

PERSBERICHT

RESULTATEN OP 30 SEPTEMBER 2017

- Resultaten na de eerste 9 maanden van het boekjaar:
 - Toename met 10,8% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tot € 452,9 miljoen¹
 - Behoud van de schuldgraad op het niveau van 49,03%
 - Toename van bijna 20% van het netto huurresultaat tot € 16,5 miljoen²
 - Forse stijging van 22,5% van het nettoresultaat van de kernactiviteiten tot € 2,25 en stijging van het uitkeerbaar resultaat tot € 3,15 per aandeel
- Betaling van een interimdividend van € 3,75 bruto. Het saldo van het dividend zal goedgekeurd worden door de Algemene Vergadering in mei 2018.



The Inside, Sint-Lambrechts-Woluwe

¹ In vergelijking met de waarde op 31 december 2016

² In vergelijking met 30 september 2016

De vastgoedportefeuille

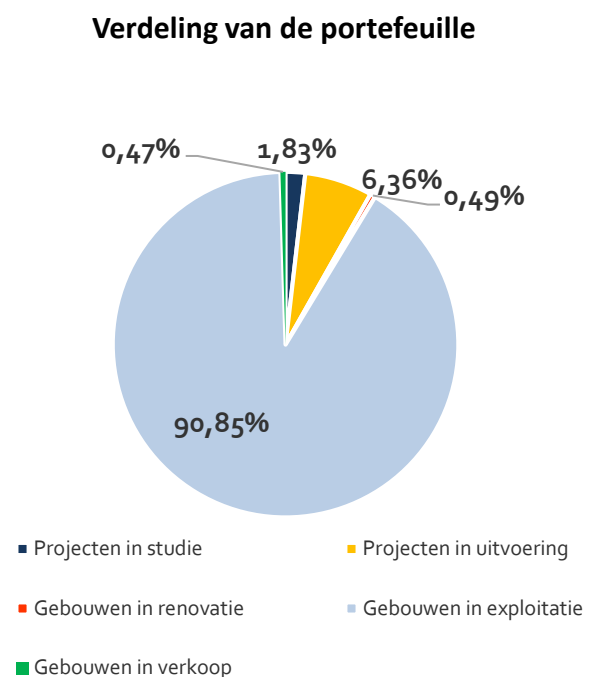
De **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen³ bedraagt € 452,9 miljoen op 30 september 2017 en is met 10,8 % toegenomen in vergelijking met de toestand op 31 december 2016 (€ 408,8 miljoen).

De **lopende bruto huren vermeerderd met de markthuur op de leegstaande oppervlakten** bedragen € 23,4 miljoen.

De vastgoedbeleggingen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen 63,4% van de portefeuille van Home Invest Belgium, die in het Waalse Gewest 16,1 %, die in het Vlaamse Gewest 9,0 % en die gelegen in Nederland 11,5%.

De opdeling van deze portefeuille aan vastgoedbeleggingen in functie van het type van de activa en de fase in de vastgoedcyclus (berekend op grond van de reële waarde van de gebouwen), wordt in de diagrammen hieronder weergegeven.

De oplevering van het gebouw The Inside op 30 juni heeft het aandeel van de gebouwen in exploitatie in de globale portefeuille doen toenemen.



³ Deze reële waarde stemt overeen met de rubriek "Vastgoedbeleggingen" van de balans, dewelke ook de projectontwikkelingen omvat conform IAS 40 en geen rekening houdt met de gebouwen bestemd voor verkoop.

De **bezettingsgraad** van de gebouwen in exploitatie bedraagt gemiddeld 90,36 % over de eerste drie kwartalen van 2017, in lijn met de gemiddelde bezettingsgraad over 2016 (90,18%).

Deze bezettingsgraad, die licht lager is dan de historische bezettingsgraad, is het resultaat van het actieve beheer van de portefeuille van de GVV:

- enerzijds neemt het verhuren van de ontwikkelde projecten een zekere tijd in beslag, wat tijdelijk weegt op de bezettingsgraad. In de loop van het 3^e kwartaal is dit bijvoorbeeld het geval voor het gebouw The Inside (oplevering op 30/6/2017, en op heden voor ± 60% verhuurd).
- anderzijds heeft het actieve arbitragebeleid op een deel van de portefeuille voor gevolg dat de gebouwen bestemd voor verkoop niet opnieuw verhuurd worden. In de loop van dit kwartaal betreft het de gebouwen Jardins de la Cambre, Mélèzes, Birch House en Bosquet-Jourdan.

De bezettingsgraad voor de residentiële gebouwen in lopende exploitatie blijft op een zeer hoog niveau van 95,38%.



The Inside, 2 kamer-appartement, Sint-Lambrechts-Woluwe

Geconsolideerde kerncijfers

De totale waarde van het **eigen vermogen** van Home Invest Belgium bedraagt op 30 september 2017 € 227,5 miljoen tegenover € 205,2 miljoen op 31 december 2016, hetzij een netto waarde per aandeel van € 69,20 tegenover € 65,19 per aandeel bij afsluiting van het boekjaar 2016. Exclusief de impact van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt de netto waarde € 71,58.

De **schuldgraad** neemt licht toe in vergelijking met de toestand op 31 december 2016 (49,03% op 30 september 2017 tegenover 48,51% op 31 december 2016).

Geconsolideerde resultaten

GECONSOLIDEERDE KERNRESULTATEN (IN €) ^{1 2}	Van 1/1/2017 tot 30/09/2017	Van 1/1/2016 tot 30/09/2016
Netto huurresultaat	16 517 317	13 840 918
Vastgoedresultaat	14 639 284	12 032 680
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	10 002 326	8 093 891
Resultaat op de portefeuille		
- Resultaat verkopen (uitkeerbare meerwaarde)	2 788 244	3 207 085
- Variaties van de reële waarde	3 089 266	10 949 491
Financieel resultaat		
- Financieel resultaat exclusief variaties van de reële waarde van de financiële activa en passiva	-2 679 977	-2 244 117
- Variaties van de reële waarde van de financiële activa en passiva ³	1 152 877	-3 690 854
Netto resultaat	11 494 006	13 259 816
Gemiddeld aantal aandelen ⁴	3 157 351	3 147 897
Netto resultaat van de kernactiviteiten	7 107 528	5 801 646
Netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel ⁴	2,25	1,84
Uitkeerbaar resultaat	9 950 390	9 010 253
Uitkeerbaar resultaat per aandeel ⁴	3,15	2,86
	Op 30/09/2017	Op 30/12/2016
Netto waarde per aandeel	69,20	65,19

¹ IAS 34 werd niet toegepast op het niveau van de inhoud van de boekhoudkundige gegevens hierboven weergegeven.

² Cijfers nagezien door de Commissaris.

³ Betreft de variaties van de reële waarde van de rente-indekkingen.

⁴ Het totaal aantal volledig dividendgerechtigde aandelen bedraagt 3 157 351 op 30 september 2017, na aftrek van de 11 712 aandelen aangehouden in autocontrole.

In de loop van de eerste drie kwartalen van 2017 is het **netto huurresultaat** toegenomen met 19,3% in vergelijking met de toestand een jaar geleden. Deze stijging is het resultaat van de bijdrage tot de omzet van de acquisities en de ondertussen opgeleverde projecten.

Het **vastgoedresultaat** bedraagt € 14,6 miljoen, een vooruitgang met 21,7 % in vergelijking met vorig jaar.

De **vastgoedkosten** en de **algemene kosten** stijgen in vergelijking met het derde kwartaal 2016 tot € 4,6 miljoen (in vergelijking met € 3,9 miljoen), maar, in mindere mate dan de toename van het vastgoedresultaat (+ 17,7% vs. 21,7%).

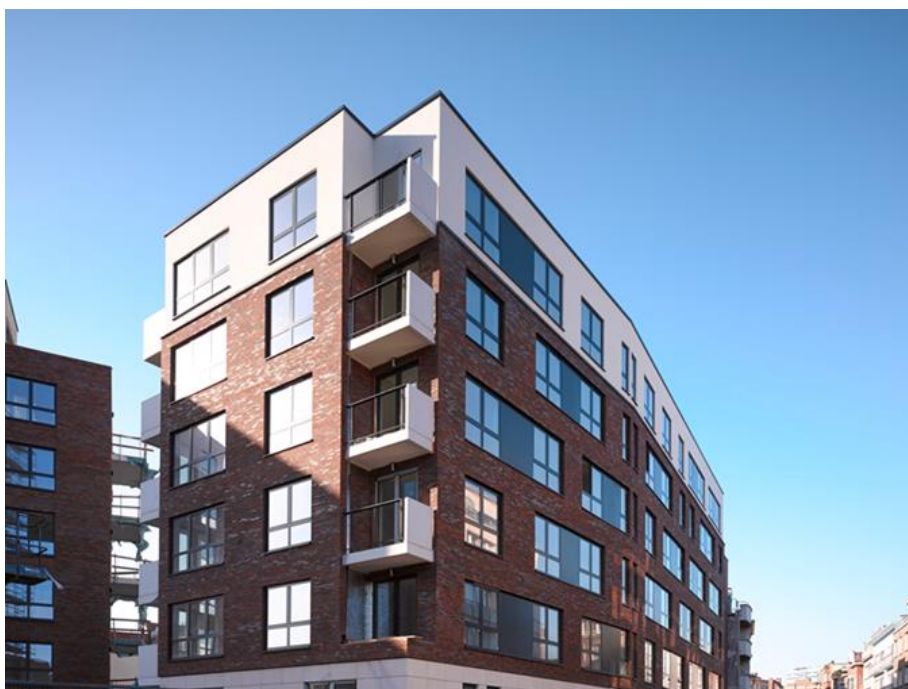
Hieruit volgt dat het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** stevig toeneemt met 23,6% in vergelijking met de toestand een jaar geleden.

Het **resultaat op de portefeuille** is samengesteld uit de waardering van de portefeuille in exploitatie (die een latente meerwaarde van € 3,0 miljoen laat optekenen) en het resultaat op de verkopen (waarbij de uitkeerbare meerwaarde € 2,8 miljoen bedraagt).

Het **financieel resultaat**, exclusief variaties van de reële waarde van de financiële instrumenten, neemt significant toe (19,4%) maar eveneens minder dan het vastgoedresultaat, en is het gevolg van de nieuwe acquisities. De **gemiddelde financieringskost** bedroeg gemiddeld 2,18% voor de eerste 3 kwartalen (tegenover 2,53% voor het volledige jaar 2016). De variatie van de reële waarde van onze financiële instrumenten is positief ten belope van € 1,2 miljoen, maar dit puur latent.

Het **netto resultaat van de kernactiviteiten** bedraagt € 7,1 miljoen tegenover € 5,8 miljoen op 30 september 2016, hetzij een vooruitgang met 22,5%.

Het **uitkeerbaar resultaat** – dat de uitkeerbare meerwaarden gerealiseerd in de loop van het kwartaal omvat – evolueert van € 9,01 miljoen op 30 september 2016 tot € 9,95 miljoen op 30 september 2017. Hierbij merken we op dat de **operationele marge** verbetert van 67,3% tot 68,4% op 30 september 2017.



The Pulse (Molenbeek)

Markante gebeurtenissen tijdens het 3^e kwartaal 2017

Acquisities

Home Invest Belgium NV heeft op 31 augustus laatstleden de totaliteit van de aandelen van de vennootschap Investors NV verworven, eigenaar van 27 appartementen, 4 handelszaken en 2 kantooroppervlakten, verdeeld over drie Brusselse gebouwen. De gebouwen verkeren in goede staat en alle eenheden zijn verhuurd. De totale jaarlijkse huur bedraagt ± € 350.000.

In het kader van een partiële splitsing heeft V.O.P. op 13 september de volledige eigendom overgedragen aan Home Invest Belgium van een gebouw gelegen te Vriendschapsplein in Oudergem dat 3.718 m² bruto omvat, hetzij netto 3.391 m², en is samengesteld uit 40 appartementen, 41 kelders en 40 parkeerplaatsen.

Meer informatie over deze transacties is beschikbaar in de desbetreffende persberichten die door de vennootschap naar aanleiding daarvan werden gepubliceerd.



Libertys (Oudergem)

Ontwikkelingen voor eigen rekening

De werken betreffende de projecten The Pulse in Molenbeek (voorheen Célidée genoemd), Scheldevleugel (voorheen Remparden genoemd) in Oudenaarde, Koningin Astrid in Kraainem, Leopold en Saint-Hubert in Luik werden verder gezet.

Het project The Pulse (Molenbeek) omvat 93 appartementen, 3 huizen en een kinderdagverblijf, verdeeld over drie verschillende gebouwen (A, B en C blokken). De oplevering van de werken van blok B is lopende. De eerste appartementen zullen binnenkort bezocht kunnen worden. De verhuur van de eerste appartementen zal starten in november.

De renovatiewerken aan het project Scheldevleugel verlopen in verschillende fases. De eerste renovatiefase (29 eerste appartementen) eindigt deze maand. De tweede fase (30 volgende appartementen) zal eind december beëindigd zijn. www.scheldevleugel.be

In Kraainem, omvat het project Koningin Astrid de bouw van 40 appartementen, handelszaken en een kinderdagverblijf op het gelijkvloers. De ruwbouwwerken zijn lopende en de oplevering van de werken is voorzien in de loop van het 3^e kwartaal 2018.

In Luik werden de grondige renovatiewerken van de gebouwen Leopold en Saint-Hubert eveneens verder gezet.

De stedenbouwkundige vergunning voor het project Brunfaut (Molenbeek) en de verkavelingsvergunning voor het project MTC2 (Sint-Lambrechts-Woluwe) werden afgeleverd. De werken voor het project Brunfaut zouden midden november moeten starten. Het betreft de heropbouw van 93 appartementen, ruimtes bestemd voor voorzieningen van collectief belang en een kinderdagverblijf.



Scheldevleugel, Oudenaarde

Administratief, commercieel en technisch beheer

De verhuuractiviteit was hoog in de loop van het eerste kwartaal, met de hernieuwing van 210 huurcontracten en de afsluiting van 62 nieuwe.

Het beheer van het gebouw The Horizon draait ondertussen op kruissnelheid en het unieke concept van het gebouw geniet nog steeds een groot succes bij de bewoners.

Het naburig gebouw, The Inside, geniet eveneens een groot succes. Sinds de start van de verhuur begin juli werd immers 60% van de appartementen verhuurd. www.theinside.be.

Verkopen

In de loop van de eerste drie kwartalen van 2017, is Home Invest Belgium overgegaan tot de verkoop per stuk van 33 appartementen in 6 verschillende gebouwen. Deze verkopen hebben toegelaten een uitkeerbare meerwaarde van € 2,79 miljoen te boeken.

Markante gebeurtenissen na afsluiting

Behalve het lopende beheer hebben er geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden sinds de kwartaalafsluiting.

Verschiedende nieuwe investeringsdossiers zitten in een vergevorderd onderzoekstadium. De Raad is van oordeel dat een of ander dossier zich zou moeten concretiseren tegen het einde van het boekjaar.

Vooruitzichten en interimdividend

De Raad van bestuur bevestigt het vertrouwen in het verder zetten van de groei van de resultaten van de vennootschap. Voor het lopende boekjaar meent de Raad dat het dividend over 2017 op zijn minst gelijk zou moeten zijn aan dat van het vorige boekjaar (€ 4,25), behalve ingeval van een plotse en aanzienlijke achteruitgang van de residentiële vastgoedmarkt inzake verhuur en/of verkoop (hetgeen de Raad niet verwacht op het ogenblik van de redactie van dit persbericht) of andere onvoorziene gebeurtenissen.

In overeenstemming met haar beleid inzake de uitkering van dividenden, heeft de Raad van bestuur op 23 oktober 2017 beslist een voorschot op het dividend uit te keren, betaalbaar in december 2017. Het voorschot op het dividend werd vastgelegd op **€ 3,75 per aandeel**. Coupon nr. 23 zal bijgevolg recht geven op een voorschot op het dividend van € 3,75 bruto of € 2,6250 netto per aandeel (na aftrek van de huidige roerende voorheffing van 30%), betaalbaar op 6 december 2017.

Het slotdividend zal in mei beslist worden door de Algemene Vergadering, op voorstel van de Raad van bestuur.

Agenda van de aandeelhouder

2017	
Datum van onthechting van coupon nr. 23 (ex-dividend datum) met betrekking tot het voorschotdividend	maandag 4 december
Afsluitingsdatum (record-date)	dinsdag 5 december
Datum van uitbetaling in speciën van het voorschotdividend	woensdag 6 december
2018	
Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2017	donderdag 22 februari
Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	vrijdag 30 maart
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2017	dinsdag 8 mei
Tussentijdse verklaring : resultaten op 31 maart 2018	dinsdag 8 mei
Betalbaarstelling van het slotdividend over het boekjaar 2017	vrijdag 18 mei
Betalbaarstelling van het dividend over het boekjaar 2017	donderdag 6 september
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2018	donderdag 25 oktober

Voor bijkomende inlichtingen

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

Home Invest Belgium
Woluwedal 46/11
B – 1200 Brussel
www.homeinvestbelgium.be



Over Home Invest Belgium

Sinds de oprichting in juni 1999 is Home Invest Belgium een Belgische beursgenoteerde vastgoedvennootschap, gespecialiseerd in residentieel vastgoed bestemd voor de verhuurmarkt. Eigenaar van een vastgoedportefeuille van meer dan € 450 miljoen, stelt zij residentiële kwaliteitspanden ter beschikking van haar huurders en biedt zij hen professioneel beheer aan. Home Invest Belgium ontwikkelt eveneens haar eigen projecten om de groei van haar portefeuille te verzekeren en gaat tevens over tot een regelmatige arbitrage van een deel hiervan. Exclusief actief in België tot in 2016, heeft zij de geografische diversificatie van haar portefeuille versterkt door te investeren in Nederland.

Home Invest Belgium is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel [HOMI] en geniet het Belgisch fiscaal statuut van GVV