

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration sur les résultats arrêtés au 31 mars 2015

- ◆ Taux d'occupation de 94,59%⁽¹⁾
- ◆ Résultat distribuable de € 0,90 par action, en augmentation de 7,6%⁽²⁾
- ◆ Taux d'endettement de 36,99%
- ◆ Nomination d'un nouvel administrateur
- ◆ Confirmation du dividende par l'assemblée générale

⁽¹⁾ Taux moyen sur le premier trimestre 2015, exprimant le pourcentage des loyers générés par les biens disponibles à la location par rapport à la somme des loyers des biens disponibles à la location et de la valeur locative estimée (VLE) des biens inoccupés.
⁽²⁾ Par rapport à la situation au 31 mars 2014.

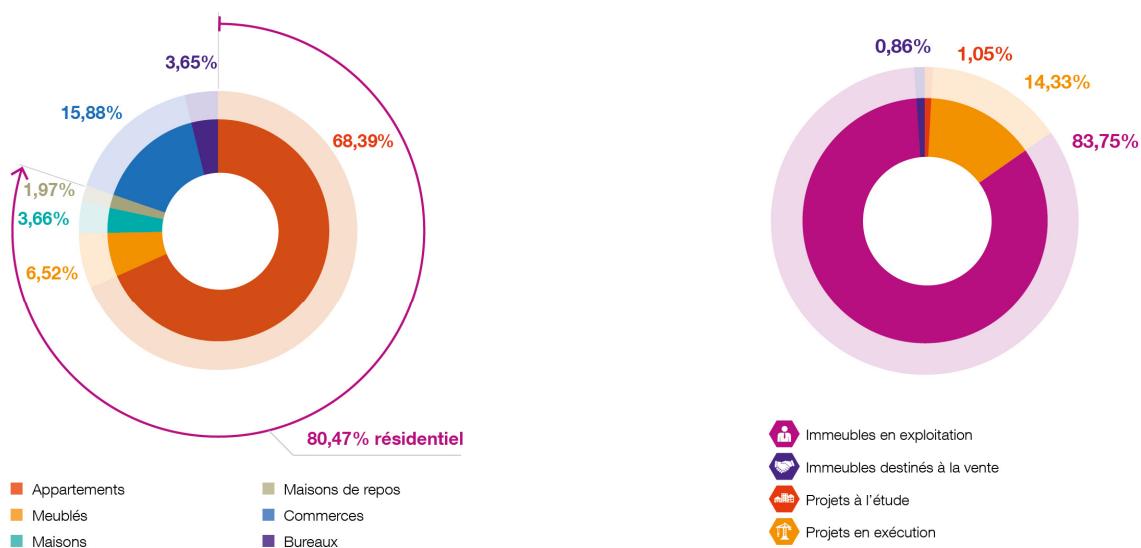
LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La **juste valeur** des immeubles de placement⁽³⁾ s'élève à € 323,1 millions au 31 mars 2015 et progresse de 2% par rapport à la situation au 31 décembre 2014 (€ 316,5 millions).

Les immeubles de placement situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent à présent 67% du portefeuille de Home Invest Belgium, ceux en Région wallonne 20,5% et ceux en Région flamande 12,5%.

La ventilation de ce portefeuille d'immeubles de placement, calculée sur base de la juste valeur des immeubles, s'établit comme dans les schémas repris ci-dessous.

La part de résidentiel dans le portefeuille atteint 80,47%, en légère progression par rapport au 31 décembre 2014 (80,2%), ce qui confirme le caractère de SIR résidentielle de la société.



CHIFFRES-CLÉS CONSOLIDÉS

La valeur totale des **fonds propres** de Home Invest Belgium au 31 mars 2015 s'élève à € 202,0 millions contre 208,2 millions au 31 décembre 2014, soit une valeur nette d'inventaire de € 64,16 par action, contre € 66,15 par action à la clôture de l'exercice. Cette diminution est la conséquence de l'affectation du résultat 2014 et de la mise en paiement du dividende ce mois de mai. Comparée au 1^{er} trimestre 2014, la valeur nette d'inventaire par action (de € 62,67 au 31 mars 2014) est en progrès de 2,4%.

Le **taux d'endettement** augmente par rapport à la situation au 31 décembre 2014 (36,99% au 31 mars 2015 contre 34,33% au 31 décembre 2014), en raison de la mise en paiement du dividende et le financement des projets de développement et ce nonobstant l'arbitrage opéré sur le 1^{er} trimestre de l'année.

⁽³⁾ Cette juste valeur correspond à la rubrique « Immeubles de placement » du bilan, laquelle inclut les projets de développement conformément à l'IAS 40 et ne tient pas compte des immeubles destinés à la vente.

PRINCIPAUX RÉSULTATS (EN €) ⁽¹⁾⁽²⁾
1er trimestre 2015
1er trimestre 2014

Résultat locatif net	4 244 664	4 771 404
Résultat immobilier	4 021 700	4 518 128
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2 615 093	3 215 924
Résultat sur portefeuille		
- Résultat sur ventes	328 840	224 102
- Variation de la juste valeur	3 532 241	5 269 478
Résultat financier		
- Résultat financier hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 011 018	-990 030
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers ⁽³⁾	-39 773	-1 110 208
Résultat net	5 420 320	6 601 260
Résultat net courant	1 559 240	1 107 679
Résultat net courant par action ⁽⁴⁾	0,50	0,36
Résultat net courant hors IAS 39	1 599 013	2 217 887
Résultat net courant hors IAS 39 par action ⁽⁴⁾	0,51	0,73
Résultat distribuable	2 837 744	2 550 459
Résultat distribuable par action ⁽⁴⁾	0,90	0,84
Valeur Nette d'inventaire par action	64,16	62,67
EPRA NAV⁽⁵⁾ par action	66,71	64,57

⁽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 31 mars 2015 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.

Au cours du premier trimestre 2015, le **résultat locatif net** a diminué de 11% par rapport à la situation il y a un an. Cette diminution s'explique d'une part, par l'arbitrage opéré fin 2014 et d'autre part la rénovation lourde de 3 immeubles dans le portefeuille en exploitation générant une perte de revenus temporaire.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** subit une diminution de 18,7% et s'élève à € 2,62 millions.

Le **résultat net courant hors IAS 39** affiche un recul de 27,9% par rapport à son niveau en 2014 pour s'élever à € 1,60 million, contre € 2,22 millions au 31 mars 2014.

Le **résultat distribuable** - qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant l'exercice - est en progrès (+11,3%) passant de € 2,55 millions au 31 mars 2014 à € 2,84 millions au 31 mars 2015.

ÉVÈNEMENTS MARQUANTS SURVENUS AU COURS DU 1^{ER} TRIMESTRE 2015

Développements pour compte propre

Projets de développement en exécution

La société a poursuivi au cours de ce premier trimestre ses activités de développement pour compte propre :

- (A.) **Le projet Trône**, situé à côté du Palais royal à 1000 Bruxelles. Les 15 appartements et le bureau sont en phase finition et seront prêts à accueillir leurs premiers occupants courant juin 2015. www.residencetrone.be



→ Trône

- (B.) **Le projet Maurice Charlet**, rebaptisé **The Link**, situé à 1160 Auderghem. Les travaux de transformation de l'immeuble en résidence étudiante comptant 126 studios se poursuivent conformément au planning. Les premiers étudiants sont attendus pour la prochaine rentrée académique. www.thelink.brussels



→ Maurice Charlet

- (C.) **Le projet Ariane**, situé avenue Marcel Thiry 208 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert. Les travaux de gros-œuvre sont à présent achevés, la façade est en cours de pose, les cloisons intérieures et les équipements techniques sont en cours de pose. La livraison des appartements de la première phase est prévue au 1^{er} trimestre 2016.
- (D.) **Le projet Marcel Thiry 204C**, situé à 1200 Woluwé-Saint-Lambert, à côté du projet Ariane: les permis autorisant la transformation de l'immeuble en 95 appartements et une bibliothèque ont été obtenus en décembre 2014 et sont devenus définitifs au cours de ce premier trimestre. Les travaux de démantèlement intérieurs se sont poursuivis et les travaux de démolition partielle ont été entrepris. L'instruction de la demande de permis de lotir pour le terrain adjacent à l'immeuble s'est poursuivie.

Projets de développement à l'étude

- (A.) **Le projet Reine Astrid**: la commune de Kraainem a rejeté la demande de permis portant sur la construction de 40 appartements et $\pm 1\,000\text{ m}^2$ de commerce. La société a introduit un recours contre cette décision.

Gestion administrative, commerciale et technique



→ Ghlin – situation avant travaux

→ Ghlin – situation après travaux

Le taux d'occupation moyen du portefeuille pour le premier trimestre 2015 reste élevé à 94,59%. Ce taux exclut les immeubles qui ne sont actuellement pas disponibles à la location, tels que Ghlin, Yser, Leopold et Saint-Hubert.

Pour rappel, la société a entamé une politique active de rénovation de son patrimoine afin de rester une référence sur le marché résidentiel locatif de qualité. A Ghlin, les travaux de rénovation des 20 maisons progressent. La première maison est en phase de finition. Avenue de l'Yser, les travaux de désamiantage sont prêts à démarrer. La société a également entamé des travaux importants de rénovation de l'immeuble commercial et de l'immeuble résidentiel Charles Woeste à Jette, tout en maintenant les locataires dans l'immeuble.

Ventes

Au cours du premier trimestre 2015, Home Invest Belgium a procédé à la vente de l'immeuble situé à Lasne et ce complémentairement à la vente à la pièce de quelques actifs résidentiels. Ces ventes ont permis de comptabiliser une plus-value distribuable de € 1,21 million.

EVENEMENTS MARQUANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE

Renforcement de la structure financière et de la couverture du risque de taux

En coopération avec ING, Home Invest Belgium a procédé à la restructuration de 2 IRS pour un total de € 40 millions. Cette restructuration permet d'annuler la sur-couverture existante à la clôture de l'exercice 2014 et de réduire dès le mois de mai 2015 la charge financière s'y rapportant. Toute chose par ailleurs égale, le gain sur l'exercice 2015 est estimé à € 0,34 million.

Gouvernance d'entreprise



Au cours de l'Assemblée qui s'est réunie ce jour et avec l'approbation de la FSMA, Madame **Laurence de Hemptinne** a été nommée avec effet immédiat, en qualité d'administrateur indépendant jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2019. Laurence de Hemptinne, née en 1963, est licenciée en droit de l'ULB et a été avocat pendant 4 ans. Elle a ensuite été journaliste économique et juridique. Spécialisée dans les thèmes liés au marché immobilier, à l'urbanisme et à la fiscalité immobilière, elle a collaboré pendant près de dix ans avec diverses publications et principalement avec La Libre Belgique. Elle a créé Editions & Séminaires SA, une société dédiée à l'édition d'ouvrages et à l'organisation de séminaires liés à l'immobilier, dont elle est administrateur-délégué, fonction qu'elle continuera à occuper.

L'Assemblée a par ailleurs également renouvelé, avec l'approbation de la FSMA :

- les mandats d'administrateurs indépendants de Monsieur Koen Dejonckheere et de Monsieur Eric Spiessens
- les mandats d'administrateurs non-exécutifs de Monsieur Wim Aurousseau et de Monsieur Johan Van Overstraeten

pour une durée de 4 ans se terminant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de 2019.

PERSPECTIVES

Le Conseil estime qu'à l'issue de ce premier trimestre, il est prématuré de se prononcer sur les perspectives de l'exercice en cours, compte tenu notamment des incertitudes en matière d'évolution des taux d'intérêt, de la situation économique générale ou du rythme des ventes.

Plusieurs nouveaux dossiers d'investissement (tant relatifs à des immeubles existants qu'à des projets de développement) sont dans une phase avancée d'examen. Le Conseil estime que l'un ou l'autre devrait se concrétiser d'ici la fin de l'exercice.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a identifié dès à présent différents actifs pouvant générer des plus-values intéressantes pour les actionnaires et ce, sans nuire à la poursuite de la croissance des résultats de l'entreprise.

PAIEMENT DU DIVIDENDE

Le dividende de l'exercice 2014 (coupon n°18) - soit un dividende brut de € 3,75 par action - est payable à partir du 15 mai 2015 par virement automatique pour les actionnaires nominatifs et les titulaires d'actions dématérialisées.

Depuis le 1er janvier 2013, ce dividende est soumis à un précompte mobilier de 15%, de sorte que le dividende net s'élèvera à € 3,1875.

Pour tout renseignement complémentaire:

Sophie Lambrihs

Home Invest Belgium

Chief Executive Officer

Boulevard de la Woluwe 60, Bte4,

Tél: +32.2.740.14.51

B – 1200 Bruxelles

Email: 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 31 mars 2015, la juste valeur de son portefeuille immobilier en exploitation s'élevait à 286 Mio EUR, il comprend 73 immeubles répartis sur 42 sites et totalisant une surface de ± 142 000 m², (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 31 mars 2015, la capitalisation boursière totale de Home Invest Belgium s'élevait à 289 Mio EUR