te 1060 Brussel, Maurice Charlentstraat 51-53

Op 17 oktober 2013 heeft Home Invest Belgium de totaliteit van de aandelen verworven van de BVBA Charlent 53 Leasehold, houder van een zakelijk recht van erfpacht tot in 2056 op een gebouw gelegen op de hoek van de Maurice Charlentstraat 51-53 en de Jules Cockxstraat in Oudergem.



Het gebouw bevindt zich vlakbij de universiteiten ULB en VUB. De acquisitie van de aandelen is onderworpen aan de voorwaarde van het bekomen van de vergunningen die de reconversie toelaten van het bestaande kantoorgebouw naar een gebouw met meerdere wooneenheden voor studenten en jonge professionals. Op 14 januari 2014 werd de stedenbouwkundige vergunning bekomen die de verwezenlijking van 127 wooneenheden toelaat.

Het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare vergunningen, vrij van enig verhaal, zal de betaling met zich meebrengen van de sommen verschuldigd aan de verkopers. In het geval van niet-realiseren van deze voorwaarde ten laatste op 31 december 2014, zal de operatie als nietig en onbestaande worden beschouwd door de uitwerking van de ontbindende voorwaarde.

De residuaire eigendomsrechten (naakte eigendom) betreffende dit gebouw behoren toe aan de BVBA Charlent 53 Freehold waarvan de aandelen verworven werden door Home Invest Development.

De overeengekomen waarde van de volle eigendom van het goed, op basis waarvan de acquisitieprijs van de aandelen van deze beide bvba's werd berekend, bedraagt € 5,1 miljoen; volgens de huidige ramingen zou deze operatie een bruto aanvangsrendement van +/- 6,5% na reconversie dienen te genereren.

Acquisitie gebouw Montoyer 25 in 1000 Brussel

Op 3 december 2013, is Home Invest Belgium eigenaar geworden van een gebouw gelegen in hartje Leopoldswijk in de Montoyerstraat 25 in 1000 Brussel. Dit gebouw werd voorheen aangehouden door het Griekse fonds "Hellenic Republic Asset Development Fund".

Het omvat +/- 2.900 m² aan kantoren en geniet van een uitstekende ligging in de onmiddellijke nabijheid van het Luxemburgplein. Home Invest Belgium wil dit gebouw omvormen tot een residentieel gebouw en zal het nodige doen voor het indienen van de vergunningsaanvragen en de vereiste goedkeuringen in de loop van het eerste kwartaal van 2014.

Het gebouw zou moeten toelaten om een bruto aanvangsrendement te genereren van +/- 6% na reconversie.

¹ Deze voorwaarde bestaat uit de afwezigheid van de aflevering voor 31/12/2014 van de definitieve en uitvoerbare vergunningen, bevrijd van alle verhaal.

Acquisitie gebouw gelegen te Marcel Thirylaan 204C in 1200 Brussel

Op 18 december 2013 vond de aankoop plaats van het gebouw Marcel Thirylaan 204C te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe.

Het betreft een gebouw dat voorheen werd aangehouden door een bijzonder Duits fonds van IVG Institutional Funds GmbH.

Het omvat +/- 7 700 m² bruto aan kantoorruimte en 157 parkeerplaatsen, op een totaal perceel grond van +/- 6 500 m², waarvan +/- 2 000 m² nog dient ontwikkeld te worden.

In het kader van deze transactie zijn de partijen een prijs overeengekomen van € 7,85 miljoen, wat, volgens de huidige inschattingen van het budget voor de reconversiewerken, een bruto aanvangsrendement van +/- 6% zou moeten genereren na verbouwing. Home Invest Development, als bouwheer aangesteld door de vastgoedbevak, is gelast, in de loop van het eerste kwartaal, met het bepalen van het voorontwerp en het uitvoeren van de voorbereidende werkzaamheden met het oog op het indienen van de vergunningsaanvraag voor reconversie.



Gezien de vastgoedbevak binnenkort eigenaar wordt van het aanpalende gebouw (het project “Ariane”) waarvoor de stedenbouwkundige vergunning voor omvorming tot een residentieel gebouw toegekend werd op 16 januari 2014, zal Home Invest Belgium de reconversie van de site, die geniet van een benijdenswaardige ligging en omgeving, nog beter kunnen beheersen.

Acquisitie van het gebouw gelegen te Koningin Astridlaan 278 in 1950 Kraainem

Op 18 december 2013 hebben Home Invest Belgium en bpost een compromis getekend die betrekking heeft op de acquisitie door de vastgoedbevak van een gebouw gelegen te Kraainem, op de hoek van de Koningin Astridlaan en de Wezembeeklaan, in de nabijheid van het Dumonplein, gebouwd op een terrein van +/- 3 360 m². Deze verkoop blijft evenwel onderworpen aan de niet-uitoefening van het voorkeepsrecht voorzien in de Vlaamse Wooncode. In de hypothese waarin het voorkeepsrecht niet wordt uitgeoefend, zal Home Invest Belgium eigenaar worden van het pand in de loop van het eerste kwartaal van 2014.

Home Invest Belgium voorziet de afbraak van het huidige gebouw, gebruikt als postkantoor, en de bouw van een residentieel pand met commerciële oppervlakte op het gelijkvloers, en zal daarvoor de nodige vergunningsaanvragen indienen.

De acquisitieprijs bedraagt € 2,6 miljoen, wat gezien de huidige vooruitzichten, een bruto aanvangsrendement zou moeten genereren van +/- 6%, na reconversie.

02

Ontwikkelingen voor eigen rekening

- Op 18 februari 2013 had de voorlopige oplevering plaats van een herenhuis dat bestaat uit 6 appartementen gelegen te **Belliardstraat 21** in 1000 Brussel, in hartje Leopoldswijk. Ter herinnering, heeft de groep Nexity IG de renovatiewerken van dit gebouw uitgevoerd. In de loop van het boekjaar, en met de verhuring in eigen beheer, is de vastgoedbevak erin geslaagd het geheel van de ruimtes te verhuren.



- In haar hoedanigheid van afgevaardigd bouwheer heeft Home Invest Development in 2013 in het bijzonder op volgende ontwikkelingsprojecten voor eigen rekening van de vastgoedbevak gewerkt:

(a) het project **Ariane** (ter herinnering, dit gebouw gelegen te Marcel Thirylaan 208 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, behoort nog altijd toe aan de vennootschap Axa Belgium NV): Home Invest Belgium zal hiervan eigenaar worden na het bekomen van de definitieve vergunning en vrij van enig verhaal om de reconversie naar een residentieel pand toe te laten: de voorstudie voor het bekomen van de vergunning die de reconversie naar een residentieel pand toelaat is ondertussen beëindigd, en de stedenbouwkundige vergunning is zopas afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen op 16 januari 2014;

(b) het project **Pépinère-Brederode** (verworven op 8 juli 2013 van de Koning Boudewijn Stichting): de werf is opgestart in de loop van het derde kwartaal van 2013, de interieurplannen werden geoptimaliseerd, en de vastgoedbevak heeft op 27 december 2013 een gewijzigde stedenbouwkundige vergunning bekomen om er 14 appartementen, 1 studio, 1 kantoor en 15 parkeerplaatsen (in de plaats van 14 appartementen, 2 kantoren en 17 parkeerplaatsen voorzien in de initiële stedenbouwkundige vergunning bekomen door de Koning Boudewijn Stichting die was overgedragen aan Home Invest Belgium) op te trekken;

(c) het project **Maurice Charlent** (Home Invest Belgium heeft de aandelen van de BVBA Charlent 53 Leasehold op 17 oktober 2013 verworven): het team van Home Invest Development heeft nauw samengewerkt met de verkopers in het kader van de voorstudie voor het bekomen van de vergunning die de reconversie toelaat naar een residentieel gebouw met verschillende kleine wooneenheden voor studenten en jonge professionals. De stedenbouwkundige vergunning werd trouwens afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen op 14 januari 2014;

(d) het project **Montoyer 25** (verworven door de vastgoedbevak op 3 december 2013): de voorstudie voor het bekomen van de vergunning die de reconversie naar een residentieel pand toelaat is opgestart met het oog op het indienen van de vergunningsaanvraag in de loop van het eerste halfjaar van 2014.

- De vastgoedbevak heeft eveneens aan haar dochteronderneming Home Invest Development de studie toevertrouwd voor de optimalisatie van het residentieel deel van het gebouw **Galerie de l'Ange** in 5000 Namen (vijf bijkomende appartementen zijn voorzien; de vergunning voor vier bijkomende appartementen werd ondertussen bekomen waardoor de werf werd opgestart; voor het laatste appartement wordt de vergunning verwacht in de loop van het eerste kwartaal van 2014).

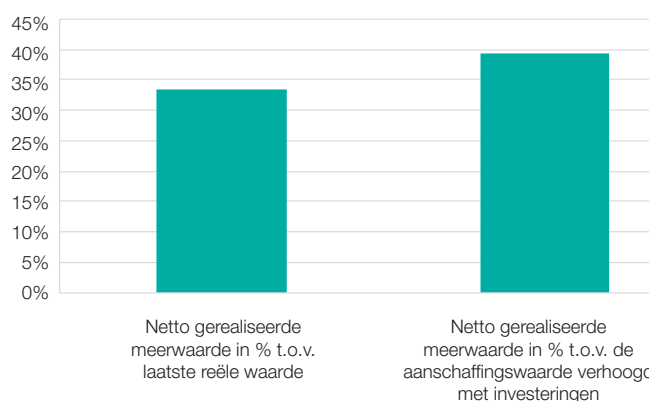
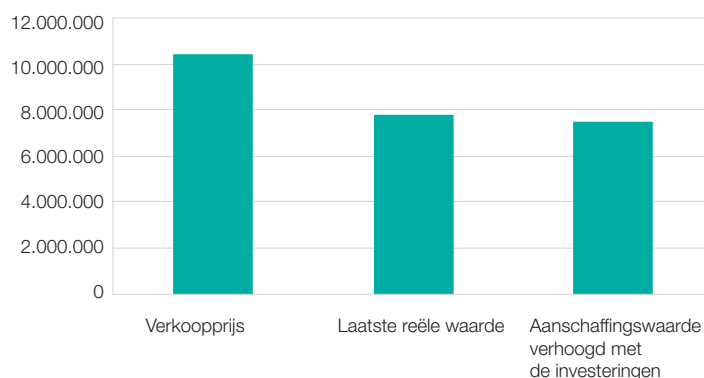
- Tenslotte, heeft Home Invest Development de studie uitgevoerd voor de renovatie- en moderniseringswerken van het appartementsgebouw en de winkelgalerij gelegen aan de **Charles Woestelaan** in 1090 Brussel (aangezien deze oppervlakten deel uitmaken van een mede-eigendom, werden de projecten voorafgaandelijk goedgekeurd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars op 18 februari 2014).

03 Verkopen

Conform de vierde strategische pijler van de vennootschap bestaande uit de selectieve arbitrage van de portefeuille, is Home Invest Belgium verder gegaan met de verkoop van afzonderlijke eenheden van zijn residentiële activa (voornamelijk appartementsgebouwen).

	Boekjaar 2013	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011	Boekjaar 2010
Aantal sites betrokken bij de verkoop	13	17	11	5
Netto verkoopprijs (transactiekosten excl.)	€ 10,3 miljoen	€ 12,5 miljoen	€ 7,8 miljoen	€ 4 miljoen

De verschillende verkopen van het boekjaar 2013 maakten het mogelijk een gerealiseerde netto meerwaarde te boeken van € 2,51 miljoen in vergelijking met de laatste reële waarde van de verkochte goederen.



Deze substantiële meerwaarde maakt het mogelijk om het uit te keren resultaat voor de aandeelhouders voor het boekjaar 2013 te verstevigen en bevestigt het belang van arbitrage als strategische pijler van Home Invest Belgium, en dit niettegenstaande de nog steeds zwakke conjunctuur.

04

Administratief, commercieel en technisch beheer

Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad¹ voor het volledige boekjaar 2013 bedraagt 94,96%, hetzij een verbetering van 0,8% in vergelijking met het boekjaar 2012 (94,16%), in een nog steeds moeilijke verhuurmarkt, voornamelijk in het hoger segment.

Integratie van het technisch en administratief beheer

In de loop van het boekjaar 2013 heeft de vastgoedbevak het technisch, administratief en commercieel beheer van de meerderheid van haar gebouwen in de Brusselse regio in handen genomen, waarbij het beheer van de andere gebouwen werd overgelaten aan externe, zorgvuldig geselecteerde beheerders en syndici.

Versterking van het IT-platform

Een IT-verantwoordelijke werd eind 2013 aangeworven om beter te beantwoorden aan de informaticabehoeften die verbonden zijn aan de expansie en aan de specifieke activiteiten van beheer en ontwikkeling van de vennootschap.

Versterking van de financiële structuur

In de loop van het boekjaar 2013 heeft Home Invest Belgium een beleid gevoerd met het oog op het verhogen van het aantal financieringsbronnen en het verlengen van de gemiddelde looptijd van haar kredietlijnen en rente-indekkingen. Aldus heeft de vennootschap twee nieuwe kredietlijnen afgesloten:

- een nieuwe kredietlijn met variabele rentevoet van € 25 miljoen bij Belfius Bank met eindvervaldatum in januari 2019;
- een nieuwe kredietlijn van € 10 miljoen met Bank Degroof met eindvervaldatum in april 2018.

Terzelfder tijd heeft de vennootschap een IRS van € 20 miljoen heronderhandeld, afgesloten met ING, met vervaldag in november 2020, en heeft zij twee nieuwe IRS afgesloten met Belfius Bank voor een totaalbedrag van € 20 miljoen die vervallen in juli 2019.

Dankzij deze overeenkomsten kon de gemiddelde te betalen interest teruggebracht worden naar **3,52%** op 31 december 2013, tegenover 3,53% op 31 december 2012, terwijl de gewogen gemiddelde looptijd van de kredietlijnen kon gebracht worden op 3 jaar en 1 maand bij afsluiting van het boekjaar, tegenover 2 jaar en 10 maanden op 31 december 2012. De gemiddelde looptijd van de rente-indekkingen kon verbeterd worden tot 4 jaar en 2 maanden.

Ongeveer € 40 miljoen aan bankkredieten vervallen eind 2014, waarvan, in samenwerking met ING Bank, een deel reeds werd vernieuwd in januari 2014; voor het saldo worden verscheidene herfinancieringsvoorstellen onderzocht die tegen het einde van het 1^e halfjaar 2014 zouden moeten leiden tot het afsluiten van overeenkomsten.

Al deze elementen dragen aanzienlijk bij tot een toegenomen veiligstelling van de krediet- en rente-indekkingsportefeuille van Home Invest Belgium.

¹ De bezettingsgraad geeft het percentage weer van de gegenereerde huur van de bezette gebouwen, verhoogd met de huurwaarborgen voor de niet-bezette gebouwen, ten opzichte van de som van de huur van de bezette gebouwen en de geschatte huurwaarde (GHW) van de niet-bezette gebouwen.

► Geconsolideerde resultatenrekening op 31 december 2013

	31/12/13	31/12/12
I. Huurinkomsten (+)	19 353 320	16 814 467
III. Met huur verbonden kosten (+/-)	-252 403	-312 211
NETTO HUURRESULTAAT	19 100 917	16 502 255
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	90 977	116 604
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	662 528	404 700
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2 021 064	-1 628 894
VIII. Andere inkomsten en uitgaven met verhuur verbonden (+/-)	-778	1 346
VASTGOEDRESULTAAT	17 832 578	15 396 011
IX. Technische kosten (-)	-1 110 397	-1 157 926
X. Commerciële kosten (-)	-539 042	-482 542
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-255 581	-156 258
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-2 557 758	-1 997 825
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-25 566	0
VASTGOEDKOSTEN	-4 488 344	-3 794 551
OPERATIONEEL VAST GOEDRESULTAAT	13 344 234	11 601 461
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-682 319	-648 065
XV. Andere operationele inkomsten en kosten (+/-)	-263 587	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTE FEUILLE	12 398 328	10 953 396
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 517 584	2 835 426
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	12 387 402	3 856 947
OPERATIONEEL RESULTAAT	27 303 314	17 645 768
XX. Financiële opbrengsten (+)	101 768	114 348
XXI. Netto intrestkosten (-)	-4 035 036	-2 935 804
XXII. Andere financiële kosten (-)	-69 590	-50 747
XXIII. Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	1 501 542	-3 124 636
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 501 317	-5 996 839
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24 801 997	11 648 929
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	105 340	-16 944
BELASTINGEN	105 340	-16 944
NETTO RESULTAAT	24 907 336	11 631 985
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE EIGENAARS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	24 907 336	11 631 985
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	8,18	3,82
Gemiddeld aantal aandelen ⁽¹⁾	3 043 231	3 043 231
NETTO COURANT RESULTAAT (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. en XIX.)	10 002 351	4 939 612
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. en XIX.)	3,29	1,62
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS 39 (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)	8 500 809	8 064 248
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS 39 PAR ACTION (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)	2,79	2,65
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI. tot XIX.)	14 904 985	6 692 372
RESULTAAT OP DE PORTE FEUILLE PER AANDEEL (XVI. tot XIX.)	4,90	2,20
UITKEERBAAR RESULTAAT	11 495 870	10 960 219
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	3,78	3,60
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	69,53%	71,14%
Operationele marge voor belastingen (Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	55,50%	32,19%
Netto courante marge (Netto resultaat - resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	56,09%	32,08%
Voorgesteld dividend per aandeel	3,50	3,25

(1) Het aantal aandelen op het einde van de periode is berekend met uitsluiting van 12 912 aandelen onder autocontrole.

Het netto huurresultaat

Op 31 december 2013 bedraagt het netto huurresultaat € 19,1 miljoen tegenover € 16,5 miljoen in 2012, een toename met 15,8%, dankzij de groei van het aantal gebouwen in exploitatie en niettegenstaande de verkopen per stuk die vaak het vervroegd vertrek van huurders met zich meebrengen.

Het vastgoedresultaat

Na toewijzing van de huurlasten en belastingen, die hoofdzakelijk bestaan uit de onroerende voorheffing, en de recuperatie van huurlasten en belastingen, bedraagt het vastgoedresultaat € 17,8 miljoen in vergelijking met € 15,4 miljoen in 2012, hetzij een groei van 15,8%.

Het operationeel vastgoedresultaat

Na het ten laste nemen van het totaal aan kosten verbonden aan het technisch beheer, de commerciële uitbating, het intern en extern beheer en aan het onderhoud van de gebouwen, bedraagt het operationeel vastgoedresultaat € 13,3 miljoen tegenover € 11,6 miljoen het voorgaande jaar, een groei met 15%.

Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

Na aftrek van de algemene kosten van de vennootschap die met name verband houden met haar beursnotering en haar statuut van vastgoedbevak, bedraagt het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille € 12,4 miljoen in vergelijking met € 11 miljoen in 2012, een toename met 13,2%. De operationele marge daalt dan weer van 71,1% naar 69,5%.

Het resultaat op de portefeuille

Het resultaat op de portefeuille neemt toe van € 6,7 miljoen in 2012 tot € 14,9 miljoen in 2013, onder invloed van de latente meerwaarden op de portefeuille en de gerealiseerde meerwaarden van € 2,5 miljoen.

Het netto resultaat - Het netto courant resultaat – Het uitkeerbaar resultaat

Na het in rekening brengen van de financiële kosten en de belastingen, gaat het netto resultaat van Home Invest Belgium vooruit van € 11,6 miljoen in 2012 naar € 24,9 miljoen in 2013, een toename met € 13,3 miljoen. Het netto courant resultaat groeit dan weer van € 4,9 miljoen naar € 10 miljoen onder invloed van de positieve variatie in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (impact IAS 39). Het netto courant resultaat exclusief IAS 39 stijgt met 5,4%, terwijl het uitkeerbaar resultaat nogmaals gevoelig vooruitgaat van € 11 miljoen naar € 11,5 miljoen (+4,9%).

► Geconsolideerde balans op 31 december 2013

	31/12/13	31/12/12
ACTIVA		
1. Vaste activa	307 933 429	244 014 260
B. Immateriële activa	16 049	5 808
C. Vastgoedbeleggingen	306 753 952	242 718 208
D. Andere materiële activa	122 902	161 975
E. Financiële vaste activa	76 012	51 517
F. Vorderingen financiële leasing	964 515	1 076 752
II. Vlottende activa	17 166 414	26 378 591
A. Activa bestemd voor verkoop	9 402 061	17 349 556
C. Vorderingen financiële leasing	112 237	105 379
D. Handelsvorderingen	3 199 473	4 779 961
E. Belastingen en andere vlottende activa	296 970	1 306 827
F. Kas en kasequivalenten	3 882 740	2 634 188
G. Overlopende rekeningen	272 933	202 681
TOTAAL VAN ACTIVA	325 099 843	270 392 851
Eigen vermogen		
A. Kapitaal	73 469 670	73 469 670
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98 778	98 778
b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	90 909 201	89 588 625
c. Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-25 730 630	-25 133 105
d. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast (+/-)	-671 198	-1 958 774
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
m. Andere reserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (+/-)	12 446 842	11 428 410
D. Netto resultaat van het boekjaar	24 907 336	11 631 985
EIGEN VERMOGEN	195 025 808	178 721 397
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	79 471 529	71 810 647
B. Langlopende financiële schulden	75 000 000	64 550 000
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4 471 529	7 260 647
II. Kortlopende verplichtingen	50 602 505	19 860 808
B. Kortlopende financiële schulden	47 382 687	16 162 666
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2 290 190	2 486 593
E. Andere kortlopende verplichtingen	120 734	554 506
F. Overlopende rekeningen	808 895	657 043
VERPLICHTINGEN	130 074 035	91 671 455
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	325 099 843	270 392 851
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁽¹⁾	3 043 231	3 043 231
Netto inventariswaarde	195 025 808	178 721 397
Netto inventariswaarde per aandeel	64,09	58,73
EPRA NAV ⁽²⁾	65,55	61,11
Schulden	124 793 611	83 753 765
Schuldgraad	38,39%	30,97%

(1) Het aantal aandelen op het einde van de periode is berekend met uitsluiting van 12 912 aandelen onder autocontrole.

(2) "EPRA NAV" stemt overeen met de Waarde van het Netto Actief (NAV) aangepast om, onder meer, de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten uit te sluiten.

Schuldgraad

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt **38,39%** op 31 december 2013, tegenover 30,97% op 31 december 2012, en dit ingevolge de acquisities gerealiseerd in de loop van het boekjaar 2013. Home Invest Belgium beschikt bijgevolg over een **schuldcapaciteit van nagenoeg € 80 miljoen zonder het niveau van 50% te overschrijden** vanaf wanneer, volgens de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (artikel 54), de vastgoedbevak een financieel plan zou dienen uit te werken onder controle van de FSMA.

Dividend

De Raad van Bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 6 mei 2014 voorstellen een **bruto dividend van € 3,50 per aandeel** uit te keren (tegenover € 3,25 in 2012), wat overeenstemt met 92,65% van de geconsolideerde uitkeerbare winst van het boekjaar en, op statutair niveau, met 93,03% van de uitkeerbare winst van het boekjaar.

Sinds 1 januari 2013, ingevolge de wetgeving die op heden van toepassing is, is dit dividend onderworpen aan een **roerende voorheffing van 15%**, zodat het voorgesteld netto dividend € 2,9750 bedraagt.

Het dividend zal **betalbaar zijn vanaf 16 mei 2014** door automatische storting aan de aandeelhouders op naam en aan de houders van gedematerialiseerde effecten, en tegen afgifte van coupon nr. 17 aan de loketten van BNP Paribas Fortis Bank.

De tabel hieronder geeft de kerncijfers van het aandeel van de laatste jaren weer.

ISIN BE0003760742	2013	2012	2011	2010
Beurskoers (in €)				
Hoogste koers	€ 82,35	€ 72,00	€ 67,99	€ 61,50
Laagste koers	€ 69,27	€ 62,90	€ 58,87	€ 53,00
Op de laatste noteringsdag van het boekjaar	€ 76,00	€ 71,00	€ 64,05	€ 60,50
Gemiddelde koers	€ 76,03	€ 68,59	€ 62,99	€ 56,60
Bruto dividendrendement ⁽¹⁾	4,61%	4,58%	4,68%	5,45%
Dividend (in €)				
Bruto	€ 3,50	€ 3,25	€ 3,00	€ 2,75
Netto ⁽²⁾	€ 2,9750	€ 2,7625	€ 3,00	€ 2,75
Volume				
Gemiddeld dagelijks volume	703	1 136	902	833
Jaarlijks volume	179 166	289 644	222 912	201 493
Totaal aantal aandelen op 31 december	3 056 143	3 056 143	3 056 143	2 931 334
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 232 miljoen	€ 217 miljoen	€ 197 miljoen	€ 171 miljoen
Free float	50,24%	47,01%	46,83%	49,65%
Velociteit ⁽³⁾	11,67%	20,16%	15,40%	13,85%
Payout ratio (op statutair niveau)	93,03%	88,37%	84,61%	89,06%

(1) Bruto dividend van het boekjaar gedeeld door de slotkoers van het boekjaar.

(2) De roerende voorheffing bedraagt 15% vanaf 1 januari 2013.

(3) Aantal verhandelde aandelen / free float op 31 december 2013.

► Gebeurtenissen sinds de afsluiting van het boekjaar

Een nieuwe kredietlijn voor een bedrag van € 40 miljoen werd afgesloten eind januari 2014 bij ING Bank, met eindvervaldag 15/11/2020.

► Vooruitzichten

Op basis van de vooruitzichten opgesteld voor het boekjaar 2014, bevestigt de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium haar vertrouwen in de voortzetting van de groei van de resultaten van de vennootschap, door actief investerings- en ontwikkelingsopportuniteiten na te streven die meerwaarden kunnen genereren voor haar aandeelhouders, en haar bestaande portefeuille op een actieve manier te beheren, door die te verjongen en te verbeteren, en steeds oog te hebben voor de behoefte van haar huurders. Een gerichte arbitragestrategie van activa die niet meer behoren tot de kernactiviteit van de vastgoedbevak werd beslist door de Raad van Bestuur en zal uitgewerkt worden in de loop van de volgende maanden.

► Verklaring van de commissaris

De Commissaris, Karel Nijs, heeft zijn auditactiviteiten afgesloten en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die opgenomen is in dit bericht¹ geen voorbehoud bij hem oproept en dat hij dus een attest zonder voorbehoud zal afleveren.

► Corporate governance

Sinds 1 augustus 2013 heeft de heer **Alexander Hodac**² de vastgoedbevak vervoegd als Chief Commercial Officer (CCO). Hij is in het bijzonder gelast met het identificeren en analyseren van investeringsopportuniteiten. Met het akkoord van de FSMA, heeft hij het uitvoerend management van de vennootschap vervoegd. Ingevolge het vertrek van de afgevaardigd bestuurder (de heer Xavier Mertens)³ op 15 januari 2014, werd de tijdelijke directie van de vennootschap toevertrouwd aan het uitvoerend management – dat vandaag bestaat uit de Chief Financial Officer (CFO – de heer **Jean-Luc Colson**⁴), de Chief Operating Officer (COO – de heer **Filip Van Wijnendaele**⁵) en de Chief Commercial Officer (CCO – de heer **Alexander Hodac**²).

De Raad van Bestuur, met de assistentie van het benoemings- en vergoedingscomité, zit in de eindfase voor de rekrutering van de nieuwe afgevaardigd bestuurder en zal de markt hiervan binnenkort op de hoogte brengen.

Op 7 mei 2013, met toestemming van de FSMA, heeft de gewone algemene vergadering van Home Invest Belgium het mandaat hernieuwd van de commissaris, de heer Karel Nijs, bedrijfsrevisor, gevestigd te B-2600 Antwerpen, Potvlietlaan 6, voor een periode van 3 jaar die eindigt na afloop van de gewone algemene vergadering van 2016 en heeft zijn vergoeding vastgelegd op € 26 800 op jaarbasis, te vermeerderen met de BTW en te indexeren.

1 Deze verklaring kan echter niet beschouwd worden als een standpunt over het volledige of voldoende karakter van de informatie die in dit persbericht wordt gepubliceerd.

2 Vaste vertegenwoordiger van de BVBA AHO Consulting.

3 Cf. ons persbericht van 26 november 2013.

4 Vaste vertegenwoordiger van de BVBA Ylkatt.

5 Vaste vertegenwoordiger van de BVBA FWW Consult.

Onder voorbehoud van het akkoord van de FSMA, zal aan de volgende gewone algemene vergadering van 6 mei 2014 voorgesteld worden:

- de hernieuwing van het mandaat van de heer **Liévin Van Overstraeten** voor een nieuwe termijn van 4 jaar die een einde neemt na afloop van de algemene vergadering die zal gehouden worden in 2018.
- de definitieve benoeming als bestuurder van de heer **Wim Aourousseau**, gekoöpteerd op 12 februari 2014 door de Raad van Bestuur, om het bestuursmandaat van de heer Guy Van Wymersch-Moons (die zijn ontslag gegeven heeft op 26 november 2013¹ als bestuurder en Voorzitter van de Raad) te voltooien, tot na afloop van de gewone algemene vergadering die zal gehouden worden in 2015.

Ingevolge het ontslag van de heer Guy Van Wymersch-Moons, heeft de Raad van Bestuur een Voorzitter a.i. benoemd in de persoon van de heer Guillaume Botermans die het voorzitterschap van de raad van bestuur verzekert sinds 26 november 2013.

► Agenda van de aandeelhouder

2014

Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 3 april 2014
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2013	dinsdag 6 mei 2014
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2014	dinsdag 6 mei 2014
Uitbetaling dividend boekjaar 2013	vrijdag 16 mei 2014
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten per 30 juni 2014	vrijdag 29 augustus 2014
Tussentijdse verklaring: resultaten per 30 september 2014	vrijdag 14 november 2014

2015

Persbericht boekjaar 2014	vrijdag 27 februari 2015
Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 2 april 2015
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2014	dinsdag 5 mei 2015
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2015	dinsdag 5 mei 2015
Uitbetaling dividend boekjaar 2014	vrijdag 15 mei 2015

¹ Cf. ons persbericht van 26 november 2013.

Voor bijkomende inlichtingen:

Jean-Luc Colson

Chief Financial Officer

Home Invest Belgium NV

Woluwedal 60, Bus 4, B - 1200 Brussel

Tel: 02/740.14.52 - Fax : 02/740.14.59

E-mail: jean-luc.colson@homeinvest.be

Home Invest Belgium is een residentiële Vastgoedbevak, opgericht in juni 1999 en beursgenoteerd op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels.

Op 31 december 2013 bestond haar vastgoedportefeuille in exploitatie uit 75 gebouwen op 44 sites voor een totale oppervlakte van +/- 148 000 m² goed voor een reële waarde van ongeveer € 290 miljoen, ontwikkelingsprojecten en gebouwen bestemd voor verkoop exclusief.

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

Op 31 december 2013 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Home Invest Belgium € 232 miljoen.