

Sous embargo jusqu'au 27 février 2015 à 17h40

**Information réglementée**

# Résultats annuels 2014

## **Distribution d'un dividende de € 3,75 brut par action, en augmentation pour la 15<sup>ème</sup> année consécutive**

- Résultat distribuable en progression de 14 %
- Combinaison réussie entre gestion courante et arbitrage du portefeuille
- Valeur nette d'inventaire par action de € 66,15 - en progrès de 3 %

## **Confirmation du statut de SIR résidentielle**

- Adoption du nouveau statut de Société Immobilière Réglementée (SIR)
- Plus de 80 % du portefeuille est constitué de biens résidentiels
- Confirmation du précompte mobilier de 15 % sur les dividendes, suivant la législation actuellement en vigueur

## **Accélération du développement pour compte propre**

- Mise en chantier de près de 300 unités résidentielles
- Introduction de demandes de permis pour plus de 130 unités

## **Renforcement de la structure financière**

- Emission obligataire d'une maturité de 10 ans
- Taux d'endettement réduit à 34 %

## **Excellente tenue du portefeuille immobilier**

- Valeur des immeubles de placement en hausse de 3 %
- Taux d'occupation toujours à un niveau élevé de 94 %



*Housing life*

# Table des matières

Chiffres clés

Synthèse des comptes consolidés

Le portefeuille immobilier

Événements marquants de l'exercice 2014

- 15 ans
- SIR
- 80 % de biens immobiliers résidentiels
- Renforcement de la structure financière
- Acquisitions
- Développements
- Ventes
- Gestion

Comptes de résultats consolidés

Bilan consolidé

Dividende et cours de bourse

Actionnariat

Événements survenus depuis la clôture de l'exercice

Perspectives

Attestation du commissaire

Agenda de l'actionnaire



## Chiffres clés

Portefeuille immobilier	2014	2013	2012
Juste valeur totale	€ 322,3 mio	€ 316,2 mio	€ 260,1 mio
Immeubles de placement en exploitation	€ 282,6 mio	€ 290,4 mio	€ 241,8 mio
Projets de développement	€ 33,9 mio	€ 16,3 mio	€ 0,9 mio
Immeubles destinés à la vente	€ 5,8 mio	€ 9,4 mio	€ 17,3 mio
<i>Détail des immeubles de placement en exploitation</i>			
Superficie des immeubles de placements	142 200 m <sup>2</sup>	147 935 m <sup>2</sup>	125 077 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	73	75	73
Nombre de sites	42	44	42
Nombre de baux	1 311	1 318	1 142
Taux d'occupation	94,01 %	94,96 %	94,16 %
Rendement brut sur loyers perçus ou garantis	6,00 %	6,11 %	6,11 %

Résultats consolidés	2014	2013	2012
Résultat locatif net	€ 18,8 mio	€ 19,1 mio	€ 16,5 mio
Résultat immobilier	€ 17,7 mio	€ 17,8 mio	€ 15,4 mio
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (EBIT)	€ 12,1 mio	€ 12,4 mio	€ 11,0 mio
Résultat sur portefeuille	€ 11,0 mio	€ 14,9 mio	€ 6,7 mio
Résultat d'exploitation	€ 23,0 mio	€ 27,3 mio	€ 17,6 mio
Résultat net	€ 15,9 mio	€ 24,9 mio	€ 11,6 mio
Résultat net courant	€ 5,0 mio	€ 10,0 mio	€ 4,9 mio
Résultat net courant hors IAS 39	€ 8,1 mio	€ 8,5 mio	€ 8,1 mio
Résultat distribuable	€ 13,1 mio	€ 11,5 mio	€ 11,0 mio
Dividende brut de l'exercice	€ 3,75	€ 3,50	€ 3,25
Marge d'exploitation <sup>1</sup>	68,07 %	69,53 %	71,14 %
Marge opérationnelle avant impôts <sup>2</sup>	28,21 %	55,50 %	32,19 %
Marge nette courante <sup>3</sup>	28,09 %	56,09 %	32,08 %
Taux de distribution <sup>4</sup>	88,93 %	93,03 %	88,37 %

(1) Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / Résultat immobilier

(2) Résultat avant impôt et hors résultat sur portefeuille / Résultat immobilier

(3) Résultat net hors résultat sur portefeuille / Résultat immobilier

(4) Dividende / Résultat distribuable (sur base des comptes statutaires)

Bilans consolidés	2014	2013	2012
Total de l'actif	€ 331,8 mio	€ 325,1 mio	€ 270,4 mio
Fonds propres	€ 208,2 mio	€ 195,0 mio	€ 178,70 mio
Endettement	€ 113,9 mio	€ 124,8 mio	€ 83,8 mio
Taux d'endettement	34,33 %	38,39 %	30,97 %

Données par action <sup>1</sup>	2014	2013	2012
Valeur nette d'inventaire (avant répartition)	€ 66,15	€ 64,09	€ 58,73
Valeur nette d'inventaire hors IAS 39 (avant répartition)	€ 68,69	€ 65,55	€ 61,11
Résultat immobilier	€ 5,71	€ 5,86	€ 5,06
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	€ 3,89	€ 4,07	€ 3,60
Résultat sur portefeuille	€ 3,53	€ 4,90	€ 2,20
Résultat net	€ 5,14	€ 8,18	€ 3,82
Résultat net courant	€ 1,61	€ 3,29	€ 1,62
Résultat net courant hors IAS 39	€ 2,61	€ 2,79	€ 2,65
Accroissement de valeur <sup>2</sup>	€ 2,06	€ 5,36	€ 1,14
Dividende brut	€ 3,75	€ 3,50	€ 3,25
Dividende net <sup>3</sup>	€ 3,1875	€ 2,975	€ 2,7625
Return pour l'actionnaire	€ 5,81	€ 8,86	€ 4,39
Return <sup>4</sup>	9,10 %	15,09 %	7,60 %

(1) Les données de résultat par action reprises dans le présent communiqué sont calculées sur base du nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine, sauf en ce qui concerne la valeur nette d'inventaire calculée en tenant compte du nombre d'actions en fin d'exercice. Les 12 912 actions détenues par Home Invest Development ont été exclues du calcul (cf. IAS 33 § 20).

(2) Différence entre les valeurs nettes d'inventaire en fin et en début d'exercice.

(3) Sur base d'un précompte mobilier de 15 %.

(4) Return divisé par la valeur nette d'inventaire en début de période.

## Synthèse des comptes consolidés

Au terme de l'année 2014, Home Invest Belgium dégage un **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** de € 12,07 millions.

Le **résultat net courant** s'élève à € 4,98 millions ; le **résultat net courant hors IAS 39** s'élève à € 8,1 millions à comparer à € 8,5 millions en 2013.

Le **résultat sur portefeuille** - qui englobe les plus-values réalisées et les variations (en plus et en moins) des justes valeurs des immeubles en exploitation - s'élève à € 10,96 millions, contre 14,9 millions en 2013.

Le **résultat distribuable** - qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant l'exercice - présente une hausse de 14,13 %, passant de € 11,5 millions en 2013 à € 13,1 millions en 2014.

À l'issue de l'exercice, la **valeur nette d'inventaire par action** s'établit à € 66,15, en hausse de 3,2 % ; la valeur nette d'inventaire par action hors IAS39 s'élève à € 68,69, soit une augmentation de 4,8 %.

Enfin, à la date du 31 décembre 2014, dernier jour de cotation de l'exercice, le **cours de clôture** de l'action Home Invest Belgium sur Euronext Brussels s'établissait à € 85,10, à comparer au cours de clôture fin 2013 qui s'élevait à € 76 et présentait une prime de 28,7 % par rapport à sa valeur nette d'inventaire de fin d'exercice.

Le Conseil d'administration a dès lors décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 5 mai prochain un **dividende** de € 3,75 brut par action contre € 3,50 brut un an plus tôt, soit une croissance unitaire de 7 %.

Sur base statutaire, une telle rémunération correspond à un **pay-out ratio** de 88,93 % (93,03 % en 2013).

## Le portefeuille immobilier

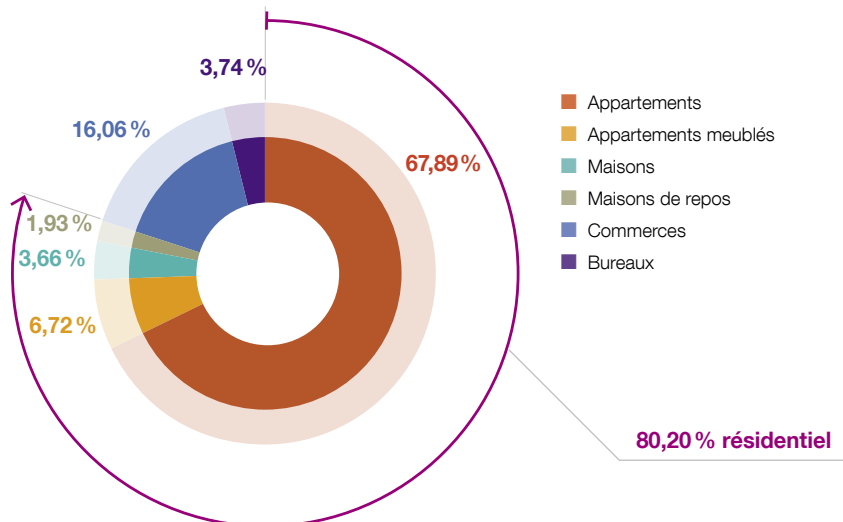
Au 31 décembre 2014, Home Invest Belgium détient un portefeuille comprenant 73 immeubles et 5 projets de développement dont la juste valeur totale est estimée à € 322 millions.

Au bilan, la **juste valeur** des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement s'élève à € 316,5 millions au 31 décembre 2014 contre € 306,8 millions au 31 décembre 2013, soit une progression de 3,17 %.

La juste valeur des **immeubles de placement en exploitation**<sup>1</sup> s'établit à € 282,6 millions contre € 290,4 millions un an plus tôt. Cette diminution s'explique par la vente d'actifs non résidentiels au cours de l'exercice.

Les immeubles de placement situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent à présent 66 % du portefeuille, ceux en Région wallonne 21,2 % et ceux en Région flamande 12,8 %.

La ventilation de ce portefeuille d'immeubles de placement, calculée sur base de la juste valeur des immeubles, s'établit comme suit :



(1) Hors immeubles destinés à la vente et les projets de développement.

Le **taux d'occupation** moyen pour l'ensemble de l'exercice 2014 s'élève à **94,01 %**, à comparer à 94,96 % lors de l'exercice 2013. Cette diminution résulte de la décision de ne pas remettre en location certains immeubles du portefeuille destinés à être rénovés profondément.

## Événements marquants de l'exercice 2014

### 15 ans d'existence !

Le 16 juin, Home Invest Belgium a célébré ses 15 ans. À cette occasion, elle a eu le plaisir de pouvoir sonner la cloche marquant l'ouverture de la Bourse de Bruxelles.

### Home Invest Belgium est la première sicafi belge à obtenir le statut de SIR

Le 1<sup>er</sup> septembre 2014, la FSMA (l'Autorité des Services et Marchés Financiers) a agréé Home Invest Belgium en qualité de SIR (Société Immobilière Réglementée) publique et a approuvé l'ensemble des documents établis par la société dans ce cadre, sous réserve de l'approbation de ce changement de statut par l'assemblée générale extraordinaire.

L'Assemblée générale extraordinaire du 25 septembre 2014 a **approuvé à l'unanimité** la modification du statut de la société de sicafi en SIR.

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.

### 80 % du portefeuille est constitué de biens immobiliers résidentiels

La part d'immeubles résidentiels dans le portefeuille de Home Invest Belgium a augmenté sensiblement en 2014.

Au 31 décembre 2014, elle s'établissait à 80,2 %. Dépassant le seuil des 80 %, elle permet aux actionnaires de la société de continuer à bénéficier de la réduction de précompte mobilier à 15 % sur les dividendes à recevoir, suivant la législation actuellement en vigueur.

### Renforcement de la structure financière

Au cours de l'exercice 2014, Home Invest Belgium a diversifié ses sources de financement et a prolongé la durée moyenne de ses lignes de crédit et couvertures de taux.

Home Invest Belgium a clôturé avec succès, et après la première journée de souscription, une **émission obligataire** sous la forme d'un placement privé adressé à des investisseurs institutionnels, pour un montant de **€ 40 millions**. Cette émission inaugurale a été réalisée avec une maturité de 10 ans, avec comme date d'échéance le 18 juin 2024. Cette durée constitue une première dans le secteur des SIR.

Ces obligations génèrent un rendement annuel brut fixe de 3,79 %. Les coupures de ces obligations ont été fixées à € 100 000 et ont été émises à un prix de 100 %. Les obligations ont été admises à la négociation sur Euronext Brussels dès le 18 juin 2014.

Grâce à la durée de 10 ans, ces obligations constituent une étape importante dans le rallongement de la durée moyenne du financement global de Home Invest Belgium, et ce à des conditions financières particulièrement attractives.

La SIR a par ailleurs conclu **deux nouvelles lignes de crédit bancaire**, pour un montant total de **€ 30 millions** :

- l'une s'élève à € 20 millions et est fournie par la banque ING avec échéance finale le 31 juillet 2020 ;
- l'autre, de € 10 millions, est fournie par la banque ING avec maturité d'un an reconductible.

Grâce à ces accords,

- la durée moyenne pondérée du financement a pu être portée à **5 ans et 2 mois** au 31 décembre 2014, contre 3 ans et 1 mois au 31 décembre 2013 ;
- la durée moyenne des instruments de couverture de taux a pu être portée à **4 ans et 8 mois** au 31 décembre 2014, par rapport à 4 ans et 2 mois au 31 décembre 2013.



Financements	Montants des lignes confirmées	Utilisation	Duration moyenne
<b>Financements bancaires</b>	<b>€ 105 mio</b>	<b>€ 70 mio</b>	<b>3 ans et 7 mois</b>
BELFIUS	€ 25 mio	€ 25 mio	4 ans et 1 mois
BNP PARIBAS FORTIS	€ 25 mio	€ 0	3 ans et 5 mois
ING	€ 30 mio	€ 20 mio	3 ans et 9 mois
BAYERISCHE LANDESBANK	€ 15 mio	€ 15 mio	2 ans et 11 mois
DEGROOF	€ 10 mio	€ 10 mio	3 ans et 4 mois
<b>Financements obligataires</b>	<b>€ 40 mio</b>	<b>€ 40 mio</b>	<b>9 ans et 6 mois</b>
Émission du 18/06/2014	€ 40 mio	€ 40 mio	9 ans et 6 mois
<b>TOTAL</b>	<b>€ 145 mio</b>	<b>€ 110 mio</b>	<b>5 ans et 2 mois</b>

Instruments de couverture	Montants des instruments de couverture	Duration moyenne
BELFIUS	€ 35 mio	5 ans et 6 mois
BNP PARIBAS FORTIS	€ 25 mio	3 ans et 5 mois
ING	€ 40 mio	4 ans et 8 mois
<b>Couverture type IRS</b>	<b>€ 100 mio</b>	<b>4 ans et 8 mois</b>

Aucun financement ou instrument financier ne vient à échéance en 2015.  
Le taux moyen de financement au 31 décembre 2014 s'élève à 3,63 %.

Le **taux d'endettement consolidé** s'élève à **34,33 %** au 31 décembre 2014, contre 38,39 % au 31 décembre 2013.  
Home Invest Belgium dispose par conséquent **d'une capacité d'endettement consolidée d'environ € 100 millions sans dépasser le niveau de 50 %**, à partir duquel, selon l'article 24 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, la société serait amenée à élaborer un plan financier sous le contrôle de la FSMA.

## Évolution du portefeuille immobilier - Acquisitions

### Projet Reine Astrid – acquisition d'une parcelle de terrain

La société a acquis une parcelle de terrain jouxtant son projet Reine Astrid à Kraainem. Cette acquisition a permis d'améliorer le projet initialement prévu sur ce site.

### Projet Ariane - réalisation de la condition suspensive de l'obtention du permis d'urbanisme

Suite à l'obtention de ce permis, Home Invest Belgium est devenue propriétaire en juin dernier du projet Ariane, situé avenue Marcel Thiry 208 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert. Ce bien immeuble a fait l'objet d'un apport en nature dans le capital de la société par Axa Belgium SA le 11 juin 2014 (dans le cadre du capital autorisé). Cet apport a été rémunéré par l'attribution de **104 666 actions nouvelles** à Axa Belgium SA, ce qui a donné lieu à une augmentation de capital de la société de € 2 548 072,84. Suite à cette opération, le capital social de la société s'élève désormais à **€ 76 949 294,75** représenté par **3 160 809 actions**.



→ Projet Maurice Charlent (Auderghem)



→ Projet Ariane (Woluwé-Saint-Lambert)

## **Projet Maurice Charlent - acquisition définitive de la totalité des parts de la SPRL Charlent 53 Leasehold et de la SPRL Charlent 53 Freehold, titulaires des droits réels sur un immeuble situé rue Maurice Charlent 51-53 à 1160 Auderghem - réalisation de la condition résolutoire de l'obtention des permis définitifs et exécutoires purgés de tout recours**

Suite à l'obtention des permis définitifs et exécutoires purgés de tout recours mi-2014, l'acquisition des parts de la SPRL Charlent 53 Leasehold et de la SPRL Charlent 53 Freehold est devenue définitive.

La valeur conventionnelle de la pleine propriété du bien, sur base de laquelle le prix d'acquisition des parts de ces deux SPRL a été calculé, se monte à € 5,1 millions<sup>1</sup>, tandis que l'investissement total est estimé à € 11,2 millions.

Le 12 décembre 2014, le Conseil d'administration de Home Invest Belgium a par ailleurs approuvé l'absorption de la SPRL Charlent 53 Leasehold. Cette opération est assimilée à une fusion par absorption de ladite société sous le régime des articles 676 et 719 et suivants du Code des Sociétés, ce qui implique que cette fusion n'a pas dû être approuvée par une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires. L'intégralité du capital de la SPRL Charlent 53 Leasehold étant détenue par Home Invest Belgium, il n'a pas été créé d'actions nouvelles à l'occasion de la fusion, et ce conformément à l'article 726 du Code des Sociétés. Les parts sociales de la société Charlent 53 Leasehold absorbée ont été annulées. Suite à cette fusion, Home Invest Belgium est devenue directement titulaire du droit d'emphytéose constitué sur l'immeuble Maurice Charlent. Pour rappel, cet immeuble fait actuellement l'objet d'un important programme de transformation en 127 studios.

### **Acquisition d'un immeuble résidentiel meublé, 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 1 341 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée est occupé par deux espaces commerciaux. Le prix d'achat hors frais est de € 3,5 millions (en ligne avec la valeur de l'expertise réalisée par l'expert indépendant) 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.

## **Évolution du portefeuille immobilier - Développements**

Au cours de l'année, les cinq projets de développement pour compte propre de la SIR ont connu des avancées significatives.

**Projet Trône**, situé à l'angle de la rue de la Pépinière et de la rue de Brederode à 1000 Bruxelles – 15 appartements et 1 bureau : le gros œuvre est terminé, la toiture a été posée et les travaux d'isolation et d'installations techniques sont bien avancés. La livraison des 15 appartements et du bureau est prévue au deuxième trimestre 2015.

**Projet Maurice Charlent**, situé à l'angle de la rue Maurice Charlent et de la rue Jean Cockx à 1160 Bruxelles – 127 studios : les travaux ont commencé au mois de juillet 2014. Fin décembre 2014, le gros œuvre était bien avancé et le chantier était prêt à recevoir les entreprises de techniques spéciales. Les studios seront prêts à accueillir leurs premiers locataires à la rentrée scolaire de 2015.

**Projet Ariane**, situé avenue Marcel Thiry 208 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert – 166 appartements : les travaux de démantèlement ont débuté fin septembre 2014. Fin décembre, l'immeuble était entièrement démantelé et les travaux de gros œuvre avaient été entamés.

**Projet Marcel Thiry C**, situé avenue Marcel Thiry 204 C à 1200 Woluwé-Saint-Lambert : le processus administratif de demande de permis a suivi son cours, permettant d'aboutir à la délivrance de celui-ci par les autorités communales dans les derniers jours du mois de décembre 2014. Les travaux démarreront au second semestre 2015.

**Projet Reine Astrid**, situé avenue Reine Astrid 278 à 1950 Kraainem : les études en vue du dépôt de la demande de permis se sont poursuivies, et cette demande a introduite au cours du dernier trimestre 2014. L'enquête publique s'est déroulée pendant le mois de décembre 2014 et le permis est attendu courant de l'année 2015.

Le suivi approfondi de ces différents projets par l'équipe de développement a permis de respecter tant les plannings que les budgets des chantiers.

(1) Ce prix d'acquisition n'est pas supérieur à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier.

## Évolution du portefeuille immobilier - Ventes

Au cours de l'année 2014, l'équipe de Home Invest Belgium a concentré son attention sur l'augmentation de la partie résidentielle dans le portefeuille, tout en veillant bien entendu à la réalisation de plus-values bénéficiant à ses actionnaires.

### Immeuble Montoyer 25

Dans ce cadre, Home Invest Belgium a cédé **l'immeuble de bureaux** Montoyer 25, situé à 1000 Bruxelles, pour un montant hors droits de € 4,8 millions au Groupe Kairos. Situé dans le quartier Léopold à Bruxelles, l'immeuble comprend ± 2 900 m<sup>2</sup> de bureaux. La cession s'est réalisée à un prix supérieur à la dernière valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier. La réalisation de cette cession permet d'effectuer une plus-value substantielle par rapport au prix d'acquisition (€ 1,3 million).

### Immeuble Belliard 205

Le 27 novembre 2014, la société a vendu **l'immeuble de bureaux** situé rue Belliard 205 à 1000 Bruxelles, pour la somme de € 4,9 millions, montant supérieur à la dernière juste valeur déterminée par l'expert immobilier de la société. La réalisation de cette cession permet d'effectuer une plus-value substantielle par rapport au prix d'acquisition (€ 1,8 million).

### Hôtel Adagio

Le 18 décembre 2014, dans le cadre de sa stratégie d'arbitrages d'actifs, Home Invest Belgium a cédé au Groupe Kanam, agissant pour le compte de son nouveau fonds ouvert LEADING CITIES INVEST, **l'hôtel** Adagio, situé rue de l'Industrie 12 à 1000 Bruxelles et exploité par le groupe Pierre & Vacances. La cession s'est réalisée à un prix supérieur à la dernière juste valeur déterminée par l'expert immobilier de Home Invest Belgium.

### Vente à la pièce d'appartements

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

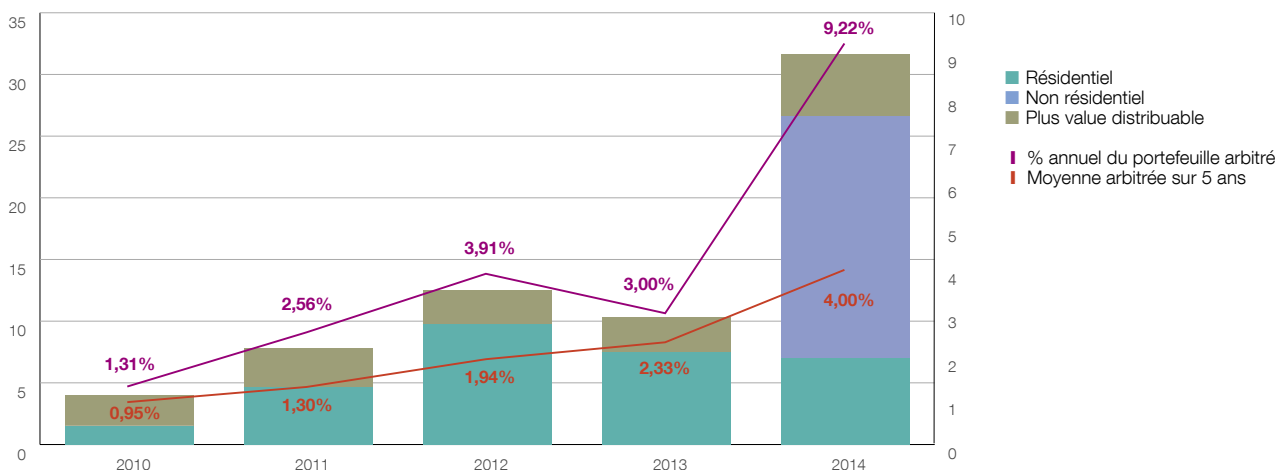
**Au total**, pour l'année 2014, l'activité d'arbitrage a représenté un volume de **9,22%** de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2013, permettant de dégager un résultat distribuable de € 4,96 millions. Ce volume inhabituel s'explique principalement par la volonté affichée par la SIR d'atteindre le seuil de 80 % de résidentiel dans son portefeuille, en procédant à la vente d'actifs qui n'entrent pas dans cette catégorie ; ces derniers représentent 6,80% de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2013.

Synthèse des ventes	2014	2013	2012
Nombre de sites concernés par les ventes	9	13	17
Prix de vente net (hors frais de transaction)	€ 31,6 mio	€ 10,3 mio	€ 12,5 mio

Les différentes ventes de l'exercice 2014 ont permis de comptabiliser une plus-value nette réalisée de € 4,0 millions par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus.

Ce montant permet de renforcer le résultat distribuable aux actionnaires pour l'exercice 2014 et confirme l'importance de l'arbitrage comme axe stratégique de Home Invest Belgium.

### Évolution des ventes





## Gestion administrative, commerciale et technique du portefeuille immobilier

### Taux d'occupation

Le taux d'occupation<sup>1</sup> moyen pour l'ensemble de l'exercice 2014 reste à un niveau élevé de 94,01 %, en légère dégradation par rapport à l'exercice 2013 (94,96 %). Cette dégradation s'explique, d'une part par un marché locatif qui reste difficile, principalement dans le secteur haut de gamme et, d'autre part, par le choix judicieux de Home Invest Belgium de procéder à des rénovations d'envergure dans les immeubles de son portefeuille. Dans ce but, 15 maisons du **Clos Saint-Géry** à Ghlin, l'immeuble résidentiel **Yser** à Etterbeek et l'immeuble **Léopold** à Liège n'ont pas été remis en location, ce qui dégrade évidemment le taux d'occupation global du portefeuille.

Le taux d'occupation moyen obtenu en excluant ces immeubles non disponibles à la location s'élève à 95,08 %.

### Rajeunissement du portefeuille

Outre les projets de développement, Home Invest Development agit comme maître d'ouvrage délégué pour les **grands projets de rénovation** de la SIR. L'année 2014 a vu une accélération de la mise en œuvre de cette politique de rajeunissement et d'optimisation des immeubles du portefeuille. Cette tendance se poursuivra d'ailleurs dans les prochaines années.

La livraison des 6 appartements supplémentaires - construits dans le volume de toiture existant de **la Galerie de l'Ange** à Namur - a eu lieu au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre.

La rénovation profonde des maisons du **Clos Saint-Géry** à Ghlin a été entamée et se poursuivra en 2015.

À Liège, pour les immeubles **Léopold** et **Saint-Hubert 4**, des études architecturales sont en cours en vue d'une refonte complète de la disposition des appartements.

Enfin, une demande de permis a été déposée pour la rénovation des façades de l'immeuble **Charles Woeste** à Jette. Ces travaux ainsi que la rénovation des communs et de la galerie commerciale commenceront en 2015.

### Intégration de la gestion technique et administrative

Durant l'exercice 2014, la SIR a consolidé la **gestion technique, administrative et comptable** de la majorité de ses immeubles en Région bruxelloise, en laissant la gestion des autres biens à des gérants et syndicats externes sélectionnés avec soin.



→ Jourdan - Monnaies (Saint-Gilles)



→ Résidence Mélodie (Molenbeek Saint-Jean)



→ Odon Warland (Jette)

(1) Le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers générés par les biens occupés, augmentés des garanties locatives sur les biens inoccupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée (VLE) des biens inoccupés.

## Comptes de résultats consolidés au 31 décembre 2014

	2014	2013
I. Revenus locatifs (+)	18 941 328	19 353 320
III. Charges relatives à la location (+/-)	-183 360	-252 403
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>18 757 968</b>	<b>19 100 917</b>
IV. Récupération de charges immobilières (+)	125 760	90 977
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	735 818	662 528
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 877 271	-2 021 064
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-15 982	-778
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>17 726 293</b>	<b>17 832 578</b>
IX. Frais techniques (-)	-1 240 741	-1 110 397
X. Frais commerciaux (-)	-256 272	-539 042
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-113 423	-255 581
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-2 922 621	-2 557 758
XIII. Autres charges immobilières (-)	-147 343	-25 566
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-4 680 401</b>	<b>-4 488 344</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>13 045 891</b>	<b>13 344 234</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	-945 034	-682 319
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-34 553	-263 587
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>12 066 304</b>	<b>12 398 328</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	3 968 854	2 517 584
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6 990 080	12 387 402
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>23 025 238</b>	<b>27 303 314</b>
XX. Revenus financiers (+)	94 499	101 768
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-3 999 979	-4 035 036
XXII. Autres charges financières (-)	-51 715	-69 590
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-3 107 691	1 501 542
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-7 064 885</b>	<b>-2 501 317</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>15 960 353</b>	<b>24 801 997</b>
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-22 400	105 340
<b>IMPÔT</b>	<b>-22 400</b>	<b>105 340</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>15 937 954</b>	<b>24 907 336</b>
<b>RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>	<b>15 937 954</b>	<b>24 907 336</b>
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>5,14</b>	<b>8,18</b>
Nombre d'actions moyen <sup>1</sup>	3 101 729	3 043 231
RÉSULTAT NET COURANT (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	4 979 019	10 002 351
<b>RÉSULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)</b>	<b>1,61</b>	<b>3,29</b>
RÉSULTAT NET COURANT HORS IAS.39 (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. et XXIII.)	8 086 711	8 500 809
<b>RÉSULTAT NET COURANT HORS IAS.39 PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. et XXIII.)</b>	<b>2,61</b>	<b>2,79</b>
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	10 958 934	14 904 985
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION (XVI. à XIX.)</b>	<b>3,53</b>	<b>4,90</b>
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	13 120 205	11 495 870
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION</b>	<b>4,23</b>	<b>3,78</b>
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation avt Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	68,07 %	69,53 %
Marge opérationnelle avant impôts (Résultat avant impôt hors Rés. sur Ptf / Résultat immobilier)	28,21 %	55,50 %
Marge nette courante (Résultat net hors Rés. Sur Ptf / Résultat immobilier)	28,09 %	56,09 %
<b>DIVIDENDE PAR ACTION PROPOSÉ</b>	<b>3,75</b>	<b>3,50</b>

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

## Le résultat locatif net

Les *revenus locatifs* se montent à € 18,9 millions contre € 19,4 millions en 2013 (-2,13%), sous l'influence négative des ventes réalisées et des rénovations lancées au cours de l'exercice.

Les *charges relatives* à la location ont diminué à € 0,2 million, sous l'influence notamment des réductions de valeur sur créances commerciales qui ont tendance à baisser. Le *résultat locatif net* s'élève ainsi à € 18,8 millions pour € 19,1 millions un an plus tôt, en diminution de 1,8%.

## Le résultat immobilier

Les *charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire* sont principalement constituées par les précomptes immobiliers payés par la SIR et restent quasi inchangés à € 1,9 million. Une partie de ces précomptes (€ 0,7 million) a toutefois pu être répercutée auprès de certains locataires, conformément à la législation applicable (commerces, bureaux, maisons de repos). En conséquence, le résultat immobilier se monte à € 17,7 millions contre € 17,8 millions un an plus tôt, en légère diminution de 0,6%.

## Le résultat d'exploitation des immeubles

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 13,0 millions, en retrait de 2,2% par rapport au résultat de € 13,3 millions enregistré en 2013.

## Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Les *frais généraux* de la SIR englobent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation des immeubles et à la gestion de la société. Ils comprennent principalement les frais liés à la cotation en bourse et au statut juridique particulier de la SIR (NYSE Euronext Brussels, autorité de contrôle, taxe d'abonnement au SPF Finances, **frais liés au changement de statut de sicafi en SIR**, etc.), les honoraires du Commissaire, des conseillers et de l'expert immobilier agréé de la SIR. Ils progressent par rapport à 2013 et s'élèvent à € 0,9 million, principalement suite aux frais liés à l'obtention du statut SIR (€ 0,2 million).

Il en résulte un *résultat d'exploitation, avant résultat sur portefeuille*, de € 12,1 millions, par rapport au résultat noté fin 2013 de € 12,4 millions.

## Le résultat d'exploitation

Le *résultat sur portefeuille* est à nouveau positif et s'élève à € 11,0 millions, à comparer au résultat de 2013 de € 14,9 millions. Ce résultat de 2014 s'explique, d'une part, par la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement, à concurrence de € 7,0 millions (€ 12,4 millions en 2013), mais aussi par les importantes plus-values réalisées, qui passent à € 4,0 millions en 2014 (contre € 2,5 millions en 2013). Ce résultat appréciable témoigne, à nouveau, de la capacité de Home Invest Belgium à générer des **plus-values récurrentes dans l'intérêt de ses actionnaires**.

Le *résultat d'exploitation*, après prise en compte du résultat sur portefeuille, s'élève ainsi à € 23,0 millions, par rapport aux € 27,3 millions de 2013.

## Le résultat net - le résultat net courant - le résultat net courant hors IAS 39 - le résultat distribuable

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net de Home Invest Belgium, sous l'influence d'éléments purement latents, affiche une diminution de 36,0%, passant de € 24,9 millions en 2013 à € 15,9 millions en 2014. Le résultat net courant s'élève à € 4,9 millions, influencé par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (impact IAS 39). Le résultat net courant hors IAS 39 reflète la rentabilité opérationnelle de l'entreprise, hors facteurs purement latents, et atteint 8,1 millions. Le résultat distribuable progresse quant à lui de 14,1%, passant de € 11,5 millions en 2013 à € 13,1 millions en 2014.



→ Jourdan 85 (Saint-Gilles)



→ Louvain-la-Neuve

## Bilan consolidé au 31 décembre 2014

ACTIF	2014	2013
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>317 610 294</b>	<b>307 933 429</b>
B. Immobilisations incorporelles	11 891	16 049
C. Immeubles de placement	316 492 961	306 753 952
D. Autres immobilisations corporelles	190 973	122 902
E. Actifs financiers non courants	69 440	76 012
F. Créances de location-financement	845 029	964 515
<b>II. Actifs courants</b>	<b>14 170 877</b>	<b>17 166 414</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	5 810 465	9 402 061
C. Créances de location-financement	119 486	112 237
D. Créances commerciales	2 694 041	3 199 473
E. Créances fiscales et autres actifs courants	312 992	296 970
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 925 898	3 882 740
G. Comptes de régularisation	307 995	272 933
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>331 781 170</b>	<b>325 099 843</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
A. Capital	75 999 055	73 469 670
B. Primes d'émission	24 903 199	19 093 664
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98 778	98 778
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	103 516 959	90 909 201
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-27 561 611	-25 730 630
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	-1 098 342	-671 198
h. Réserve pour actions propres (-)	-757 323	-757 323
m. Autres réserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	15 926 094	12 446 842
D. Résultat net de l'exercice	15 937 954	24 907 336
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>208 224 230</b>	<b>195 025 808</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>117 633 818</b>	<b>79 471 529</b>
B. Dettes financières non courantes	109 627 454	75 000 000
C. Autres passifs financiers non courants	8 006 364	4 471 529
<b>II. Passifs courants</b>	<b>5 923 123</b>	<b>50 602 505</b>
B. Dettes financières courantes	644 327	47 382 687
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3 509 489	2 290 190
E. Autres passifs courants	119 654	120 734
F. Comptes de régularisation	1 649 654	808 895
<b>PASSIF</b>	<b>123 556 941</b>	<b>130 074 035</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>331 781 170</b>	<b>325 099 843</b>
Nombre d'actions en fin de période <sup>1</sup>	3 147 897	3 043 231
Valeur nette d'inventaire	208 224 230	195 025 808
<b>Valeur nette d'inventaire par action</b>	<b>66,15</b>	<b>64,09</b>
<b>EPRA NAV<sup>2</sup></b>	<b>68,69</b>	<b>65,55</b>
Endettement	113 900 923	124 793 611
<b>Taux d'endettement</b>	<b>34,33 %</b>	<b>38,39 %</b>

(1) Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 12 912 actions en auto contrôle et en incluant les 104 666 nouvelles actions émises en juin 2014.

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

## Dividende & cours de bourse

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 5 mai 2015 de distribuer un **dividende de € 3,75 brut par action**. Cette distribution affiche une nouvelle fois une croissance remarquable de 7,1 % par rapport au dividende brut de € 3,50 distribué au titre de l'exercice 2013, le taux de distribution statutaire restant à un niveau soutenable de 88,93 %.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, suivant la législation actuellement en vigueur, ce dividende est soumis à un **précompte mobilier de 15 %**.

Le dividende sera **payable à partir du 15 mai 2015** par virement automatique aux actionnaires nominatifs et aux titulaires d'actions dématérialisées contre remise du coupon n°18 aux guichets de BNP Paribas Fortis.

Le tableau ci-dessous reprend les chiffres-clés de l'évolution de l'action au cours des derniers exercices :

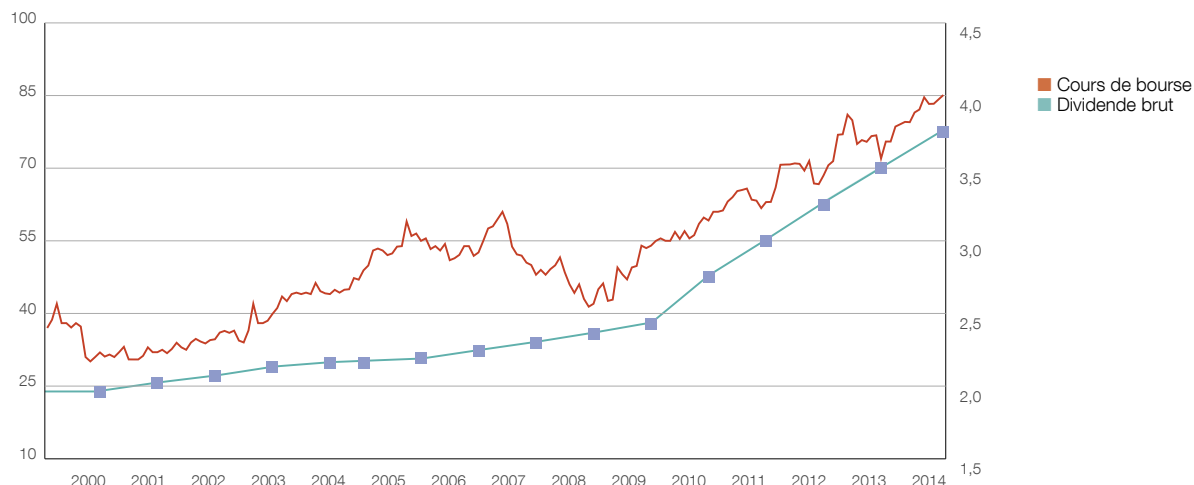
	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Cours de bourse</b>					
Le plus élevé	€ 87,00	€ 82,35	€ 72,00	€ 67,99	€ 61,50
Le plus bas	€ 73,50	€ 69,27	€ 62,90	€ 58,87	€ 53,00
Au dernier jour de l'exercice	€ 85,10	€ 76,00	€ 71,00	€ 64,05	€ 60,50
Cours moyen	€ 80,91	€ 76,03	€ 68,59	€ 62,99	€ 56,60
<b>Rendement du dividende brut<sup>1</sup></b>	<b>4,41 %</b>	<b>4,61 %</b>	<b>4,58 %</b>	<b>4,68 %</b>	<b>5,45 %</b>
<b>Dividende</b>					
Brut	€ 3,75	€ 3,50	€ 3,25	€ 3,00	€ 2,75
Net <sup>2</sup>	€ 3,1875	€ 2,975	€ 2,7625	€ 3,00	€ 2,75
<b>Volume</b>					
Volume journalier moyen	996	703	1 136	902	833
Volume annuel	254 159	179 166	289 644	222 912	201 493
<b>Nombre d'actions total au 31 décembre</b>	<b>3 160 809</b>	<b>3 056 143</b>	<b>3 056 143</b>	<b>3 056 143</b>	<b>2 931 334</b>
<b>Capitalisation boursière au 31 décembre</b>	<b>€ 269 mio</b>	<b>€ 232 mio</b>	<b>€ 217 mio</b>	<b>€ 197 mio</b>	<b>€ 171 mio</b>
<b>Free float</b>	<b>46,59 %</b>	<b>50,24 %</b>	<b>47,01 %</b>	<b>46,83 %</b>	<b>49,65 %</b>
<b>Vélocité<sup>3</sup></b>	<b>17,26 %</b>	<b>11,67 %</b>	<b>20,16 %</b>	<b>15,40 %</b>	<b>13,85 %</b>
<b>Pay out ratio (au niveau statutaire)</b>	<b>88,93 %</b>	<b>93,03 %</b>	<b>88,37 %</b>	<b>84,61 %</b>	<b>89,06 %</b>

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

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

(3) Nombre d'actions traitées / free float.

### Évolution du dividende et du cours de bourse de la société





## Actionnariat au 22 janvier 2015

Sur base notamment des déclarations de transparence établies par les actionnaires franchissant le seuil statutaire de 3 % du capital de la société et du registre des actionnaires, l'actionnariat connu de Home Invest Belgium au 22 janvier 2015 se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	En % du capital
Groupe Van Overstraeten	737 553	23,33 %
BMVO 2014 (SDC)	510 960	16,17 %
Stavos Luxembourg	118 455	3,75 %
VOP SA	102 575	3,25 %
M. Hans Van Overstraeten	2 892	0,09 %
M. Johan Van Overstraeten	856	0,03 %
M. Bart Van Overstraeten	855	0,03 %
M. Liévin Van Overstraeten	850	0,03 %
COCKY SA	110	0,00 %
AXA Belgium SA	537 830	17,02 %
M. Antoon Van Overstraeten	121 916	3,86 %
Les Assurances Fédérales	105 296	3,33 %
Epoux Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,25 %
M. Serge Van Overtveldt	51 396	1,63 %
Mme Patricia Henry de Frahan	51 396	1,63 %
Autres actionnaires nominatifs	74 877	2,37 %
<b>Total connu</b>	<b>1 680 264</b>	<b>53,16 %</b>
<b>Free Float</b>	<b>1 480 545</b>	<b>46,84 %</b>
<b>Total général</b>	<b>3 160 809</b>	<b>100,00 %</b>

## Événements survenus depuis la cloture de l'exercice

Aucun événement significatif n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

## Perspectives

Malgré l'incertitude liée à la situation économique actuelle et ses effets sur les activités de Home Invest Belgium, le Conseil d'administration confirme sa confiance dans la poursuite de la croissance des résultats de la société. En ce début d'année 2015, la société a continué ses activités de recherche de nouvelles acquisitions, de développement, de gestion de son portefeuille et d'arbitrage. Les revenus de la société proviennent d'une part, de la mise en location de ses immeubles et d'autre part, de l'arbitrage sélectif régulier d'une part ( $\pm 4$  %) de son portefeuille. Le marché locatif est soutenu par la croissance démographique constatée dans les grandes villes belges mais subit l'inconvénient d'une inflation très faible conduisant à la non-indexation des loyers. Le marché acquisitif est soutenu par les taux d'intérêt très bas qui soutiennent la capacité d'emprunt des ménages.

## Attestation du commissaire

Le Commissaire, Karel Nijs, a clôturé ses travaux d'audit et a confirmé que les informations comptables reprises dans ce communiqué<sup>1</sup> n'appellent aucune réserve de sa part et qu'il délivrera une attestation sans réserve.

## Agenda de l'actionnaire

	2015
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	jeudi 2 avril 2015
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2014	mardi 5 mai 2015
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2015	mardi 5 mai 2015
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2014	vendredi 15 mai 2015
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2015	jeudi 3 septembre 2015
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2015	jeudi 29 octobre 2015
	2016
Communiqué annuel relatif à l'exercice 2015	jeudi 25 février 2016
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	jeudi 7 avril 2016
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2015	mardi 3 mai 2016
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2016	mardi 3 mai 2016
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2015	vendredi 13 mai 2016

### 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 31 décembre 2014, elle a constitué un portefeuille comptant 73 immeubles et 5 projets de développement dont la juste valeur totale est estimée à ± € 322 millions. La société tire ses revenus de la mise en location de ses immeubles (±1 300 unités résidentielles) et d'un arbitrage sélectif régulier d'une part (±4%) de son portefeuille.

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

Au 31 décembre 2014, la capitalisation boursière totale de Home Invest Belgium s'élevait à € 269 millions.

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