

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### RÉSULTATS DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017

- Résultats trimestriels
  - Croissance de la juste valeur du portefeuille au-delà de € 415 millions
  - Croissance du résultat locatif net à € 5,4 millions
  - Poursuite de la baisse du coût de financement à 2,27 %
- Approbation par l'Assemblée générale de la distribution d'un dividende brut de € 4,25 par action pour l'exercice 2016



Jourdan 95

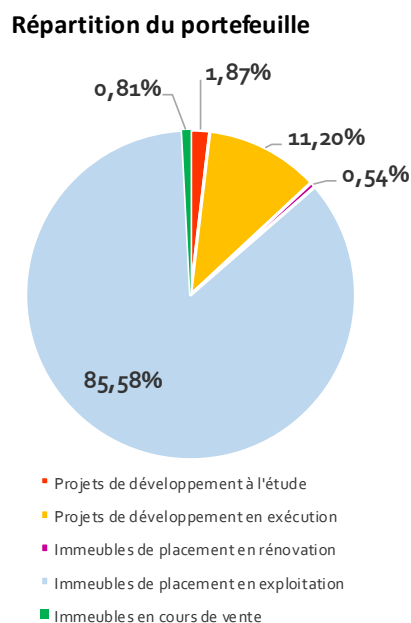
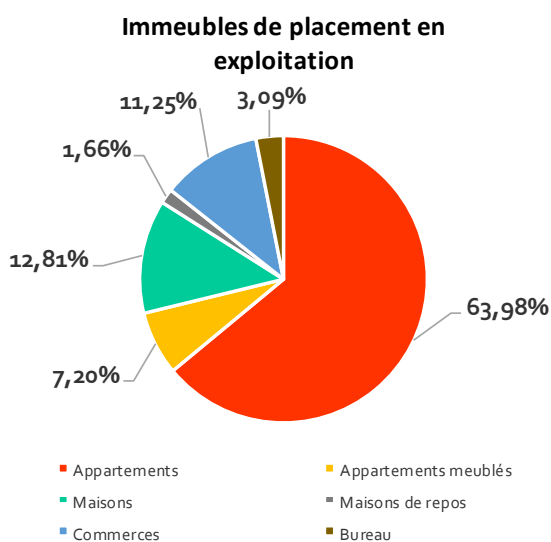
## Le portefeuille immobilier

La **juste valeur** des immeubles de placement<sup>(1)</sup> s'élève à € 416,2 millions au 31 mars 2017 et progresse de 1,8% par rapport à la situation au 31 décembre 2016 (€ 408,8 millions).

Les **loyers bruts** en cours augmentés de la valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vacantes s'élèvent à € 23,8 millions.

La ventilation de ce portefeuille d'immeubles de placement, calculée sur base de la juste valeur des immeubles, s'établit comme dans les schémas repris ci-dessous.

Les immeubles de placement situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent 61,4% du portefeuille de Home Invest Belgium, ceux en Région wallonne 17,9%, ceux en Région flamande 10,0% et ceux aux Pays-Bas 10,7 %.



<sup>(1)</sup> 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.

Le **taux d'occupation** des immeubles en exploitation s'établit à 89,9 % au cours du 1<sup>er</sup> trimestre à un niveau très proche de celui atteint pour l'ensemble de l'année 2016 (90,18%). Ce taux, légèrement plus bas que le taux d'occupation historique, est en ligne avec les prévisions de la société et résulte de la gestion active du portefeuille de la SIR :

- d'une part, la mise en location des projets développés prend un certain temps, ce qui pèse temporairement sur le taux d'occupation. Au cours de ce premier trimestre, c'est le cas, par exemple, de l'immeuble The Horizon (livraison le 30/6/2016, taux d'occupation de 57,8 % en moyenne sur le 1<sup>er</sup> trimestre et à ce jour loué à  $\pm 80\%$ ). Il importe de signaler que cet effet est temporaire, ces immeubles rencontrant sur le marché un franc succès locatif.
- d'autre part, la politique d'arbitrage active d'une part du portefeuille implique que des immeubles destinés à la vente ne sont pas remis en location<sup>(2)</sup>. Au cours de ce trimestre, c'est le cas pour les immeubles Mélèzes, Birch House et Bosquet-Jourdan.

Le taux d'occupation pour les immeubles résidentiels en exploitation courante<sup>(3)</sup> reste au niveau très élevé de 95,8 %.



**Charles Woeste après rénovation des façades**

<sup>(2)</sup> Ces immeubles ne sont pas pour autant déclassés d'un point de vue comptable dans la rubrique Immeubles destinés à la vente car ils ne font pas l'objet d'une mise en vente immédiate dans leur globalité.

<sup>(3)</sup> Il s'agit des immeubles en exploitation hormis ceux qui

- font l'objet en cours d'année d'une première commercialisation (The Horizon)
- ou qui sont en phase de rénovation (Audenaarde, Léopold et Saint-Hubert 4)
- ou qui sont en cours de vente
- ou qui sont loués sur base de contrats court-terme (Résidences du Quartier Européen et La Résidence)

## Chiffres-clés consolidés

La valeur totale des **fonds propres** de Home Invest Belgium au 31 mars 2017 s'élève à € 206,2 millions contre € 205,2 millions au 31 décembre 2016, soit une valeur nette de € 65,51 par action, contre € 65,19 par action à la clôture de l'exercice 2016.

Le **taux d'endettement** est en légère augmentation par rapport à la situation au 31 décembre 2016 (49,44% au 31 mars 2017 contre 48,51% au 31 décembre 2016) et ce, principalement suite à l'acquisition du projet Jourdan 95 en janvier (cf. infra).

PRINCIPAUX RÉSULTATS CONSOLIDÉS (EN €) <sup>(1) (2)</sup>	Du 1/1/2017 au 31/03/2017	Du 1/1/2016 au 31/03/2016
Résultat locatif net	5 374 099	4 517 385
Résultat immobilier	3 625 857	2 960 476
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1 850 863	1 437 811
Résultat sur portefeuille		
- Résultat sur ventes (plus-value distribuable)	854 234	583 533
- Variation de la juste valeur	912 313	-123.464
Résultat financier		
- Résultat financier hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-929 184	-776 726
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers <sup>(3)</sup>	894 873	-1 565 670
<b>Résultat net</b>	<b>2 420 734</b>	<b>-1 024 941</b>
Résultat net des activités clés	874 473	647 751
<b>Résultat net des activités clés par action <sup>(4)</sup></b>	<b>0,28</b>	<b>0,21</b>
Résultat distribuable	1 747 730	1 227 889
<b>Résultat distribuable par action <sup>(4)</sup></b>	<b>0,56</b>	<b>0,39</b>
	<b>Au 31/03/2017</b>	<b>Au 31/12/2016</b>
<b>Valeur Nette par action</b>	<b>65,51</b>	<b>65,19</b>

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

<sup>(2)</sup> Chiffres revus par le Commissaire.

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

<sup>(4)</sup> Le nombre total d'actions ayant jouissance pleine au 31 mars 2017 s'élève à 3 147 897, après neutralisation des 12 912 actions détenues en autocontrôle aux mêmes dates.

*Il est rappelé que les chiffres ci-dessus intègrent l'application de la norme IFRIC21. Celle-ci prévoit la comptabilisation immédiate et intégrale de charges fiscales dont l'exigibilité est acquise dans la période de présentation des états financiers. Dans le cas de Home Invest Belgium, cela concerne le précompte immobilier et son éventuelle refacturation, ainsi que l'assurance et la taxe d'abonnement. Auparavant, ces montants étaient comptabilisés prorata temporis.*

*Cette norme a un impact négatif purement temporel sur le résultat immobilier et ceux qui en découlent, ce qui rend les résultats intermédiaires difficilement extrapolables.*

Au cours du premier trimestre 2017, le **résultat locatif net** a augmenté de 19,0% par rapport à la situation il y a un an. Cette augmentation est le fruit de la contribution au chiffre d'affaire des acquisitions et projets livrés entre-temps.

Le **résultat immobilier** s'élève à € 3,6 millions, en progrès de 22,5 % par rapport à l'année passée.

Les **charges immobilières** ainsi que les **frais généraux** sont en légère augmentation par rapport au premier trimestre 2016 à € 1,8 million (comparé à € 1,5 million).

Il en résulte que le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en nette augmentation de 28,7% par rapport à la situation il y a un an.

Le **résultat sur portefeuille** est composé de la valorisation du portefeuille en exploitation (faisant apparaître une plus-value latente de € 0,9 million) et du résultat sur vente (la plus-value distribuable s'élevant à € 0,9 million).

Le **résultat financier**, hors variation de juste valeur des instruments financiers, progresse significativement (20%) et est la conséquence des nouvelles acquisitions opérées courant de l'exercice 2016. Le **coût moyen du financement** s'est élevé à 2,27% au premier trimestre (contre 2,53% pour l'ensemble de l'année 2016). La juste valeur de nos instruments financiers est positive de € 0,9 million mais est purement latente.

Le **résultat net des activités clés** s'élève à € 0,87 million, contre € 0,65 million au 31 mars 2016, soit une progression de 35%. Sans l'application de la norme IFRIC 21, ce résultat net des activités clés se serait élevé à € 2,2 millions (par rapport à € 2,0 millions un an plus tôt).

Le **résultat distribuable** - qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant le trimestre - passe de € 1,23 million au 31 mars 2016 à € 1,75 million au 31 mars 2017.

Relevons que la **marge d'exploitation** s'améliore passant de 48,6% à 51,1% au 31 mars 2017.



## Événements marquants survenus au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017

### Acquisitions

Home Invest Belgium SA a acquis le 17 janvier un immeuble de  $\pm 5.800 \text{ m}^2$  et de 69 parkings, situé à 1060 Bruxelles (Saint-Gilles), rue Jourdan 89/103, à proximité immédiate du quartier Louise.

Home Invest Belgium a acheté l'immeuble à la société AXA Belgium - représentée par AXA IM - Real Assets.

L'actuel immeuble de bureaux fera l'objet d'une reconversion en un immeuble résidentiel. Le bureau Studio Farris a été désigné pour mener ces études de reconversion et la demande de permis d'urbanisme sera introduite au cours du deuxième trimestre 2017. Une fois achevé, l'immeuble, qui devrait compter environ 55 appartements, viendra s'intégrer dans le cluster dont la SIR est déjà propriétaire dans ce quartier (composé des trois immeubles Bosquet-Jourdan, Jourdan 85 et Jourdan-Monnaies). L'investissement total (acquisition, études et travaux) s'élèvera aux alentours de 17 millions d'Euros et le rendement initial attendu sera de  $\pm 5,25\%$  une fois l'immeuble entièrement en exploitation. La réception provisoire des travaux est prévue courant 2020.

### Développements pour compte propre

Les travaux se sont poursuivis à un rythme normal sur les projets The Inside (anciennement dénommé MTC<sub>1</sub>) à Woluwé-Saint-Lambert, Célidée à Molenbeek et Reine Astrid à Kraainem.

Les instructions des demandes de permis pour le projet Brunfaut (Molenbeek) et le lotissement du terrain MTC<sub>2</sub> (Woluwe-Saint-Lambert) se sont poursuivies.



Avancement du chantier Célidée à Molenbeek

## Gestion administrative, commerciale et technique

L'activité de location s'est poursuivie normalement au cours du trimestre, avec la conclusion de 96 baux.

A ce jour, 130 des 160 appartements de l'immeuble The Horizon ont déjà trouvé preneur et le concept unique de l'immeuble rencontre un vif succès auprès des occupants. [www.thehorizon.be](http://www.thehorizon.be)

A Audenaarde, l'appartement témoin de l'immeuble Remparden a été présenté aux locataires. Les travaux de rénovation de l'immeuble seront phasés de manière à arriver à une rénovation quasi complète du site fin 2018.

## Ventes

Au cours du premier trimestre 2017, Home Invest Belgium a procédé à la vente à la pièce de quelques actifs résidentiels. Ces ventes ont permis de comptabiliser une plus-value distribuable de € 0,85 million.

## Événements marquants survenus après la clôture

### Acquisitions

Le 11 avril dernier, Home Invest Belgium a acquis en direct 7 maisons de vacances et 40 appartements dans le complexe Center Parcs Port Zélande situé à Ouddorp (province de Zélande). Au mois de novembre dernier, la SIR avait déjà fait l'acquisition de 241 maisons de vacances sur le même site. Elle conforte ainsi sa position de plus important propriétaire de maisons de vacances dans le complexe. Les appartements et cottages nouvellement acquis bénéficient d'une localisation unique dans le complexe, au bord de l'eau et en face de la marina.

Après transaction, la part de l'ensemble du site Port Zélande représentera environ 12% de la valeur totale du portefeuille.

Cette acquisition a été financée par des lignes de crédit existantes de la SIR.

Plus de détails sur cette acquisition sont disponibles dans le communiqué publié le 11 avril 2017 par la société.

## Perspectives

Le Conseil estime qu'à l'issue de ce premier trimestre, 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. Sur base de l'analyse des résultats du 1<sup>er</sup> trimestre, le Conseil d'administration confirme toutefois sa confiance dans la croissance du résultat net des activités clés de l'entreprise pour l'année 2017.

Plusieurs nouveaux dossiers d'investissement (tant relatifs à des immeubles existants qu'à des projets de développement) sont dans une phase avancée d'examen. Le Conseil estime que l'un ou l'autre devrait se concrétiser d'ici la fin de l'exercice.

Par ailleurs, 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.

## Dividende

Le dividende de l'exercice 2016 s'élève à € 4,25 brut par action. Compte tenu de l'acompte versé en décembre 2016 pour € 3,75 brut par action (coupon n°21), le solde de dividende brut de € 0,50 par action (coupon n°22) est payable à partir du vendredi 12 mai 2017 par virement automatique pour les actionnaires nominatifs et les titulaires d'actions dématérialisées. La « record date » est le 11 mai 2017 tandis que l'« ex date » est le 10 mai 2017.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, ce dividende est soumis à un précompte mobilier de 30%, de sorte que le dividende net s'élève globalement à € 3,0875.

## Pour tout renseignement complémentaire

Sophie Lambrighs  
Chief Executive Officer  
Tél: +32.2.740.14.51  
E-mail: [sla@homeinvest.be](mailto:sla@homeinvest.be)

Home Invest Belgium  
Boulevard de la Woluwe 60, Bte4  
B – 1200 Bruxelles  
[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)



### A propos de Home Invest Belgium

Depuis sa création en juin 1999, Home Invest Belgium est une société immobilière belge cotée, spécialisée dans l'immobilier résidentiel destiné au marché locatif. Propriétaire d'un portefeuille de plus de € 400 millions, elle met à disposition de ses locataires des biens résidentiels de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Home Invest Belgium développe également ses propres projets en vue d'assurer la croissance de son portefeuille et procède en parallèle à un arbitrage régulier d'une fraction de celui-ci. Implantée exclusivement en Belgique jusqu'en 2016, elle a renforcé la diversification géographique de son portefeuille en investissant aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels [HOMI] et bénéficie du statut fiscal belge SIR.