

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over de resultaten per 31 maart 2015

- Bezettingsgraad van 94,59%⁽¹⁾
- Uitkeerbaar resultaat van € 0,90 per aandeel, een toename met 7,6%⁽²⁾
- Schuldgraad van 36,99%
- Benoeming van een nieuwe bestuurder
- Bevestiging van het dividend door de algemene vergadering

⁽¹⁾ Gemiddelde bezettingsgraad over het eerste kwartaal 2015, die het percentage huur uitdrukt dat door de gebouwen beschikbaar voor verhuur wordt gegenereerd, in verhouding tot de som van de huur van de gebouwen beschikbaar voor verhuur en de geschatte huurwaarde (GHW) van de leegstaande gebouwen.

⁽²⁾ T.o.v. de toestand op 31 maart 2014.

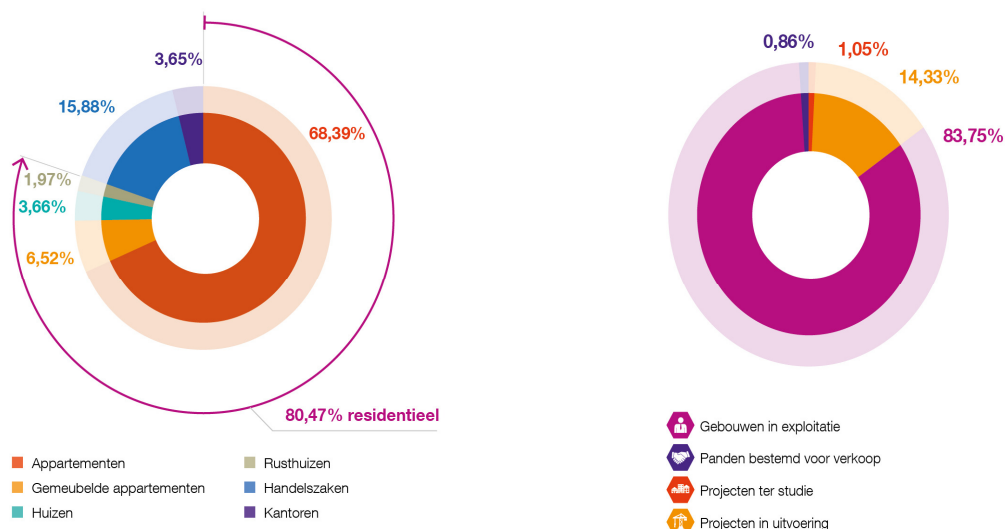
DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen⁽³⁾ bedraagt € 323,1 miljoen op 31 maart 2015 en gaat vooruit met 2% in vergelijking met de toestand op 31 december 2014 (€ 316,5 miljoen).

De vastgoedbeleggingen gelegen in het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen op heden 67% van de portefeuille van Home Invest Belgium, deze in het Waals Gewest 20,5% en deze in het Vlaams Gewest 12,5%.

De spreiding van deze portefeuille aan vastgoedbeleggingen, berekend op basis van de reële waarde van de gebouwen, is weergegeven in de schema's hieronder.

Het aandeel residentieel van de portefeuille bereikt 80,47 %, een lichte stijging in vergelijking met 31 december 2014 (80,2%), wat het residentieel GVV karakter van de vennootschap bevestigt.



GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

De totale waarde van het **eigen vermogen** van Home Invest Belgium op 31 maart 2015 bedraagt € 202,0 miljoen tegenover 208,2 miljoen op 31 december 2014, hetzij een netto-inventariswaarde van € 64,16 per aandeel, tegenover € 66,15 per aandeel bij afsluiting van het boekjaar. Deze daling is het gevolg van de bestemming van het resultaat 2014 en de betaalbaarstelling van het dividend in deze maand mei. In vergelijking met het 1^e kwartaal 2014, gaat de netto-inventariswaarde per aandeel (van € 62,67 op 31 maart 2014) vooruit met 2,4%.

³ Deze reële waarde stemt overeen met de rubriek "Vastgoedbeleggingen" van de balans, welke de projectontwikkelingen omvat conform IAS 40 en geen rekening houdt met de gebouwen bestemd voor verkoop.

De **schuldgraad** neemt toe in vergelijking met de toestand op 31 december 2014 (36,99% op 31 maart 2015 tegenover 34,33% op 31 december 2014), omwille van de betaalbaarstelling van het dividend en de financiering van de projectontwikkelingen, en dit niettegenstaande de arbitrage uitgevoerd tijdens het 1^e kwartaal van het jaar.

VOORNAAMSTE RESULTATEN (IN €) (1) (2)	1 ^e kwartaal 2015	1 ^e kwartaal 2014
Netto huurresultaat	4 244 664	4 771 404
Vastgoedresultaat	4 021 700	4 518 128
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	2 615 093	3 215 924
Resultaat op de portefeuille		
- Resultaat op verkoop	328 840	224 102
- Variatie reële waarde	3 532 241	5 269 478
Financieel resultaat		
- Financieel resultaat zonder variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 011 018	-990 030
- Variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva	-39 773	-1 110 208
Netto resultaat	5 420 320	6 601 260
Netto courant resultaat	1 559 240	1 107 679
Netto courant resultaat per aandeel ⁽⁴⁾	0,50	0,36
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	1 599 013	2 217 887
Netto courant resultaat exclusief IAS 39 per aandeel ⁽⁴⁾	0,51	0,73
Uitkeerbaar resultaat	2 837 744	2 550 459
Uitkeerbaar resultaat per aandeel ⁽⁴⁾	0,90	0,84
Netto Inventariswaarde per aandeel	64,16	62,67
EPRA NAV ⁽⁵⁾ per aandeel	66,71	64,57

⁽¹⁾ IAS 34 wordt niet toegepast op de inhoud van de hierboven meegedeelde boekhoudkundige informatie.

⁽²⁾ Cijfers nagekeken door de Commissaris maar niet geauditeerd.

⁽³⁾ Het betreft de variatie van de reële waarde van de rente-indekkingen.

⁽⁴⁾ Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op 31 maart 2015 bedraagt 3 147 897, na aftrek van de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole op diezelfde data. Op 31 maart 2014, bedroeg dit 3 043 231.

⁽⁵⁾ «EPRA NAV» stemt overeen met de waarde van het netto actief, aangepast om, onder andere, de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten uit te sluiten.

In de loop van het eerste kwartaal van 2015, is het **netto huurresultaat** gedaald met 11% in vergelijking met de situatie een jaar geleden. Deze daling wordt enerzijds verklaard door de arbitrage uitgevoerd eind 2014 en anderzijds door de zware renovatie van 3 gebouwen in de portefeuille in exploitatie, met een tijdelijk verlies aan inkomsten als gevolg.

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** ondergaat een daling van 18,7% en bedraagt € 2,62 miljoen.

Het **netto courant resultaat exclusief IAS 39** noteert een achteruitgang met 27,9% in vergelijking met het niveau in 2014 en bedraagt € 1,60 miljoen tegenover € 2,22 miljoen op 31 maart 2014.

Het **uitkeerbaar resultaat** - dat de uitkeerbare meerwaarden omvat gerealiseerd tijdens het boekjaar - gaat vooruit (+11,3%) van € 2,55 miljoen op 31 maart 2014 naar € 2,84 miljoen op 31 maart 2015.

MARKANTE FEITEN VAN HET EERSTE KWARTAAL VAN 2015

Ontwikkelingen voor eigen rekening

Projectontwikkelingen in uitvoering

De vennootschap heeft in de loop van het eerste kwartaal haar ontwikkelingsactiviteit voor eigen rekening verdergezet:

- (A.) het **project Troon**, gelegen naast het Koninklijk Paleis in 1000 Brussel. De 15 appartementen en het kantoor zitten in de afwerkingsfase en zullen klaar zijn om hun eerste bewoners te verwelkomen in de loop van juni 2015. www.residencetrone.be



→ Troon

- (B.) Het **project Maurice Charlent**, herdoopt **The Link**, gelegen in 1160 Oudergem. De omvormingswerkzaamheden van het gebouw naar een residentie voor studenten die 126 studio's omvat, verloopt volgens planning. De eerste studenten worden verwacht tegen de start van het komende academiejaar. www.thelink.brussels



→ Maurice Charlent

- (C.) Het **project Ariane**, gelegen Marcel Thirylaan 208 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe. De ruwbouwwerken zijn op heden voltooid, de gevel wordt geplaatst, de interne scheidingswanden en de technische uitrustingen worden geïnstalleerd. De oplevering van de appartementen van de eerste fase is voorzien in de loop van het 1e kwartaal van 2016.
- (D.) Het **project Marcel Thiry 204C**, gelegen te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, naast het project Ariane: de vergunningen voor de omvorming van het gebouw naar 95 appartementen en een bibliotheek werden bekomen in december 2014 en zijn definitief geworden in de loop van dit eerste kwartaal. De ontmantelingswerkzaamheden aan de binnenzijde werden verdergezet en de gedeeltelijke afbraakwerken werden aangevat. De behandeling van de verkavelingsvergunning voor het aanpalend terrein werd verdergezet.

Projectontwikkelingen in studie

- (A.) Het **project Reine Astrid**: de gemeente Kraainem heeft de vergunning voor de bouw van 40 appartementen en $\pm 1\,000\text{ m}^2$ handelsruimte geweigerd. De vennootschap heeft beroep aangetekend tegen deze beslissing.

Administratief, commercieel en technisch beheer



→ Ghlin – situatie voor uitvoering werken



→ Ghlin – situatie na uitvoering werken

De gemiddelde **bezettingsgraad** van de portefeuille voor het eerste kwartaal 2015 blijft hoog op 94,59%. Deze bezettingsgraad sluit de gebouwen uit die op heden niet beschikbaar zijn voor verhuur, zoals Ghlin, Yser, Leopold en Saint-Hubert.

Ter herinnering, de vennootschap is gestart met een actief renovatiebeleid van haar patrimonium teneinde een referentiespeler te blijven op de markt van kwaliteitsvastgoed voor de residentiële verhuurmarkt. In Ghlin, gaan de renovatiewerken van de 20 huizen vooruit. Het eerste huis is in de afwerkingsfase. Aan de IJzerlaan zullen de asbestverwijderingswerken spoedig starten. De vennootschap heeft ook belangrijke renovatiewerken aangevat aan het commerciële en het residentiële gebouw Charles Woeste in Jette, terwijl de huurders in het gebouw kunnen blijven.

Verkopen

In de loop van het eerste kwartaal 2015, is Home Invest Belgium overgegaan tot de verkoop van het gebouw gelegen te Lasne, en dit ter aanvulling van de verkoop per stuk van enkele residentiële activa. Deze verkopen hebben toegelaten een uitkeerbare meerwaarde te boeken van € 1,21 miljoen.

MARKANTE FEITEN NA AFSLUITING VAN HET 1^E KWARTAAL 2015

Versterking van de financiële structuur en van de rente-indekkingen

In samenwerking met ING, is Home Invest Belgium overgegaan tot de herstructurering van 2 IRS contracten voor een totaal van € 40 miljoen. Deze herstructurering laat toe de over-indekking op het einde van het boekjaar 2014 te annuleren en de financiële kosten die daarop betrekking hebben te doen dalen vanaf mei 2015. Bij anderzijds gelijkblijvende omstandigheden wordt de winst over het boekjaar 2015 geraamd op € 0,34 miljoen.

Corporate governance



In de loop van de algemene vergadering van vandaag en met goedkeuring van de FSMA, is Mevrouw **Laurence de Hemptinne** met onmiddellijke ingang benoemd als onafhankelijk bestuurder tot de gewone algemene vergadering die zal gehouden worden in 2019. Laurence de Hemptinne, geboren in 1963, is licentiaat Rechten van de ULB en was advocaat gedurende 4 jaar. Vervolgens was zij economisch en juridisch journalist. Gespecialiseerd in thema's betreffende de vastgoedmarkt, urbanisme en vastgoedfiscaliteit, heeft zij bijna tien jaar samengewerkt met verscheidene uitgaven, en voornamelijk met La Libre Belgique. Zij heeft "Editions & Séminaires SA" opgericht, een vennootschap gespecialiseerd in de uitgave van publicaties en de organisatie van seminars inzake vastgoed, waarvan zij afgevaardigd bestuurder is, een functie die zij zal blijven uitoefenen.

De algemene vergadering heeft anderzijds, met goedkeuring van de FSMA, volgende mandaten hernieuwd:

- de mandaten als onafhankelijk bestuurder van de heer **Koen Dejonckheere** en de heer **Eric Spiessens**
- de mandaten als niet-uitvoerend bestuurder van de heer **Wim Aourousseau** en de heer **Johan Van Overstraeten**

voor een periode van 4 jaar die een einde neemt bij afloop van de gewone algemene vergadering van 2019.

VOORUITZICHTEN

De Raad is van oordeel dat het op het einde van dit eerste kwartaal te vroeg is om zich uit te spreken over de vooruitzichten voor het lopende boekjaar, rekening houdend namelijk met de onzekerheden inzake de evolutie van de rentevoeten, de algemene economische situatie of nog het ritme van de verkopen.

Verschillende nieuwe investeringsdossiers (zowel met betrekking tot bestaande gebouwen, als met betrekking tot projectontwikkelingen) zitten in een vergevorderde studiefase. De Raad is van oordeel dat één of ander dossier zich zou moeten concretiseren tussen nu en het einde van het jaar.

Anderzijds heeft de Raad van bestuur op heden verschillende activa geïdentificeerd die interessante meerwaarden kunnen genereren voor de aandeelhouders, en dit, zonder afbreuk te doen aan de verdere groei van de resultaten van de vennootschap.

BETALING VAN HET DIVIDEND

Het dividend van het boekjaar 2014 (coupon nr. 18) - hetzij een bruto dividend van € 3,75 per aandeel - is betaalbaar **vanaf 15 mei 2015** door automatische storting voor de aandeelhouders op naam en de houders van gedematerialiseerde aandelen.

Sinds 1 januari 2013 is dit dividend onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%, zodat het netto dividend € 3,1875 zal bedragen.

Voor bijkomende inlichtingen:

Sophie Lambrighs

Chief Executive Officer

Tel: +32.2.740.14.51

E-mail: sophie.lambrighs@homeinvest.be

Home Invest Belgium

Woluwedal 60, Bus 4,

B - 1200 Brussel

Home Invest Belgium is een residentiële openbare GVV, opgericht in juni 1999 en genoteerd op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels (HOMI).

Op 31 maart 2015, bedroeg de reële waarde van haar vastgoedportefeuille in exploitatie
286 miljoen EUR,
en omvat 73 gebouwen verspreid over 42 sites met een totale oppervlakte van ± 142 000 m²,
(exclusief projectontwikkelingen en gebouwen bestemd voor verkoop).

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

Op 31 maart 2015, bedroeg de totale beurskapitalisatie van Home Invest Belgium 289 miljoen EUR.