

Be Apart Hotels,  
Ambiorixplein, Brussel



**RESULTATEN  
VAN HET 3<sup>E</sup>  
TRIMESTER  
2018**

Onder embargo tot 25/10/2018 17:40  
**Gereguleerde informatie**

---

# PERSBERICHT: RESULTATEN OP 30 SEPTEMBER 2018

---

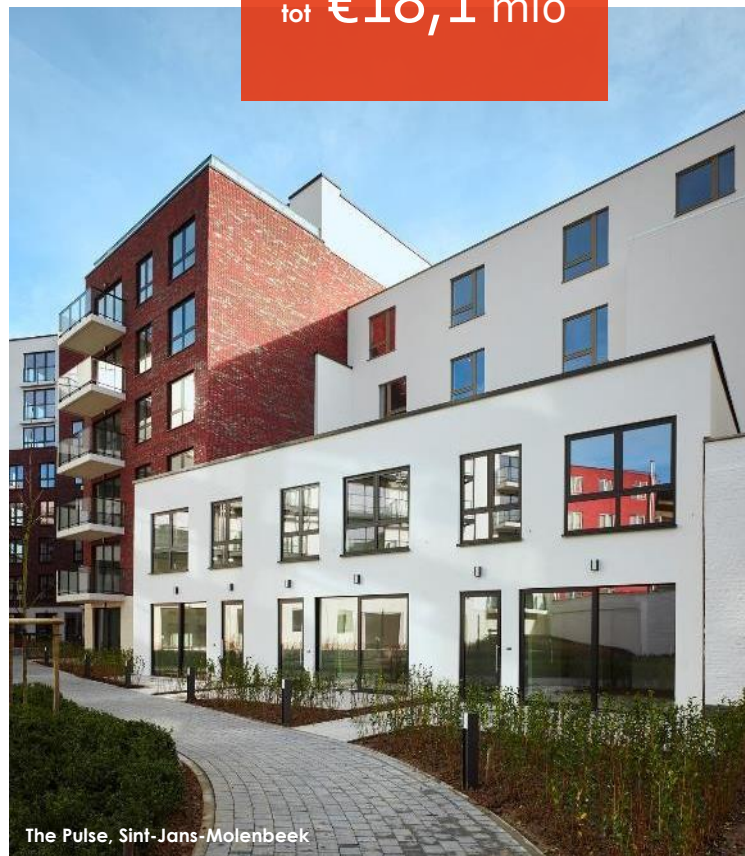
- Trimestriële resultaten:

- Toename met 13,2% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tijdens de eerste 9 maanden van het boekjaar tot € 518,4 miljoen ten gevolge van:
  - o oplevering van de projecten;
  - o aanschaf van nieuwe projecten;
  - o gunstige evolutie in de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.
- Toename met 9,3% van het netto huurresultaat tot € 18,1 miljoen tijdens de eerste 9 maanden van het boekjaar
- Daling van de schuldgraad naar 45,4% (voor uitkering van het interimdividend)

Betaling van een interimdividend van € 3,75 bruto. Het saldo van het dividend zal goedgekeurd worden door de Algemene Vergadering in mei 2019.

Groei netto huurresultaat

tot €18,1 mio



---

# DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

---

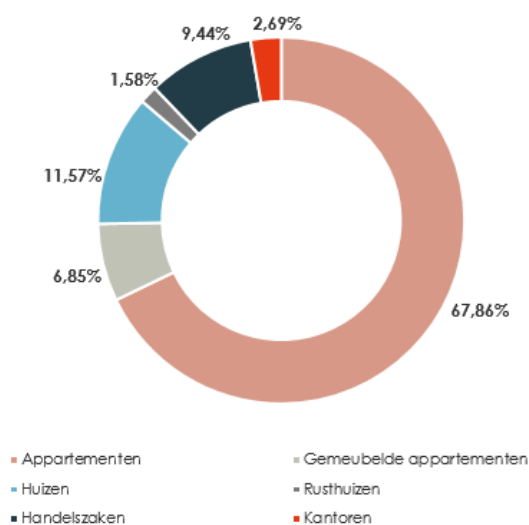
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen<sup>1</sup> bedraagt € 518,4 miljoen op 30 september 2018 en neemt toe met 13,2% in vergelijking met 31 december 2017 (€ 457,9 miljoen).

De lopende bruto jaarhuren verhoogd met de geschatte huurwaarde op de leegstaande oppervlakten, bedragen €27,4 miljoen, zijnde een sterke stijging met 17% sinds het begin van het jaar.

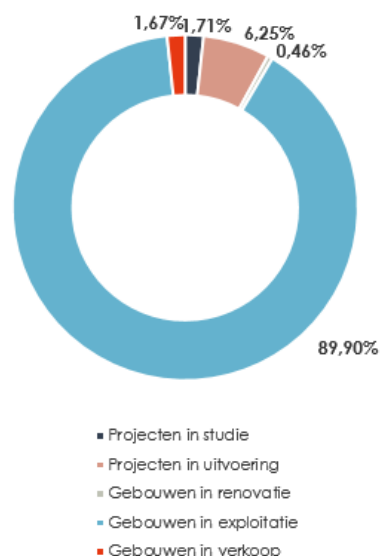
De grafieken hieronder geven de opdeling van de vastgoedbeleggingen weer, op basis van de reële waarde.

De vastgoedbeleggingen zijn enerzijds verspreid over de 3 regio's in België (65,8% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 14,6% in het Waals Gewest en 9,6% in het Vlaams Gewest) en anderzijds over Nederland (10%).

Vastgoedbeleggingen in exploitatie



Verdeling van de portefeuille



---

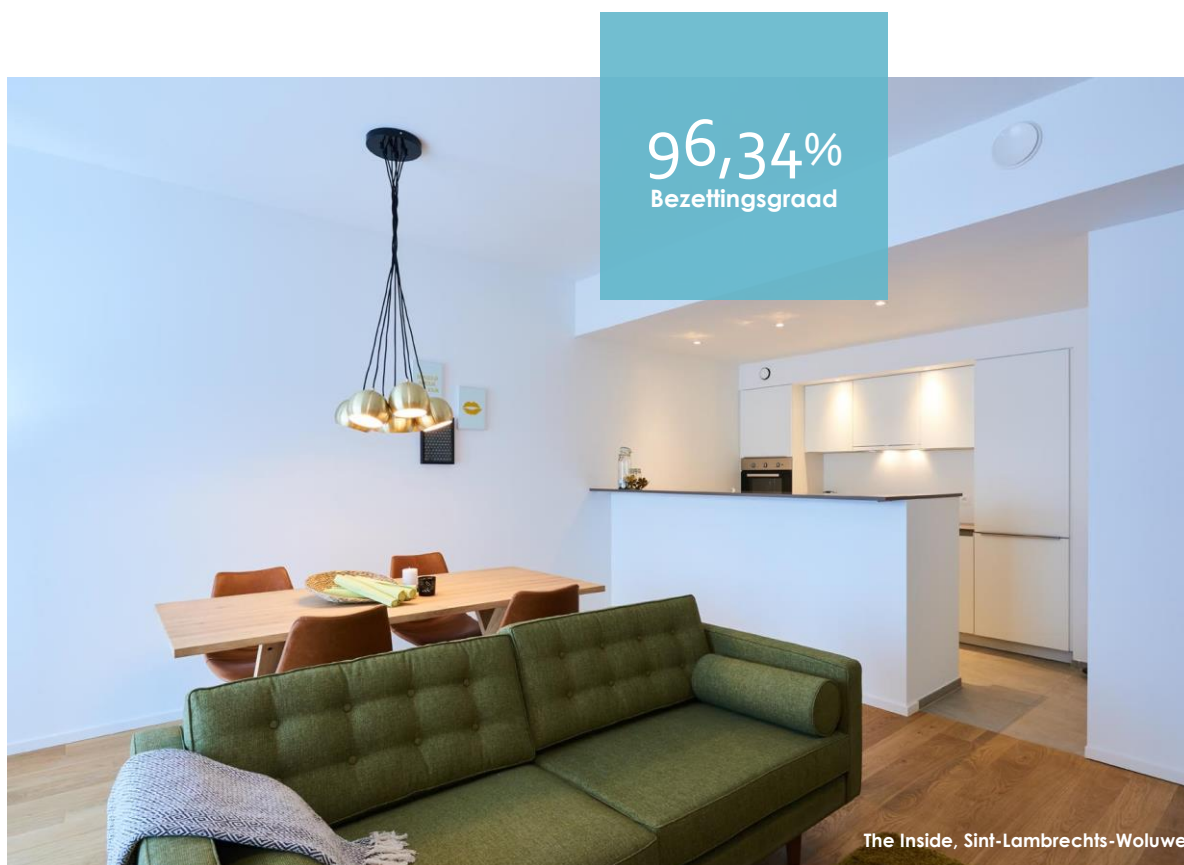
<sup>1</sup> Deze reële waarde omvat de rubriek "Vastgoedbeleggingen" van de balans, die ook de projectontwikkelingen omvat overeenkomstig IAS 40

---

De bezettingsgraad van de gebouwen in exploitatie bedraagt gemiddeld 89,52% over de drie eerste kwartelen van 2018. Dit cijfer stemt overeen met de verwachtingen van de vennootschap en is het resultaat van het actieve beheer van de portefeuille van de GVV:

- Enerzijds neemt het verhuren van de projecten een zekere tijd in beslag, wat tijdelijk weegt op de bezettingsgraad. In de loop van het 3<sup>e</sup> kwartaal is dit het geval voor de gebouwen The Pulse en The Inside (op heden voor resp. ± 63% en ± 91% verhuurd). Zoals de GVV reeds heeft aangetoond bij de commercialisatie van eerdere ontwikkelingen, is dit een tijdelijk effect. Beide gebouwen kennen een groot succes op de verhuurmarkt.
- Anderzijds heeft het actieve arbitragebeleid op een deel van de portefeuille tot gevolg dat gebouwen voor verkoop niet opnieuw verhuurd worden<sup>2</sup>. In de loop van dit kwartaal betreft het de gebouwen Mèlèzes, Birch House, Bosquet-Jourdan, Orangerie, Erainn, Baeck en Florida.
- 3 gebouwen bevinden zich momenteel in renovatie, zijnde Scheldevleugel, Léopold en Saint-Hubert 4.

De bezettingsgraad voor de residentiële gebouwen in lopende exploitatie<sup>3</sup> blijft op een zeer hoog niveau van **96,34** %.



---

<sup>2</sup> Deze gebouwen zijn evenwel boekhoudkundig niet geassocieerd in de rubriek Gebouwen bestemd voor verkoop, aangezien zij niet het voorwerp uitmaken van een onmiddellijke verkoop in zijn totaliteit.

<sup>3</sup> Het betreft de gebouwen in exploitatie met uitzondering van diegene die

- in de loop van het jaar het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisatie (The Pulse en The Inside)

- of die in renovatie zijn (Scheldevleugel, Léopold en Saint-Hubert 4)

- of die in verkoop staan (Mèlèzes, Birch House, Bosquet-Jourdan, Orangerie, Erainn, Baeck en Florida)

- of die verhuurd zijn op basis van korte en lange termijn huurcontracten (Résidences du Quartier Européen en La Résidence)

# GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

De totale waarde van het eigen vermogen van Home Invest Belgium bedraagt op 30 september 2018 € 275,8 miljoen tegenover € 215,6 miljoen op 31 december 2017, hetgeen overeenstemt met een netto waarde van € 83,88 per aandeel (te vergelijken met € 65,56 per aandeel op het einde van vorig boekjaar).

De schuldgraad is dalend in vergelijking met 31 december 2017 (45,44% op 30 september 2018 (voor uitkering van het interimdividend) tegenover 51,80% op 31 december 2017).

## GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (IN €) <sup>(1) (2)</sup>

	Van 1/1/2018 tot 30/09/2018	Van 1/1/2017 tot 30/09/2017
Netto huurresultaat	18 058 783	16 517 317
Vastgoedresultaat	15 880 177	14 639 284
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	11 069 337	10 002 326
Resultaat op de portefeuille		
- Resultaat verkopen (uitkeerbare meerwaarde)	1 203 934	2 788 244
- Variaties van de reële waarde	54 177 742	3 043 246
Financieel resultaat		
- Financieel resultaat exclusief variaties van de reële waarde van de financiële activa en passiva	-3 307 964	-2 679 977
- Variaties van de reële waarde van de financiële activa en passiva <sup>(3)</sup>	738 771	1 152 877
<b>Netto resultaat</b>	<b>62 664 011</b>	<b>11 494 006</b>
Netto resultaat van de kernactiviteiten	7 572 140	7 107 528
<b>Netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel <sup>(4)</sup></b>	<b>2,30</b>	<b>2,25</b>
Uitkeerbaar resultaat	8 864 951	9 950 390
<b>Uitkeerbaar resultaat per aandeel <sup>(4)</sup></b>	<b>2,70</b>	<b>3,15</b>
	Op 30/09/2018	Op 31/12/2017
<b>Netto waarde per aandeel</b>	<b>83,88</b>	<b>65,56</b>

<sup>(1)</sup> IAS 34 werd niet toegepast op het niveau van de inhoud van de boekhoudkundige gegevens hierboven weergegeven.

<sup>(2)</sup> Cijfers nagezien door de Commissaris.

<sup>(3)</sup> betreft de variaties van de reële waarde van de rente-indekkingen.

<sup>(4)</sup> Het totaal aantal volledig dividendgerechtigde aandelen bedraagt 3 288 146 op 30 september 2018, na afrek van de 11 712 aandelen aangehouden in door de Vennootschap zelf.

---

In de loop van de eerste drie kwartalen van 2018 is het **netto huurresultaat** toegenomen € 18,1 miljoen, hetzij een stijging van 9,3% in vergelijking met een jaar geleden. Deze groei is het resultaat van de verwervingen en de opgeleverde projecten in de loop van het boekjaar.

Het **vastgoedresultaat** bedraagt € 15,9 miljoen, een vooruitgang met 8,5% in vergelijking met 30 september 2017.

De **vastgoedkosten** en **algemene kosten** nemen toe in vergelijking met het derde kwartaal 2017 tot € 4,8 miljoen (in vergelijking met € 4,6 miljoen vorig jaar).

Hieruit volgt dat het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** stevig toeneemt met 10,7% in vergelijking met een jaar geleden.

Het **resultaat op de portefeuille** is samengesteld uit de waardering van de portefeuille in exploitatie (die een latente meerwaarde van € 54,2 miljoen laat optekenen) en het resultaat op de verkopen (met een gerealiseerde meerwaarde van € 0,2 miljoen). Dit resulteert in een uitkeerbare gerealiseerde meerwaarde van € 1,2 miljoen.

De **financiële kosten**, exclusief variaties van de reële waarde van de financiële instrumenten, neemt toe met 23,4%, en is het gevolg van de nieuwe verwervingen. De gemiddelde financieringskost bedroeg 2,13% voor de eerste 3 kwartalen (tegenover 2,09% voor het volledige jaar 2017). De variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten is positief ten belope van € 0,7 miljoen, maar dit betreft een latente meerwaarde.

Het **netto resultaat** van de kernactiviteiten bedraagt € 7,6 miljoen tegenover € 7,1 miljoen op 30 september 2017, zijnde een toename met 6,5%.

Het **uitkeerbaar resultaat** – met inbegrip van de uitkeerbaar gerealiseerde meerwaarden van het kwartaal– evolueert van € 10,0 miljoen op 30 september 2017 naar € 8,9 miljoen op 30 september 2018 en is het gevolg van de wijziging van de IFRS normen sinds 1 januari 2018.

Deze wijzigingen van de IFRS normen die sinds 2018 van kracht zijn, hebben het verplicht gemaakt om de verkopen op te nemen op het moment dat de verkoopsakte wordt afgesloten (en niet langer op het moment van ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst of de realisatie van de eventuele opschortende voorwaarden opgenomen in de verkoopovereenkomst). Dit heeft tot gevolg dat de « nuttige » verkoopsperiode met drie maanden werd ingekort (normale termijn tussen een overeenkomst en verkoopsakte). De meeste verkoopsaktes die gedurende de eerste negen maanden van het boekjaar werden getekend betroffen overeenkomsten die in 2017 werden afgesloten en die reeds in de uitkeerbare meerwaarden werden opgenomen. De vennootschap voorziet daardoor dat het aandeel van de verkopen in het uitkeerbaar resultaat dit jaar lager zal zijn dan in 2017. Dit is een tijdelijk effect en beperkt tot het jaar 2018. Over de eerste 9 maanden van het lopende boekjaar hebben de verkopen zich verdergezet aan een vergelijkbaar ritme als in dezelfde periode vorig jaar.

De **operationele marge** verbetert van 68,3% naar 69,7% op 30 september 2018.

---

# MARKANTE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET 3<sup>E</sup> KWARTAAL 2018

---

## VERANDERING BINNEN HET MANAGEMENT VAN HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium en Sophie Lambrighs, Chief Executive Officer, zijn in gemeenschappelijk overleg overeengekomen om een einde te stellen aan hun samenwerking, op basis van de contractuele bepalingen inzake vertrek, zoals opgenomen in de Corporate Governance verklaring in het jaarverslag. Haar mandaat van afgevaardigd bestuurder en effectief leider van Home Invest Belgium is beëindigd op 10 juli 2018.

Home Invest Belgium en Nicolas Vincent hebben eveneens, in gemeenschappelijk overleg, besloten een einde te stellen aan hun samenwerking. Het mandaat van de heer Vincent als Chief Investment Officer en effectief leider van Home Invest Belgium nam een einde op 10 juli 2018.

De effectieve leiding van de onderneming is voorlopig verzekerd tot de benoeming van een nieuwe CEO door:

- De heer **Jean-Luc Colson, CFO** ;
- De heer **Filip Van Wijnendaele, COO** ;
- De heer **Liévin Van Overstraeten** (onder voorbehoud van goedkeuring door FSMA)
- De heer **Johan Van Overstraeten** (onder voorbehoud van goedkeuring door FSMA)

Daarboven heeft de Raad van bestuur van Home Invest Belgium NV op 27 september 2018 kennis genomen van het ontslag van de heer Jean-Luc Colson, CFO van de vennootschap. De heer Colson zal het bedrijf per 31 januari 2019 verlaten. Hij zal, voor zijn vertrek, nog verantwoordelijk zijn voor de afsluiting van de jaarrekeningen van 2018 om aldus de continuïteit binnen het bedrijf te garanderen. In de komende weken zal voorzien worden in zijn opvolging.

## ONTWIKKELINGEN VOOR EIGEN REKENING

De werken aan het project Reine Astrid in Kraainem (The Crow(n)) werden verdergezet. De oplevering is voorzien voor december 2018. Er werden reeds huurovereenkomsten afgesloten met twee huurders op het gelijkvloers (een crèche en een bankkantoor). De buitenwerken bevinden zich momenteel in hun eindfase. Er wordt nu gewerkt aan de binnenaafwerking.



De werken werden eveneens voortgezet op de Brunfaut site in Molenbeek. De oplevering van dit project is voorzien voor begin 2020. De grondwerken zijn achter de rug. De teams werken momenteel aan het afdekken van de kelder, volgens de voorgeschreven planning.



De renovatiewerken aan de projecten Leopold (Luik) en Scheldevleugel (Oudenaarde) worden eveneens voortgezet. De derde renovatiefase van Scheldevleugel werd recent opgestart (12 appartementen en studio's). De gangen en gemeenschappelijke ruimten van dit gebouw worden eveneens gerenoveerd. Het project Saint-Hubert 4 werd tijdelijk stilgelegd.



---

## **ADMINISTRATIEF, COMMERCIEEL EN TECHNISCH BEHEER**

De verhuuractiviteit verliep op een normaal tempo in de loop van het trimester, met een rotatie van 193 huurcontracten en de afsluiting van 48 nieuwe huurcontracten.

## **VERKOPEN**

In de loop van de eerste drie kwartalen van 2018 is Home Invest Belgium overgegaan tot de verkoop per stuk van enkele residentiële activa. We verwijzen hiervoor naar de opmerking vermeld op blz. 5 van dit verslag ivm de boekhoudkundige verwerking van deze verkopen.

---

# MARKANTE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING

---

## BENOEMING NIEUWE CEO

Op 8 oktober 2018 heeft de Raad van bestuur van Home Invest Belgium NV de heer Sven Janssens aangeduid als nieuwe Chief Executive Officer. De heer Janssens zal deze functie op 3 december 2018 opnemen. Sven Janssens (46) is architect van opleiding. Na ervaring te hebben opgedaan als architect en project manager, legde hij zich vanaf 2003 toe op property management voor Trevi Services NV. In 2006 nam hij bij Leasinvest Real Estate de functie van Head of Property Management op, en sinds 2016 was hij er Chief Operating Officer.



## VERWERVINGEN

### Meyers-Hennau

Home Invest Belgium NV verwierf op 3 oktober 2018 de exclusieve controle over de vennootschap "Immobilière Meyers-Hennau NV", eigenaar van een gebouw gelegen te 1020 Brussel, Meyers-Hennastraat n°5-17. De vennootschap beschikt tevens over de vergunningen en studies die het mogelijk maken om het bestaand gebouw, na afbraak, om te vormen naar een residentieel project bestaande uit 35 appartementen, 11 huizen en 51 parkeerplaatsen voor een totale bovengrondse oppervlakte van  $\pm$  5.000 m<sup>2</sup>. Het ontwerp is van het architectenbureau Symetry. Deze verwerving werd gefinancierd met bestaande kredietlijnen van de GVV. De totale investering (acquisitie, studies en werken) zal ongeveer € 12 miljoen bedragen en het verwachte aanvangsrendement zal  $\pm$  5 % bereiken eens het gebouw volledig in exploitatie is. De voorlopige oplevering van de werken is voorzien in de loop van Q4 2020.



---

## De Haan

Op 15 oktober 2018 heeft Home Invest Belgium via een nieuw opgerichte vennootschap, waarvan zij 50% van de aandelen aanhoudt (de overige 50% zijn in handen van Belfius Insurance (25%), de beursgenoteerde infrastructuurinvesteerder TINC (12,5%) en het infrastructuurfonds DG Infra Yield (12,5%)), een overeenkomst ondertekend, strekkende tot de aankoop van 51,43% van de aandelen van Sunparks De Haan NV. Het saldo van de aandelen in deze vennootschap wordt verworven door een Frans privéfonds, beheerd door Astream, een Franse vastgoedfondsenbeheerder.



## ADMINISTRATIEF, COMMERCIEEL EN TECHNISCH BEHEER

### Melkriek

Voor het gebouw Melkriek (Ukkel) ( $\pm 2.000 \text{ m}^2$ ), voorheen volledig uitgebaat door Armonea tot 31 juli 2018, werd een nieuwe huurder gevonden, zijnde een belangrijke speler in de gehandicaptenzorg (netwerk EQSO). Het nieuwe huurcontract is ingegaan op 15 oktober jl. voor een duur van 9 jaar met aankoopoptie.

## VOORUITZICHTEN EN VOORSCHOT OP DIVIDEND

De Raad van bestuur bevestigt het vertrouwen in het verderzetten van de groei van de resultaten van de vennootschap. Voor het lopende boekjaar meent de Raad dat het dividend over 2018 op zijn minst gelijk zou moeten zijn aan dat van het vorige boekjaar (€ 4,50), behalve in geval 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 24 oktober 2018 beslist een interimdividend uit te keren, betaalbaar in december 2018. Het interimdividend werd vastgelegd op € 3,75 per aandeel. Coupon n°25 zal bijgevolg recht geven op een interimdividend van € 3,75 bruto of € 2,6250 netto per aandeel (na aftrek van de huidige roerende voorheffing van 30%), betaalbaar op 6 december 2018.

Het slotdividend zal in mei 2019 beslist worden door de Algemene vergadering, op voorstel van de Raad van bestuur.

---

# AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

---

## 2018

Datum van onthechting van coupon n°25 (ex-dividend datum) met betrekking tot het interimdividend	Dinsdag 4 december
Record date	Woensdag 5 december
Datum van uitkering in speciën van het interimdividend	Donderdag 6 december

---

## 2019

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2018	Donderdag 21 februari
Publicatie van het financieel jaarverslag op de website	Vrijdag 29 maart
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2018	Dinsdag 7 mei
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2019	Dinsdag 7 mei
Betaalbaarstelling van het dividendsaldo over het boekjaar 2018	Vrijdag 17 mei
Halfjaarverslag: resultaten per 30 juni 2019	Donderdag 5 september
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2019	Donderdag 24 oktober



3,75 €  
Brutodividend

#### VOOR BIJKOMENDE INLICHTINGEN

Liévin Van Overstraeten  
Voorzitter van de Raad van Bestuur  
Tel: +32.2.740.14.51  
E-mail: lvo@homeinvest.be

Home Invest Belgium NV  
Woluwedal 46, Bus 11  
B – 1200 Brussel  
[www.homeinvestbelgium.be](http://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 en in bepaalde vormen van toeristische accommodaties. Als eigenaar van een vastgoedportefeuille van meer dan € 500 miljoen, stelt zij residentiele 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. De portefeuille van de GVV is verspreid over België en Nederland. Home Invest Belgium is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel [HOMI] en geniet het Belgisch fiscaal statuut van GVV.