

Onder embargo tot 27 februari 2015 - 17u40

Gereguleerde informatie

Jaar- resultaten 2014

Uitkering van een bruto-dividend van € 3,75 per aandeel, in stijging voor het 15^{de} opeenvolgende jaar

- Uitkeerbaar resultaat neemt toe met 14%
- Geslaagde combinatie courant beheer en arbitrage van de portefeuille
- Netto inventariswaarde per aandeel van € 66,15 – een stijging van 3%

Bevestiging van het statuut van residentiële GVV

- Toekenning van het nieuw statuut van Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)
- Meer dan 80% van de portefeuille is samengesteld uit residentieel vastgoed
- Bevestiging van de roerende voorheffing van 15% op de dividenden, conform de huidige wetgeving

Versnelling van de ontwikkelingen voor eigen rekening

- In werfstelling van bijna 300 residentiële units
- Indiening van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor meer dan 130 units

Versterking van de financiële structuur

- Uitgifte van obligaties voor een maturiteit van 10 jaar
- Schuldgraad beperkt tot 34%

Uitstekende instandhouding van de vastgoedportefeuille

- Waarde van de vastgoedbeleggingen neemt toe met 3%
- Bezettingsgraad blijft hoog op 94%



Housing life

Inhoudstafel

Kerncijfers

Samenvatting van de geconsolideerde rekeningen

De vastgoedportefeuille

Markante gebeurtenissen van het boekjaar 2014

- 15 jaar
- GVV
- 80% residentieel vastgoed
- Versterking van de financiële structuur
- Acquisities
- Ontwikkelingen
- Verkopen
- Beheer

Geconsolideerde resultatenrekeningen

Geconsolideerde balans

Dividend en beurskoers

Aandeelhouderschap

Feiten sinds de afsluiting van het boekjaar

Vooruitzichten

Verklaring van de commissaris

Agenda van de aandeelhouder



Kerncijfers

Vastgoedportefeuille	2014	2013	2012
Totale reële waarde	€ 322,3 miljoen	€ 316,2 miljoen	€ 260,1 miljoen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	€ 282,6 miljoen	€ 290,4 miljoen	€ 241,8 miljoen
Ontwikkelingsprojecten	€ 33,9 miljoen	€ 16,3 miljoen	€ 0,9 miljoen
Gebouwen bestemd voor verkoop	€ 5,8 miljoen	€ 9,4 miljoen	€ 17,3 miljoen
<i>Detail van de vastgoedbeleggingen in exploitatie</i>			
Oppervlakte van de vastgoedbeleggingen	142 200m ²	147 935m ²	125 077m ²
Aantal gebouwen	73	75	73
Aantal sites	42	44	42
Aantal huurovereenkomsten	1 311	1 318	1 142
Bezettingsgraad	94,01%	94,96%	94,16%
Bruto rendement op ontvangen of gegarandeerde huur	6,00%	6,11%	6,11%

Geconsolideerde resultaten	2014	2013	2012
Netto huurresultaat	€ 18,8 miljoen	€ 19,1 miljoen	€ 16,5 miljoen
Vastgoedresultaat	€ 17,7 miljoen	€ 17,8 miljoen	€ 15,4 miljoen
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille (EBIT)	€ 12,1 miljoen	€ 12,4 miljoen	€ 11,0 miljoen
Resultaat op portefeuille	€ 11,0 miljoen	€ 14,9 miljoen	€ 6,7 miljoen
Operationeel resultaat	€ 23,0 miljoen	€ 27,3 miljoen	€ 17,6 miljoen
Netto resultaat	€ 15,9 miljoen	€ 24,9 miljoen	€ 11,6 miljoen
Netto courant resultaat	€ 5,0 miljoen	€ 10,0 miljoen	€ 4,9 miljoen
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	€ 8,1 miljoen	€ 8,5 miljoen	€ 8,1 miljoen
Uitkeerbaar resultaat	€ 13,1 miljoen	€ 11,5 miljoen	€ 11,0 miljoen
Bruto dividend van het boekjaar	€ 3,75	€ 3,50	€ 3,25
Operationele marge ¹	68,07%	69,53%	71,14%
Operationele marge voor belastingen ²	28,21%	55,50%	32,19%
Netto courante marge ³	28,09%	56,09%	32,08%
Payout ratio ⁴	88,93%	93,03%	88,37%

(1) Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille / Vastgoedresultaat

(2) Resultaat voor belastingen met uitsluiting van het resultaat op de portefeuille / Vastgoedresultaat

(3) Netto resultaat met uitsluiting van het resultaat op de portefeuille / Vastgoedresultaat

(4) Dividend / Uitkeerbaar resultaat (op grond van de statutaire rekeningen)

Geconsolideerde balans	2014	2013	2012
Totaal van activa	€ 331,8 miljoen	€ 325,1 miljoen	€ 270,4 miljoen
Eigen middelen	€ 208,2 miljoen	€ 195,0 miljoen	€ 178,70 miljoen
Schulden	€ 113,9 miljoen	€ 124,8 miljoen	€ 83,8 miljoen
Schuldgraad	34,33%	38,39%	30,97%

Gegevens per aandeel ¹	2014	2013	2012
Netto inventaris waarde (voor verdeling)	€ 66,15	€ 64,09	€ 58,73
Netto inventaris waarde exclusief IAS 39 (voor verdeling)	€ 68,69	€ 65,55	€ 61,11
Vastgoedresultaat	€ 5,71	€ 5,86	€ 5,06
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	€ 3,89	€ 4,07	€ 3,60
Resultaat op de portefeuille	€ 3,53	€ 4,90	€ 2,20
Netto resultaat	€ 5,14	€ 8,18	€ 3,82
Courant netto resultaat	€ 1,61	€ 3,29	€ 1,62
Courant netto resultaat exclusief IAS 39	€ 2,61	€ 2,79	€ 2,65
Toename van waarde ²	€ 2,06	€ 5,36	€ 1,14
Bruto dividend	€ 3,75	€ 3,50	€ 3,25
Netto dividend ³	€ 3,1875	€ 2,975	€ 2,7625
Return voor de aandeelhouder	€ 5,81	€ 8,86	€ 4,39
Return ⁴	9,10%	15,09%	7,60%

(1) De resultaatgegevens per aandeel hernomen in dit persbericht zijn berekend op grond van het gemiddeld aantal volledig dividendgerechtigde aandelen, met uitzondering van de netto inventariswaarde die berekend is door rekening te houden met het aantal aandelen op het einde van het boekjaar, met uitsluiting van de 12 912 aandelen aangehouden door Home Invest Development (IAS 33 § 20).

(2) Verschil tussen de netto inventariswaardes bij aanvang en einde van het boekjaar.

(3) Op grond van 15% roerende voorheffing.

(4) Return verdeeld door de netto inventariswaarde bij aanvang van de periode.

Overzicht van de geconsolideerde rekeningen

Op het eind van het boekjaar 2014, genereert Home Invest Belgium een **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van € 12,07 miljoen.

Het **netto courant resultaat** bedraagt € 4,98 miljoen; het **netto courant resultaat exclusief IAS 39** bedraagt € 8,1 miljoen te vergelijken met € 8,5 miljoen in 2013.

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 € 10,96 miljoen, tegenover 14,9 miljoen in 2013.

Het **uitkeerbaar resultaat** – dat de uitkeerbare meerwaarden omvat die werden gerealiseerd tijdens het boekjaar – vertegenwoordigt een stijging van 14,13%, gaande van € 11,5 miljoen in 2013 naar € 13,1 miljoen in 2014.

Op het einde van het boekjaar, bedraagt de **netto inventariswaarde van het aandeel** € 66,15, een stijging van 3,2%; de netto inventariswaarde per aandeel exclusief IAS 39 bedraagt € 68,69, hetzij een stijging van 4,8%.

Tenslotte, op 31 december 2014, laatste beursdag van het boekjaar, bedroeg **de slotkoers** van het aandeel Home Invest Belgium op Euronext Brussels € 85,10, te vergelijken met de slotkoers eind 2013 die neerkwam op € 76 en een premie van 28,7% vertegenwoordigde t.a.v. diens netto inventariswaarde op het einde van het boekjaar.

De Raad van bestuur heeft dan ook beslist om aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die zal gehouden worden op 5 mei e.k. voor te stellen een **dividend** van € 3,75 bruto per aandeel uit te keren, tegenover € 3,50 bruto een jaar eerder, hetzij een groei per aandeel van 7%.

Op statutair vlak, stemt een dergelijke vergoeding overeen met een **pay-out ratio** van 88,93% (93,03% in 2013).

De vastgoedportefeuille

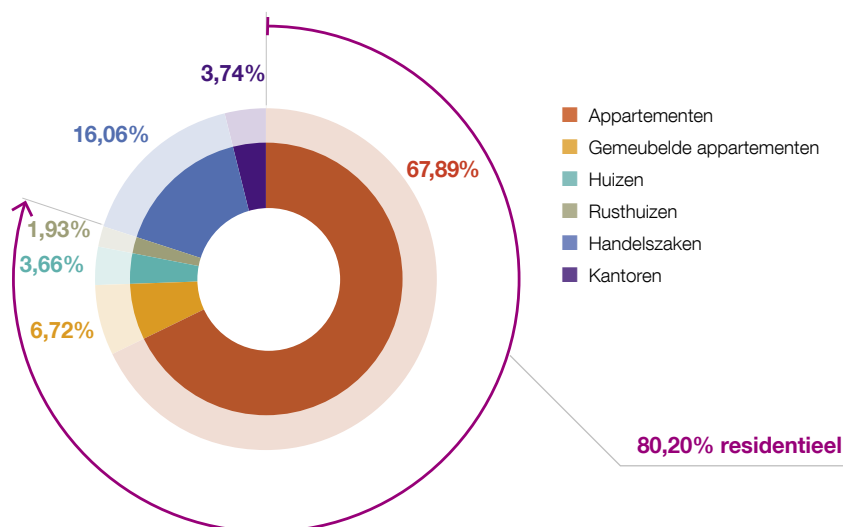
Op 31 december 2014, beschikt Home Invest Belgium over een portefeuille die bestaat uit 73 gebouwen en 5 ontwikkelingsprojecten waarvan de totale reële waarde geraamd is op € 322 miljoen.

Op de balans bedraagt de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de ontwikkelingsprojecten € 316,5 miljoen per 31 december 2014 tegenover € 306,8 miljoen per 31 december 2013, hetzij een toename van 3,17%.

De reële waarde van de **vastgoedbeleggingen in exploitatie**¹ bedraagt € 282,6 miljoen tegenover € 290,4 miljoen het jaar voorheen. De verklaring van deze daling is terug te vinden in de verkoop van niet-residentiële activa gedurende het boekjaar.

De vastgoedbeleggingen in het Brussels Gewest vertegenwoordigen op heden 66% van de portefeuille, deze in het Waals Gewest 21,2% en deze in het Vlaamse Gewest 12,8%.

De spreiding van deze portefeuille vastgoedbeleggingen, berekend op grond van de reële waarde van de gebouwen, is als volgt:



(1) Met uitzondering van de gebouwen bestemd voor verkoop en de ontwikkelingsprojecten.

De gemiddelde **bezettingsgraad** voor het volledige boekjaar 2014 bedraagt **94,01%**, te vergelijken met 94,96% gedurende het boekjaar 2013. Deze daling is het resultaat van de beslissing bepaalde gebouwen van de portefeuille die bestemd zijn om grondig te worden gerenoveerd niet te huur te stellen.

Markante gebeurtenissen van het boekjaar 2014

15-jarig bestaan!

Home Invest Belgium heeft op 16 juni haar 15-jarig bestaan gevierd. Naar aanleiding daarvan heeft de vennootschap het genoegen gehad de Beurs van Brussel symbolisch te openen met een slag op de beursgong.

Home Invest Belgium krijgt als eerste Belgische vastgoedbevak het GVV-statuuut

De FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) heeft Home Invest Belgium op 1 september 2014 erkend als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) en heeft alle documenten die de vennootschap in dat verband heeft opgesteld goedgekeurd, onder voorbehoud van de goedkeuring van deze wijziging van statuut door de buitengewone algemene vergadering.

De wijziging van het statuut van de vennootschap van vastgoedbevak in openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap werd **met eenparigheid van stemmen goedgekeurd** door de buitengewone algemene vergadering van 25 september 2014.

Home Invest Belgium is blij te kunnen genieten van dit nieuwe statuut dat haar in staat zal stellen zich verder toe te leggen op haar kernactiviteit van investeerder in residentieel vastgoed in het belang van de vennootschap en haar aandeelhouders.

80% van de portefeuille bestaat uit residentieel vastgoed

In 2014 is het aandeel residentieel vastgoed in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium fors toegenomen. Dit aandeel kwam op 31 december 2014 uit op 80,2% en overschreed bijgevolg de 80%-drempel die bereikt diende te worden om aandeelhouders te laten blijven genieten van het verminderde tarief van 15% roerende voorheffing op de te innen dividenden, conform de huidige wetgeving.

Versterking van de financiële structuur

In de loop van het boekjaar 2014 heeft Home Invest Belgium haar financieringsbronnen gediversifieerd en heeft zij de gemiddelde looptijd van haar kredietlijnen en renteaftdekkingsinstrumenten verlengd.

Home Invest Belgium heeft met succes - na de eerste dag van de inschrijvingsperiode - een **obligatie-uitgifte** afgesloten voor een bedrag van **€ 40 miljoen** in de vorm van een private plaatsing bij institutionele beleggers. Deze inaugurale obligatie-uitgifte werd gerealiseerd met een looptijd van 10 jaar en heeft als vervaldatum 18 juni 2024. Deze looptijd is een primeur in de GVV-sector.

Deze obligaties bieden een vast jaarlijks bruto rendement van 3,79%. De nominale waarde van deze obligaties werd vastgelegd op € 100 000. De obligaties werden uitgegeven tegen een uitgifteprijs van 100% en zijn vanaf 18 juni 2014 toegelaten voor verhandeling op Euronext Brussel.

Dankzij de looptijd van 10 jaar betekenen deze obligaties een belangrijke stap in de verlenging van de gemiddelde looptijd van de totale financiering van Home Invest Belgium, en wel tegen bijzonder aantrekkelijke financiële voorwaarden.

Verder heeft de GVV **twee nieuwe bankkredietlijnen** afgesloten voor in totaal **€ 30 miljoen**:

- een eerste kredietlijn ten belope van € 20 miljoen, verstrekt door de ING Bank, met als eindvervaldag 31 juli 2020;
- een tweede kredietlijn ten belope van € 10 miljoen, verstrekt door ING Bank, met een verlengbare looptijd van één jaar.

Deze overeenkomsten hebben het mogelijk gemaakt:

- de gewogen gemiddelde looptijd van de financiering op te trekken naar **5 jaar en 2 maanden** op 31 december 2014, tegenover 3 jaar en 1 maand op 31 december 2013;
- de gemiddelde looptijd van de renteaftdekkingsinstrumenten te verlengen tot **4 jaar en 8 maanden** op 31 december 2014, vergeleken met 4 jaar en 2 maanden op 31 december 2013.

Financieringsbronnen	Bedrag van de lijnen	Opname	Gemiddelde duur
Kredietlijnen	€ 105 miljoen	€ 70 miljoen	3 jaar et 7 maanden
BELFIUS	€ 25 miljoen	€ 25 miljoen	4 jaar en 1 maanden
BNP PARIBIS FORTIS	€ 25 miljoen	€ 0	3 jaar en 5 maanden
ING	€ 30 miljoen	€ 20 miljoen	3 jaar en 9 maanden
BAYERISCHE LANDESBANK	€ 15 miljoen	€ 15 miljoen	2 jaar en 11 maanden
DEGROOF	€ 10 miljoen	€ 10 miljoen	3 jaar en 4 maanden
Obligatie-uitgifte	€ 40 miljoen	€ 40 miljoen	9 jaar en 6 maanden
Plaatsing van 18/06/2014	€ 40 miljoen	€ 40 miljoen	9 jaar en 6 maanden
TOTAAL	€ 145 miljoen	€ 110 miljoen	5 jaar en 2 maanden

Indekkinginstrumenten	Bedrag van de actieve indekkinginstrumenten	Gemiddelde duur
BELFIUS	€ 35 miljoen	5 jaar en 6 maanden
BNP PARIBAS FORTIS	€ 25 miljoen	3 jaar en 5 maanden
ING	€ 40 miljoen	4 jaar en 8 maanden
Instrumenten type IRS	€ 100 miljoen	4 jaar en 8 maanden

Geen enkele financiering of financieel instrument komt te vervallen in 2015.
Op 31 december 2014 bedraagt de gemiddelde rentevoet 3,63%.

De **geconsolideerde schuldgraad** bedraagt **34,33%** per 31 december 2014, tegenover 38,39% per 31 december 2013. Home Invest Belgium beschikt bijgevolg over een **schuldcapaciteit van nagenoeg € 100 miljoen zonder het niveau van 50% te overschrijden**, vanaf wanneer, volgens artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, de vennootschap een financieel plan zou dienen uit te werken onder controle van de FSMA.

Evolutie van de vastgoedportefeuille - Acquisities

Project Reine Astrid – verwerving van een perceel grond

De vennootschap heeft een perceel grond verworven naast het project Reine Astrid te Kraainem. Hierdoor heeft de Vennootschap haar initieel project kunnen verbeteren.

Project Ariane – realisatie van de opschortende voorwaarde tot verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning

Na de verkrijging van deze vergunning is Home Invest Belgium eigenaar geworden van het project Ariane in de Marcel Thiry laan 208 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe. Axa Belgium NV heeft dit gebouw op 11 juni 2014 ingebracht in het kapitaal van de vennootschap (inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal). Als vergoeding voor deze inbreng werden **104 666 nieuwe aandelen** toegekend aan Axa Belgium NV, waardoor het kapitaal van de Vennootschap werd verhoogd met € 2 548 072,84. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt na deze transactie **€ 76 949 294,75** vertegenwoordigd door **3 160 809 aandelen**.



→ Project Maurice Charlent (Oudergem)



→ Project Ariane (St. Lambrechts-Woluwe)

Project Maurice Charlent - definitieve verwerving van alle aandelen van Charlent 53 Leasehold BVBA en van Charlent 53 Freehold BVBA, eigenaars van de zakelijke rechten op een gebouw gelegen in de Maurice Charlentstraat 51-53 te 1160 Oudergem – realisatie van de ontbindende voorwaarde van verkrijging van de definitieve en uitvoerbare vergunningen, vrij van elk beroep

Met de verkrijging medio 2014 van de definitieve en uitvoerbare vergunningen, vrij van elk beroep, is de verwerving van de aandelen van Charlent 53 Leasehold BVBA en Charlent 53 Freehold BVBA definitief geworden.

De overeengekomen waarde van de volle eigendom van het gebouw, op basis waarvan de aankoopprijs van de aandelen van deze beide BVBA's werd berekend, bedraagt € 5,1 miljoen¹, goed voor een totale investering van naar schatting € 11,2 miljoen.

Op 12 december 2014 heeft de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium overigens de opslorping van Charlent 53 Leasehold BVBA goedgekeurd. Deze transactie wordt gelijkgesteld met een fusie door overneming van deze vennootschap overeenkomstig de artikelen 676, 719 en volgende van het Wetboek van vennootschappen, wat inhoudt dat deze fusie niet moet worden goedgekeurd door een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders. Aangezien het kapitaal van Charlent 53 Leasehold BVBA volledig in handen is van Home Invest Belgium, werden naar aanleiding van de fusie geen nieuwe aandelen uitgegeven in overeenstemming met artikel 726 van het Wetboek van vennootschappen. De aandelen van de overgenomen vennootschap Charlent 53 Leasehold werden geannuleerd.

Als gevolg van deze fusie is Home Invest Belgium rechtstreeks de eigenaar geworden van het recht van erfpacht dat is gevestigd op het gebouw Maurice Charlent. Dit gebouw maakt het voorwerp uit van grootschalige werken met het oog op de reconversie tot 127 studio's.

Aankoop van een gemeubileerd residentieel gebouw in de Jozef II-straat te 1000 Brussel

Het gaat om een gebouw in zeer goede staat dat bestaat uit **15 gemeubelde appartementen** die een totale oppervlakte van 1 341 m² beslaan. Op de begane grond zijn er twee winkelruimtes. De aankoopprijs exclusief kosten bedraagt € 3,5 miljoen (in lijn met de vastgoedwaardering door de vastgoedexpert) en het brutohuurrendement bedraagt meer dan 8%. Het gebouw ligt in de buurt van de Résidence Quartier Européen, eveneens eigendom van Home Invest Belgium. De nabijheid van beide gebouwen zal het mogelijk maken het beheer ervan te optimaliseren.

Evolutie van de vastgoedportefeuille - Projectontwikkelingen

In de loop van het jaar heeft de GVV aanzienlijke vooruitgang geboekt t.a.v. vijf projectontwikkelingen voor eigen rekening.

Project Troon, gelegen op de hoek van de Boomkwekerijstraat en de Brederodestraat te 1000 Brussel – 15 appartementen en 1 kantoor: de ruwbouw is voltooid, de dakconstructie is geplaatst en de isolatie- en technische installatiewerken schieten goed op. De 15 appartementen en het kantoor zullen naar verwachting opgeleverd worden in het tweede kwartaal van 2015.

Project Maurice Charlent, gelegen op de hoek van de Maurice Charlentstraat en de Jean Cockxstraat te 1160 Brussel – 127 studios: de werken zijn in juli 2014 van start gegaan. Eind december 2014 was de ruwbouw vergevorderd en was het pand klaar voor de aannemers van de speciale technieken. De eerste huurders zullen bij het begin van het schooljaar 2015 hun intrek kunnen nemen in de 127 studio's.

Project Ariane, gelegen in de Marcel Thiry laan 208 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe - 166 appartementen: de afbraakwerken zijn eind september 2014 van start gegaan. Eind december 2014 was het gebouw volledig afgebroken en werd een begin gemaakt met de ruwbouwwerken.

Project Marcel Thiry C, gelegen in de Marcel Thiry laan 204 C te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe: de administratieve vergunningsaanvraagprocedure is doorlopen zodat de vergunning eind december 2014 werd verkregen. De werken zullen van start gaan in de tweede helft van 2015.

Project Koningin Astrid, gelegen in de Koningin Astridlaan 278 te 1950 Kraainem: de studies met het oog op de indiening van de vergunningsaanvraag werden voorgezet; de aanvraag werd ingediend in het laatste kwartaal van 2014. Het openbaar onderzoek vond plaats in december 2014 en normaal gezien zal de vergunning in de loop van 2015 worden afgeleverd.

Dankzij de grondige follow-up van deze verschillende projecten door het ontwikkelingsteam werden de tijdschema's en budgetten voor deze werven stipt nageleefd.

(1) Deze aankoopprijs ligt niet hoger dan de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde.

Evolutie van de vastgoedportefeuille - Verkopen

Het team van Home Invest Belgium heeft in de loop van 2014 een duidelijke focus gelegd op de toename van het aandeel residentieel vastgoed in de portefeuille, uiteraard met de nodige aandacht voor de verwezenlijking van meerwaarden die ten goede komen aan haar aandeelhouders.

Gebouw in de Montoyerstraat 25

Home Invest Belgium heeft het **kantoorgebouw** in de Montoyerstraat 25 te 1000 Brussel voor een bedrag exclusief rechten van € 4,8 miljoen verkocht aan de Groep Kairos. Dit gebouw ligt in de Brusselse Leopoldwijk en omvat +/- 2 900 m² kantoorruimte. De verkoopprijs lag hoger dan de laatste door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde. Dankzij deze verkoop kon een aanzienlijke meerwaarde geboekt worden ten opzichte van de aanschaffingsprijs (€ 1,3 miljoen).

Gebouw in de Belliardstraat 205

Op 27 november 2014 heeft de vennootschap het **kantoorgebouw** in de Belliardstraat 205 te 1000 Brussel verkocht voor een bedrag van € 4,9 miljoen, welk bedrag hoger is dan de laatste door de vastgoeddeskundige bepaalde reële waarde. Dankzij de realisatie van deze verkoop, werd een aanzienlijke meerwaarde ten aanzien van de aankoopprijs gerealiseerd (€ 1,8 miljoen).

Adagio-hotel

Op 18 december 2014 heeft de vennootschap, in het kader van haar desinvesteringstrategie van activa, het door de groep Pierre & Vacances uitgebate **Adagio-hotel** in de Nijverheidsstraat 12 te 1000 Brussel verkocht aan de Groep Kanam, die optrad voor rekening van haar nieuw open fonds LEADING CITIES INVEST. De verkoopprijs lag hoger dan de laatste reële waarde die door de vastgoeddeskundige van Home Invest Belgium werd bepaald.

Afzonderlijke verkoop van appartementen

Overeenkomstig de vierde strategische pijler van de vennootschap, zijnde de selectieve arbitrage van haar vastgoedportefeuille, is Home Invest Belgium doorgegaan met de verkoop van haar activa per afzonderlijke wooneenheid (over het algemeen appartementen).

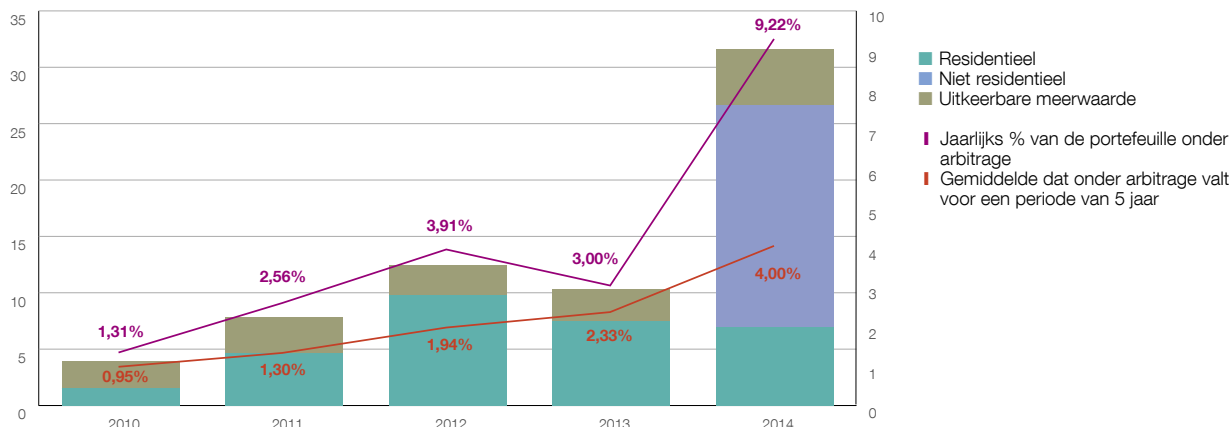
In totaal vertegenwoordigde de arbitrageactiviteit voor 2014 een volume van **9,22%** van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2013, wat een uitkeerbaar resultaat van € 4,96 miljoen heeft opgeleverd. Dit ongebruikelijke volume is te verklaren door de uitgesproken wil van de GVV om op korte termijn het aandeel residentieel vastgoed in haar portefeuille fors op te voeren door activa die niet in deze categorie vallen, te verkopen; laatstgenoemden vertegenwoordigen 6,80% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2013.

Overzicht van de verkooptransacties	2014	2013	2012
Aantal bij de verkoop betrokken locaties	9	13	17
Nettoverkoopprijs (exclusief transactiekosten)	€ 31,6 miljoen	€ 10,3 miljoen	€ 12,5 miljoen

De verschillende verkooptransacties tijdens het boekjaar 2014 hebben een netto meerwaarde van € 4,0 miljoen opgeleverd vergeleken met de laatste reële waarde van de verkochte activa.

Deze meerwaarde maakt het mogelijk het uitkeerbare resultaat voor de aandeelhouders over het boekjaar 2014 op te trekken en bevestigt het belang van de arbitrageactiviteit als strategische pijler van Home Invest Belgium.

Evolutie van de verkopen



Administratief, commercieel en technisch beheer van de vastgoedportefeuille

Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad¹ voor het volledige boekjaar 2014 blijft met 94,01% op een hoog niveau, ondanks de lichte daling ten opzichte van het boekjaar 2013 (94,96%). Deze daling is enerzijds te verklaren door de moeilijke omstandigheden waarmee de huurmarkt te kampen heeft, voornamelijk in het bovenste marktsegment, en anderzijds door de gedurfde keuze van Home Invest Belgium om grootschalige renovatiewerken uit te voeren in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille. Met dat doel voor ogen werd beslist 15 huizen van het complex **Clos Saint-Géry** te Ghlin, het residentieel gebouw **Yser** in Etterbeek en het gebouw **Léopold** in Luik niet opnieuw te verhuren. Deze beslissing heeft de totale bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille uiteraard doen dalen.

Indien men voormelde gebouwen die niet beschikbaar zijn voor verhuring uitsluit, bekomt men een gemiddelde bezettingsgraad van 95,08%.

Verjonging van de vastgoedportefeuille

Home Invest Development houdt zich niet alleen bezig met projectontwikkelingen, maar treedt ook op als gedelegeerd opdrachtgever voor **omvangrijke renovatieprojecten** van de GVV. In 2014 werd in versneld tempo werk gemaakt van dit beleid gericht op de verjonging en optimalisatie van het vastgoed in portefeuille. Deze trend zal zich de komende jaren onverminderd voortzetten.

Zes bijkomende appartementen die ingericht werden in de bestaande dakruimte van de **Galerie de l'Ange** in Namen, werden in de loop van het vierde kwartaal opgeleverd.

De ingrijpende renovatie van de huizen van het complex **Clos Saint-Géry** te Ghlin werd opgestart en zal in 2015 worden voortgezet.

In Luik wordt de architectuur van de gebouwen **Léopold** en **Saint-Hubert 4** momenteel onderzocht met het doel de appartementen volledig opnieuw in te richten.

Tot slot werd een vergunningsaanvraag ingediend voor de renovatie van de gevels van het gebouw **Charles Woeste** te Jette. In 2015 zal een begin worden gemaakt met deze werken alsook met de renovatie van de gemeenschappelijke ruimten en de winkelgalerij.

Integratie van het technische en administratieve beheer

Tijdens het boekjaar 2014 heeft de GVV zelf zorg gedragen voor het **technische, administratieve en boekhoudkundige beheer** van de meeste gebouwen in het Brusselse Gewest, terwijl het beheer van de andere gebouwen werd overgelaten aan zorgvuldig geselecteerde externe syndici en zaakwaarnemers.



→ Jourdan - Monnaies (St. Gillis)



→ Residentie Mélopée (St. Jans Molenbeek)



→ Odon Warland (Jette)

(1) De bezettingsgraad drukt het percentage van de voortgebrachte huurgelden per verhuurde ruimte uit, vermeerderd met de huurwaarborgen op de niet-verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de huurgelden van de verhuurde ruimten en de geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten.

Geconsolideerde resultatenrekeningen per 31 december 2014

	2014	2013
I. Huurinkomsten	18 941 328	19 353 320
III. Met verhuur verbonden kosten	-183 360	-252 403
NETTO HUURRESULTAAT	18 757 968	19 100 917
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	125 760	90 977
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	735 818	662 528
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 877 271	-2 021 064
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-15 982	-778
VASTGOEDRESULTAAT	17 726 293	17 832 578
IX. Technische kosten (-)	-1 240 741	-1 110 397
X. Commerciële kosten (-)	-256 272	-539 042
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen (-)	-113 423	-255 581
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-2 922 621	-2 557 758
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-147 343	-25 566
VASTGOEDKOSTEN	-4 680 401	-4 488 344
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13 045 891	13 344 234
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-945 034	-682 319
XV. Andere inkomsten en operationele lasten (-)	-34 553	-263 587
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12 066 304	12 398 328
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	3 968 854	2 517 584
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6 990 080	12 387 402
OPERATIONEEL RESULTAAT	23 025 238	27 303 314
XX. Financiële inkomsten (+)	94 499	101 768
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 999 979	-4 035 036
XXII. Andere financiële kosten (-)	-51 715	-69 590
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-3 107 691	1 501 542
FINANCIEEL RESULTAAT	-7 064 885	-2 501 317
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 960 353	24 801 997
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-22 400	105 340
BELASTINGEN	-22 400	105 340
NETTO RESULTAAT	15 937 954	24 907 336
NETTO RESULTAAT TOEKENBAAR AAN DE EIGENAARS VAN DE MOEDERVENOOTSCHAP	15 937 954	24 907 336
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	5,14	8,18
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen ¹	3 101 729	3 043 231
NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	4 979 019	10 002 351
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief XVI. XVII. XVIII. en XIX.)	1,61	3,29
NETTO COURANT RESULTAAT exclusief IAS.39 (exclusief XVI. XVII. XVIII. XIX. Et XXIII.)	8 086 711	8 500 809
NETTO COURANT RESULTAAT exclusief IAS.39 PER AANDEEL (exclusief XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)	2,61	2,79
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	10 958 934	14 904 985
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI. tot XIX.)	3,53	4,90
UITKEERBAAR RESULTAAT	13 120 205	11 495 870
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	4,23	3,78
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor Ptf / Vastgoedresultaat)	68,07%	69,53%
Operationele marge voor belastingen (Resultaat voor belastingen exclusief Ptf / Vastgoedresultaat)	28,21%	55,50%
Netto courant marge (Netto resultaat exclusief Ptf / Vastgoed resultaat)	28,09%	56,09%
VOORGESTELD DIVIDEND	3,75	3,50

(1) Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend met uitsluiting van 12 912 aandelen in autocontrole.

Nettohuurresultaat

De *huurinkomsten* komen uit op € 18,9 miljoen tegenover € 19,4 miljoen in 2013 (-2,13%), te wijten aan de negatieve invloed van de tijdens het boekjaar uitgevoerde verkooptransacties en opgestarte renovatiewerken. De *met verhuur verbonden lasten* zijn gedaald tot € 0,2 miljoen, met name onder invloed van de waardeverminderingen op handelsvorderingen die een neerwaartse trend vertonen. Het *nettohuurresultaat* gaat bijgevolg met 1,8% achteruit tot € 18,8 miljoen, tegenover € 19,1 miljoen het jaar voordien, een daling van 1,8%.

Vastgoedresultaat

De *huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder* zijn voornamelijk samengesteld uit door de GVV betaalde onroerende voorheffingen en blijven ongewijzigd op € 1,9 miljoen. Overeenkomstig de toepasselijke wetgeving kon een deel van deze voorheffingen (€ 0,7 miljoen) echter verhaald worden op bepaalde huurders (handelszaken, kantoren, rusthuizen). Bijgevolg komt het vastgoedresultaat uit op € 17,7 miljoen, tegenover € 17,8 miljoen een jaar voordien, zijnde een lichte daling van 0,6%.

Operationeel vastgoedresultaat

Het operationele vastgoedresultaat komt uit op € 13,0 miljoen, een teruggang met 2,2% vergeleken met het resultaat van € 13,3 miljoen dat in 2013 werd opgetekend.

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

De *algemene kosten* van de GVV omvatten alle kosten die geen rechtstreeks verband houden met de exploitatie van de gebouwen en het beheer van de vennootschap. Het betreft voornamelijk kosten verbonden aan de beursnotering en aan het bijzondere juridische statuut van de GVV (NYSE Euronext Brussels, controleautoriteit, abonnementstaks bij de FOD Financiën, **kosten verbonden aan de wijziging van statuut in GVV**, enz.), de erelonen van de commissaris, de adviseurs en de erkende vastgoeddeskundige van de GVV. Deze kosten zijn gestegen vergeleken met 2013 en komen uit op € 0,9 miljoen, waarvan € 0,2 miljoen hoofdzakelijk veroorzaakt door de verandering van het statuut van de vennootschap naar GVV. Hierdoor wordt een *operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille* geboekt van € 12,1 miljoen, terwijl eind 2013 een resultaat van € 12,4 miljoen werd opgetekend.

Operationeel resultaat

Het *resultaat op de portefeuille* is opnieuw positief en bedraagt € 11,0 miljoen, vergeleken met het resultaat van € 14,9 miljoen dat in 2013 werd geboekt. Dit resultaat van 2014 is niet alleen te verklaren door de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten belope van € 7,0 miljoen (€ 12,4 miljoen in 2013), maar ook door de aanzienlijke gerealiseerde meerwaarden die omhooggaan naar € 4,0 miljoen in 2014 (tegenover € 2,5 miljoen in 2013). Dit opmerkelijke resultaat bewijst opnieuw dat Home Invest Belgium erin slaagt **terugkerende meerwaarden** te creëren in **het belang van haar aandeelhouders**. Het *operationeel resultaat*, na verwerking van het resultaat op de portefeuille, komt uit op € 23,0 miljoen, tegenover € 27,3 miljoen in 2013.

Nettoresultaat - netto courant resultaat – netto courant resultaat exclusief IAS 39 – uitkeerbaar resultaat

Na aftrek van de financiële kosten en belastingen daalt het nettoresultaat van Home Invest Belgium, onder invloed van zuiver latente elementen, met 36,0% van € 24,9 miljoen in 2013 naar € 15,9 miljoen in 2014. Het netto courant resultaat bedraagt € 4,9 miljoen als gevolg van de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (impact IAS 39). Het netto courant resultaat exclusief IAS 39 is een weerspiegeling van de operationele rentabiliteit van de vennootschap zonder rekening te houden met zuiver latente factoren, en komt uit op € 8,1 miljoen. Het uitkeerbare resultaat stijgt met 14,1% van € 11,5 miljoen in 2013 naar € 13,1 miljoen in 2014.



→ Jourdan 85 (St. Gillis)



→ Louvain-la-Neuve

Geconsolideerde balans per 31 december 2014

ACTIVA	2014	2013
I. Vaste Activa	317 610 294	307 933 429
B. Immateriële vaste activa	11 891	16 049
C. Vastgoedbeleggingen	316 492 961	306 753 952
D. Andere materiële vaste activa	190 973	122 902
E. Financiële vaste activa	69 440	76 012
F. Vorderingen financiële leasing	845 029	964 515
II. Vlottende activa	14 170 877	17 166 414
A. Activa bestemd voor verkoop	5 810 465	9 402 061
C. Vorderingen financiële leasing	119 486	112 237
D. Handelsvorderingen	2 694 041	3 199 473
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	312 992	296 970
F. Kas en kasequivalenten	4 925 898	3 882 740
G. Overlopende rekeningen	307 995	272 933
TOTAAL ACTIVA	331 781 170	325 099 843
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	75 999 055	73 469 670
B. Uitgiftepremies	24 903 199	19 093 664
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98 778	98 778
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	103 516 959	90 909 201
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-27 561 611	-25 730 630
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-1 098 342	-671 198
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
m. Andere reserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	15 926 094	12 446 842
D. Nettoresultaat van het boekjaar	15 937 954	24 907 336
EIGEN VERMOGEN	208 224 230	195 025 808
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	117 633 818	79 471 529
B. Langlopende financiële schulden	109 627 454	75 000 000
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	8 006 364	4 471 529
II. Kortlopende verplichtingen	5 923 123	50 602 505
B. Kortlopende financiële schulden	644 327	47 382 687
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3 509 489	2 290 190
E. Andere kortlopende verplichtingen	119 654	120 734
F. Overlopende rekeningen	1 649 654	808 895
VERPLICHTINGEN	123 556 941	130 074 035
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	331 781 170	325 099 843
Aantal aandelen op afsluitdatum ¹	3 147 897	3 043 231
Netto inventariswaarde	208 224 230	195 025 808
Netto inventariswaarde per aandeel	66,15	64,09
EPRA NAV²	68,69	65,55
Schulden	113 900 923	124 793 611
Schuldgraad	34,33%	38,39%

(1) Het aantal aandelen op het einde van de periode is berekend met uitsluiting van de 12 912 aandelen in auto-controlen en met inbegrip van de 104 666 nieuwe aandelen uitgebracht in juni 2014.

(2) "EPRA NAV" stemt overeen met de netto actief waarde om o.m. uit te sluiten de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten.

Dividend & beurskoers

Op de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt op dinsdag 5 mei 2015, zal door de Raad van bestuur voorgesteld worden een **dividend** uit te keren **van € 3,75 bruto per aandeel**. Deze uitkering betekent opnieuw een opmerkelijke stijging van 7,1% ten opzichte van het brutodividend van € 3,50 dat voor het boekjaar 2013 werd uitgekeerd. Het uitkeringspercentage (payout ratio) blijft met 88,93% op een voortreffelijk niveau.

Sinds 1 januari 2013, op grond van de huidige wetgeving, is het dividend onderworpen aan een **roerende voorheffing van 15%**.

Het dividend zal **betalbaar zijn vanaf 15 mei 2015** door automatische storting aan de nominatieve aandeelhouders en aan de houders van gedematerialiseerde effecten, tegen afgifte van coupon nr.18 aan de loketten van BNP Paribas Fortis.

De hieronderstaande tabel herneemt de kerncijfers van de evolutie van het aandeel de voorbije boekjaren:

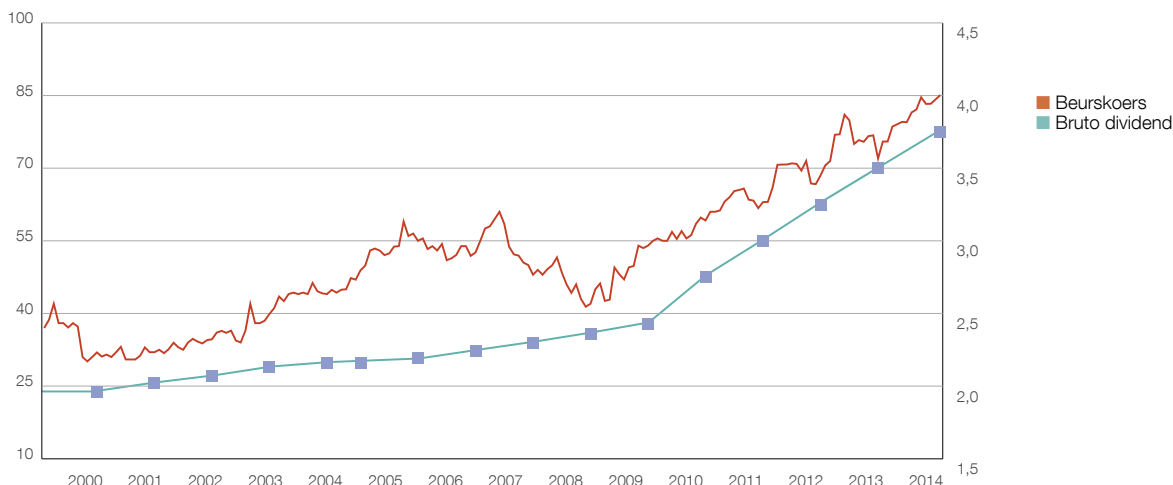
	2014	2013	2012	2011	2010
Beurskoers					
Hoogste koers	€ 87,00	€ 82,35	€ 72,00	€ 67,99	€ 61,50
Laagste koers	€ 73,50	€ 69,27	€ 62,90	€ 58,87	€ 53,00
Op de laatste noteringsdag van het boekjaar	€ 85,10	€ 76,00	€ 71,00	€ 64,05	€ 60,50
Gemiddelde koers	€ 80,91	€ 76,03	€ 68,59	€ 62,99	€ 56,60
Bruto dividendrendement¹	4,41%	4,61%	4,58%	4,68%	5,45%
Dividend					
Bruto	€ 3,75	€ 3,50	€ 3,25	€ 3,00	€ 2,75
Netto ²	€ 3,1875	€ 2,975	€ 2,7625	€ 3,00	€ 2,75
Volume					
Gemiddeld dagelijks volume	996	703	1 136	902	833
Jaarlijks volume	254 159	179 166	289 644	222 912	201 493
Totaal aantal aandelen op 31 december	3 160 809	3 056 143	3 056 143	3 056 143	2 931 334
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 269 miljoen	€ 232 miljoen	€ 217 miljoen	€ 197 miljoen	€ 171 miljoen
Free float	46,59%	50,24%	47,01%	46,83%	49,65%
Velociteit³	17,26%	11,67%	20,16%	15,40%	13,85%
Payout ratio (op statutair niveau)	88,93%	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.

Evolutie van het dividend en de beurskoers van de vennootschap



Aandeelhouderschap op 22 januari 2015

Voornamelijk op grond van transparantie verklaringen van aandeelhouders die de statutaire drempel van 3% van het kapitaal van de vennootschap overschrijden en op grond van het aandeelhoudersregister, ziet het gekend aandeelhouderschap van Home Invest Belgium er op 22 januari 2015 als volgt uit:

Aandeelhouders	Aandeelhouders	In % van het kapitaal
Groep Van Overstraeten	737 553	23,33%
BMVO 2014 (Burgerlijke maatschap)	510 960	16,17%
Stavos Luxemburg	118 455	3,75%
VOP NV	102 575	3,25%
Mr Hans Van Overstraeten	2 892	0,09%
Mr Johan Van Overstraeten	856	0,03%
Mr Bart Van Overstraeten	855	0,03%
Mr Liévin Van Overstraeten	850	0,03%
COCKY NV	110	0,00%
AXA Belgium NV	537 830	17,02%
Mr Antoon Van Overstraeten	121 916	3,86%
Federale Verzekeringen	105 296	3,33%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,25%
Mr Serge Van Overtveldt	51 396	1,63%
Mevr Patricia Henry de Frahan	51 396	1,63%
Andere nominatieve aandeelhouders	74 877	2,37%
Totaal gekend	1 680 264	53,16%
Free Float	1 480 545	46,84%
Algemeen totaal	3 160 809	100,00%

Feiten sinds de afsluiting van het boekjaar

Sinds het einde van het boekjaar heeft geen enkele belangrijke gebeurtenis plaatsgevonden.

Vooruitzichten

Ondanks de onzekerheid vanwege de huidige economische toestand en de gevolgen daarvan voor de activiteiten van Home Invest Belgium, bevestigt de Raad van bestuur haar vertrouwen in de verdere groei van de resultaten van de vennootschap. De vennootschap heeft bij het begin van 2015 haar activiteiten voortgezet: zoeken naar nieuwe aankoopmogelijkheden, ontwikkelingsprojecten, beheer van de portefeuille en arbitrage. De inkomsten van de vennootschap komen enerzijds van het verhuren van haar gebouwen en anderzijds van de regelmatige selectieve arbitrage van een deel ($\pm 4\%$) van haar portefeuille. De huurmarkt wordt ondersteund door de demografische groei vastgesteld in de grote Belgische steden maar ondervindt hinder van de erg lage inflatie, die zich vertaalt in een niet-indexering van de huren. De koopmarkt wordt ondersteund door de erg lage rentevoeten, die ervoor zorgen dat gezinnen meer kunnen ontlenden.

Verklaring van de commissaris

De commissaris, Karel Nijs, heeft zijn auditactiviteiten afgesloten. Hij 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.

Agenda van de aandeelhouder

	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 van het dividend van het boekjaar 2014	vrijdag 15 mei 2015
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2015	donderdag 3 september 2015
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2015	donderdag 29 oktober 2015
	2016
Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2015	donderdag 25 februari 2016
Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 7 april 2016
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2015	dinsdag 3 mei 2016
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2016	dinsdag 3 mei 2016
Uitbetaling van het dividend van het boekjaar 2015	vrijdag 13 mei 2016

Voor bijkomende informatie:

Sophie Lambrighs
 Chief Executive Officer
 Home Invest Belgium NV
 Woluwedal 60 bus 4
 B – 1200 Brussel
 Tel: +32.2.740.14.51
 E-mail: sophie.lambrighs@homeinvest.be

Home Invest Belgium is een residentiële GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) in 1999 opgericht en sindsdien genoteerd op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussel (HOMI).

Op 31 december 2014, bestond haar portefeuille uit 73 gebouwen en 5 ontwikkelingsprojecten waarvan de reële waarde wordt geraamd op ± € 322 miljoen. De vennootschap haalt haar inkomsten uit de verhuring van haar gebouwen (±1 300 residentiële units) en uit de selectieve arbitrage van een deel (±4%) van haar portefeuille.

De activiteiten van Home Invest Belgium worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Op 31 december 2014, bedroeg de totale beurskapitalisatie van Home Invest Belgium € 269 miljoen.

(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.