

Housing life

Résultats au 30 juin 2014

- ▶ Résultat distribuable par action en progrès de 4,75%¹
- ▶ Croissance de la juste valeur des immeubles de placement de 1,80%²
- ▶ Taux d'occupation moyen stable de 95,26%³
- ▶ Valeur nette d'inventaire par action portée à € 64,03⁴
- ▶ Taux d'endettement de 38,70%
- ▶ Convocation d'une assemblée générale extraordinaire en vue de la modification du statut de la Société en société immobilière réglementée (SIR)

1 Résultat distribuable sur base consolidée - par rapport à la situation au 30 juin 2013. Sur la même période, le progrès du résultat distribuable calculé sur base statutaire, tel que déterminé par l'AR du 7 décembre 2010, s'élève à 4,25%.

2 Par rapport à la situation au 31 décembre 2013, en excluant les projets de développement qui s'élèvent à € 16 315 294 au 31 décembre 2013 et à € 30 770 830 au 30 juin 2014.

3 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 des biens inoccupés. Le calcul ne tient pas compte des actifs détenus en vue de la vente ni des projets de développement.

4 Par rapport à € 64,09 au 31 décembre 2013 et à € 58,74 au 30 juin 2013. Chiffres calculés après élimination des 12 912 actions en autocontrôle et en incluant les 104 666 nouvelles actions ayant jouissance au 11 juin 2014 (soit 20 jours / 181 jours) (IAS 33, alinéa 20).



► Synthèse des comptes consolidés

Le **résultat locatif net** progresse de 0,79% par rapport à celui du premier semestre 2013 tandis que le **résultat immobilier** s'apprécie de 1,41%.

La progression du **résultat d'exploitation des immeubles** (de 0,72% à 6,1 millions) est en ligne avec la progression du résultat locatif net.

Le **résultat d'exploitation** avant résultat sur portefeuille régresse marginalement de 0,15% et s'élève à € 6,1 millions.

Le **résultat net courant** hors IAS 39 augmente de 3,38%, passant de € 4,1 millions à € 4,2 millions à la fin du 1er semestre 2014. Par action, il s'élève à € 1,39 contre € 1,35 il y a un an (+2,99%).

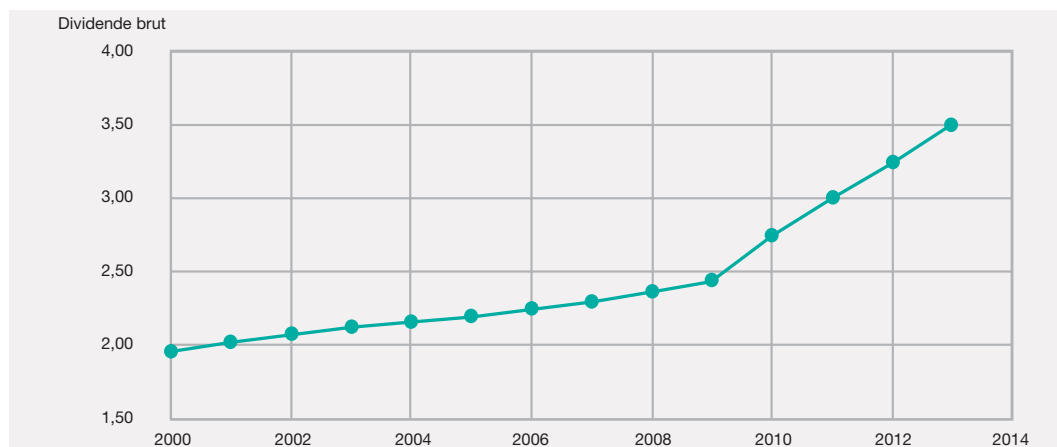
Le **résultat sur vente d'immeubles de placement**, calculé par rapport à la dernière juste valeur, investissements de l'année déduits, s'élève à € 1,8 million et affiche une légère hausse de 1,69% par rapport au premier semestre 2013 ; la plus-value distribuable sur ces ventes s'élève quant à elle à € 2,1 millions.

Le **résultat distribuable** progresse de manière appréciable et s'élève à € 6,3 millions contre € 6,0 millions il y a un an. Par action, il s'élève à € 2,07 contre € 1,98 au 30 juin 2013 (+4,75%).

Ces bons résultats témoignent de la capacité de Home Invest Belgium à profiter, malgré un contexte économique général qui reste difficile, des opportunités offertes par le secteur de l'immobilier résidentiel locatif (appartements et maisons unifamiliales) - son core business - lesquelles lui permettent de créer de la valeur dans l'intérêt de ses actionnaires.

► Progression du dividende depuis quinze ans

Depuis la mise en bourse de la Société au mois de juin 1999, le dividende distribué par la Sicafi a pu être augmenté chaque année de manière appréciable. Pour l'exercice en cours, et sauf événements imprévus, aucun élément n'est de nature à infléchir cette courbe ascendante. Dans ces conditions, le Conseil d'administration estime que le dividende pour l'année 2014 devrait être à nouveau supérieur à celui de l'exercice précédent, sauf dégradation soudaine et substantielle du marché immobilier résidentiel à la vente et/ou à la location.



► Le portefeuille immobilier

Au 30 juin 2014, Home Invest Belgium détient un portefeuille d'immeubles de placement en exploitation comprenant 75 immeubles situés sur 44 sites en Belgique pour une superficie totale de \pm 148 000 m².

Au bilan, la **juste valeur** des immeubles de placement en exploitation hors projets de développement et immeubles destinés à la vente, s'élève à € 295,6 millions au 30 juin 2014, la valeur d'investissement s'établit, quant à elle à € 324 millions.

L'évènement le plus marquant du semestre est le fait que deux acquisitions précédemment conclues par Home Invest Belgium sous conditions suspensives, sont devenues définitives suite à leur réalisation. En effet, Home Invest Belgium a obtenu les permis définitifs et exécutoires nécessaires au changement d'affectation et de destination en immeuble résidentiel pour deux projets pour compte propre grâce au travail effectué par sa filiale Home Invest Development en sa qualité de maître d'ouvrage délégué :

(a) le **projet Ariane**, situé avenue Marcel Thiry 208 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert.

Home Invest Belgium est devenue propriétaire de ce bien, qui lui a été apporté, dans le cadre du capital autorisé, par Axa Belgium SA le 11 juin 2014. Le dossier d'exécution est en préparation en vue de pouvoir commencer les travaux au second semestre 2014. Le projet comprend 166 appartements.

PROJET ARIANE – ARCHITECTE ART & BUILD



(b) le **projet Maurice Charlent**, situé à l'angle de la rue Maurice Charlent et de la rue Jean Cockx à 1160 Auderghem. Le projet consiste en la reconversion en studios (de minimum 28 m²) d'un immeuble de bureaux situé à proximité de la VUB, de l'ULB et du futur site unique bruxellois du Chirec. Le dossier d'exécution a été préparé et les travaux ont commencé au mois de juillet 2014. Les 127 studios seront prêts à accueillir leurs premiers locataires au second semestre 2015.

PROJET MAURICE CHARLENT – ARCHITECTE DSW ARCHITECTS



► Société immobilière réglementée (SIR)

Home Invest Belgium a convoqué une assemblée générale extraordinaire des actionnaires le 25 septembre 2014, et en cas de carence, le 20 octobre 2014, en vue de l'adoption par la Société du statut de société immobilière réglementée (sous certaines conditions suspensives dont la condition que le pourcentage d'actions sur lequel le droit de retrait est exercé ne soit pas supérieur à un certain pourcentage). Toutes les informations relatives au changement de statut envisagé et à cette assemblée générale sont disponibles sur le site internet de la Société (www.homeinvestbelgium.be) sous la rubrique « investisseurs ».

Pour tout renseignement complémentaire :

Sophie Lambrighs

Chief Executive Officer

Home Invest Belgium SA

Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4,

B - 1200 Bruxelles

Tél : 02/740.14.51

E-mail : sophie.lambrighs@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 30 juin 2014, son portefeuille immobilier en exploitation comprend 75 immeubles sur 44 sites pour une superficie totale de +/- 148 000 m² et s'élève à € 295,6 millions en juste valeur, projets de développement et immeubles destinés à la vente exclus.

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

Au 30 juin 2014, la capitalisation boursière totale de Home Invest Belgium s'élève à € 256,7 millions.

