

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### RÉSULTATS AU 30 SEPTEMBRE 2017

- Résultats après 9 mois d'exercice :
  - Croissance de 10,8% de la juste valeur des immeubles de placement à € 452,9 millions<sup>1</sup>
  - Maintien du taux d'endettement au niveau de 49,03%
  - Croissance de près de 20% du résultat locatif net à € 16,5 millions<sup>2</sup>
  - Forte augmentation<sup>2</sup> de 22,5 % du résultat net des activités clés à € 2,25 et croissance du résultat distribuable à € 3,15 par action
- Paiement d'un acompte sur dividende de € 3,75 brut. Le solde du dividende sera approuvé par l'Assemblée Générale de mai 2018.



The Inside, Woluwe-Saint-Lambert

---

<sup>1</sup> Par rapport à la valeur au 31 décembre 2016

<sup>2</sup> Par rapport au 30 septembre 2016

## Le portefeuille immobilier

La **juste valeur** des immeubles de placement<sup>3</sup> s'élève à € 452,9 millions au 30 septembre 2017 et progresse de 10,8 % par rapport à la situation au 31 décembre 2016 (€ 408,8 millions).

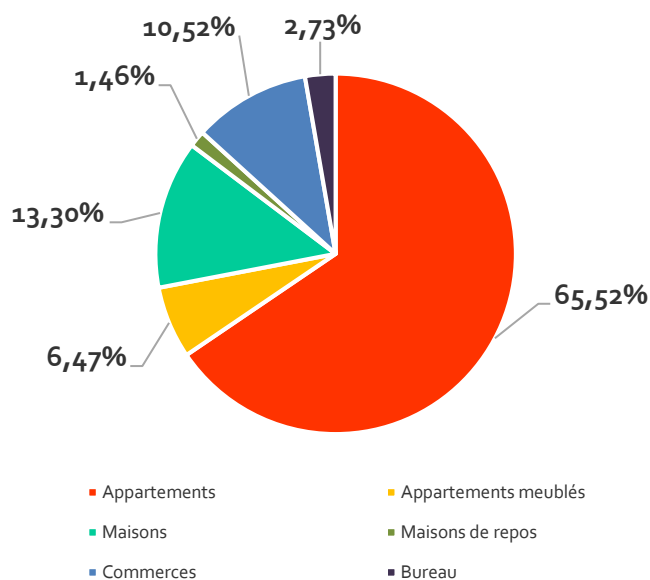
Les **loyers bruts en cours augmentés de la valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vacantes** s'élèvent à € 23,4 millions.

Les immeubles de placement situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent 63,4 % du portefeuille de Home Invest Belgium, ceux en Région wallonne 16,1 %, ceux en Région flamande 9,0 % et ceux aux Pays-Bas 11,5%.

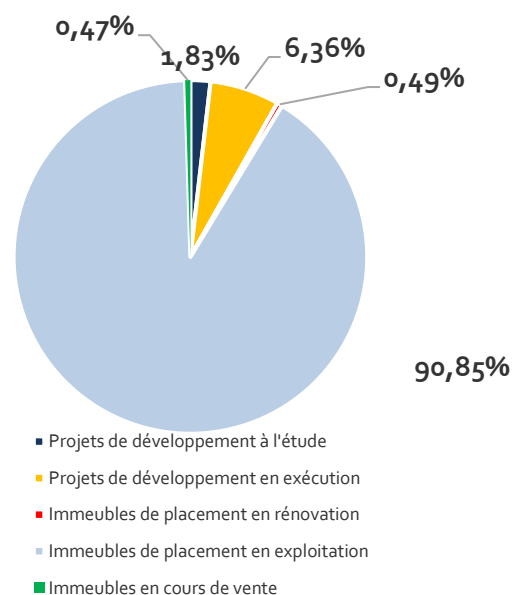
La ventilation de ce portefeuille d'immeubles de placement en fonction du type de bien et des phases du cycle immobilier (calculée sur base de la juste valeur des immeubles), s'établit comme dans les schémas repris ci-dessous.

La livraison de l'immeuble The Inside le 30 juin dernier a permis d'augmenter la part des immeubles en exploitation dans le portefeuille global.

**Immeubles de placement en exploitation**



**Répartition du portefeuille**



<sup>3</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 en moyenne à 90,36 % pour les trois premiers trimestres 2017, en ligne avec le taux moyen de l'année 2016 (90,18%).

Ce taux, légèrement plus bas que le taux d'occupation historique, 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 3<sup>ème</sup> trimestre, c'est le cas, par exemple, de l'immeuble The Inside (livraison le 30/6/2017, et à ce jour loué à ± 60%).
- 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. Au cours de ce trimestre, c'est le cas pour les immeubles Jardins de la Cambre, Mélèzes, Birch House et Bosquet-Jourdan.

Le taux d'occupation pour les immeubles résidentiels en exploitation courante reste au niveau très élevé de 95,38 %.



The Inside, appartement 2 chambres, Woluwé-Saint-Lambert

## Chiffres-clés consolidés

La valeur totale des **fonds propres** de Home Invest Belgium au 30 septembre 2017 s'élève à € 227,5 millions contre € 205,2 millions au 31 décembre 2016, soit une valeur nette de € 69,20 par action, contre € 65,19 par action à la clôture de l'exercice 2016. Hors impact de la juste valeur des instruments de couverture, la valeur nette s'élève à € 71,58.

Le **taux d'endettement** est en légère augmentation par rapport à la situation au 31 décembre 2016 (49,03% au 30 septembre 2017 contre 48,51% au 31 décembre 2016).

## Résultats consolidés

PRINCIPAUX RÉSULTATS CONSOLIDÉS (EN €) <sup>1 2</sup>	Du 1/1/2017 au 30/09/2017	Du 1/1/2016 au 30/09/2016
Résultat locatif net	16 517 317	13 840 918
Résultat immobilier	14 639 284	12 032 680
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	10 002 326	8 093 891
Résultat sur portefeuille		
- Résultat sur ventes (plus-value distribuable)	2 788 244	3 207 085
- Variation de la juste valeur	3 043 246	10 949 491
Résultat financier		
- Résultat financier hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 679 977	-2 244 117
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers <sup>3</sup>	1 152 877	-3 690 854
<b>Résultat net</b>	<b>11 494 006</b>	<b>13 259 816</b>
Nombre d'actions moyen <sup>4</sup>	3 157 351	3 147 897
Résultat net des activités clés	7 107 528	5 801 646
<b>Résultat net des activités clés par action <sup>4</sup></b>	<b>2,25</b>	<b>1,84</b>
Résultat distribuable	9 950 390	9 010 253
<b>Résultat distribuable par action <sup>4</sup></b>	<b>3,15</b>	<b>2,86</b>
	<b>Au 30/09/2017</b>	<b>Au 30/12/2016</b>
<b>Valeur Nette par action</b>	<b>69,20</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 30 septembre 2017 s'élève à 3 157 351, après neutralisation des 11 712 actions détenues en autocontrôle.

Au cours des trois premiers trimestres 2017, le **résultat locatif net** a augmenté de 19,3% 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 € 14,6 millions, en progrès de 21,7% par rapport à l'année passée.

Les **charges immobilières** ainsi que les **frais généraux** sont en augmentation par rapport au troisième trimestre 2016 à € 4,6 millions (comparé à € 3,9 millions), mais dans une moindre mesure que l'augmentation du résultat immobilier (+ 17,7% vs 21,7%).

Il en résulte que le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en nette augmentation de 23,6% par rapport à la situation il y a un an.

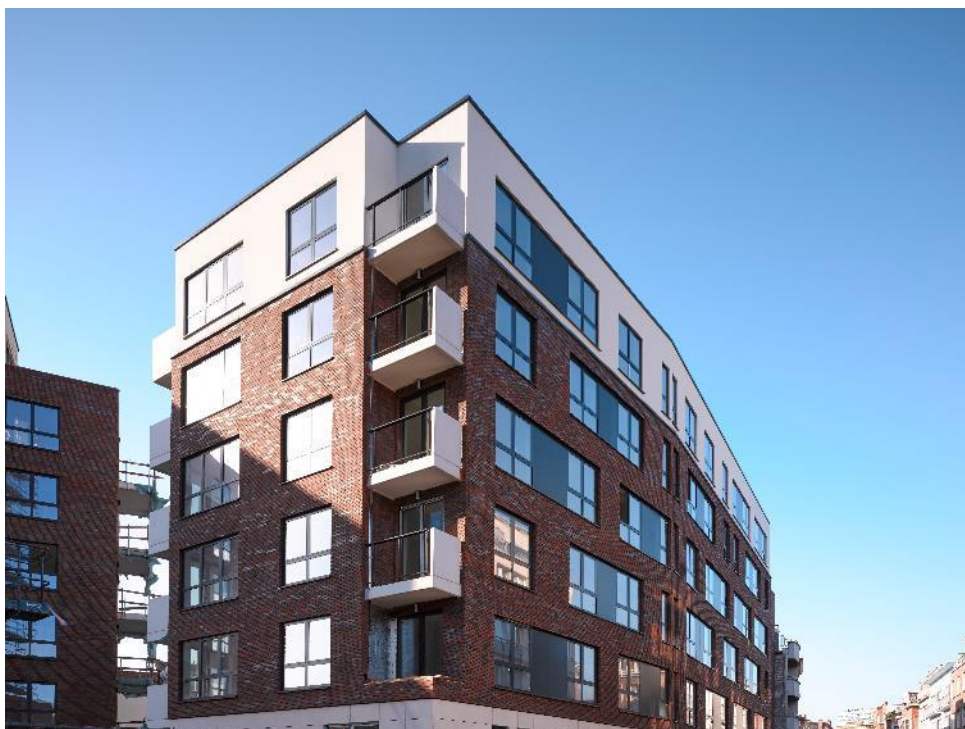
Le **résultat sur portefeuille** est composé de la valorisation du portefeuille en exploitation (faisant apparaître une plus-value latente de € 3,0 millions) et du résultat sur vente (la plus-value distribuable s'élevant à € 2,8 millions).

Le **résultat financier**, hors variation de juste valeur des instruments financiers, progresse significativement (19,4%) mais également moins que le résultat immobilier et est la conséquence des nouvelles acquisitions opérées. Le **coût moyen du financement** s'est élevé à 2,18% en moyenne pour les 3 premiers trimestres (contre 2,53% pour l'ensemble de l'année 2016). La variation de juste valeur de nos instruments financiers est positive de € 1,2 million mais est purement latente.

Le **résultat net des activités clés** s'élève à € 7,1 millions, contre € 5,8 millions au 30 septembre 2016, soit une progression de 22,5%.

Le **résultat distribuable** - qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant les trois premiers trimestres - passe de € 9,01 millions au 30 septembre 2016 à € 9,95 millions au 30 septembre 2017.

Relevons que la **marge d'exploitation** s'améliore passant de 67,3% à 68,4% au 30 septembre 2017.



The Pulse, Molenbeek



## Événements marquants survenus au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017

### Acquisitions

Home Invest Belgium SA a acquis le 31 août dernier l'ensemble des parts de la société Investors SA, propriétaire de 27 appartements, 4 commerces et 2 surfaces de bureaux répartis dans trois immeubles bruxellois. Les immeubles sont en bon état et les unités sont toutes louées. Le loyer annuel total s'élève à ± € 350.000.

Dans le cadre d'une scission partielle, V.O.P. a transféré le 13 septembre à Home Invest Belgium la pleine propriété d'un immeuble situé place de l'Amitié à Auderghem comptant 3.718 m<sup>2</sup> bruts, soit 3.391 m<sup>2</sup> nets et composés de 40 appartements, 41 caves et 40 parkings.

Plus d'information à propos de ces opérations sont disponibles dans les communiqués de presse spécifiques publiés par la société à ces occasions.



Libertys, Auderghem

## Développements pour compte propre

Les travaux se sont poursuivis sur les projets The Pulse à Molenbeek (anciennement appelé Célidée), Scheldevleugel (anciennement appelé Remparden) à Audenaarde, Reine Astrid à Kraainem, Léopold et Saint-Hubert à Liège.

Le projet The Pulse (Molenbeek) est composé de 93 appartements, 3 maisons et une crèche séparés en trois bâtiments distincts (blocs A, B et C). La réception des travaux du bloc B est en cours. Les premiers appartements seront visitables d'ici peu. La mise en location des premiers appartements commencera en novembre.

Les travaux de rénovation du projet Scheldevleugel ont lieu en différentes phases. La première phase (29 premiers appartements) se termine ce mois-ci. La deuxième phase (30 appartements suivants) se terminera fin décembre. [www.scheldevleugel.be](http://www.scheldevleugel.be)

A Kraainem, le projet Reine Astrid comprend la construction de 40 appartements, des commerces et une crèche au rez-de-chaussée. Les travaux de gros-œuvre sont en cours et la réception des travaux est prévue au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018.

A Liège, les travaux de rénovation profonde des immeubles Léopold et Saint-Hubert se sont également poursuivis.

Le permis d'urbanisme pour le projet Brunfaut (Molenbeek) et le permis de lotir pour le projet MTC2 (Woluwe-Saint-Lambert) ont été délivrés. Les travaux du projet Brunfaut devraient débuter à la mi-novembre. Il s'agit d'une reconstruction de 93 appartements, des espaces d'équipements collectifs et une crèche.



Scheldevleugel, Audenaarde

## Gestion administrative, commerciale et technique

L'activité de location a été intense au cours du trimestre, avec le renouvellement de 210 baux et la conclusion de 62 nouveaux.

La gestion de l'immeuble The Horizon est entrée en rythme de croisière et le concept unique de l'immeuble rencontre toujours un vif succès auprès des occupants.

Son voisin, The Inside, connaît également beaucoup de succès. En effet, depuis la mise en location début juillet, 60% des appartements sont loués. [www.theinside.be](http://www.theinside.be)

## Ventes

Au cours des trois premiers trimestres 2017, Home Invest Belgium a procédé à la vente à la pièce de 33 appartements dans 6 immeubles différents. Ces ventes ont permis de comptabiliser une plus-value distribuable de € 2,79 millions.

## Événements marquants survenus après la clôture

En dehors de la gestion courante, il n'y a pas eu d'autres événements marquants survenus depuis la clôture trimestrielle.

Plusieurs nouveaux dossiers d'investissement 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.

## Perspectives et acompte sur dividende

Le Conseil d'administration confirme sa confiance dans la poursuite de la croissance des résultats de la société. Pour l'exercice en cours, le Conseil estime que le dividende pour l'année 2017 devrait être au moins égal à celui de l'exercice précédent (€ 4,25), sauf dégradation soudaine et substantielle du marché immobilier résidentiel à la vente et/ou à la location (ce que le Conseil n'attend pas à la date d'établissement du présent communiqué) ou autres événements imprévus.

Conformément à sa politique de distribution de dividendes, le Conseil d'administration a décidé ce 23 octobre 2017 de distribuer un acompte sur dividende payable en décembre prochain. L'acompte sur dividende a été fixé à **€ 3,75 par action**. Le coupon n° 23 donnera dès lors droit à un acompte sur dividende de € 3,75 brut ou € 2,6250 net par action (après déduction du précompte mobilier actuel de 30%), payable le 6 décembre 2017.

Le solde de dividende sera décidé en mai par l'Assemblée générale ordinaire de la société, sur proposition du Conseil d'administration.



## Agenda de l'actionnaire

2017	
Date de détachement du coupon n°23 (ex-date) relatif à l'acompte sur dividende	lundi 4 décembre
Date d'arrêté (record-date)	mardi 5 décembre
Date de paiement en espèces de l'acompte sur dividende	mercredi 6 décembre
2018	
Communiqué annuel relatif à l'exercice 2017	jeudi 22 février
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	vendredi 30 mars
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2017	mardi 8 mai
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2018	mardi 8 mai
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2017	vendredi 18 mai
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2018	jeudi 6 septembre
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2018	jeudi 25 octobre

## 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 46/11  
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 € 450 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.