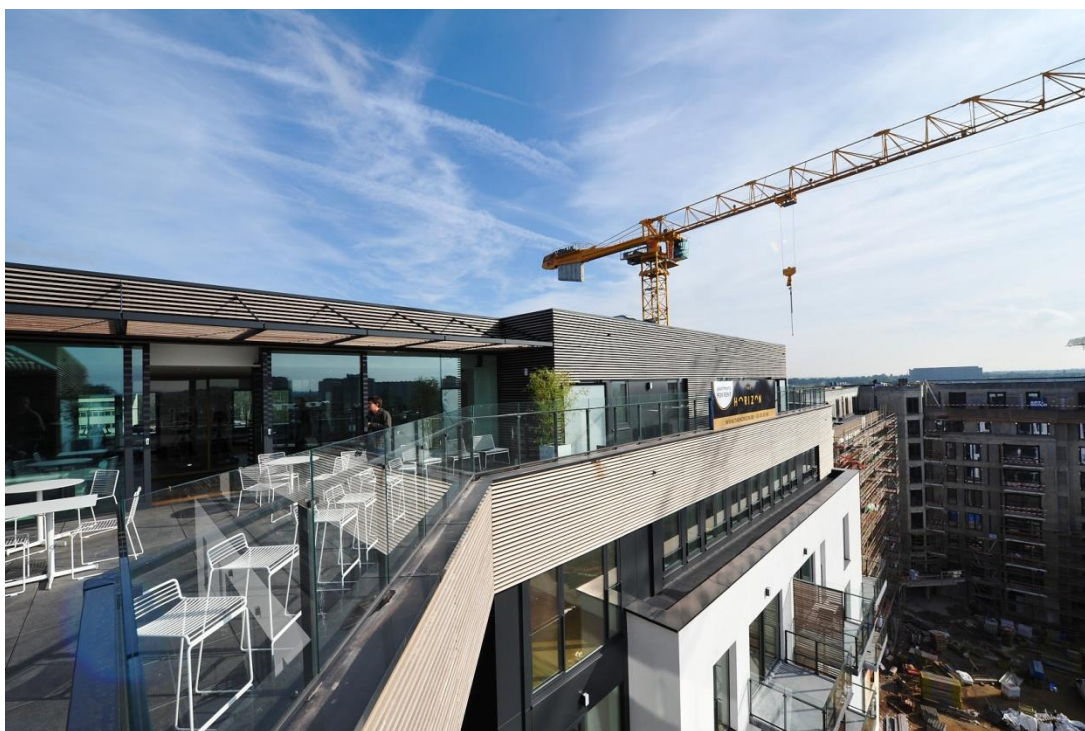


PERSBERICHT

RESULTATEN OP 30 SEPTEMBER 2016

- Na de eerste 9 maanden van het boekjaar¹:
 - Toename met 7,6% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen
 - Toename van de EPRA nettowaarde per aandeel met 7,8%
 - Toename van het nettohuurresultaat tot € 13,8 miljoen
 - Toename van het uitkeerbare resultaat tot € 2,86 per aandeel
 - Sterke verbetering van de gemiddelde financieringskost tot 2,58%
- Uitbetaling van een interimdividend van € 3,75 bruto. Het saldo van het dividend zal goedgekeurd worden door de Algemene Vergadering in 2017.



The Horizon en MTC1 op de achtergrond

¹ Evoluties berekend ten opzichte van de waarden op 31/12/2015

De vastgoedportefeuille

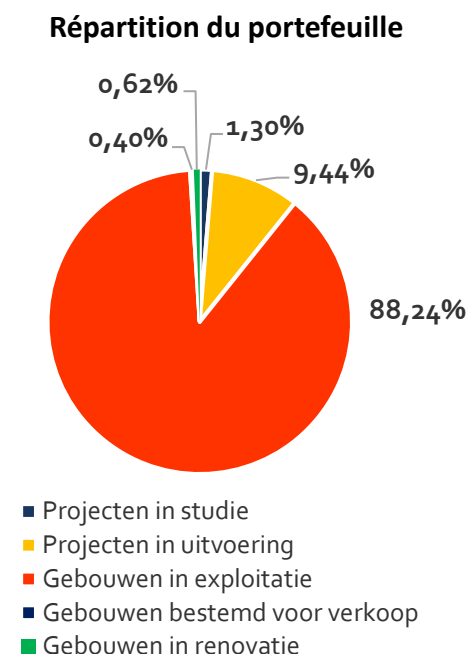
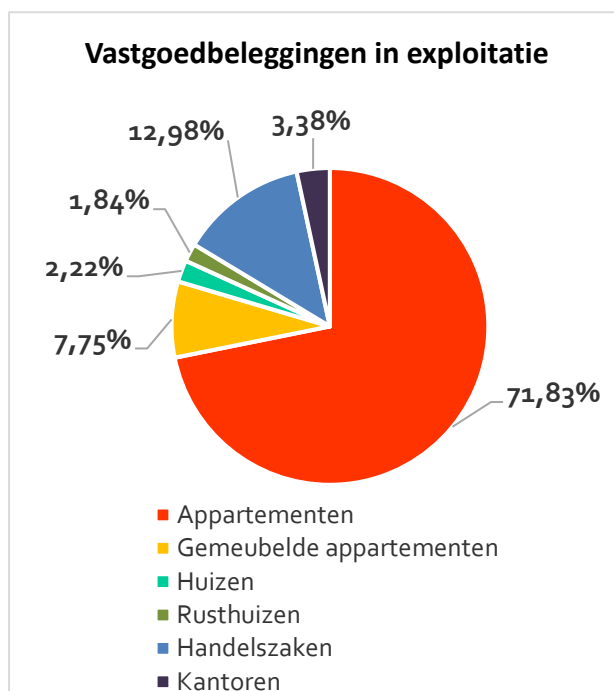
De **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen² bedraagt € 372,3 miljoen op 30 september 2016 en is met 7,6% toegenomen tegenover de toestand op 31 december 2015 (€ 346,1 miljoen). De geëxpertiseerde portefeuille (zonder projectontwikkelingen) is, bij gelijkblijvende perimeter, met 2,16% in waarde gestegen tegenover diezelfde datum.

De **bruto huuropbrengsten** verhoogd met de geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlakten (ERV) bedragen € 22,1 miljoen.

De vastgoedbeleggingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen 67,98% van de portefeuille van Home Invest Belgium, die in het Waalse Gewest 19,38% en die in het Vlaamse Gewest 12,64%.

De opdeling van deze portefeuille vastgoedbeleggingen, berekend op grond van de reële waarde van de gebouwen, kunt u zien in onderstaande diagrammen.

Met de oplevering van het gebouw The Horizon op 30 juni is het aandeel gebouwen in exploitatie in de totale portefeuille toegenomen.



² Deze reële waarde komt overeen met de rubriek « Vastgoedbeleggingen» op de balans, die de projectontwikkelingen omvat overeenkomstig IAS 40 en geen rekening houdt met de voor verkoop bestemde gebouwen.

De gemiddelde **bezettingsgraad** van de gebouwen in exploitatie komt uit op 90,84% over de eerste 3 kwartalen van 2016, tegenover nog een bezettingsgraad van 93,15% op 30 juni 2016 en van 93,89% per einde boekjaar 2015.

De daling van de bezettingsgraad strookt met de prognoses van de onderneming en is het gevolg van het actieve beheer van de portefeuille van de GVV:

- enerzijds neemt het in de verhuur brengen van de ontwikkelde projecten tijd in beslag, en dat weegt een tijd op de bezettingsgraad. Tijdens het jongste kwartaal is dat bijvoorbeeld het geval met het gebouw The Horizon (oplevering op 30 juni 2016, bezettingsgraad van 25,63% op 30 september).
- anderzijds houdt het beleid tot actieve arbitrage van een deel van de portefeuille ($\pm 4\%$) in dat voor de verkoop bestemde gebouwen, niet opnieuw te huur aangeboden worden³.



The Horizon – studio Flex

³ Deze gebouwen worden daarom niet boekhoudkundig afgewaardeerd in de rubriek Gebouwen bestemd voor verkoop aangezien zij niet onmiddellijk in hun geheel te koop gesteld worden.

Geconsolideerde kerncijfers

De totale waarde van het **eigen vermogen** van Home Invest Belgium bedraagt € 212 miljoen op 30 september 2016, tegenover € 200 miljoen op 31 december 2015, wat neerkomt op een netto waarde van € 67,36 per aandeel, tegenover € 63,60 per aandeel bij afsluiting van het voorgaande boekjaar. Zonder impact van de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten, komt de netto waarde op € 70,94 neer.

De **schuldgraad** is gedaald in vergelijking met de toestand op 31 december 2015 (41,84% op 30 september 2016 tegenover 42,52% op 31 december 2015).

BELANGRIJKSTE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (in €) ⁽¹⁾ ⁽²⁾	Van 1/1/2016 tot 30/09/2016	Van 1/1/2015 tot 30/09/2015
Netto huurresultaat	13 840 918	13 052 177
Vastgoedresultaat	12 032 680	11 907 655
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	8 093 891	7 547 061
Resultaat op de portefeuille		
- Resultaat op verkopen	199 533	536 256
- Variatie van de reële waarde	10 949 491	2 403 040
Financieel resultaat		
- Financieel resultaat zonder variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2 244 117	- 2 586 027
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva ⁽³⁾	- 3 690 854	991 246
Netto resultaat	13 259 816	8 869 154
Netto courant resultaat	2 110 792	5 929 859
Netto courant resultaat per aandeel⁽⁴⁾	0,67	1,88
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	5 801 646	4 938 613
Netto courant resultaat exclusief IAS per aandeel⁽⁴⁾	1,84	1,57
Uitkeerbaar resultaat	9 010 253	8 345 894
Uitkeerbaar resultaat per aandeel⁽⁴⁾	2,86	2,65
	Op 30/09/2016	Op 31/12/2015
Netto waarde per aandeel	67,36	63,60
EPRA NAV⁽⁵⁾ per aandeel	70,94	65,80

⁽¹⁾ IAS 34 werd niet toegepast wat betreft de inhoud van de hierboven meegedeelde informatie.

⁽²⁾ Cijfers zoals herzien door de Commissaris.

⁽³⁾ Het betreft de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

⁽⁴⁾ Op 30 september 2016 bedraagt het totale aantal dividendgerechtigde aandelen 3 147 897, na neutralisatie van de 12 912 aangehouden eigen aandelen op dezelfde data.

⁽⁵⁾ «EPRA NAV» stemt overeen met de netto actiefwaarde die gecorrigeerd werd om onder meer de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten uit te sluiten.

Op 30 september 2016 is het **netto huurresultaat** met 6,0% gestegen tegenover de toestand een jaar geleden. Die stijging is te danken aan de bijdrage tot de omzet van de acquisities en de intussen opgeleverde projecten.

Het **vastgoedresultaat** komt uit op € 12,0 miljoen, dit is een stijging met 1,0% tegenover 2015. Dit resultaat werd bezwaard door de verhoging met ± 10 % van de onroerende voorheffing op gebouwen binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De **vastgoedkosten** en de **algemene kosten** vertonen een lichte daling ten opzichte van 2015 (-13,2%).

Gevolg is dat het **bedrijfsresultaat vóór resultaat op de portefeuille** met 7,6% gestegen is tegenover 2015.

Het **resultaat op de portefeuille** vertoont een aanzienlijke stijging dankzij het in exploitatie brengen van projectontwikkelingen of gerenoveerde gebouwen, wat zich vertaalt in een toename van de expertisewaarden ten belope van € 10,9 miljoen. Eens te meer bewijst dit de expertise van onze teams om waarde te scheppen voor de onderneming.

Het **financieel resultaat** exclusief de variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten is aanzienlijk verbeterd (-13,2%) en is het gevolg van de heronderhandelingen gevoerd in de loop van de boekjaren 2015 en 2016. De **gemiddelde financieringskost** is opnieuw verbeterd en bedraagt 2,58% op 30 september 2016 (tegenover 3,40% voor het hele jaar 2015). De reële waarde van onze financiële instrumenten is negatief ten belope van € -3,7 miljoen maar zij is zuiver latent.

Het **netto courant resultaat exclusief impact IAS 39** bedraagt € 5,80 miljoen, tegenover € 4,94 miljoen op 30 september 2015.

Het **uitkeerbare resultaat** – dat de tijdens de drie eerste kwartalen gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden omvat – stijgt van € 8,35 miljoen op 30 september 2015 naar € 9,01 miljoen op 30 september 2016.

Tot slot verbetert de **bedrijfsmarge** van 63,4% naar 67,3% op 30 september 2016.



Célidée

Markante gebeurtenissen tijdens het 3^{de} kwartaal 2016

Ontwikkelingen voor eigen rekening

De werken aan het Marcel Thiry-project (MTC₁) in Sint-Lambrechts-Woluwe werden voortgezet. Daarnaast werden de werken opgestart op de site Célidée in Sint-Jans-Molenbeek (de afbraakwerken zijn klaar en momenteel worden de funderingen aangelegd).



Marcel Thiry C₁

De procedures voor de vergunningsaanvragen voor het Brunfaut-project (Sint-Jans-Molenbeek), de verkaveling van het terrein MTC₂ (Sint-Lambrechts-Woluwe) en het project Koningin Astrid (Kraainem) werden zoals gepland verdergezet. Wat dit laatste project betreft, heeft de deputatie van Vlaams Brabant het tegen de vergunning ingediende beroep verworpen.

Administratief, commercieel en technisch beheer

De verhuuractiviteit, die tijdens het 3^{de} kwartaal altijd sterk is, was ook dit jaar heel druk met de ondertekening van 258 huurovereenkomsten en het in de markt zetten van het gebouw The Horizon, dat met zijn unieke concept een groot succes blijkt bij de eerste bewoners.

Verkopen

Als onderdeel van zijn arbitragestrategie heeft Home Invest Belgium ook in het 3^{de} kwartaal 2016 woonactiva per eenheid verkocht. Deze verkopen hebben een uitkeerbare meerwaarde opgeleverd van € 3,2 miljoen op 30 september 2016.

Na afsluiting opgetekende markante gebeurtenissen

Na afsluiting van het halfjaar hebben zich buiten het courante bestuur geen andere markante gebeurtenissen voorgedaan.

Van meerdere nieuwe investeringsdossiers is het onderzoek ver gevorderd. De Raad meent dat sommige daarvan nog vóór het einde van het jaar concreet invulling zullen krijgen.

Vooruitzichten en interimdividend

De Raad van bestuur bevestigt haar vertrouwen in de verdere groei van de resultaten van de vennootschap.

Voor het lopende boekjaar is de Raad van oordeel dat het dividend voor het jaar 2016 op zijn minst gelijk zou moeten zijn aan dat van het voorgaande boekjaar, onder voorbehoud van een plotse en aanzienlijke achteruitgang van de residentiële vastgoedmarkt inzake verkoop en/of verhuring (wat de Raad niet verwacht op het moment van de redactie van dit bericht) of van andere onvoorziene gebeurtenissen.

In lijn met zijn beleid inzake dividenduitkering heeft de Raad van bestuur op 26 oktober 2016 beslist om in december 2016 een in speciën betaalbaar interimdividend uit te keren. Dit interimdividend werd vastgelegd op **€ 3,75 per aandeel**. Coupon nr. 21 zal de aandeelhouders recht geven op een interimdividend van € 3,75 bruto of € 2,7375 netto per aandeel (na inhouding van de roerende voorheffing van 27%), uitbetaalbaar op maandag 5 december 2016.

Het slotdividend zal in mei 2017 beslist worden door de Statutaire Algemene Vergadering, op voorstel van de Raad van bestuur.

**INTERIM-
DIVIDEND**

€ 3,75

BRUTO

Agenda van de aandeelhouder

2016	
Datum van onthechting van coupon nr. 21 (ex-dividend datum) met betrekking tot het voorschotdividend	donderdag 1 december
Afsluitingsdatum (record-date)	vrijdag 2 december
Datum van uitbetaling in speciën van het voorschotdividend	maandag 5 december
2017	
Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2016	donderdag 23 februari
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 31 maart
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2016	dinsdag 2 mei
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2017	dinsdag 2 mei
Betaalbaarstelling van het slotdividend over het boekjaar 2016	vrijdag 12 mei
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2017	donderdag 7 september
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2017 en bekendmaking van het voorschotdividend	donderdag 26 oktober

Voor alle bijkomende informatie:

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

Home Invest Belgium is een openbare residentiële GVV. Als «pure player» stelt de GVV haar 1.750 huurders hoogkwalitatieve woningen ter beschikking in combinatie met professioneel vastgoedbeheer.

Op 30 september 2016 bedroeg de reële waarde van haar vastgoedportefeuille ± € 374 miljoen. Home Invest Belgium heeft 44 sites in exploitatie (met een totale oppervlakte van ± 160 000 m²) en 3 projectontwikkelingen (samen circa 250 eenheden). Sinds de oprichting van Home Invest Belgium in juni 1999 is de vennootschap genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels. Op 30 september 2016 bedroeg de beurskapitalisatie van de vennootschap € 316 miljoen.