

*Housing life*

# Tussentijdse verklaring van de Raad van bestuur aangaande de resultaten per 31 maart 2014

- ▶ Benoeming van Mevrouw Sophie Lambrighs als Chief Executive Officer
- ▶ Bezettingsgraad van 95,01%<sup>1</sup>, een toename met 0,9%<sup>2</sup>
- ▶ Netto courant resultaat excl. IAS 39 van € 0,73 per aandeel, een stijging van 3,9%<sup>3</sup>
- ▶ Schuldgraad van 40,71%
- ▶ Twee nieuwe kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 40 miljoen

1 Gemiddelde bezettingsgraad over het eerste kwartaal 2014, die het percentage huur uitdrukt dat door bezette gebouwen wordt gegenereerd, vermeerderd met de huurwaarborgen voor leegstaande gebouwen, in verhouding tot de som van de huur van de bezette gebouwen en de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

2 T.o.v. de situatie per 31 maart 2013 en exclusief gebouwen bestemd voor verkoop.

3 T.o.v. de situatie per 31 maart 2013.

## ► De vastgoedportefeuille

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**<sup>1</sup> bedraagt **€ 305,3 miljoen** op 31 maart 2014 en is quasi gelijk gebleven in vergelijking met de situatie per 31 december 2013 (€ 306,8 miljoen).

De vastgoedbeleggingen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedragen op heden 64,3% van de portefeuille van Home Invest Belgium, die in het Waals Gewest 22,6% en in het Vlaams Gewest 13,1%.

De spreiding van de portefeuille, berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, is als volgt: 73,4% residentiële gebouwen (waarvan 61,9% appartementen, 5,8% gemeubelde appartementen, 3,8% eengezinswoningen en 1,9% rusthuizen), 17,2% commerciële oppervlaktes, 5,4% kantooroppervlaktes en 4% ingenomen door een hotelresidentie.

Sinds de programmawet van 27 december 2012, moet minstens 80% van de totale waarde van de portefeuille van Home Invest Belgium direct geïnvesteerd zijn in gebouwen gelegen in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte en een exclusieve residentiële bestemming of gebruik hebben. De residentiële vastgoedbeleggers (waaronder Home Invest Belgium) beschikken over een overgangperiode om hieraan te voldoen, gezien de drempel voor de programmawet slechts 60% bedroeg van de totale waarde van de portefeuille. Op 31 maart 2014 omvat de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium 73,4% gebouwen met een exclusieve residentiële bestemming of gebruik. Home Invest Belgium beschikt nog over een overgangperiode van 1 jaar om hieraan te voldoen en zal bijgevolg deze drempel van 80% trachten te bereiken tegen mei 2015.

De gemiddelde **bezettingsgraad** van de portefeuille voor het eerste kwartaal van 2014 bedraagt **95,01%**, hetzij een toename met 0,9% in vergelijking met de toestand een jaar geleden.

## ► Geconsolideerde kerncijfers

De totale waarde van het **eigen vermogen** van Home Invest Belgium op 31 maart 2014 bedraagt **€ 190,7 miljoen** tegenover 195 miljoen op 31 december 2013, hetzij een netto-inventariswaarde van € 62,67 per aandeel, tegenover € 64,09 per aandeel bij afsluiting van het boekjaar. Deze lichte daling is het gevolg van de bestemming van het resultaat van 2013 en de betaalbaarstelling van het dividend in deze maand mei. In vergelijking met het 1e kwartaal van 2013, gaat de netto-inventariswaarde per aandeel (van € 56,53 op 31 maart 2013) vooruit met 10,85%.

De **schuldgraad** neemt toe in vergelijking met de situatie per 31 december 2013 (**40,71%** op 31 maart 2014 tegenover 38,39% op 31 december 2013), omwille van de betaalbaarstelling van het dividend en de financiering van de projectontwikkelingen. Home Invest Belgium beschikt op heden over een schuldcapaciteit van nagenoeg € 60 miljoen zonder het niveau van 50% te overschrijden, vanaf wanneer, volgens de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, de vastgoedbelegger een financieel plan zou moeten opstellen onder de controle van de FSMA.

<sup>1</sup> 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.



VOORNAAMSTE RESULTATEN (IN €) <sup>(1) (2)</sup>	1 <sup>e</sup> kwartaal 2014	1 <sup>e</sup> kwartaal 2013
Netto huurresultaat	4 771 404	4 669 611
Vastgoedresultaat	4 518 128	4 331 132
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	3 215 924	2 949 282
Resultaat op de portefeuille		
- Resultaat op verkoop	224 102	588 178
- Variatie reële waarde	5 269 478	-292 358
Financieel resultaat		
- Financieel resultaat zonder variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	-990 030	-809 573
- Variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva <sup>(3)</sup>	-1 110 208	509 699
<b>Netto resultaat</b>	<b>6 601 260</b>	<b>2 940 090</b>
Netto courant resultaat	1 107 679	2 644 270
<b>Netto courant resultaat per aandeel <sup>(4)</sup></b>	<b>0,36</b>	<b>0,87</b>
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	2 217 887	2 134 572
<b>Netto courant resultaat exclusief IAS 39 per aandeel <sup>(4)</sup></b>	<b>0,73</b>	<b>0,70</b>
Uitkeerbaar resultaat	2 550 459	2 754 381
<b>Uitkeerbaar resultaat per aandeel <sup>(4)</sup></b>	<b>0,84</b>	<b>0,91</b>
<b>Netto Inventariswaarde per aandeel</b>	<b>62,67</b>	<b>56,53</b>
<b>EPRA NAV <sup>(5)</sup> per aandeel</b>	<b>64,57</b>	<b>58,65</b>

(1) IAS 34 wordt niet toegepast op de inhoud van de hierboven meegeleverde 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 2014 bedraagt 3 043 231, na aftrek van de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole op diezelfde data.

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

In de loop van het eerste kwartaal van 2014, is het **netto huurresultaat** toegenomen met 2,18% in vergelijking met de situatie een jaar geleden. Deze toename wordt verklaard door de opname eind januari 2013 van de gebouwen in Louvain-la-Neuve, die slechts een gedeeltelijk inkomen hebben gegenereerd over het 1e kwartaal van vorig jaar.

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** bedraagt € 3,2 miljoen op 31 maart 2014, een stijging van 9,04% in vergelijking met het resultaat op 31 maart 2013.

Het **netto courant resultaat exclusief IAS 39** noteert een toename van 3,9% in vergelijking met het niveau in 2013 en bedraagt € 2,22 miljoen, tegenover € 2,13 miljoen op 31 maart 2013.

Het **uitkeerbaar resultaat** – dat de uitkeerbare meerwaarden omvat gerealiseerd tijdens het boekjaar - daalt (-7,40%) en gaat van € 2,8 miljoen op 31 maart 2013 naar € 2,6 miljoen op 31 maart 2014.



## ► Markante feiten van het eerste kwartaal van 2014

### Evolutie van de vastgoedportefeuille

# 01

## Ontwikkelingen voor eigen rekening

Als afgevaardigd bouwheer heeft Home Invest Development in de loop van het 1ste kwartaal van 2014 meer specifiek gewerkt op volgende projectontwikkelingen voor eigen rekening van de vastgoedbevak:

- (a) het **project Ariane**, gelegen te Marcel Thirylaan 208 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, waarvoor het uitvoeringsdossier wordt voorbereid om de werken te kunnen opstarten in het tweede halfjaar van 2014. Tegen dan zal Home Invest Belgium eigenaar geworden zijn van dit gebouw voor zover de definitieve en uitvoerbare vergunningen, vrij van elke betwisting, die nodig zijn voor de verandering van de bestemming van het gebouw naar een residentieel pand, bekomen werden.
- (b) het **project Pépinière-Brederode**, gelegen naast het Koninklijk paleis in 1000 Brussel, waarvan de werf werd opgestart eind 2013 en dat zou worden opgeleverd in het eerste halfjaar van 2015.
- (c) het **project Maurice Charlent**, gelegen te 1160 Oudergem, waarvan het uitvoeringsdossier wordt voorbereid zodat de werken kunnen worden aangevat in het tweede halfjaar van 2014. Tegen dan zal de verwerving van de aandelen van de BVBA Charlent 53 Leasehold en van de BVBA Charlent 53 Freehold definitief zijn, voor zover de definitieve en uitvoerbare vergunningen, vrij van elke betwisting, die nodig zijn voor de verandering van de bestemming van het kantoorgebouw naar een gebouw met wooneenheden, werden bekomen.
- (d) het **project Marcel Thiry 204C**, gelegen te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, naast het project Ariane (cf. supra): de voorafgaande studies om het kantoorgebouw om te vormen tot een residentieel gebouw en om een nieuw project te realiseren op het aanpalend terrein, zijn lopende. De aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de reconversie van het gebouw naar een residentieel gebouw werd net ingediend.

De vastgoedbevak heeft eveneens aan haar dochteronderneming Home Invest Development de studie toevertrouwd aangaande de optimalisatie van het residentieel deel van het gebouw **Galerie de l'Ange** in 5000 Namen die bestaat uit de realisatie van 5 bijkomende appartementen, waarvan de voorlopige oplevering verwacht wordt in de loop van het derde kwartaal van 2014.

# 02

## Administratief, commercieel en technisch beheer

De gemiddelde **bezettingsgraad** in het eerste kwartaal van 2014 bedraagt **95,01%**, hetzij een verbetering met 0,9% in vergelijking met de situatie per 31 maart 2013, in een nog steeds moeilijke verhuurmarkt, voornamelijk in het topsegment.

# 03

## Verkopen

In de loop van het eerste kwartaal van 2014 is Home Invest Belgium overgegaan tot de verkoop per stuk van enkele residentieële activa, hetgeen toegelaten heeft een uitkeerbare meerwaarde te boeken van € 0,3 miljoen in vergelijking met de laatste reële waarde van de verkochte goederen.



## Versterking van de financiële structuur en van de rente-indekkingen - Nieuwe kredietlijnen

Eind januari 2014 werden twee nieuwe kredietlijnen voor een totaal bedrag van respectievelijk € 30 miljoen en € 10 miljoen afgesloten met ING bank met eindvervaldagen van respectievelijk midden-2020 en 2015. Deze nieuwe kredietlijnen laten enerzijds toe een vorig krediet van ING bank van € 12 miljoen dat verviel in 2014 terug te betalen, en anderzijds de financiering te verzekeren van nieuwe acquisities.

### ► Corporate governance

In maart 2014 heeft de Raad van bestuur de rekrutering van de nieuwe CEO afgerond, en heeft **Mevrouw Sophie Lambrighs tot CEO benoemd**. Zij zal de heer Xavier Mertens vervangen, van wie het mandaat als CEO een einde nam op 15 januari 2014<sup>1</sup>.

Mevrouw Sophie Lambrighs maakte voorheen deel uit van het Investeringscomité van Home Invest Belgium en kent de groeistrategie van de vennootschap en haar werking heel goed.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA zal de vennootschap aldus een vierde effectieve leider hebben. De heren Jean-Luc Colson (CFO), Filip Van Wijnendaele (COO) en Alexander Hodac (CCO) zullen hun functies blijven uitoefenen aan de zijde van Mevrouw Sophie Lambrighs.

De Raad is verheugd te kunnen rekenen op de ervaring en de bekwaamheid van mevrouw Sophie Lambrighs teneinde de continuïteit van de strategie te verzekeren en heeft haar benoeming als bestuurder voorgesteld aan de Algemene vergadering van Home Invest Belgium van vandaag, in haar hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van de eBVBA Zou2.

In de loop van de Algemene vergadering die vandaag bijeenkwam, werd verder voorgesteld het mandaat van niet-uitvoerend bestuurder te vernieuwen van **de heer Liévin Van Overstraeten**, en **de heer Wim Arousseau**, gecoöpteerd op 12 februari 2014 door de Raad van bestuur, definitief als niet-uitvoerend bestuurder te benoemen, om het bestuursmandaat van de heer Guy Van Wymersch-Moons, die zijn ontslag heeft gegeven op 26 november 2013, te voltooien.

De Raad van bestuur van 26 maart 2014 heeft ook **de heer Guillaume Botermans** benoemd tot Voorzitter van de Raad van bestuur. Deze laatste oefende de functie van Voorzitter ad interim uit sinds 26 november 2013.

<sup>1</sup> Cf. ons persbericht van 26 november 2013.

## ► Vooruitzichten

De Raad is van oordeel dat het op het einde van dit eerste kwartaal – niettegenstaande de sterke gerealiseerde resultaten – 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.

De Raad van bestuur heeft vanaf heden verschillende activa geïdentificeerd die interessante meerwaarden kunnen genereren voor de aandeelhouders, en dit zonder de verdere groei van de resultaten van de onderneming te schaden, door actief op zoek te gaan naar investerings- en ontwikkelingsopportuniteiten, die waarde creëren voor haar aandeelhouders, en waarbij de bestaande portefeuille actief wordt beheerd, door ze te verjongen en te verbeteren, en te blijven luisteren naar de behoeften van haar huurders. Verschillende nieuwe investeringsdossiers worden eveneens bestudeerd, alsook potentiële verkopen van gebouwen uit de portefeuille, waarvan het ene of het andere dossier zich zou moeten realiseren tegen het einde van het boekjaar.

## ► Betaling van het dividend

Het dividend van het boekjaar 2013 (coupon nr. 17) - hetzij een **bruto dividend van € 3,50 per aandeel** – is betaalbaar **vanaf 16 mei 2014** 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 € 2,975 zal bedragen.

### Voor bijkomende inlichtingen:

Jean-Luc Colson

Chief Financial Officer

Home Invest Belgium NV,

Woluwedal 60, Bus 4,

B - 1200 Brussel

Tel: 02/740.14.52 - Fax : 02/740.14.59

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



Home Invest Belgium is een residentiële Vastgoedbevak, opgericht in juni 1999 en beursgenoteerd op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels.

Op 31 maart 2014 bestond haar vastgoedportefeuille in exploitatie uit 74 gebouwen op 43 sites voor een totale oppervlakte van +/- 143 578 m<sup>2</sup> waarbij de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 286 miljoen bedraagt, exclusief projectontwikkelingen en gebouwen bestemd voor verkoop.

Op 16 juni 2014 zal Home Invest Belgium haar 15-jarig bestaan vieren.

Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Op 31 maart 2014 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Home Invest Belgium € 241 miljoen.