

Housing life

Déclaration intermédiaire du Conseil d'administration sur les résultats arrêtés au 31 mars 2014

- ▶ Nomination de Madame Sophie Lambrihgs en qualité de Chief Executive Officer
- ▶ Taux d'occupation de 95,01%¹ en augmentation de 0,9%²
- ▶ Résultat net courant hors IAS 39 de € 0,73 par action, en augmentation de 3,9%³
- ▶ Taux d'endettement de 40,71%
- ▶ Deux nouvelles lignes de crédit pour un montant total de € 40 millions

1 Taux moyen sur le premier trimestre 2014, exprimant le pourcentage des loyers générés par les biens occupés, augmentés des garanties locatives sur les biens inoccupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée (VLE) des biens inoccupés.

2 Par rapport à la situation au 31 mars 2013 et hors immeubles destinés à la vente.

3 Par rapport à la situation au 31 mars 2013.

► Le portefeuille immobilier

La **juste valeur des immeubles de placement**¹ s'élève à **€ 305,3 millions** au 31 mars 2014 et est restée quasi-inchangée par rapport à la situation au 31 décembre 2013 (€ 306,8 millions).

Les immeubles de placement situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent à présent 64,3% du portefeuille de Home Invest Belgium, ceux en Région wallonne 22,6% et ceux en Région flamande 13,1%.

La ventilation de ce portefeuille, calculée sur base de la juste valeur des immeubles de placement, s'établit comme suit: 73,4% d'immeubles résidentiels (dont 61,9% d'appartements, 5,8% d'appartements meublés, 3,8% de maisons unifamiliales et 1,9% de maisons de repos), 17,2% de surfaces commerciales, 5,4% de surfaces de bureau et 4% de surfaces d'une résidence hôtelière.

Depuis la loi-programme du 27 décembre 2012, au moins 80% de la valeur totale du patrimoine de Home Invest Belgium doit être investi directement dans des biens immeubles situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Les Sicafi résidentielles (dont Home Invest Belgium) disposent d'une période transitoire pour s'y conformer étant donné que le seuil avant la loi-programme ne s'élevait qu'à 60% de la valeur totale du patrimoine. Au 31 mars 2014, le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium comporte 73,4% d'immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Home Invest Belgium dispose encore d'une période transitoire d'1 an pour s'y conformer et s'attachera en conséquence à atteindre ce seuil de 80% d'ici mai 2015.

Le **taux d'occupation** moyen du portefeuille pour le premier trimestre 2014 s'élève à **95,01%**, soit une hausse de 0,9% par rapport à la situation il y a un an.

► Chiffres-clés consolidés

La valeur totale des **fonds propres** de Home Invest Belgium au 31 mars 2014 s'élève à **€ 190,7 millions** contre 195 millions au 31 décembre 2013, soit une valeur nette d'inventaire de € 62,67 par action, contre € 64,09 par action à la clôture de l'exercice. Cette légère diminution est la conséquence de l'affectation du résultat 2013 et de la mise en paiement du dividende ce mois de mai. Comparée au 1er trimestre 2013, la valeur nette d'inventaire par action (de € 56,53 au 31 mars 2013) est en progrès de 10,85%.

Le **taux d'endettement** augmente par rapport à la situation au 31 décembre 2013 (**40,71%** au 31 mars 2014 contre 38,39% au 31 décembre 2013), en raison de la mise en paiement du dividende et le financement des projets de développement. Home Invest Belgium dispose désormais d'une capacité d'endettement de près de € 60 millions sans dépasser le niveau de 50% à partir duquel, selon les termes de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, la Sicafi serait amenée à élaborer un plan financier sous le contrôle de la FSMA.

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



| PRINCIPAUX RÉSULTATS (EN €) ^{(1) (2)} | 1 ^{er} trimestre 2014 | 1 ^{er} trimestre 2013 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Résultat locatif net | 4 771 404 | 4 669 611 |
| Résultat immobilier | 4 518 128 | 4 331 132 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 3 215 924 | 2 949 282 |
| Résultat sur portefeuille | | |
| - Résultat sur ventes | 224 102 | 588 178 |
| - Variation de la juste valeur | 5 269 478 | -292 358 |
| Résultat financier | | |
| - Résultat financier hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -990 030 | -809 573 |
| - Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers ⁽³⁾ | -1 110 208 | 509 699 |
| Résultat net | 6 601 260 | 2 940 090 |
| Résultat net courant | 1 107 679 | 2 644 270 |
| Résultat net courant par action ⁽⁴⁾ | 0,36 | 0,87 |
| Résultat net courant hors IAS 39 | 2 217 887 | 2 134 572 |
| Résultat net courant hors IAS 39 par action ⁽⁴⁾ | 0,73 | 0,70 |
| Résultat distribuable | 2 550 459 | 2 754 381 |
| Résultat distribuable par action ⁽⁴⁾ | 0,84 | 0,91 |
| Valeur Nette d'inventaire par action | 62,67 | 56,53 |
| EPRA NAV ⁽⁵⁾ par action | 64,57 | 58,65 |

(1) Il n'a pas été fait application de l'IAS 34 au niveau du contenu des informations comptables communiquées ci-dessus.

(2) Chiffres revus par le Commissaire mais non audités.

(3) Il s'agit de la variation de la juste valeur des instruments de couverture de taux d'intérêts.

(4) Le nombre total d'actions ayant jouissance pleine au 31 mars 2014 s'élève à 3 043 231, après neutralisation des 12 912 actions détenues en autocontrôle aux mêmes dates.

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

Au cours du premier trimestre 2014, le **résultat locatif net** a augmenté de 2,18% par rapport à la situation il y a un an. Cette augmentation s'explique par l'intégration fin janvier 2013 des immeubles de Louvain-la-Neuve et n'ayant généré qu'un revenu partiel sur le 1er trimestre de l'année précédente.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à € 3,2 millions au 31 mars 2014, en augmentation de 9,04% par rapport à celui au 31 mars 2013.

Le **résultat net courant hors IAS 39** affiche une hausse de 3,9% par rapport à son niveau en 2013 pour s'élever à € 2,22 millions, contre € 2,13 millions au 31 mars 2013.

Le **résultat distribuable** - qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant l'exercice - est en diminution (-7,40%) passant de € 2,8 millions au 31 mars 2013 à € 2,6 millions au 31 mars 2014.



► Événements marquants survenus au cours du 1^{er} trimestre 2014

Evolution du portefeuille immobilier

01

Développements pour compte propre

En sa qualité de maître d'ouvrage délégué, Home Invest Development a travaillé au cours du 1^{er} trimestre 2014 en particulier sur les projets de développement pour compte propre de la sicafi dont question ci-après :

- (a) le **projet Ariane**, situé avenue Marcel Thiry 208 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert, dont le dossier d'exécution se prépare en vue de pouvoir commencer les travaux au second semestre 2014. D'ici-là, Home Invest Belgium sera devenue propriétaire de ce bien pour autant que les permis définitifs et exécutoires, purgés de tous recours et nécessaires au changement d'affectation et de destination de l'immeuble en immeuble résidentiel soient obtenus.
- (b) le **projet Pépinière-Brederode**, situé à côté du Palais royal à 1000 Bruxelles, dont le chantier a démarré fin 2013 et dont le projet serait délivré lors du premier semestre 2015.
- (c) le **projet Maurice Charlent**, situé à 1160 Auderghem, dont le dossier d'exécution se prépare afin que les travaux puissent commencer au second semestre 2014. D'ici-là, l'acquisition des parts de la SPRL Charlent 53 Leasehold et de la SPRL Charlent 53 Freehold sera définitive pour autant que les permis définitifs et exécutoires, purgés de tous recours et nécessaires au changement d'affectation de l'immeuble de bureaux en immeubles à logements multiples soient obtenus.
- (d) le **projet Marcel Thiry 204C**, situé à 1200 Woluwé-Saint-Lambert, à côté du projet Ariane (cfr supra): les études préalables pour convertir l'immeuble de bureaux en immeuble résidentiel et pour réaliser un nouveau projet sur le terrain adjacent sont en cours. La demande de permis d'urbanisme pour la conversion de l'immeuble en immeuble résidentiel vient d'être introduite.

La sicafi a également confié à sa filiale Home Invest Development l'étude de l'optimisation de la partie résidentielle de l'immeuble **Galerie de l'Ange** à 5000 Namur consistant dans la réalisation de 5 appartements supplémentaires, dont la réception provisoire est attendue dans le courant du troisième trimestre 2014.

02

Gestion administrative, commerciale et technique

Le **taux d'occupation** moyen au premier trimestre 2014 s'élève à **95,01%**, soit une amélioration de 0,9% par rapport à la situation au 31 mars 2013, dans un marché locatif qui reste difficile, principalement dans le secteur haut de gamme.

03

Ventes

Au cours du premier trimestre 2014, Home Invest Belgium a procédé à quelques ventes à la pièce de ses actifs résidentiels qui ont permis de comptabiliser une plus-value distribuable de € 0,3 million par rapport à la dernière juste valeur des biens vendus.



Renforcement de la structure financière et de la couverture du risque de taux - Nouvelles lignes de crédit

Fin janvier 2014, deux nouvelles lignes de crédit d'un montant de respectivement € 30 millions et € 10 millions ont été contractées auprès de la banque ING avec des échéances finales respectivement en mi-2020 et 2015. Ces nouvelles lignes permettent d'une part de rembourser un ancien crédit de la banque ING de € 12 millions venant à échéance en 2014 et d'assurer le financement de nouvelles acquisitions.

► Gouvernance d'entreprise

En mars 2014, le Conseil d'administration a finalisé le recrutement du nouveau CEO et a nommé **Madame Sophie Lambrighs en qualité de CEO**. Elle remplacera Monsieur Xavier Mertens dont le mandat de CEO a pris fin le 15 janvier 2014¹.

Madame Sophie Lambrighs faisait précédemment partie du Comité d'investissement de Home Invest Belgium et connaît très bien la stratégie de croissance de la société et son fonctionnement.

Sous réserve de l'accord de la FSMA, la société sera ainsi dotée d'un quatrième dirigeant effectif. Messieurs Jean-Luc Colson (Chief Financial Officer), Filip Van Wijnendaele (Chief Operating Officer) et Alexander Hodac (Chief Commercial Officer) continueront à exercer leurs fonctions aux côtés de Madame Sophie Lambrighs.

Le Conseil est heureux de pouvoir compter sur l'expérience et la compétence de Madame Sophie Lambrighs afin d'assurer la continuité de la stratégie mise en œuvre et a proposé sa nomination comme administrateur à l'Assemblée générale de Home Invest Belgium de ce jour en sa qualité de représentant permanent de la SPRLu Zou2.

Au cours de l'Assemblée qui s'est réunie ce jour, il a encore été proposé de renouveler le mandat d'administrateur non-exécutif de **Monsieur Liévin Van Overstraeten**, et de nommer définitivement en qualité d'administrateur non-exécutif **Monsieur Wim Arousseau**, coopté le 12 février 2014 par le Conseil d'administration, pour achever le mandat d'administrateur de Monsieur Guy Van Wymersch-Moons, ayant démissionné le 26 novembre 2013.

Le Conseil d'administration du 26 mars 2014 a par ailleurs nommé **Monsieur Guillaume Botermans** Président du Conseil d'administration. Ce dernier exerçait la fonction de Président ad interim depuis le 26 novembre 2013.

¹ Cfr notre communiqué de presse du 26 novembre 2013.

► Perspectives

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

Le Conseil d'administration a identifié dès à présent différents actifs pouvant générer des plus-values intéressantes pour les actionnaires et ce, sans nuire à la poursuite de la croissance des résultats de l'entreprise, en recherchant activement des opportunités d'investissement et de développement, génératrices de valeur pour ses actionnaires, tout en gérant de manière active son portefeuille existant, en le rajeunissant et en l'améliorant, tout en restant à l'écoute des besoins de ses locataires.

Plusieurs nouveaux dossiers d'investissement sont par ailleurs à l'examen, ainsi que des projets de vente des biens du portefeuille, dont l'un ou l'autre devrait se concrétiser d'ici la fin de l'exercice.

► Paiement du dividende

Le dividende de l'exercice 2013 (coupon n°17) - soit un **dividende brut de € 3,50 par action** - est payable **à partir du 16 mai 2014** par virement automatique pour les actionnaires nominatifs et les titulaires d'actions dématérialisées.

Depuis le 1er janvier 2013, ce dividende est soumis à un précompte mobilier de 15%, de sorte que le dividende net s'élèvera à € 2,975.

Pour tout renseignement complémentaire :

Jean-Luc Colson

Chief Financial Officer

Home Invest Belgium SA

Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4,

B - 1200 Bruxelles

Tél: 02/740.14.52 - Fax : 02/740.14.59

E-mail: jean-luc.colson@homeinvest.be



Home Invest Belgium est une Sicafi de type résidentiel, créée en juin 1999 et cotée au marché continu de NYSE Euronext Brussels.

Au 31 mars 2014, son portefeuille immobilier en exploitation comprend 74 immeubles sur 43 sites pour une superficie totale de +/- 143 578 m² et s'élève à € 286 millions en juste valeur des immeubles de placement, immeubles destinés à la vente et projets de développement exclus.

Le 16 juin 2014, Home Invest Belgium fêtera ses 15 ans d'existence.

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

Au 31 mars 2014, la capitalisation boursière totale de Home Invest Belgium s'élève à € 241 millions.