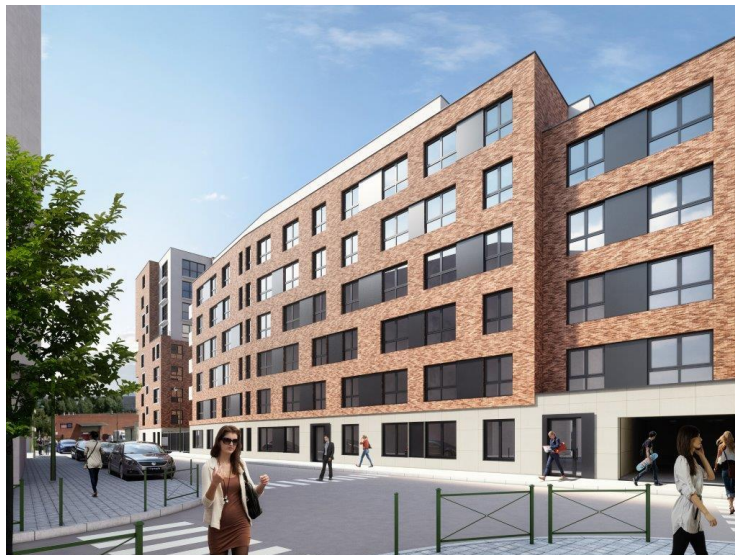


PERSBERICHT

RESULTATEN 1^{STE} TRIMESTER 2016

- Kwartaalresultaten
 - Stijging van de reële waarde van de portefeuille tot boven de € 350 miljoen
 - Stijging van het netto huurresultaat tot € 4,5 miljoen
 - Significante daling van de financieringskosten tot 2,70%
- Bevestiging van het dividend van € 4,00 door de algemene vergadering
- Corporate governance
 - Benoeming van een nieuwe Voorzitter en Vicevoorzitter van de Raad van Bestuur
 - Benoeming van een nieuwe commissaris



Célidée

Home Invest Belgium vestigt de aandacht op het feit dat de rekeningen per 31 maart 2016 de toepassing van de nieuwe norm IFRIC21 integreren, hetgeen ervoor zorgt dat de tussentijdse resultaten moeilijk vergelijkbaar zijn met deze van vorig jaar. Meer details over deze norm zijn beschikbaar op pagina 3 van huidig persbericht.

De vastgoedportefeuille

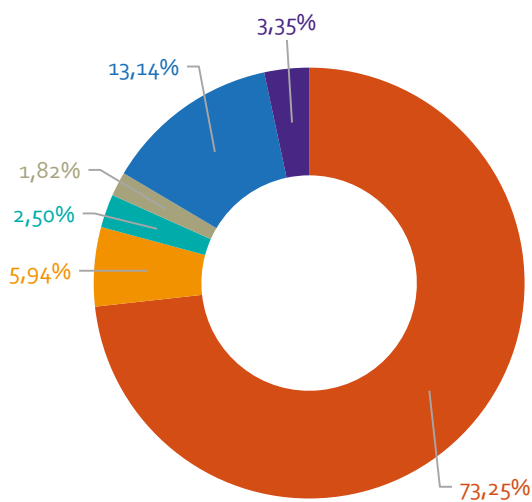
De **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen⁽¹⁾ bedraagt € 351,4 miljoen op 31 maart 2016 en gaat vooruit met 1,5% in vergelijking met de toestand op 31 december 2015 (€ 346,1 miljoen). De gewaardeerde portefeuille (zonder de projectontwikkelingen), in de veronderstelling dat alle andere elementen gelijk blijven, vertoont een waardestijging van 0,26%.

De **lopende bruto huurresultaten** verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette oppervlakten bedragen € 20,1 miljoen en overschrijden zo de drempel van de € 20 miljoen.

De spreiding van deze portefeuille aan vastgoedbeleggingen, berekend op basis van de reële waarde van de gebouwen, is weergegeven in de schema's hieronder.

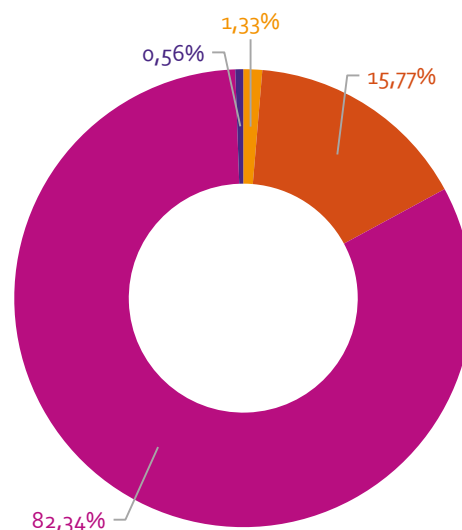
De vastgoedbeleggingen gelegen in het Brussel Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen 69,0% van de portefeuille van Home Invest Belgium, deze in het Waalse Gewest 19,1% en deze in het Vlaams Gewest 11,9%.

Spreiding volgens type gebouwen



- Appartementen
- Gemeubelde appartementen
- Huizen
- Rusthuizen
- Handelszaken
- Kantoren

Spreiding van de portefeuille



- Projecten ter studie
- Projecten in uitvoering
- Gebouwen in exploitatie
- Gebouwen bestemd voor verkoop

⁽¹⁾ Deze reële waarde stemt overeen met de rubriek "Vastgoedbeleggingen" van de balans, welke de projectontwikkelingen omvat conform IAS 40 en geen rekening houdt met de gebouwen bestemd voor verkoop.

De **bezettingsgraad** van de gebouwen in exploitatie bedraagt 92,9% gedurende het eerste kwartaal. Deze ratio, dewelke iets lager ligt dan de historische bezettingsgraad, is in overeenstemming met de vooruitzichten van de onderneming en is het resultaat van een actief beheer van de portefeuille van de GVV:

- enerzijds neemt de verhuring van de ontwikkelingsprojecten een zekere tijd in beslag, hetgeen een tijdelijke impact heeft op de bezettingsgraad. Gedurende dit eerste kwartaal is dit het geval bijvoorbeeld voor Troon (oplevering op 30 juni 2015, bezettingsgraad van 94% op 31 maart 2016) en Livingstone (oplevering op 31 juli 2015, bezettingsgraad van 78% op 31 maart 2016). De impact van dit effect is slechts tijdelijk aangezien deze gebouwen met succes worden verhuurd op de markt;
- anderzijds, impliceert de actieve politiek van verkopen van een deel van de portefeuille ($\pm 4\%$) dat de gebouwen die bestemd zijn voor de verkoop niet worden te huur gesteld⁽²⁾. In de loop van dit kwartaal is dit het geval voor de gebouwen Ryckmans, Mèlèzes, Birch House en Sint-Niklaas.

Geconsolideerde kerncijfers

Belangrijke opmerking

De rekeningen per 31 maart 2016 integreren de toepassing van **de nieuwe norm IFRIC 21**, hetgeen ervoor zorgt dat de tussentijdse resultaten moeilijk vergelijkbaar zijn met deze van vorig jaar.

Deze norm voorziet inderdaad de onmiddellijke en integrale boekhoudkundige verwerking van de fiscale lasten waarvan de opeisbaarheid verworven is in de periode binnen dewelke de financiële staten worden voorgesteld. In het geval van Home Invest Belgium, betreft dit de onroerende voorheffing en zijn eventuele doorfacturatie, de verzekering en de abonnementstaks. Voordien werden deze bedragen prorata temporis geboekt. Deze nieuwe norm heeft een louter tijdelijke negatieve impact op het vastgoedresultaat en deze die hieruit voortvloeien op de rekeningen per 31 maart 2016 en dit ten belope van € - 1,4 miljoen hetzij € - 0,45 per aandeel.

De totale waarde van het **eigen vermogen** van Home Invest Belgium op 31 maart 2016 bedraagt € 197,9 miljoen tegenover € 200,2 miljoen op 31 december 2015, hetzij een netto waarde van € 62,87 per aandeel, tegenover € 63,60 per aandeel bij afsluiting van het boekjaar. Deze daling is het gevolg van het boeken als schuld van de betaalbaarstelling van het dividend in mei 2016 en het negatief nettoresultaat van € -1,0 miljoen voor het eerste kwartaal van 2016.

De **schuldgraad** blijft stabiel in vergelijking met de toestand op 31 december 2015 (42,85% op 31 maart 2016 tegenover 42,52% op 31 december 2015).

⁽²⁾ Dit betekent niet dat deze gebouwen boekhoudkundig worden gekwalificeerd als gebouwen bestemd voor de verkoop aangezien deze niet onmiddellijk in hun geheel worden verkocht.

VOORNAAMSTE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (IN €) ⁽¹⁾ ⁽²⁾	Van 1/1/2016 tot 31/03/2016	Van 1/1/2015 tot 31/03/2015
Netto huurresultaat	4 517 385	4 244 664
Vastgoedresultaat	2 960 476	4 060 608
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	1 437 811	2 615 093
Resultaat op de portefeuille		
- Resultaat op verkoop	16 442	328 840
- Variatie reële waarde	-123 464	3 532 241
Financieel resultaat		
- Financieel resultaat zonder variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	-776 726	-1 011 018
- Variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva ⁽³⁾	-1 565 670	-39 773
Netto resultaat	-1 024 941	5 420 320
Netto courant resultaat	-917 919	1 559 240
Netto courant resultaat per aandeel ⁽⁴⁾	-0,29	0,50
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	647 751	1 599 013
Netto courant resultaat exclusief IAS 39 per aandeel⁽⁴⁾	0,21	0,51
Uitkeerbaar resultaat	1 227 889	2 837 744
Uitkeerbaar resultaat per aandeel ⁽⁴⁾	0,39	0,90
	Per 31/03/2016	Per 31/12/2015
Nettowaarde per aandeel	62,87	63,60
EPRA NAV⁽⁵⁾ per aandeel	65,73	65,80

⁽¹⁾ IAS 34 wordt niet toegepast op de inhoud van de hierboven meegedeelde boekhoudkundige informatie.

⁽²⁾ Cijfers nagekeken door de Commissaris maar niet geauditeerd.

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

⁽⁴⁾ Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op 31 maart 2016 bedraagt 3 147 897, na aftrek van de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole op diezelfde data.

⁽⁵⁾ "EPRA NAV" stemt overeen met de waarde van het netto actief, aangepast om, onder andere, de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten uit te sluiten.

In de loop van het eerste kwartaal van 2016, is het **netto huurresultaat** gestegen met 6,4% in vergelijking met de situatie een jaar geleden. Deze stijging is het gevolg van de bijdrage tot het resultaat van de acquisities en de ondertussen opgeleverde projecten.

De rechtstreekse vergelijking tussen het vastgoedresultaat (en de resultaten die er uit volgen) met vorig jaar is vertekend door de toepassing van de norm IFRIC 21. Zonder de toepassing van IFRIC 21 zou het vastgoedresultaat €4,2 miljoen bedragen, hetzij een stijging van 2,5% ten aanzien van 2015. Dit resultaat is negatief beïnvloed door de stijging van $\pm 10\%$ van de onroerende voorheffing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De vastgoedkosten en de algemene kosten van de vennootschap vertonen een lichte daling ten aanzien van 2015 (zonder de toepassing van IFRIC 21). Hieruit resulteert dat het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** een stijging vertoont van 9,4% in vergelijking met 2015.

Het **resultaat op de portefeuille** is uitzonderlijk licht negatief (€ -0,1 miljoen). Dit is het gevolg van aanpassingen aan de waardering van gebouwen bestemd voor de verkoop. De waardering van de portefeuille in exploitatie vertoont eerder stabiele waarden.

Het **financieel resultaat** zonder variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva verbetert aanzienlijk (-24%) ten gevolge de in 2015 uitgevoerde hernegotiaties. De **gemiddelde financieringskost** bedraagt 2,70% gedurende het eerste kwartaal (tegen 3,40% voor het gehele jaar 2015). De reële waarde van onze indekkingsinstrumenten is negatief - € 1,6 miljoen, maar deze is zuiver latent.

Het **netto courant resultaat exclusief IAS 39** bedraagt € 0,65 miljoen tegenover €1,60 miljoen op 31 maart 2015. Zonder toepassing van de IFRIC 21 had dit resultaat € 2,07 miljoen geweest hetzij € 0,66 per aandeel.

Het **uitkeerbaar resultaat** - dat de uitkeerbare meerwaarden omvat gerealiseerd tijdens het trimester - gaat van € 2,84 miljoen op 31 maart 2015 naar € 1,23 miljoen op 31 maart 2016. Zonder toepassing van de IFRIC 21 had dit € 2,65 miljoen geweest, hetzij € 0,84 per aandeel, een lichte daling ten aanzien van het eerste kwartaal van 2015 (-6,6%), hetwelk gekenmerkt was door de realisatie van een belangrijke meerwaarde.

Wij merken op dat de **exploitatiemarge** zich verbetert door te stijgen van 64,4% naar 68,8% op 31 maart 2016.

Het negatief netto resultaat is dus grotendeels te wijten aan de toepassing van IFRIC 21.

Markante feiten van het eerste kwartaal van 2016

Acquisities

Op 10 februari 2016 heeft Home Invest Belgium NV het geheel van de aandelen in de vennootschap BVBA HBLC verworven. Deze vennootschap herontwikkelt een oude bureausite gelegen aan de Célidéestraat 29-33 en de Joseph Scholsstraat te 1080 Sint-Jans-Molenbeek. De ontbindende voorwaarden waaraan deze verwerving onderworpen was, hebben zich niet gerealiseerd waardoor deze acquisitie definitief is geworden.

De site zal het voorwerp uitmaken van een ambitieus herontwikkelingsproject, bestaande uit de oprichting van een geheel van gebouwen bestaande uit 96 appartementen en een crèche voor een totale bruto oppervlakte van 8.995 m², volgens een ontwerp van het architectenbureau A2RC.

HBLC heeft een stedenbouwkundige vergunning verkregen die toelaat dat de werkzaamheden kunnen starten vanaf de vrijgave van de site (voorzien in het tweede trimester van 2016).



Célidée

Projectontwikkelingen voor eigen rekening

De werken werden op een normaal tempo verdergezet voor de projecten The Horizon (vroeger Ariane genoemd) en Marcel Thiry, beide gelegen te Sint-Lambrechts-Woluwe.

Het onderzoek van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor de projecten Brunfaut (Molenbeek), verkaveling van het terrein MTC2 (Sint-Lambrechts-Woluwe) en Koningin Astrid (Kraainem) loopt verder. Voor dit laatste project heeft de gemeente Kraainem een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden afgeleverd op 19 april 2016.

Administratief, technisch en commercieel beheer

De verhuuractiviteit heeft zich op een normale manier verdergezet gedurende dit trimester, met 80 nieuw afgesloten huurovereenkomsten.

Aan de Ijzerlaan zijn de zware renovatiewerken van het gebouw (16 appartementen), inmiddels ArchView genoemd, afgerond. De commercialisatie van de geheel gerenoveerde appartementen is gestart sinds 1 maart 2016 en 3 appartementen hadden reeds een huurder gevonden op 31 maart 2016. www.archview.be

In Ghlin, zijn de renovatiewerken van de 20 huizen eveneens afgerond en verwelkomt de site haar eerste bewoners.

Verkopen

In de loop van het eerste kwartaal 2016, is Home Invest Belgium overgegaan tot de verkoop per stuk van enkele residentiële activa. Deze verkopen hebben toegelaten een uitkeerbare meerwaarde te boeken van € 0,6 miljoen.



The Horizon (Ariane)



ArchView

Markante feiten na afsluiting van het kwartaal

Acquisities

Home Invest Belgium NV heeft op 12 april 2016 80 studios, 15 appartementen, 1 kantoorruimte (voor een lange duur verhuurd aan Solidariteit voor het Gezin) en 74 garageboxen verworven in een residentieel gebouw in Oost-Vlaanderen, te Oudenaarde, Remparden 12, aan de rand van het stadscentrum, op 200 meter van de oevers van de Schelde.

Corporate Governance

Tijdens de Algemene vergadering die vandaag is samengekomen en met de goedkeuring van de FSMA, werd de heer Dirk Van den Broeck, in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van de vennootschap Grant Thornton, als commissaris van de vennootschap benoemd voor een duur van 3 jaar ingaande na afloop van de algemene vergadering van vandaag om te eindigen na afloop van de gewone algemene vergadering van 2019 en werd zijn bezoldiging vastgesteld op € 28 000 op jaarbasis, te verhogen met BTW en te indexeren.

De Algemene vergadering heeft bovendien akte genomen dat het mandaat van de onafhankelijke bestuurder de heer Guillaume Botermans afloopt na deze algemene vergadering. Het mandaat van onafhankelijke bestuurder van de heer Botermans kan overeenkomstig de wetgeving, niet hernieuwd worden aangezien hij drie opeenvolgende mandaten als bestuurder heeft uitgeoefend. De Raad van Bestuur en Algemene vergadering bedanken de heer Botermans hartelijk voor zijn betrokkenheid bij de vennootschap gedurende 10 jaren, alsook voor zijn belangrijke bijdrage bij de langetermijnontwikkeling van de vennootschap. Op voorstel van de Raad van Bestuur, werd de heer Guillaume Botermans benoemd tot Erevoorzitter van Home Invest Belgium.

De Raad van Bestuur die vandaag is samengekomen, heeft de heer Liévin Van Overstraeten benoemd tot Voorzitter van de Raad van Bestuur en de heer Eric Spiessens (onafhankelijke bestuurder) tot Vicevoorzitter van de Raad van Bestuur.



Liévin Van Overstraeten

Guillaume H. Botermans

Vooruitzichten

De Raad is van oordeel dat het op het einde van dit eerste kwartaal te vroeg is om zich uit te spreken over de vooruitzichten voor het lopende boekjaar, rekening houdend namelijk met de onzekerheden inzake de evolutie van de rentevoeten, de algemene economische situatie of nog het ritme van de verkopen. Op basis van een analyse van de resultaten van het eerste kwartaal, bevestigt de Raad van Bestuur haar vertrouwen in de groei van de resultaten van de onderneming gedurende het jaar 2016. Verschillende nieuwe investeringsdossiers (zowel met betrekking tot bestaande gebouwen, als met betrekking tot projectontwikkelingen) zitten in een vergevorderde studiefase. De Raad is van oordeel dat één of ander dossier zich zou moeten concretiseren tussen nu en het einde van het jaar. Anderzijds heeft de Raad van Bestuur op heden verschillende activa geïdentificeerd die interessante meerwaarden kunnen genereren voor de aandeelhouders, en dit, zonder afbreuk te doen aan de verdere groei van de resultaten van de vennootschap.

Betaling van het dividend

Het dividend van het boekjaar 2016 bedraagt € 4,00 bruto. Gelet op het interim dividend uitgekeerd in december voor € 3,75 (coupon nr. 19), zal het saldo van het dividend van € 0,25 (coupon nr. 20) betaalbaar zijn **vanaf 13 mei 2016** door automatische storting voor de aandeelhouders op naam en de houders van gedematerialiseerde aandelen.

Sinds 1 januari 2016 is dit dividend onderworpen aan een roerende voorheffing van 27%, zodat het netto dividend € 3,37 zal bedragen.

€ 4,00
BRUTO DIVIDEND



Voor bijkomende inlichtingen

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

Home Invest Belgium
Woluwedal, Bus 4
B – 1200 Brussel
www.homeinvestbelgium.be

Nominatie in het kader van “ENTREPRENEUR OF THE YEAR AWARDS”

Stem voor ons! Home Invest Belgium is genomineerd in het kader van “Entrepreneur of the Year Awards” in de categorie Top Investor 2016. U kan stemmen tot en met 6 mei via volgende link: <http://youngtm.previewstage.net/nl/>. Indien u ons west te steunen, neemt dit slechts enkele minuten in beslag.

Home Invest Belgium is een residentiële openbare GVV. Als pure player, stelt zij kwaliteitsvolle residentiële eenheden ter beschikking van haar 1 600 huurders en laat hen genieten van een professioneel beheer.

Op 31 maart 2016 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 351,4 miljoen. Op heden heeft zij 44 sites in exploitatie (met een totale oppervlakte van ± 151 000 m²) en 3 projectontwikkelingen (hetzij ongeveer 400 eenheden). Sinds de oprichting in juni 1999, is Home Invest Belgium genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels [HOMI]. Op 31 maart 2016 bedroeg de beurskapitalisatie € 315,7 miljoen.