

Aankoop van een ontwikkelingsproject te Molenbeek

- ◆ Ondertekening van een aankoopovereenkomst, onder diverse opschortende voorwaarden waaronder het bekomen van een vergunning, voor de herontwikkeling van een oude industriële site gelegen in de Brunfaut- en Finstraat te 1080 Molenbeek.

Halfjaarlijks financieel verslag

- ◆ Groei van de portefeuille dankzij:
 - De aankoop van 38 appartementen in het gebouw Livingstone I, in het hart van het Europees district, te 1000 Brussel;
 - De oplevering van de Residentie Troon te 1000 Brussel;
 - De voortzetting van de overige ontwikkelingsprojecten.
- ◆ Hoge bezettingsgraad van 95,06%⁽¹⁾
- ◆ Hernegotiatie van de indekkingsinstrumenten
- ◆ Uitkeerbaar resultaat per aandeel van € 1,68⁽²⁾
- ◆ Netto inventariswaarde per aandeel gebracht op € 64,84⁽³⁾
- ◆ Schuldgraad van 39,77%

Home Invest Belgium vestigt de aandacht op het feit dat de rekeningen per 30 juni voor het eerst de toepassing van de nieuwe norm IFRIC21 integreren, hetgeen ervoor zorgt dat de tussentijdse resultaten moeilijk vergelijkbaar zijn met deze van vorig jaar. Meer details over deze norm zijn beschikbaar op pagina 5 van huidig persbericht en op pagina 18 van het halfjaarlijks financieel verslag

(1) De gemiddelde bezettingsgraad van het eerste semester 2015 staat voor het percentage van de voortgebrachte huurgelden van de verhuurde ruimtes in verhouding tot de som van de huurgelden van de verhuurde ruimtes en de geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimtes. Deze berekening houdt geen rekening met de gebouwen bestemd voor verkoop, de ontwikkelingsprojecten en de gebouwen die het voorwerp uitmaken van grote renovaties.

(2) Uitkeerbaar resultaat op geconsolideerde basis.

(3) De 12 912 aandelen in eigen bezit uitgezonderd.

Aankoop van een ontwikkelingsproject te Molenbeek

De vennootschap heeft een aankoopovereenkomst gesloten, onder diverse opschortende voorwaarden waaronder het bekomen van een vergunning, voor de herontwikkeling van een oude industriële site gelegen in de Brunfaut- en Finstraat te 1080 Molenbeek. Het gaat om een aankoop van 100% van de aandelen van een naamloze vennootschap, eigenaar van de site; de aandelen zullen overgedragen worden en de prijs definitief bepaald en betaald op het ogenblik dat alle voorwaarden vervuld zijn.

De vennootschap heeft aan het bureau DDS & Partners de architecturale studies toevertrouwd. De voorstudies voor de indiening van de vergunningsaanvraag zijn lopende en gaan uit van een potentieel van $\pm 7\,500$ à $10\,000$ bebouwbare m^2 .

De vergunningsaanvraag, die voorziet in de reconversie van de site in een voornamelijk residentieel project, zal ingediend worden in de loop van het 4^e trimester 2015.

DTZ trad op als raadgever van de verkopers.

Met deze aankoop, bevestigt Home Invest Belgium zijn strategie als ontwikkelaar/investeerder in grote residentiële stedelijke projecten bestemd voor verhuur.



Halfjaarlijks financieel verslag

DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 juni 2015 beschikt Home Invest Belgium over een portefeuille van 72 gebouwen in exploitatie en 4 projecten. De portefeuille gebouwen in exploitatie omvat in totaal ongeveer **1 360 verhuureenheden**, verspreid over $\pm 148\,000\text{ m}^2$; de portefeuille projecten telt ongeveer **390 eenheden** die een totale oppervlakte vertegenwoordigen van $\pm 28\,000\text{ m}^2$.

Op de balans bedraagt de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen⁽⁴⁾ € 340 miljoen per 30 juni 2015, een toename van 7,4% t.o.v. de situatie per 31 december 2014 (€ 316,5 miljoen).

In de loop van het eerste semester 2015, werd de portefeuille aan gebouwen in exploitatie van Home Invest Belgium uitgebreid dankzij twee belangrijke evenementen, namelijk:

I. De aankoop van 38 appartementen in het gebouw Livingstone I, Livingstonelaan 6 te 1000 Brussel, op 29 mei 2015;

Het gebouw Livingstone I is gelegen in het hart van het Europees district, in de nabijheid van het Berlaymont-gebouw, en geniet van een gemakkelijke bereikbaarheid zowel met het openbaar vervoer als met de wagen. Het vroegere kantoorgebouw gelegen op dit adres onderging een succesvolle reconversie naar een kwalitatief hoogstaand residentieel gebouw, volgens het project van het architectenbureau Archi 2000.

De 38 appartementen (2 studio's, 30 2-slaapkamer appartementen en 6 3-slaapkamer appartementen) beschikken allemaal over grote terrassen en een hoogwaardige afwerking. Door deze acquisitie wordt Home Invest Belgium de belangrijkste mede-eigenaar van het gebouw dat 122 appartementen omvat.

De laatste afwerkingswerkzaamheden vonden plaats in de loop van de maand juni, wat maakt dat de appartementen beschikbaar zijn voor verhuring sinds 1 juli 2015. Op 28 augustus hebben reeds 12 appartementen een huurder gevonden.

II. De oplevering van de Residentie Trone, Boomkwekerij- & Brederodestraat te 1000 Brussel;

De Residentie Trone telt 15 appartementen en 1 kantoorruimte en vertegenwoordigt ongeveer 2 120 m².

De voorlopige oplevering van het gebouw vond plaats op 30 juni 2015; het gebouw heeft ondertussen zijn eerste bewoners verwelkomd. Op 28 augustus heeft de vennootschap al 10 huurovereenkomsten getekend.

www.residencetrone.be

⁽⁴⁾ Deze reële waarde stemt overeen met de rubriek « Vastgoedbeleggingen » van de balans, dewelke ontwikkelingsprojecten omvat conform IAS 40 en houdt geen rekening met gebouwen bestemd voor verkoop.



→ Residentie Trone

Globaal genomen, blijft de bezettingsgraad van de portefeuille op een hoog niveau van **95,06%**.

De ontwikkelings- en renovatieprojecten van de gebouwen in portefeuille worden voortgezet aan een normaal tempo. De renovatiewerken aan de winkelgalerij Charles Woeste werden beëindigd in de loop van het eerste semester en op heden zijn alle winkelruimtes verhuurd.

HERNEGOTIATIE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN

In de loop van het eerste halfjaar van 2015 is Home Invest Belgium overgegaan tot de herstructurering van 2 IRS voor een totaal van € 40 miljoen. Deze herstructurering heeft toegelaten de over-indekking te beëindigen die bestond bij afsluiting van het boekjaar 2014 en vanaf mei 2015 de daaraan gerelateerde kosten te verminderen. Indien alle andere omstandigheden gelijk blijven, wordt de winst over het boekjaar 2015 geschat op € 0,34 miljoen.

Overzicht van de financiële structuur

Financieringen	Bevestigde lijnen	Gebruik
Bankfinancieringen	€ 95 miljoen	€ 93,5 miljoen
Obligaties	€ 40 miljoen	€ 40 miljoen
Totaal	€ 135 miljoen	€ 133,5 miljoen

De gemiddelde duur van de financieringen bedraagt 5 jaar en 1 maand.

Indekkingsinstrumenten actief op afsluitdatum	IRS
Totaal	€ 70 miljoen

De gemiddelde duur van de indekkingen bedraagt 4 jaar en 3 maand.

OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

Belangrijke opmerking:

De rekeningen per 30 juni integreren voor het eerst de toepassing van **de nieuwe norm IFRIC21**, hetgeen ervoor zorgt dat de tussentijdse resultaten moeilijk vergelijkbaar zijn met deze van vorig jaar. Deze norm voorziet inderdaad de onmiddellijke en integrale boekhoudkundige verwerking van de fiscale lasten waarvan de opeisbaarheid verworven is in de periode binnen dewelke de financiële staten worden voorgesteld. In het geval van Home Invest Belgium, betreft dit de onroerende voorheffing en zijn eventuele herfacturatie en de abonnementstaks. Vroeger werden deze bedragen prorata temporis boekhoudkundig weergegeven. Deze nieuwe norm heeft een louter tijdelijke negatieve impact op het vastgoedresultaat en deze die hieruit voortvloeien op de rekeningen per 30 juni 2015 en dit ten belope van € - 788 349 hetzij € - 0,25 per aandeel.

VOORNAAMSTE RESULTATEN (IN €) ^{(1) (2)}	1 ^{ste} semester 2015	1 ^{ste} semester 2014
Netto huurresultaat	8 577 550	9 562 234
Vastgoedresultaat	7 405 760	8 951 926
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	4 452 713	6 099 967
Resultaat op de portefeuille		
- Resultaat op de verkopen	365 578	1 838 333
- Variatie van de reële waarde	2 653 986	5 342 200
Financieel resultaat	-83 879	-4 003 601
- Financieel resultaat zonder de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva	- 1 846 657	- 1 836 411
- Variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva ⁽³⁾	1 762 778	-2 167 190
Netto resultaat	7 371 031	9 261 234
Netto courant resultaat	4 351 467	2 080 701
Netto courant resultaat per aandeel ⁽⁴⁾	1,38	0,68
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	2 588 689	4 247 891
Netto courant resultaat exclusief IAS 39 per aandeel ⁽⁴⁾	0,82	1,39
Uitkbeerbaar resultaat	5 286 502	6 327 621
Uitkeerbaar resultaat per aandeel ⁽⁴⁾	1,68	2,07
Netto inventariswaarde per aandeel	64,84	64,03
EPRA NAV ⁽⁵⁾ per aandeel	66,78	66,27

⁽¹⁾ Er werd geen toepassing gemaakt van IAS 34 wat de inhoud betreft van de boekhoudkundige informatie hierboven meegedeeld.

⁽²⁾ Cijfers herzien door de Commissaris, maar niet geauditeerd.

⁽³⁾ Het gaat om de variatie in de reële waarde van de rente-indekkinginstrumenten.

⁽⁴⁾ Het totaal aantal aandelen die op 30 juni 2015 volledig dividendgerechtigd zijn bedraagt 3 147 897, na neutralisatie van de 12 912 aandelen in eigen bezit op deze datum.

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

GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET EERSTE HALFJAAR

De pers heeft in de loop van de maand augustus laten doorschemeren dat de verlaagde roerende voorheffing van 15% op de dividenden van residentiële GVV's zou kunnen herzien worden door de regering en 25% vs. 27% zou kunnen bedragen. Op 28 augustus, had de Raad van bestuur echter geen officiële kennis dat een dergelijke beslissing effectief was genomen door de regering zodanig dat het huidige fiscaal regime (nader omschreven in het financieel jaarverslag 2014, p.152) van toepassing blijft.

HET HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG IS VANAF HEDEN BESCHIKBAAR OP DE WEBSITE VAN DE VENNOOTSCHAP.

EEN PAPIEREN VERSIE KAN BEKOMEN WORDEN OP EENVOUDIG VERZOEK GERICHT AAN DE ZETEL VAN DE VENNOOTSCHAP.

Voor bijkomende inlichtingen:

Sophie Lambrighs
Chief Executive Officer
Tel: +32.2.740.14.51
E-mail: sla@homeinvest.be

Home Invest Belgium NV
Woluwedal 60, Bus 4
B – 1200 Brussel
www.homeinvestbelgium.be

Home Invest Belgium is een residentiële openbare GVV. Als "pure player" stelt de vennootschap kwalitatief residentieel vastgoed ter beschikking van haar 1 360 huurders en laat zij hen genieten van een professioneel vastgoedbeheer. Per 30 juni 2015 bedroeg de reële waarde van haar vastgoedportefeuille 343 miljoen EUR, bestaande uit 72 gebouwen in exploitatie (voor een totale oppervlakte van ± 148 000 m²) en 4 ontwikkelingsprojecten (hetzij ongeveer 390 entiteiten). Sinds haar oprichting in juni 1999, is Home Invest Belgium beursgenoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussel [HOMI]. Op 30 juni 2015 bedroeg haar beurskapitalisatie € 275 miljoen.