

DECLARATION INTERMEDIAIRE
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
RELATIVE À LA PÉRIODE
DU 01.07.2014 AU 30.09.2014



- ▶ Le résultat distribuable par action s'élève à € 3,39, en augmentation de 14,04% par rapport à la même période de 2013.
 - Légère hausse du résultat locatif net de 0,24 %
 - Hausse de 7% de la valeur nette d'inventaire

- ▶ La part d'immeubles résidentiels est en progression à 76,2% (pour 74,7 % au 30 juin dernier), toujours en ligne avec l'objectif des 80% à atteindre début mai 2015.
 - Acquisition d'un immeuble résidentiel meublé situé rue Joseph II à 1000 Bruxelles.
 - Poursuite de la politique active d'arbitrage et signature d'un compromis relatif à la vente de l'immeuble de bureaux Belliard 205.
 - Démarrage des travaux de transformation de l'immeuble Maurice Charlent.

- ▶ Le taux d'occupation moyen des 3 premiers trimestres 2014 reste élevé à 94,67%.

- ▶ Le 25 septembre 2014, Home Invest Belgium SA était la première Sicafi belge à obtenir le statut de SIR (société immobilière réglementée).



► CHIFFRES-CLES CONSOLIDES AU 30 SEPTEMBRE 2014

La valeur totale des fonds propres de Home Invest Belgium au 30 septembre 2014 s'élève à 202 Mio EUR contre 195 Mio EUR au 31 décembre 2013, soit une valeur nette d'inventaire de € 64,01 par action, contre € 64,09 par action à la clôture du dernier exercice.

Le taux d'endettement reste stable et s'établit à 38,9% comparé à 38,4% à la clôture de l'exercice 2013. Il reste par conséquent très éloigné de la limite légale de 65% imposée aux SIR. Home Invest Belgium dispose d'une capacité d'endettement de près de 75 Mio EUR sans dépasser le niveau de 50% à partir duquel, selon les termes de l'Arrêté Royal du 16 juillet 2014, la SIR serait amenée à élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution sous le contrôle de la FSMA.

PRINCIPAUX RÉSULTATS (EN €) ^{(1) (2)}

	Du 01/01/2014 au 30/09/2014	Du 01/01/2013 au 30/09/2013
Résultat locatif net	14 263 216	14 229 278
Résultat immobilier	13 485 810	13 306 182
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	9 098 591	9 630 915
Résultat sur portefeuille		
- Résultat sur ventes d'immeubles de placement	2 516 290	2 037 179
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3 405 982	2 039 654
Résultat financier		
- Résultat financier hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 966 839	-2 918 387
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers ⁽³⁾	-2 746 599	1 443 175
Résultat net	9 284 193	12 229 235
Résultat net courant	3 361 922	8 152 402
Résultat net courant par action ⁽⁴⁾	1,09	2,68
Résultat net courant hors IAS 39	6 108 521	6 709 227
Résultat net courant hors IAS 39 par action ⁽⁴⁾	1,98	2,20
Résultat distribuable	10 455 269	9 040 389
Résultat distribuable par action ⁽⁴⁾	3,39	2,97
Valeur Nette d'Inventaire par action	64,01	59,90
EPRA NAV⁽⁵⁾ par action	66,46	61,41

(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 2014 s'élève à 3 086 181, 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.



A l'issue du 3ème trimestre 2014, le **résultat locatif net** a progressé marginalement de 0,24% par rapport à la situation il y a un an. Progression marginale consécutive à l'intégration fin janvier 2013 des immeubles de Louvain-la-Neuve et n'ayant généré qu'un revenu partiel sur le 1er trimestre de 2014 et ce nonobstant les ventes réalisées et les immeubles non reloués en vue d'une rénovation.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à 9,1 Mio EUR au 30 septembre 2014, en diminution de 5,5% par rapport à celui au 30 septembre 2013. Cette diminution s'explique principalement par la prise en charge de coûts exceptionnels et uniques liés, d'une part, à la transition du régime SICAFI vers le régime SIR et, d'autre part, aux modifications intervenues dans le management exécutif et le Conseil d'administration de la Société.

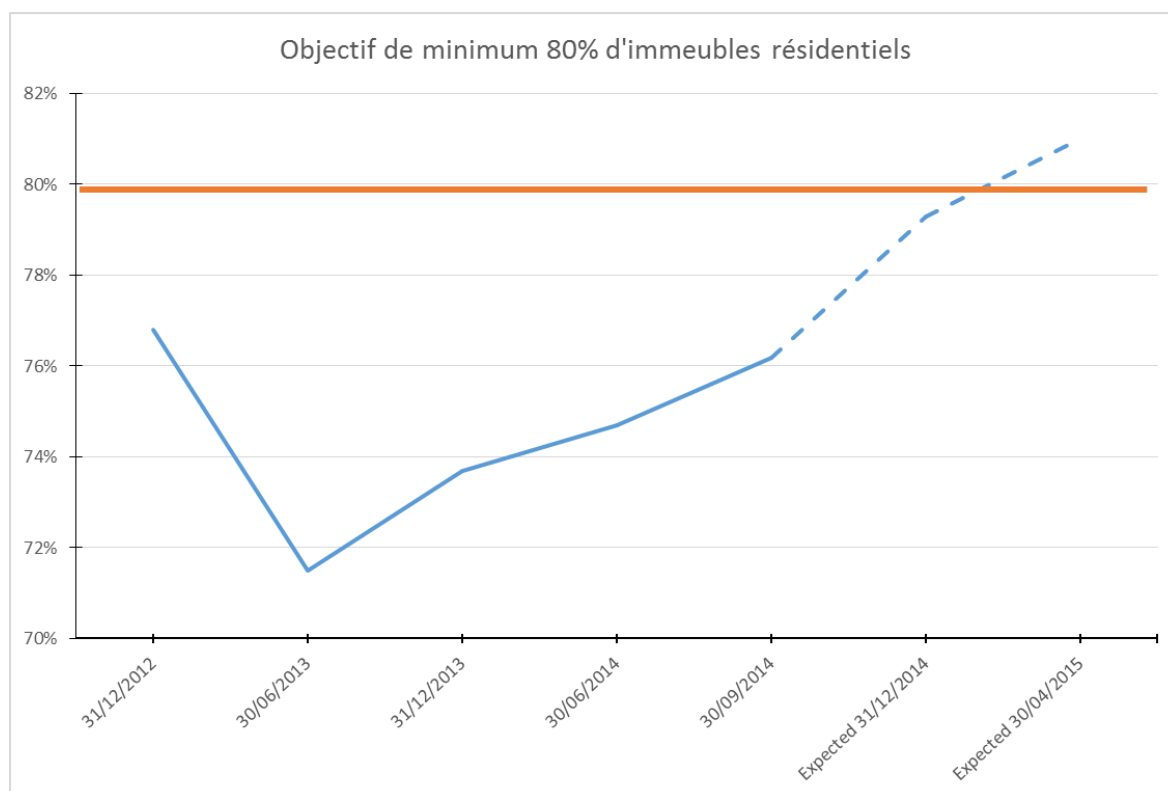
Le **résultat net courant** hors IAS 39 affiche dès lors une baisse de 9% par rapport à son niveau il y a un an, pour s'élever à 6,1 Mio EUR, contre 6,7 Mio EUR au 30 septembre 2013.

Le **résultat distribuable** - qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant l'exercice – augmente lui de manière notable (+ 15,7%) passant de 9 Mio EUR au 30 septembre 2013 à 10,5 Mio EUR au 30 septembre 2014 et ce grâce à la poursuite de la politique active d'arbitrage du portefeuille ayant mené, entre autres, à la vente de deux immeubles de bureaux (Montoyer et Belliard 205) ayant généré des plus-values conséquentes. Le **résultat distribuable par action** augmente de 14%, conséquence de l'augmentation de capital opérée en juin et l'émission de 104 666 nouvelles actions ayant jouissance depuis juin 2014 ; il passe ainsi à € 3,39 contre € 2,97 au 30 septembre 2013.



► LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

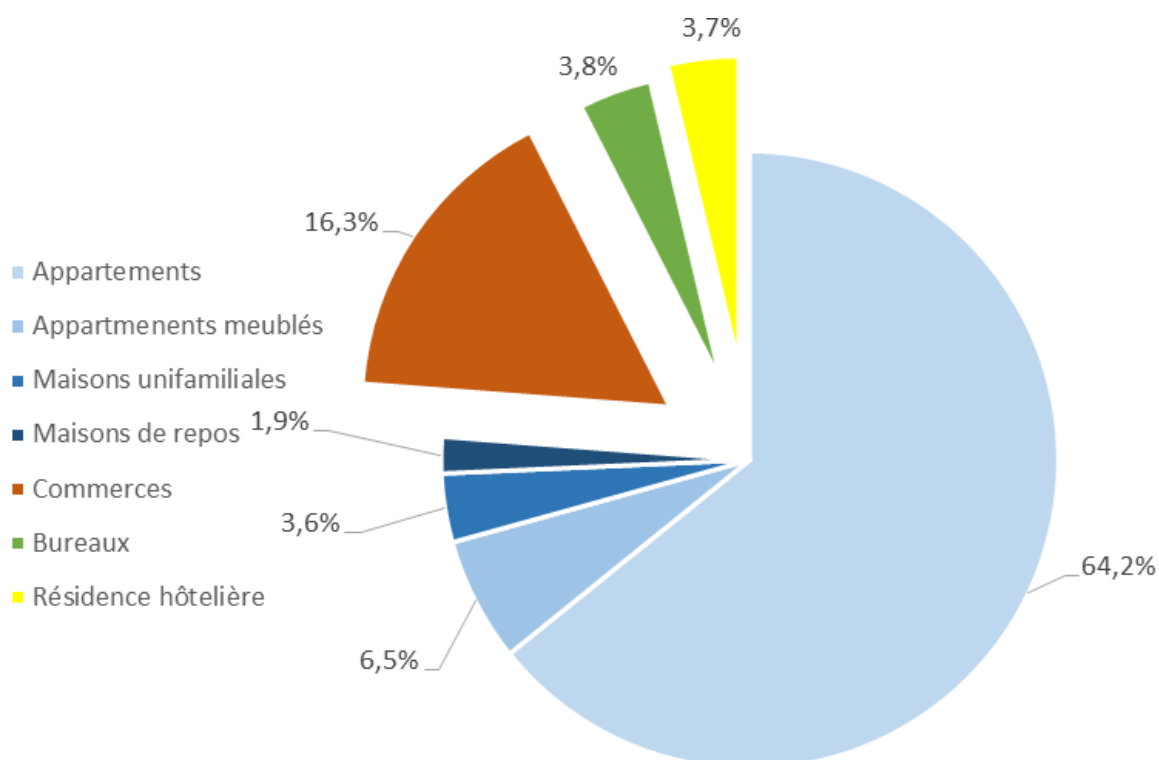
Au 30 septembre 2014, la **juste valeur** des immeubles de placement⁽¹⁾ de Home Invest Belgium, s'élève à 326 Mio EUR contre 285 Mio EUR au 30 septembre 2013, soit une croissance de 14,3%. A portefeuille constant cette augmentation annuelle est de 5,8 %, soit au-delà des valeurs constatées en moyenne sur le marché résidentiel belge.



¹ Cette juste valeur correspond à la rubrique « Immeubles de placement » du bilan, laquelle inclut également les projets de développement conformément à l'IAS 40 et ne tient pas compte des immeubles destinés à la vente.

La ventilation des immeubles de placement suivant leur fonction est illustrée ci-dessous.

Comparé au 30 juin 2014, on relèvera une progression importante de la proportion des immeubles résidentiels dans le portefeuille de +1,5 % passant de 74,7% à 76,2%.



Pour rappel, 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 affectés ou destinés exclusivement à l'habitation pour que HIB continue à bénéficier du statut de SIR résidentielle.

Home Invest Belgium s'attache en conséquence à atteindre ce seuil de 80% d'ici fin avril 2015, comme illustré par le graphique ci-dessus.



► EVENEMENTS MARQUANTS SURVENUS AU COURS DU 3ème TRIMESTRE 2014

Acquisitions

Home Invest Belgium a acquis un immeuble résidentiel situé rue Joseph II à 1000 Bruxelles.

Il s'agit d'un immeuble en très bon état, comprenant 15 appartements meublés avec certains services et ce, pour une superficie totale de 1.341m². Le rez-de-chaussée est occupé par deux espaces commerciaux. Le prix d'achat hors frais est de 3,5 Mio EUR et le rendement locatif brut est supérieur à 8%. L'immeuble est proche de la Résidence Quartier Européen, également propriété de Home Invest Belgium. La proximité des deux immeubles permettra d'optimiser la gestion de ceux-ci.

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie d'investisseur « pure player » de Home Invest Belgium en immeubles résidentiels ou mixtes et rentre ainsi parfaitement dans les axes de développement définis par la SIR. Elle permet également à la société d'augmenter la proportion d'immeubles résidentiels dans l'ensemble de son portefeuille.

Ventes

Dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage, Home Invest Belgium a continué à procéder au cours du 3e trimestre 2014 à des ventes à la pièce d'actifs résidentiels et à la vente d'immeubles devenus non stratégiques.

En particulier, HIB a conclu, au cours du troisième trimestre, un compromis relatif à la vente de l'immeuble de bureaux Belliard 205 à Bruxelles.

A l'issue des trois premiers trimestres, les ventes ainsi réalisées ont permis de comptabiliser une plus-value de l'ordre de 2,5 Mio EUR par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus. La plus-value distribuable s'élevant quant à elle à 4,3 Mio EUR.



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 :

- Projet Trône, situé à l'angle de la rue de la Pépinière et de la rue de Brederode à 1000 Bruxelles : le gros œuvre est terminé et la livraison des 15 appartements et du bureau est prévue au premier trimestre 2015;
- Projet Maurice Charlent, situé à l'angle de la rue Maurice Charlent et de la rue Jean Cockx à 1160 Bruxelles : les travaux ont commencé au mois de juillet 2014. Les 127 studios seront prêts à accueillir leurs premiers locataires au second semestre 2015;



- Projet Ariane, situé avenue Marcel Thiry 208, 1200 Woluwé-Saint-Lambert : la poursuite de la préparation du dossier d'exécution a permis le démarrage des travaux de démantèlement fin septembre 2014;
- Projet Marcel Thiry C, situé à avenue Marcel Thiry 204 C, 1200 Woluwé-Saint-Lambert : le processus administratif de demande de permis suit son cours et permet d'espérer l'obtention de celui-ci au dernier trimestre 2014 ou début 2015 ;
- Projet Reine Astrid, situé avenue Reine Astrid 278, à Kraainem: les études en vue du dépôt de la demande de permis se sont poursuivies et cette demande sera introduite au cours du dernier trimestre 2014.

Gestion administrative, commerciale et technique

Le taux d'occupation⁽²⁾ des 3 premiers trimestres 2014 reste à un niveau élevé de 94,67%. Cette performance est atteinte malgré, d'une part, un marché locatif relativement difficile, principalement dans le secteur haut de gamme, et d'autre part la décision prise par HIB de ne pas remettre en location deux immeubles qui bénéficieront prochainement d'un programme complet de rénovation. Il s'agit de 15 des 20 maisons du Clos Saint-Géry à Ghlin (les travaux ont démarré sous la conduite de Home Invest Development) et de l'immeuble à appartements Avenue de l'Yser à Bruxelles (démarrage des travaux au 1er trimestre 2015 après le départ des derniers locataires).

Cette décision s'inscrit dans le cadre d'une gestion technique et commerciale proactive par HIB de son portefeuille immobilier.

Dans ce même cadre, Home Invest Development a procédé à la réalisation de 6 nouveaux appartements dans les combles de la Galerie de l'Ange à Namur. Ces travaux étaient toujours en cours au 30 septembre 2014. Les nouveaux appartements ainsi réalisés seront mis sur le marché locatif au cours du dernier trimestre 2014 et pourront ainsi contribuer au résultat locatif dès le 1^{er} trimestre 2015.

² Taux moyen sur les trois premiers trimestres 2014 – excluant les biens destinés à la vente et les projets de développement -, 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.



Home Invest Belgium SA était la première Sicafi belge à obtenir le statut de SIR (société immobilière réglementée)

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires réunie le 25 septembre 2014 a approuvé, à l'unanimité, la modification du statut de la société de Sicafi en SIR, Société Immobilière Réglementée publique (conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées). Aucun droit de retrait n'a été exercé de sorte que Home Invest Belgium a bénéficié immédiatement du statut de SIR. Home Invest Belgium est la première Sicafi belge ayant obtenu le statut de SIR publique.

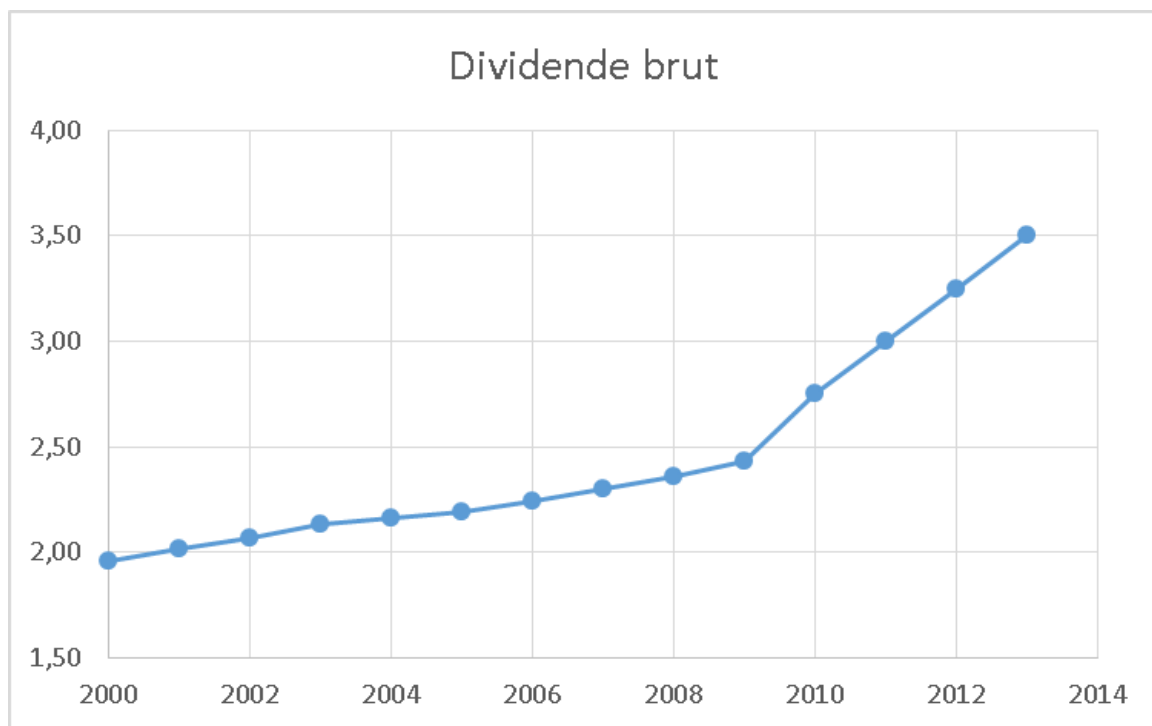
Home Invest Belgium se réjouit de bénéficier de ce nouveau statut qui lui permettra de continuer à exercer son métier d'investisseur immobilier résidentiel dans l'intérêt de la société et de ses actionnaires. Elle remercie également ses actionnaires pour leur soutien dans ce processus de changement de statut.



► PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE EN COURS

Depuis la mise en bourse de la Société au mois de juin 1999, le dividende distribué par la SIR a pu être augmenté chaque année de manière appréciable.

Pour l'exercice en cours, et sauf événements imprévus, aucun élément n'est de nature à infléchir cette courbe ascendante. Dans ces conditions, le Conseil d'administration estime que le dividende pour l'année 2014 devrait être à nouveau supérieur à celui de l'exercice précédent, sauf dégradation soudaine et substantielle du marché immobilier résidentiel à la vente et/ou à la location, ce que le Conseil n'attend pas à la date d'établissement du présent communiqué.



Pour tout renseignement complémentaire:

Sophie Lambrighs
Chief Executive Officer
Home Invest Belgium SA
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4,
B - 1200 Bruxelles
Tél: +32.2.740.14.51
E-mail: sophie.lambrighs@homeinvest.be



Home Invest Belgium est une SIR publique de type résidentiel, créée en juin 1999 et cotée sur le marché continu de NYSE Euronext Brussels (HOMI).

Au 30 septembre 2014, la juste valeur de son portefeuille immobilier en exploitation s'élève à 293,5 Mio EUR, il comprend 76 immeubles répartis sur 45 sites et totalisant une surface de $\pm 148\,000\text{ m}^2$, (projets de développement et immeubles destinés à la vente exclus).

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

Au 30 septembre 2014, la capitalisation boursière totale de Home Invest Belgium, s'élevait à 254 Mio EUR.

