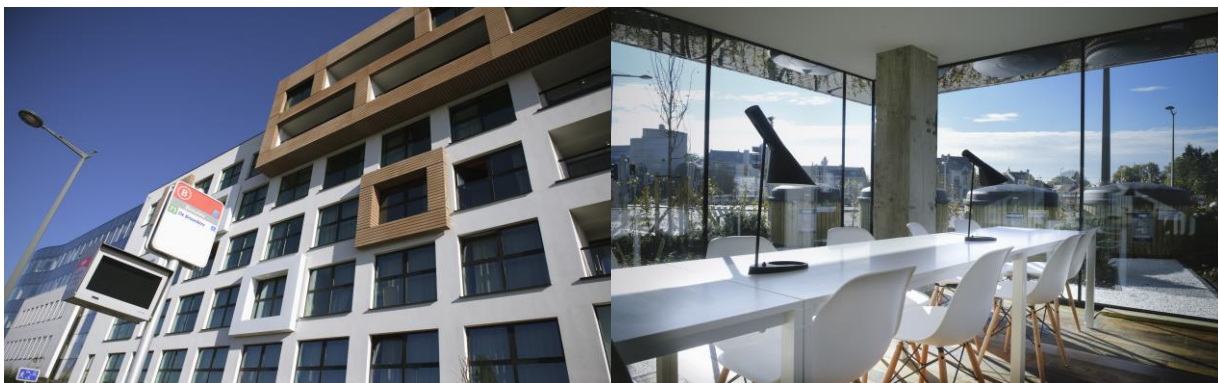


## Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur betreffende de resultaten op 30 september 2015

- ◆ De Raad van bestuur stelt de positieve evolutie van de vennootschap vast:
  - De bruto lopende huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde op de niet-verhuurde ruimtes overtreffen de 20 miljoen EUR
  - De bezettingsgraad blijft op een hoog niveau van 94,31%<sup>(1)</sup>
  - De schuldgraad (39,82%) blijft ruim onder de drempel van 50%
  - Het uitkeerbaar resultaat per aandeel voor de eerste 3 kwartalen van het jaar bedraagt € 2,65
  
- ◆ Op grond van deze vaststellingen, beslist de Raad haar politiek inzake uitkering van de dividenden te herzien en opteert voor de betaling van een interimdividend van € 3,75 bruto, betaalbaar in contanten



→ The Link

<sup>(1)</sup>Gemiddelde bezettingsgraad over de eerste drie kwartalen van 2015, die het percentage huur uitdrukt dat door de gebouwen beschikbaar voor verhuur wordt gegenereerd, in verhouding tot de som van de huur van de gebouwen beschikbaar voor verhuur en de geschatte huurwaarde (GHW) van de leegstaande gebouwen. De berekening houdt geen rekening met de gebouwen bestemd voor verkoop, de projectontwikkelingen en de gebouwen die een grondige renovatie ondergaan.

## MARKANTE FEITEN IN DE LOOP VAN HET 3<sup>E</sup> KWARTAAL 2015

### Acquisities

Op 2 september heeft de vennootschap een verkoopovereenkomst afgesloten, onder voorbehoud van bepaalde opschortende voorwaarden waaronder het bekomen van de vergunning, voor de herontwikkeling van een oude industriële site gelegen aan de Brunfautstraat en de Finstraat in 1080 Molenbeek. Het betreft de acquisitie van 100% van de aandelen van een naamloze vennootschap, eigenaar van de site; de aandelen zullen overgedragen worden en de prijs zal definitief bepaald en betaald worden op het moment van de lichte van alle voorwaarden.

De vennootschap heeft aan het bureau DDS & Partners de architectuurstudie toevertrouwd. De studies voorafgaand aan het indienen van de vergunningsaanvraag zijn lopende en laten een potentieel veronderstellen van ± 7 500 à 10 000 m<sup>2</sup> bebouwbare oppervlakte.

De vergunningsaanvraag die de reconversie toelaat van de site naar een voornamelijk residentieel project zal ingediend worden in de loop van het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2015.

### Administratief, commercieel en technisch beheer

De gemiddelde **bezettingsgraad** van de portefeuille voor de eerste 3 kwartalen van 2015 blijft hoog op 94,31%. Deze bezettingsgraad is exclusief de gebouwen die op heden niet beschikbaar zijn voor verhuur, zoals Ghlin, Yser en Leopold.

De verhuuractiviteit, steeds belangrijk in de loop van het 3<sup>e</sup> kwartaal, was dit jaar bijzonder intens met de commercialisatie van 3 nieuwe gebouwen die werden opgenomen in de portefeuille in exploitatie in de loop van deze periode:

- I. **Residentie Trône** – gelegen naast het Koninklijk Paleis te 1000 Brussel.  
Van de 16 eenheden (15 appartementen en 1 kantoor), hebben er reeds 12 een bewoner gevonden.
- II. **The Link** – gelegen aan de Maurice Charlentstraat & de Jean Cockxstraat in 1160 Oudergem – heeft geleidelijk zijn deuren geopend sinds 15/09/2015. Alle 123 studio's zijn op heden verhuurd.
- III. **Livingstone I** – gelegen te Livingstonelaan 6 in 1000 Brussel – meer dan 50% van de appartementen zijn vandaag verhuurd.

Ter herinnering, de vennootschap heeft een actief renovatiebeleid van haar patrimonium opgestart teneinde een referentie te blijven op de residentiële verhuurmarkt van kwaliteitsvastgoed. In Ghlin gaan de renovatiewerken van de 20 huizen vooruit. De voorlopige oplevering van de eerste huizen zal plaatsvinden in de loop van het 4<sup>e</sup> kwartaal. 10 van de 20 huizen werden inmiddels verhuurd. Aan de IJzerlaan zijn de asbestverwijderingswerken voltooid en de eindafwerking is voor een groot deel opgestart. De renovatiewerken van de commerciële galerij Charles Woeste in Jette zijn opgeleverd en die van het gelijknamig residentieel gebouw werden verdergezet.

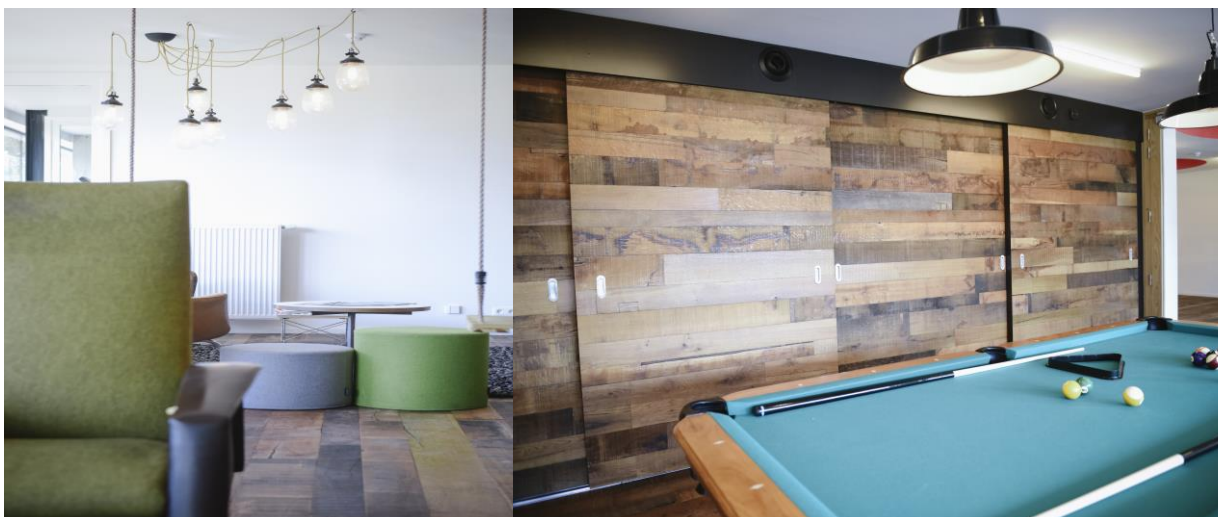
## Ontwikkelingen voor eigen rekening

De vennootschap heeft in dit derde kwartaal haar ontwikkelingsactiviteiten voor eigen rekening verdergezet:

- I. Het project **The Link** werd opgeleverd in verschillende fases tussen 15 september en 15 oktober. Het gebouw werd officieel ingehuldigd in aanwezigheid van de gemeentelijke overheid op 27 oktober.
- II. Het project **Ariane**, gelegen aan de Marcel Thiry laan 208 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe. Dit project zal in totaal 166 appartementen omvatten voor een oppervlakte van 13 165 m<sup>2</sup>. De werken evolueren volgens een normaal ritme. Het team van Home Invest Belgium werken bovendien aan de uitwerking van een dienstenaanbod voor de huurders van het gebouw.
- III. Het project **Marcel Thiry 204C**, gelegen te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, naast het Ariane project. De gedeeltelijke afbraakwerken werden verdergezet. De ruwbouwwerken zullen van start gaan in de loop van het 4<sup>e</sup> kwartaal.  
Het onderzoek van de verkavelingsvergunningsaanvraag voor het aanpalend terrein werd verdergezet.
- IV. Het project **Koningin Astrid**, gelegen aan de Koningin Astridlaan 278 in 1950 Kraainem: Home Invest Belgium zal binnenkort een nieuwe vergunningsaanvraag indienen.

## Verkopen

In het kader van haar arbitragestrategie is Home Invest Belgium doorgegaan in de loop van het 3<sup>e</sup> kwartaal 2015 met de verkoop per stuk van residentiële activa. Deze verkopen hebben toegelaten een uitkeerbare meerwaarde van € 3,4 miljoen te boeken per 30 september 2015.



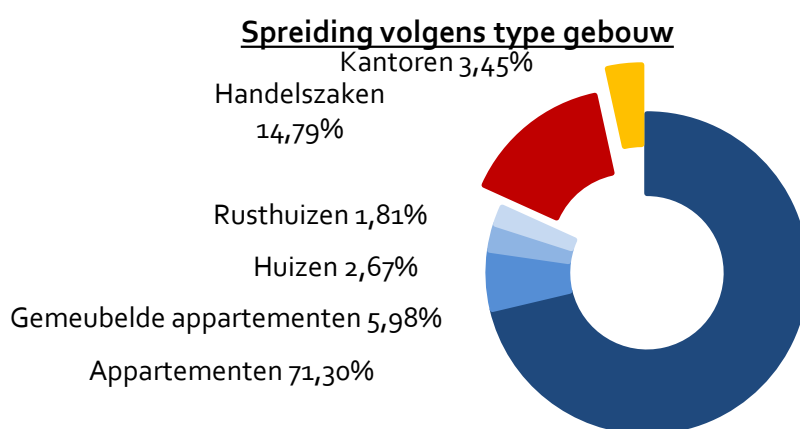
→ The Link

## DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

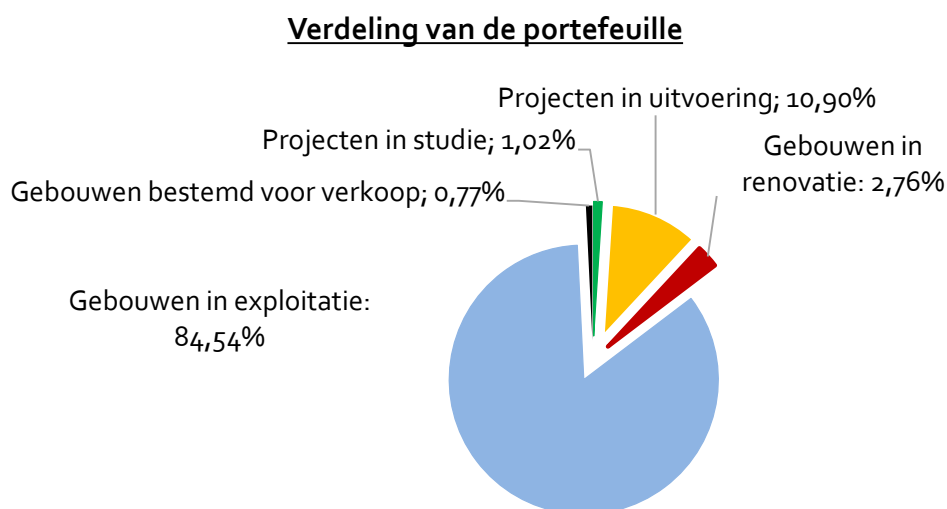
De **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen<sup>(2)</sup> bedraagt € 345,8 miljoen op 30 september 2015 en gaat vooruit met 9,3% in vergelijking met de toestand op 31 december 2014 (€ 316,5 miljoen).

De vastgoedbeleggingen gelegen in het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen op heden 69% van de portefeuille van Home Invest Belgium, die in het Waals Gewest 19% en die in het Vlaams Gewest 12%.

Het residentieel aandeel in de portefeuille blijft toenemen en bedraagt 81,76%.



De oplevering van twee ontwikkelingsprojecten laat een stijging toe van het gedeelte gebouwen in exploitatie (en dus onmiddellijk inkomsten genererend) in de globale portefeuille.



<sup>(2)</sup> Deze reële waarde stemt overeen met de rubriek "Vastgoedbeleggingen" van de balans, die conform IAS 40 de projectontwikkelingen omvat en geen rekening houdt met de gebouwen bestemd voor verkoop.

## GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

### Balans

De totale waarde van het **eigen vermogen** van Home Invest Belgium op 30 september 2015 bedraagt € 205,6 miljoen tegenover € 208,2 miljoen op 31 december 2014, hetzij een netto-inventariswaarde van € 65,31 per aandeel, tegenover € 66,15 per aandeel bij afsluiting van het vorig boekjaar.

De **schuldgraad** neemt toe in vergelijking met de toestand op 31 december 2014 (39,82% op 30 september 2015 tegenover 34,33% op 31 december 2014).

### Resultatenrekening

Belangrijke opmerking:

De rekeningen op 30 september omvatten de toepassing van de **IFRIC21 norm**, wat maakt dat de tussentijdse resultaten moeilijk vergelijkbaar zijn met die van vorig jaar.

Deze norm voorziet namelijk de onmiddellijke en integrale boeking van de fiscale lasten waarvan de opeisbaarheid verworven is in de periode van voorstelling van de financiële staten. In het geval van Home Invest Belgium betreft dit de onroerende voorheffing en haar eventuele doorfacturatie alsook de abonnementstaks. Voorheen werden deze bedragen prorata temporis geboekt. Deze nieuwe norm heeft een puur tijdelijke negatieve impact op het vastgoedresultaat en de resultaten die daaruit voortvloeien in de rekeningen op 30 september 2015, en dit ten belope van € -0,4 miljoen, hetzij € - 0,12 per aandeel.

VOORNAAMSTE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (IN €) <sup>(1) (2)</sup>	Van 1/1/2015 tot 30/09/2015	Van 1/1/2014 tot 30/09/2014
Netto huurresultaat	13 052 177	14 263 216
Vastgoedresultaat	11 907 655	13 485 810
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	7 547 061	9 098 591
Resultaat op de portefeuille		
- Resultaat op verkoop	536 256	2 516 290
- Variatie reële waarde	2 403 040	3 405 982
Financieel resultaat		
- Financieel resultaat zonder variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2 586 027	-2 966 839
- Variatie reële waarde financiële activa en passiva <sup>(3)</sup>	991 246	-2 746 599
<b>Netto resultaat</b>	<b>8 869 154</b>	<b>9 284 193</b>
Netto courant resultaat	5 929 859	3 361 922
<b>Netto courant resultaat per aandeel <sup>(4)</sup></b>	<b>1,88</b>	<b>1,09</b>
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	4 938 613	6 108 521
<b>Netto courant resultaat exclusief IAS 39 per aandeel <sup>(4)</sup></b>	<b>1,57</b>	<b>1,98</b>
Uitkeerbaar resultaat	8 345 894	10 455 269
<b>Uitkeerbaar resultaat per aandeel <sup>(4)</sup></b>	<b>2,65</b>	<b>3,39</b>
<b>Netto Inventariswaarde per aandeel</b>	<b>65,31</b>	<b>64,01</b>
<b>EPRA NAV<sup>(5)</sup> per aandeel</b>	<b>67,50</b>	<b>66,46</b>

<sup>(1)</sup> IAS 34 werd niet toegepast op de inhoud van de hierboven meegedeelde boekhoudkundige informatie.

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

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

<sup>(4)</sup> Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op 30 september 2015 bedraagt 3 043 231, na aftrek van de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole op diezelfde data.

<sup>(5)</sup> "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.

Op het einde van het 3<sup>e</sup> kwartaal 2015 ligt het **netto huurresultaat** lager dan dat van dezelfde periode van het voorgaande jaar, nog steeds onder de impact van de verkopen uitgevoerd eind 2014. Dit verschil zou niettemin moeten afnemen in de loop van het laatste kwartaal dankzij de opbrengsten genereerd door de nieuwe acquisities en door de oplevering van projecten.

## MARKANTE FEITEN NA AFSLUITING VAN HET KWARTAAL

Wat de roerende voorheffing op onze dividenden betreft, laat de pers nog altijd verstaan dat het verlaagd tarief van 15% herzien zou worden om 27% te bedragen vanaf 1 januari 2016 in het kader van de taxshift. Op de datum van publicatie van dit persbericht, werd echter, naar ons weten, geen enkele tekst gepubliceerd die deze nieuwe maatregel herneemt, waardoor het huidige fiscaal stelsel (uitvoerig beschreven in ons jaarlijks financieel verslag op p. 152) van toepassing blijft.

## VOORUITZICHTEN EN INTERIMDIVIDEND

Voor het lopende boekjaar, en behalve in het geval van onvoorziene omstandigheden, is de Raad van bestuur van oordeel dat het dividend voor het jaar 2015 op zijn minst gelijk zou moeten zijn aan dat van het vorig boekjaar, uitgezonderd in geval 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 persbericht.

Daarnaast, op grond van de kwartaalresultaten waarvan hierboven sprake, de vermindering van de financieringskosten en de algemene vooruitzichten op middellange en lange termijn inzake de evolutie van de portefeuille en van de residentiële huurmarkt, heeft de Raad van bestuur beslist op 28 oktober 2015 om haar politiek inzake uitkering van dividenden te herzien om deze af te stemmen op de tendenzen vastgesteld op de internationale markten.

Tengevolge van deze beslissing, zal de vennootschap in december 2015 een **interimdividend** uitkeren, betaalbaar in contanten. De coupon nr. 19 zal de aandeelhouders recht geven op een interimdividend van € 3,75 bruto of € 3,1875 netto per aandeel (onder aftrek van de huidige roerende voorheffing van 15%), betaalbaar op maandag 7 december 2015.

De vennootschap heeft de intentie om, gedurende verschillende boekjaren, de betaling van een interimdividend in december voort te zetten en van het saldo van dividend in mei.

## FINANCIËLE KALENDER

	2015
Tussentijdse verklaring: resultaten per 30 september 2015	donderdag 29 oktober
Datum van onthechting van coupon nr. 19 (ex-date)	donderdag 3 december
Record-date	vrijdag 4 december
Betaalbaarstelling in contanten van het interimdividend	maandag 7 december
	2016
Persbericht van het boekjaar 2015	donderdag 25 februari
Online zetten van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 7 april
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2015	dinsdag 3 mei
Tussentijdse verklaring: resultaten per 31 maart 2016	dinsdag 3 mei
Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2015	vrijdag 13 mei

Voor bijkomende inlichtingen:

Sophie Lambrighs  
Chief Executive Officer

Tel: +32.2.740.14.51

E-mail: [sla@homeinvest.be](mailto:sla@homeinvest.be)

Home Invest Belgium NV

Woluwedal 60, Bus 4,

B – 1200 Brussel

Home Invest Belgium is een residentiële openbare GVV. Als pure player stelt zij residentieel kwaliteitsvastgoed ter beschikking van haar 1 480 huurders en laat zij hen genieten van een professioneel beheer. Op 30 september 2015 bedroeg de reële waarde van haar vastgoedportefeuille € 345 miljoen, en omvat 73 gebouwen in exploitatie (met een totale oppervlakte van ± 151 000 m<sup>2</sup>) en 3 projectontwikkelingen (hetzij ongeveer 300 eenheden). Sinds haar oprichting in juni 1999 is Home Invest Belgium genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels [HOMI]. Op 30 september 2015 bedroeg haar beurskapitalisatie € 274 miljoen.