



RESULTATEN VAN HET 3^{DE} TRIMESTER 2019

Onder embargo tot 15/11/2019 17:40
Gereguleerde informatie

PERSBERICHT: RESULTATEN 3^{DE} TRIMESTER 2019

- **Groei van de vastgoedportefeuille**

- Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tot € 580,85 miljoen op 30 september 2019.

- **Toename van het EPRA resultaat**

- Netto resultaat van € 36,77 miljoen in de eerste 9 maanden van 2019.
- Netto resultaat per aandeel van € 11,18 in de eerste 9 maanden van 2019.
- Toename van het EPRA resultaat met 8,4% tot € 8,21 miljoen (ten opzichte van € 7,57 miljoen in de eerste 9 maanden van 2018).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 8,4% tot € 2,50 (ten opzichte van € 2,30 in de eerste 9 maanden van 2018).

- **Stijging van de netto actiefwaarde (NAV) per aandeel**

- Stijging van de EPRA NAV per aandeel met 12,4% tot € 95,64 op 30 september 2019 (ten opzichte van € 85,06 op 31 december 2018).
- Stijging van de IFRS NAV per aandeel met 12,4% tot € 91,99 op 30 september 2019 (ten opzichte van € 81,81 op 31 december 2018).

- **Stabiele schuldgraad**

- Schuldgraad van 47,87% (GVV-KB) en 46,48% (IFRS) op 30 september 2019.

- **Dividend**

- De raad van bestuur verwacht dat het brutodividend voor het volledige boekjaar 2019 minstens gelijk zou moeten zijn aan dat van het vorige boekjaar (hetzij € 4,75 per aandeel).
- De raad van bestuur beslist de betaling van een interimdividend van € 3,75 bruto per aandeel in december 2019.

INHOUD

1.	Vastgoedportefeuille.....	p.3
2.	Geconsolideerde kerncijfers.....	p.4
3.	Toelichting bij de geconsolideerde kerncijfers.....	p.6
	3.1 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten.....	p.6
	3.2 Geconsolideerde balans.....	p.7
4.	Activiteiten in de negen eerste maanden van 2019.....	p.8
	4.1 Verhuuractiviteiten.....	p.8
	4.2 Ontwikkelingsprojecten.....	p.8
	4.3 Verkopen.....	p.11
	4.4 Gebeurtenissen na balansdatum.....	p.11
5.	Vooruitzichten.....	p.12
6.	Agenda van de aandeelhouder.....	p.13

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 september 2019 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 580,85 miljoen, tegenover € 543,51 miljoen op 31 december 2018, hetzij een toename met 6,9%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/09/2019	31/12/2018
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 561,32 m	€ 524,51 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 531,01 m	€ 490,36 m
Projectontwikkelingen	€ 30,31 m	€ 34,14 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 19,53 m	€ 19,00 m
TOTAAL	€ 580,85 m	€ 543,51 m

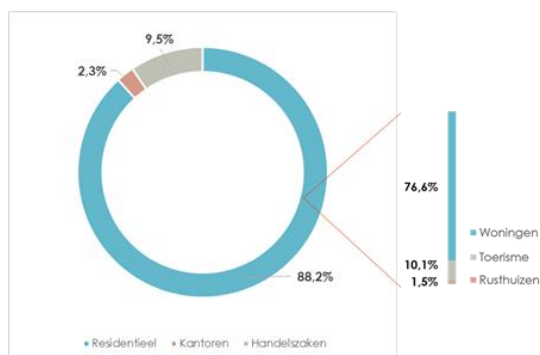
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 531,01 miljoen en bestaat uit 50 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 27,37 miljoen op 30 september 2019.

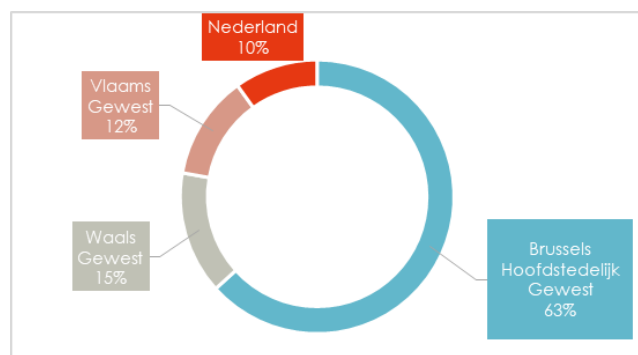
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 5,2%.

Op 30 september 2019 zijn de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur voor 63,2% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 14,5% in het Waals Gewest, 12,3% in het Vlaams Gewest en 10,1% in Nederland. De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 30 september 2019 voor 88,2% uit residentieel vastgoed.

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur spreiding per type



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur geografische spreiding



¹ De vastgoedportefeuille bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen en (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie.

² Bruto huurrendement = (contractuele brutohuren op jaarbasis + geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes) / (reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur).

2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS			(in k €)
RESULTATENREKENING	30/09/2019	30/09/2018	
NETTO HUURRESULTAAT	18 589	18 059	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11 062	11 069	
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-14	175	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	37 781	54 562	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-367	-385	
PORTEFEUILLERESULTAAT	37 401	54 353	
OPERATIONEEL RESULTAAT	48 463	65 422	
XX. Financiële inkomsten	47	75	
XXI. Netto interestkosten	-3 714	-3 348	
XXII. Andere financiële kosten	-68	-35	
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8 543	739	
FINANCIEEL RESULTAAT	-12 278	-2 569	
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	529	0	
BELASTINGEN	53	-189	
NETTO RESULTAAT	36 766	62 664	
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-37 401	-54 353	
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+8 543	-739	
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	+298	0	
EPRA RESULTAAT ³	8 206	7 572	
Gemiddeld aantal aandelen ⁴	3 288 146	3 288 146	
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	11,18	19,06	
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	2,50	2,30	
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL ⁵	3,95	2,70	

³ Het EPRA resultaat is het netto resultaat met uitsluiting van (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices recommendations van EPRA.

⁴ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11.712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁵ Het statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van artikel 13, §1, van het GVV-KB.

BALANS	30/09/2019	31/12/2018
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap)	302 481	269 003
Totaal activa	590 925	551 106
Schuldgraad (GVV-KB) ⁶	47,87%	50,16%
Schuldgraad (IFRS) ⁷	46,48%	48,90%
PER AANDEEL	30/09/2019	31/12/2018
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	3 288 146	3 288 146
Beurskoers op afsluitdatum	116,50	91,40
IFRS NAV per aandeel ⁹	91,99	81,81
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	26,6%	11,7%
EPRA NAV per aandeel ¹⁰	95,64	85,06
Premie ten opzichte van EPRA NAV (op afsluitdatum)	21,8%	7,4%

⁶ De schuldgraad (GVV-KB) is de schuldgraad berekend in overeenstemming met het GVV-KB. Dit betekent dat deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures voor doeleinden van de berekening van de schuldgraad verwerkt worden volgens de proportionele consolidatiemethode.

⁷ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (GVV-KB), maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

⁸ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11 712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁹ IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

¹⁰ EPRA NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

3. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

3.1 TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

NETTO HUURRESULTAAT

In de loop van de eerste 9 maanden van 2019 is het netto huurresultaat toegenomen met 2,9% tot € 18,59 miljoen (ten opzichte van € 18,06 miljoen gedurende de eerste 9 maanden van 2018).

HET OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 11,07 miljoen in de eerste 9 maanden van 2019 (ten opzichte van € 11,06 miljoen in de eerste 9 maanden van 2018).

PORTEFEUILLERESULTAAT

Home Invest Belgium heeft in het derde kwartaal van 2019 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € 37,40 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € -0,01 miljoen in de eerste 9 maanden van 2019.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste 9 maanden van 2019 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 37,78 miljoen. Deze variaties zijn voornamelijk het gevolg van de aanpassing in het eerste kwartaal van 2019 van de aannames in de verwerking van de mutatierechten ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.¹¹

FINANCIEEL RESULTAAT

De netto interestkosten zijn gestegen van € 3,35 miljoen in de eerste 9 maanden van 2018 naar € 3,71 miljoen in de eerste 9 maanden van 2019. De gemiddelde financieringskost¹² is gedaald van 2,13% tot 2,11% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -8,54 miljoen in de eerste 9 maanden van 2019. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

BELASTINGEN

De belastingen bedroegen € 0,05 miljoen in de eerste 9 maanden van 2019 (ten opzichte van € -0,19 miljoen in de eerste jaarihelft van 2018). Deze positieve evolutie is het gevolg van een rechtzetting van te

¹¹ Zie Halfjaarlijks Financieel Verslag 2019.

¹² De gemiddelde financieringskost is = de interestkosten met inbegrip van de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten en vermeerderd met geactiveerde intercalaire interesten gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

hoge voorzieningen van de vennootschapsbelasting voor de boekjaren 2017 en 2018, voornamelijk met betrekking tot de activiteiten in Nederland.

NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 36,77 miljoen in de eerste 9 maanden van 2019, hetzij € 11,18 per aandeel.

EPRA RESULTAAT

Na aanpassing van het netto resultaat voor (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva, en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures, bedraagt het EPRA resultaat € 8,21 miljoen over de eerste 9 maanden van 2019, een stijging met 8,4 % (ten opzichte van € 7,57 miljoen in de eerste 9 maanden van 2018).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 8,4% van € 2,30 in de eerste 9 maanden van 2018 tot € 2,50 in de eerste negen maanden van 2019.

UITKEERBAAR RESULTAAT

De verkopen van vastgoedbeleggingen, gerealiseerd in de eerste 9 maanden van 2019, resulteerden in een meerwaarde van € 5,44 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen). Deze gerealiseerde meerwaarden dragen bij tot het statutair uitkeerbaar resultaat, wat de basis vormt de uitkering van het dividend.

Het statutair uitkeerbaar resultaat¹³ met inbegrip van uitkeerbare meerwaarden, gerealiseerd in de eerste 9 maanden van 2019, bedroeg € 13,00 miljoen, hetzij € 3,95 per aandeel.

3.2 GECONSOLIDEERDE BALANS

EIGEN VERMOGEN EN NAV PER AANDEEL

Op 30 september 2019 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 302,48 miljoen, een stijging met 12,4% ten opzichte van 31 december 2018.

De IFRS NAV per aandeel is met 12,4% gestegen naar € 91,99 op 30 september 2019 (ten opzichte van € 81,81 op 31 december 2018).

De EPRA NAV per aandeel is met 12,4% gestegen tot € 95,64 op 30 september 2019 (ten opzichte van € 85,06 op 31 december 2018).

SCHULDGRAAD

De schuldgraad (GVV-KB) bedroeg 47,87% op 30 september 2019. De schuldgraad (IFRS) bedroeg 46,48%.

¹³ Het statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van artikel 13, §1, van het GVV-KB.

4. ACTIVITEITEN IN DE EERSTE NEGEN MAANDEN VAN 2019

4.1. VERHUURACTIVITEITEN

De gemiddelde bezettingsgraad¹⁴ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedroeg 95,05%¹⁵ in de eerste 9 maanden van 2019.

4.2. ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Brunfaut

De werken op de Brunfaut-site (Brunfautstraat 13-29 en Finstraat 4-12 in 1080 Molenbeek) voor de bouw van een wooncomplex met 93 appartementen, 66 parkeerplaatsen en 1.443 m² oppervlakte voor kantoren vorderen volgens planning. De technieken en binnenafwerking zijn in uitvoering. De oplevering van het project is voorzien tegen voorjaar 2020. De aanvraagprocedure voor de bouwvergunning voor de herinrichting van het naastliggende plein Place d'Or is lopende.



¹⁴ De gemiddelde bezettingsgraad staat voor het gemiddelde percentage over een bepaalde periode van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten vermeerderd met geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten.

¹⁵ De bezettingsgraad wordt berekend met uitsluiting van (i) de gebouwen in renovatie, (ii) de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering en (iii) de gebouwen in verkoop.

Meyers-Hennau

De ruwbouwwerken van de kelder lopen op hun einde en de werken aan de woningen zijn gestart. De oplevering van het project, bestaande uit 35 appartementen, 11 huizen en 51 parkeerplaatsen, wordt verwacht in de loop van het vierde kwartaal van 2020.



Marcel Thiry C2

De start van de werken is voorzien in het vierde kwartaal van 2019. Het project omvat 42 eenheden. Het grondonderzoek is beëindigd en de toewijzing voor uitvoering van de loten grond-en funderingstechnieken is gebeurd.



RENOVATIES EN HERONTWIKKELINGSPROJECTEN BINNEN DE PORTEFEUILLE

Galerie de l'Ange

Home Invest Belgium heeft een vergunningsaanvraag ingediend met het oog op een volledige renovatie van het residentiële gedeelte van Galerie de l'Ange in Namen (rue de la Monnaie 4-20 in 5000 Namen), (oppervlakte 4.239 m²). De vergunning werd op 8 oktober toegekend. In totaal worden 57 units gerenoveerd. De start van de werken is voorzien begin 2020 en zal in twee fases gebeuren.

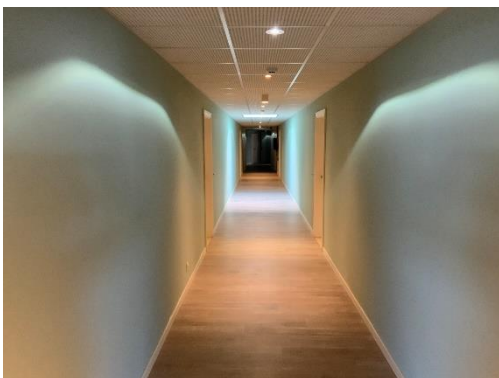
Le Mosan (Luik)

Home Invest Belgium renoveert op heden het gebouw "Le Mosan" in Luik (rue Léopold 2-8 in 4000 Luik), om tegemoet te komen aan de huidige marktnormen voor residentieel vastgoed. Het gebouw bestaat uit 29 appartementen met een totaaloppervlakte van 2.791 m² en wordt opgeleverd in het vierde kwartaal van 2019, met uitzondering van de retail ruimten.



Scheldevleugel

De renovatie van het gebouw Scheldevleugel in Oudenaarde (Remparden 12 in 9700 Oudenaarde) wordt verdergezet. De derde renovatiefase studio's en gemeenschappelijke delen is bijna voltooid. Er zijn nog 7 onbewoonde en 16 bewoonde units te renoveren. Het gebouw Scheldevleugel bestaat in totaal uit 95 eenheden en 75 garageboxen, met een totaaloppervlakte van 6.000 m².



4.3. VERKOPEN

In de eerste 9 maanden van 2019 heeft Home Invest Belgium verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 11,81 miljoen (ten opzichte van € 3,19 miljoen in de eerste 9 maanden van 2018).

Op deze verkopen werd een uitkeerbare meerwaarde gerealiseerd van € 5,44 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

De gerealiseerde meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen) dragen positief bij tot het statutair uitkeerbaar resultaat van de vennootschap dat de basis vormt voor de uitkering van het dividend.

4.4. ANDERE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Overname op 4 november 2019 van de vennootschap BE REAL ESTATE

Op 4 november 2019 heeft Home Invest Belgium de acquisitie gerealiseerd van de vennootschap BE REAL ESTATE. De vastgoedportefeuille van BE REAL ESTATE bestaat uit 4 gebouwen van het type apart-hotel, goed voor in totaal 185 wooneenheden. De overnameprijs van de vennootschap werd bepaald op basis van een investeringswaarde van het vastgoed van € 36 miljoen. Op de betaling van de aandelenprijs houdt Home Invest Belgium een bedrag in van ongeveer € 6 miljoen dat verschuldigd wordt over een periode van 3 jaar mits de realisatie van verschillende voorwaarden.

De 4 gebouwen zullen worden uitgebaat door de vennootschap BEAPART via lange termijn erfpachtrechten van 27 jaar onder de merknaam B-aparthotels (www.b-aparthotels.com). De jaarlijkse huren bedragen in totaal € 1,85 miljoen. Het betreft vaste geïndexeerde *triple net*¹⁶ huren die onafhankelijk zijn van de prestaties van de uitbating. Deze vertegenwoordigen 7% van de totale contractuele huren van Home Invest Belgium.

De acquisitie werd volledig gefinancierd op basis van bankleningen. Ten gevolge van deze transactie neemt de schuldgraad (GVV-KB) van Home Invest Belgium toe tot 51% gebaseerd op de cijfers van 30 september 2019.

Door deze transactie groeit de portefeuille van Home Invest Belgium aan met 185 nieuwe eenheden en stijgt de portefeuillewaarde tot meer dan € 600 miljoen. Brussel vertegenwoordigt nu 65% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

¹⁶ De erfpachter draagt als enige de verantwoordelijkheid voor de kosten, lasten en herstellingen verbonden aan de gebouwen (inclusief grondige herstellingen zoals het dak) gedurende de totale duur van het contract.

5. VOORUITZICHTEN

VOORUITZICHTEN EN VOORSCHOT OP DIVIDEND

In de eerste 9 maanden van 2019 zijn de belangrijkste financiële kengetallen van Home Invest Belgium positief geëvolueerd ten opzichte van een jaar eerder.

De residentiële huurmarkt blijft zich gunstig ontwikkelen in de steden waarin Home Invest Belgium actief is, voornamelijk als gevolg van:

- Een lange termijn trend van urbanisatie, gekenmerkt door demografische toename in de grootsteden, zowel van jongeren als van ouderen, die leidt tot een stijgende vraag naar woongelegenheid;
- Een groeiend aandeel huurders in de grootsteden, door onder meer een toenemende nood aan flexibiliteit en een wijzigende houding tegenover privé-eigendom en deelconcepten.

De koopmarkt wordt vandaag gekenmerkt door stijgende prijzen in een gunstige financiële context van zeer lage langetermijn interestvoeten.

Tegen deze achtergrond bevestigt de raad van bestuur zijn vertrouwen in de verdere evolutie van de resultaten van de vennootschap. Voor het lopende boekjaar meent de raad van bestuur dat het dividend van 2019 minstens gelijk zou moeten zijn aan dat van het vorige boekjaar (hetzij € 4,75 bruto), onder voorbehoud van een plotse en aanzienlijke achteruitgang van de residentiële vastgoedmarkt, of andere onvoorziene gebeurtenissen.

In overeenstemming met haar dividendbeleid, heeft de raad van bestuur op 13 november 2019 beslist een interimdividend uit te keren van € 3,75 per aandeel. Coupon n°27 zal recht geven op een interimdividend van € 3,75 bruto of € 2,63 netto per aandeel (na aftrek van de huidige roerende voorheffing van 30%), betaalbaar op 19 december 2019.

Het slotdividend zal in mei 2020 beslist worden door de algemene vergadering, op voorstel van de raad van bestuur.

6. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2019

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2019	vrijdag 15 november
Interimdividend boekjaar 2019 – Ex date	Dinsdag 17 december
Interimdividend boekjaar 2019 – Record date	Woensdag 18 december
Interimdividend boekjaar 2019 – Payment date	Donderdag 19 december

2020

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2019	donderdag 20 februari
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 3 april
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2019	dinsdag 5 mei
Slotdividend boekjaar 2019 – Ex date	dinsdag 12 mei
Slotdividend boekjaar 2019 – Record date	woensdag 13 mei
Slotdividend boekjaar 2019 – Payment date	donderdag 14 mei
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2020	dinsdag 19 mei
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2020	donderdag 3 september
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2020	vrijdag 13 november

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Sven Janssens
Chief Executive Officer

Tel: +32.2.740.14.51
E-mail: investors@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be

Preben Bruggeman
Chief Financial Officer

Home Invest Belgium
Woluwedal 46, Bus 11
B – 1200 Brussel



Over Home Invest Belgium

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVB of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 30 september 2019 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 580 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 30 september 2019 bedroeg de marktkapitalisatie € 384 miljoen.