

PERSBERICHT

RESULTATEN 1^{STE} KWARTAAL 2017

- Kwartaalresultaten
 - Groei van de reële waarde van de portefeuille tot meer dan € 415 miljoen
 - Toename van het netto huurresultaat tot € 5,4 miljoen
 - Verdere daling van de financieringskost tot 2,27 %
- Goedkeuring door de Algemene Vergadering van de uitkering van een bruto-dividend van € 4,25 per aandeel voor het boekjaar 2016



Jourdan 95

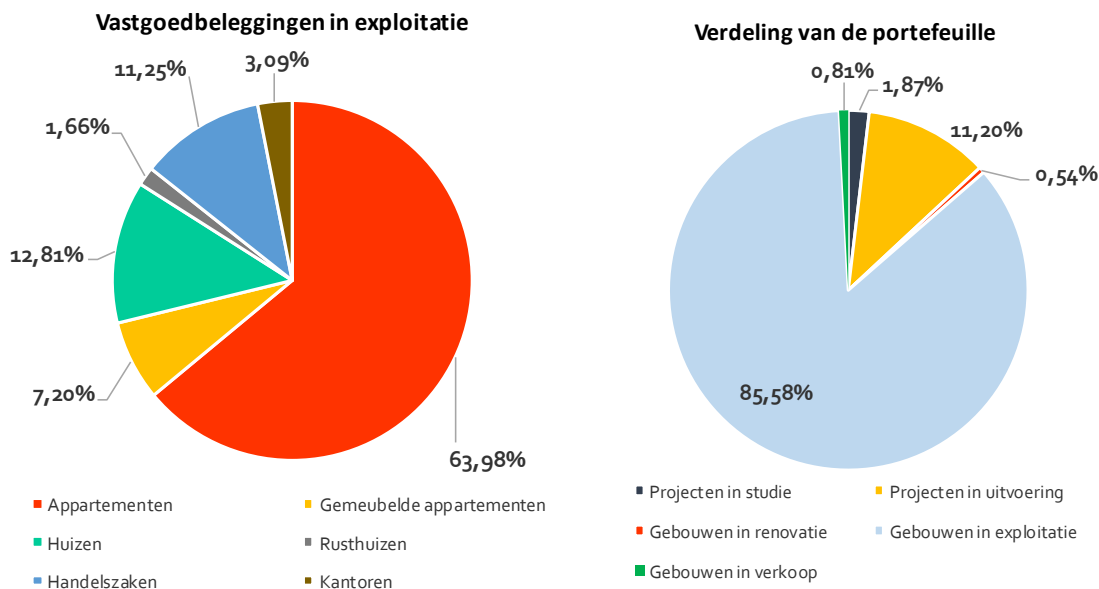
De vastgoedportefeuille

De **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen⁽¹⁾ bedraagt € 416,2 miljoen op 31 maart 2017 en neemt toe met 1,8% in vergelijking met de situatie op 31 december 2016 (€ 408,8 miljoen).

De lopende **brutohuren** vermeerderd met de geschatte huurwaarde (GHW) op leegstaande oppervlakten bedragen € 23,8 miljoen.

De spreiding van deze portefeuille aan vastgoedbeleggingen, berekend op basis van de reële waarde van de gebouwen, wordt weergegeven in onderstaande grafieken.

De vastgoedbeleggingen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen 61,4% van de portefeuille van Home Invest Belgium, die in het Waals Gewest 17,9%, die in het Vlaams Gewest 10,0% en die in Nederland 10,7%.



⁽¹⁾ Deze reële waarde omvat de rubriek "Vastgoedbeleggingen" van de balans, die ook de projectontwikkelingen omvat in overeenstemming met IAS 40 en houdt geen rekening met de gebouwen bestemd voor verkoop.

De **bezettingsgraad** van de gebouwen in exploitatie bedraagt 89,9 % in de loop van het 1^{ste} kwartaal, een niveau dat het niveau voor het volledige jaar 2016 heel dicht benadert (90,18 %). Deze bezettingsgraad die lichtjes lager ligt dan de historische bezettingsgraad, is in lijn met de vooruitzichten van de vennootschap en is het gevolg van het actief beheer van de portefeuille van de GVV:

- enerzijds neemt de verhuring van de ontwikkelde projecten een zekere tijd in beslag, wat tijdelijk op de bezettingsgraad weegt. In de loop van dit eerste kwartaal is dit bijvoorbeeld het geval voor het gebouw The Horizon (oplevering op 30/6/2016, gemiddelde bezettingsgraad van 57,8 % over het 1^{ste} kwartaal en op heden verhuurd voor ± 80 %). Het is belangrijk om te vermelden dat dit effect tijdelijk is gezien het duidelijke succes waarvan deze gebouwen op de huurmarkt genieten.
- anderzijds impliceert het actieve arbitragebeleid op een deel van de portefeuille dat de gebouwen bestemd voor verkoop niet opnieuw verhuurd worden⁽²⁾. In de loop van dit kwartaal is dit het geval voor de gebouwen Mélézes, Birch House en Bosquet-Jourdan.

De bezettingsgraad voor de residentiële gebouwen in continue exploitatie⁽³⁾ blijft op een zeer hoog niveau van 95,8 %.



Charles Woeste na renovatie van de gevels

⁽²⁾ Deze gebouwen zijn evenwel boekhoudkundig niet geclassificeerd in de rubriek Gebouwen bestemd voor verkoop, aangezien zij niet het voorwerp uitmaken van een onmiddellijke volledige verkoop.

⁽³⁾ 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 Horizon)
- of die in renovatie zijn (Oudenaarde, Leopold en Sint-Hubert 4)
- of die verkocht worden
- of die verhuurd zijn op basis van korte-termijn huurcontracten (Résidences du Quartier Européen en La Résidence)

Geconsolideerde kerncijfers

De totale waarde van het **eigen vermogen** van Home Invest Belgium bedraagt op 31 maart 2017 € 206,2 miljoen tegenover € 205,2 miljoen op 31 december 2016, hetzij een netto waarde per aandeel van € 65,51, in vergelijking met € 65,19 per aandeel bij afsluiting van het boekjaar 2016.

Er bestaat een lichte stijging van de **schuldgraad** in vergelijking met de toestand op 31 december 2016 (49,44 % op 31 maart 2017 tegenover 48,51 % op 31 december 2016) en dit, voornamelijk ten gevolge van de aankoop van het project Jourdan 95 in januari (cf supra).

BELANGRIJKSTE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (IN €) ⁽¹⁾ ⁽²⁾	Van 1/1/2017 tot 31/03/2017	Van 1/1/2016 tot 31/03/2016
Netto huurresultaat	5 374 099	4 517 385
Vastgoedresultaat	3 625 857	2 960 476
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	1 850 863	1 437 811
Resultaat op de portefeuille		
- Resultaat op verkopen (uitkeerbare meerwaarde)	854 234	583 533
- Variatie van de reële waarde	912 313	-123.464
Financieel resultaat		
- Financieel resultaat exclusief variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva	-929 184	-776 726
- Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva ⁽³⁾	894 873	-1 565 670
Netto resultaat	2 420 734	-1 024 941
Netto resultaat van de kernactiviteiten	874 473	647 751
Netto resultaat van de kernactiviteiten per aandeel ⁽⁴⁾	0,28	0,21
Uitkeerbaar resultaat	1 747 730	1 227 889
Uitkeerbaar resultaat per aandeel ⁽⁴⁾	0,56	0,39
	Op 31/03/2017	Op 31/12/2016
Netto waarde per aandeel	65,51	65,19

⁽¹⁾ IAS 34 werd niet toegepast op de inhoud van de boekhoudkundige gegevens hierboven verstrekt.

⁽²⁾ Cijfers nagezien door de Commissaris.

⁽³⁾ Het betreft de variatie van de reële waarde van de rente-indekkingen.

⁽⁴⁾ Het totale aantal deelgerechtigde aandelen op 31 maart 2017 bedraagt 3 147 897, na uitsluiting van de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole op dezelfde data.

Er wordt aan herinnerd dat de norm IFRIC21 werd toegepast op bovenvermelde cijfers. Deze norm voorziet in de onmiddellijke en integrale boekhoudkundige opname van de fiscale lasten die opeisbaar zijn geworden in de periode waarop de financiële staten betrekking hebben. Voor Home Invest Belgium betreft dit de onroerende voorheffing en de eventuele doorfacturatie ervan, alsook de verzekering en de abonnementsstaks. Voorheen werden deze bedragen pro rata temporis geboekt.

Deze norm heeft een zuiver tijdelijke negatieve impact op het vastgoedresultaat en de resultaten die daaruit voortvloeien, wat maakt dat de tussentijdse resultaten moeilijk te extrapoleren zijn.

In de loop van het eerste kwartaal 2017 is het **netto huurresultaat** gestegen met 19,0 % in vergelijking met de toestand een jaar geleden. Deze toename is het resultaat van de bijdrage aan de omzet van de acquisities en de intussen opgeleverde projecten.

Het **vastgoedresultaat** bedraagt € 3,6 miljoen, een stijging met 22,5 % in vergelijking met vorig jaar.

De **vastgoedkosten** alsook de **algemene kosten** nemen licht toe in vergelijking met het 1^{ste} trimester 2016 tot € 1,8 miljoen (in vergelijking met € 1,5 miljoen).

Hieruit vloeit voort dat het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** toeneemt met 28,7 % in vergelijking met de situatie 1 jaar geleden.

Het **resultaat op de portefeuille** is samengesteld uit de waardering van de portefeuille in exploitatie (die een latente meerwaarde optekent van € 0,9 miljoen) en het resultaat op de verkopen (waarvan de uitkeerbare meerwaarde € 0,9 miljoen bedraagt).

Het **financieel resultaat** exclusief de variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten neemt significant toe (20%) en is het gevolg van de nieuwe acquisities in de loop van het boekjaar 2016. De **gemiddelde financieringskost** bedroeg 2,27 % in het eerste kwartaal (tegenover 2,53 % voor het volledige jaar 2016). De reële waarde van onze financiële instrumenten is positief ten belope van € 0,9 miljoen, doch zuiver latent.

Het **netto resultaat van de kernactiviteiten** bedraagt € 0,87 miljoen, tegenover € 0,65 miljoen op 31 maart 2016, hetzij een vooruitgang met 35 %. Zonder toepassing van de norm IFRIC 21 zou dit netto resultaat van de kernactiviteiten 2,2 miljoen € bedragen (tegenover € 2,0 miljoen 1 jaar geleden).

Het **uitkeerbaar resultaat** – dat de uitkeerbare meerwaarden omvat die werden gerealiseerd in de loop van het kwartaal – evolueert van € 1,23 miljoen op 31 maart 2016 naar € 1,75 miljoen op 31 maart 2017.

Tevens vestigen we er de aandacht op dat de **operationele marge** verbetert van 48,6 % naar 51,1 % op 31 maart 2017.

Markante feiten in de loop van het 1^{ste} kwartaal 2017

Acquisities

Home Invest Belgium SA heeft op 17 januari een gebouw verworven van ± 5.800 m² en 69 parkings, gelegen te 1060 Brussel (Sint-Gillis), Jourdanstraat 89/103, in de onmiddellijke nabijheid van het Louiza district.

Home Invest Belgium heeft het gebouw aangekocht van de vennootschap AXA Belgium – vertegenwoordigd door AXA IM - Real Assets.

Het huidig kantoorgebouw zal het voorwerp uitmaken een reconversie naar een residentieel gebouw. Het bureau Studio Farris werd aangeduid om de reconversiestudie uit te voeren en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal ingediend worden in de loop van het tweede kwartaal van 2017. Eens opgeleverd, zal het gebouw dat ongeveer 55 appartementen zal omvatten, deel uitmaken van de cluster waarvan de GVV reeds eigenaar is in dit district (bestaande uit de drie gebouwen Bosquet-Jourdan, Jourdan 85 en Jourdan-Munt). De totale investering (acquisitie, studies en werken) zal ongeveer 17 miljoen euro bedragen en het verwachte aanvangsrendement is $\pm 5,25$ % eens het gebouw volledig wordt uitgebaut. De voorlopige oplevering van de werken is voorzien in de loop van 2020.

Ontwikkelingen voor eigen rekening

De werken aan de projecten The Inside (voorheen MTC1 genoemd) in Sint-Lambrechts-Woluwe, Célidée in Molenbeek en Reine Astrid in Kraainem zijn aan een normaal ritme gevorderd.

Het indienen van de vergunningsaanvragen voor het project Brunfaut (Molenbeek) en voor de verkaveling van het terrein MTC2 (Sint-Lambrechts-Woluwe) werden voortgezet.



Vooruitgang van de werf Célidée in Molenbeek

Administratief, commercieel en technisch beheer

De verhuringsactiviteit werd normaal voortgezet in de loop van het kwartaal, met 96 afgesloten huurovereenkomsten.

Op heden vonden 130 van de 160 appartementen van het gebouw The Horizon reeds bewoners en het unieke concept van het gebouw ervan geniet van een duidelijk succes bij de bewoners.

www.thehorizon.be

In Oudenaarde werd het modelappartement van het gebouw Remparden voorgesteld aan de huurders. De renovatiewerken aan het gebouw verlopen gefaseerd om tot een quasi totaalrenovatie van de site te komen tegen eind 2018.

Verkopen

In de loop van het eerste kwartaal van 2017 is Home Invest Belgium overgegaan tot de verkoop per stuk van enkele residentiële activa. Deze verkopen hebben toegelaten een uitkeerbare meerwaarde te boeken van € 0,85 miljoen.

Markante feiten na afsluiting

Acquisities

Op 11 april jongstleden heeft Home Invest Belgium rechtstreeks 7 vakantiewoningen en 40 appartementen verworven in het complex Center Parcs Port Zélande gelegen te Ouddorp (provincie Zeeland). In november laatstleden, had de GVV reeds 241 vakantiewoningen verworven op dezelfde site. Ze versterkt aldus haar positie van belangrijkste eigenaar van vakantiewoningen in dit complex. De nieuw verworven appartementen en cottages genieten van een unieke ligging in dit complex, aan de rand van het water en tegenover de haven.

Na deze transactie zal het aandeel van de volledige site Port Zélande ongeveer 12 % uitmaken van de totale waarde van de portefeuille.

Deze acquisitie werd gefinancierd met bestaande kredietlijnen van de GVV.

Meer informatie over deze acquisitie is beschikbaar in het persbericht van 11 april 2017 dat door de vennootschap werd gepubliceerd.

Vooruitzichten

De Raad acht het op het einde van dit kwartaal te vroeg om zich uit te spreken over de vooruitzichten voor het lopende boekjaar, met name rekening houdend met de onzekerheden inzake de evolutie van de rentevoeten, de algemene economische situatie of de vooruitgang van de verkopen. Op basis van de analyse van de resultaten van het 1^{ste} kwartaal, bevestigt de Raad van bestuur evenwel haar vertrouwen in de toename van het netto resultaat van de kernactiviteiten van de vennootschap voor 2017.

Verschillende nieuwe investeringsdossiers (zowel betreffende bestaande gebouwen als inzake projectontwikkelingen) zitten in een vergevorderd stadium van onderzoek. De Raad meent dat een of ander zich zou moeten concretiseren tussen nu en het einde van het boekjaar.

Anderzijds heeft de Raad van bestuur vanaf heden verschillende activa aangeduid die interessante meerwaarden zouden kunnen genereren voor de aandeelhouders, en dit, zonder te raken aan de groei van de resultaten van de onderneming.

Dividend

Het dividend over het boekjaar 2016 bedraagt € 4,25 bruto per aandeel. Rekening houdend met het voorschot gestort in december 2016 ten belope van € 3,75 bruto per aandeel (coupon nr. 21), bedraagt het saldo € 0,50 bruto per aandeel (coupon nr. 22), dat betaalbaar is vanaf vrijdag 12 mei 2017 door automatische storting voor de aandeelhouders op naam en de houders van gedematerialiseerde aandelen. De "record date" komt overeen met 11 mei 2017, daar waar de "ex date" overeenstemt met 10 mei 2017.

Sinds 1 januari 2017 is dit dividend onderworpen aan een roerende voorheffing van 30 %, zodat het netto dividend globaal € 3,0875 bedraagt.

Voor bijkomende inlichtingen

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

Home Invest Belgium
Woluwedal 60, Bus 4
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 € 400 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.