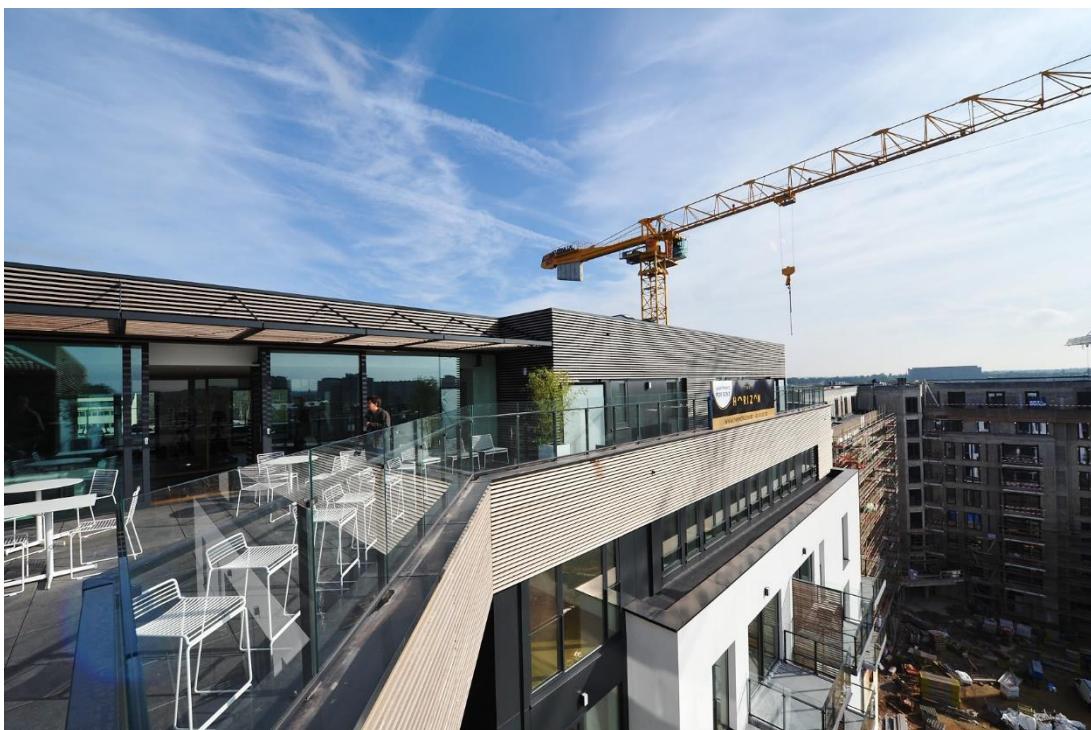


COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RÉSULTATS AU 30 SEPTEMBRE 2016

- Après 9 mois d'exercice¹ :
 - Croissance de 7,6% de la juste valeur des immeubles de placement
 - Croissance de la valeur nette par action EPRA de 7,8%
 - Croissance du résultat locatif net à € 13,8 millions
 - Croissance du résultat distribuable à € 2,86 par action
 - Amélioration sensible du coût moyen de financement à 2,58%
- Paiement d'un acompte sur dividende de € 3,75 brut. Le solde du dividende sera approuvé par l'Assemblée générale de 2017.



The Horizon et MTC1 en arrière-plan

¹ Evolutions calculées par rapport aux valeurs au 31/12/2015

Le portefeuille immobilier

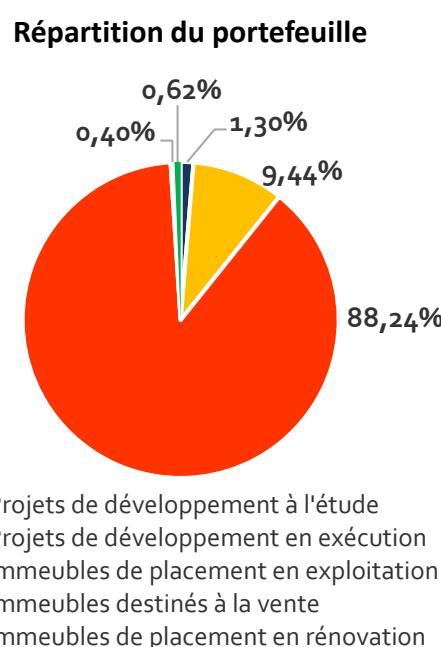
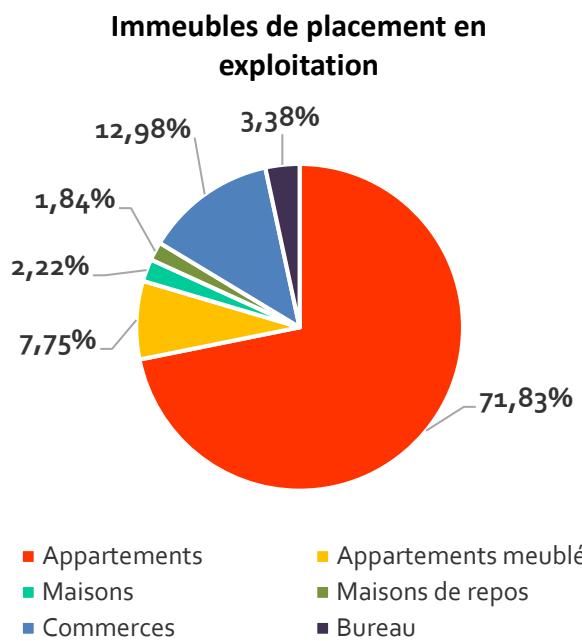
La **juste valeur** des immeubles de placement² s'élève à € 372,3 millions au 30 septembre 2016 et progresse de 7,6% par rapport à la situation au 31 décembre 2015 (€ 346,1 millions). Le portefeuille expertisé (hors projets de développement), à périmètre constant, fait apparaître une hausse de valeur de 2,16 % par rapport à cette même date.

Les **loyers bruts** en cours augmentés de la valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces vacantes s'élèvent à € 22,1 millions.

Les immeubles de placement situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent 67,98 % du portefeuille de Home Invest Belgium, ceux en Région wallonne 19,38 % et ceux en Région flamande 12,64%.

La ventilation de ce portefeuille d'immeubles de placement, calculée sur base de la juste valeur des immeubles, s'établit comme dans les schémas repris ci-dessous.

La livraison de l'immeuble The Horizon le 30 juin a permis d'augmenter la part des immeubles en exploitation dans le portefeuille global.



² Cette juste valeur correspond à la rubrique « Immeubles de placement » du bilan, laquelle inclut les projets de développement conformément à l'IAS 40 et ne tient pas compte des immeubles destinés à la vente.

Le **taux d'occupation** moyen des immeubles en exploitation s'établit à 90,84 % pour les 3 premiers trimestres 2016, alors qu'il s'élevait encore à 93,15% au 30 juin 2016 et à 93,89% en fin d'exercice 2015.

La diminution du taux d'occupation est en ligne avec les prévisions de la société et résulte de la gestion active du portefeuille de la SIR :

- d'une part, la mise en location des projets développés prend un certain temps, ce qui pèse temporairement sur le taux d'occupation. Au cours de ce dernier trimestre, c'est le cas, par exemple, de l'immeuble The Horizon (livraison le 30 juin 2016, taux d'occupation de 25,63% au 30 septembre).
- d'autre part, la politique d'arbitrage active d'une part du portefeuille ($\pm 4\%$) implique que des immeubles destinés à la vente ne sont pas remis en location³.



The Horizon – studio Flex

⁽³⁾ Ces immeubles ne sont pas pour autant déclassés d'un point de vue comptable dans la rubrique Immeubles destinés à la vente car ils ne font pas l'objet d'une mise en vente immédiate dans leur globalité.

Chiffres-clés consolidés

La valeur totale des **fonds propres** de Home Invest Belgium au 30 septembre 2016 s'élève à € 212 millions contre € 200 millions au 31 décembre 2015, soit une valeur nette de € 67,36 par action, contre € 63,60 par action à la clôture de l'exercice précédent. Hors impact de la juste valeur des instruments de couverture, la valeur nette s'élève à € 70,94.

Le **taux d'endettement** a diminué par rapport à la situation au 31 décembre 2015 (41,84% au 30 septembre 2016 contre 42,52% au 31 décembre 2015).

PRINCIPAUX RÉSULTATS CONSOLIDÉS (EN €) ⁽¹⁾⁽²⁾	Du 1/1/2016 au 30/09/2016	Du 1/1/2015 au 30/09/2015
Résultat locatif net	13 840 918	13 052 177
Résultat immobilier	12 032 680	11 907 655
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	8 093 891	7 547 061
Résultat sur portefeuille		
- Résultat sur ventes	199 533	536 256
- Variation de la juste valeur	10 949 491	2 403 040
Résultat financier		
- Résultat financier hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 244 117	- 2 586 027
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers ⁽³⁾	- 3 690 854	991 246
Résultat net	13 259 816	8 869 154
Résultat net courant	2 110 792	5 929 859
Résultat net courant par action ⁽⁴⁾	0,67	1,88
Résultat net courant hors IAS 39	5 801 646	4 938 613
Résultat net courant hors IAS 39 par action ⁽⁴⁾	1,84	1,57
Résultat distribuable	9 010 253	8 345 894
Résultat distribuable par action ⁽⁴⁾	2,86	2,65
	Au 30/09/2016	Au 31/12/2015
Valeur Nette par action	67,36	63,60
EPRA NAV⁽⁵⁾ par action	70,94	65,80

(1) Il n'a pas été fait application de l'IAS 34 au niveau du contenu des informations comptables communiquées ci-dessus.

(2) Chiffres revus par le Commissaire.

(3) Il s'agit de la variation de la juste valeur des instruments de couverture de taux d'intérêts.

(4) Le nombre total d'actions ayant jouissance pleine au 30 septembre 2016 s'élève à 3 147 897, après neutralisation des 12 912 actions détenues en autocontrôle aux mêmes dates.

(5) « EPRA NAV » correspond à la Valeur de l'Actif Net ajustée pour exclure, entre autres, la juste valeur des instruments financiers de couverture.

Au 30 septembre 2016, le **résultat locatif net** a augmenté de 6,0% par rapport à la situation il y a un an. Cette augmentation est le fruit de la contribution au chiffre d'affaire des acquisitions et projets livrés entre-temps.

Le **résultat immobilier** s'est élevé à € 12,0 millions, soit une hausse de 1,0 % par rapport à 2015. Ce résultat est impacté par la hausse de $\pm 10\%$ du précompte immobilier pour les immeubles situés en Région de Bruxelles-Capitale.

Les **charges immobilières** ainsi que les **frais généraux** sont en légère baisse par rapport à 2015 (-13,2%).

Il en résulte que le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en augmentation de 7,6% par rapport à 2015.

Le **résultat sur portefeuille** affiche une augmentation significative liée à la mise en exploitation de projets de développement ou d'immeubles en rénovation, générant une croissance des valeurs expertisées pour € 10,9 millions. Ceci démontre à nouveau l'expertise de nos équipes permettant la création de valeur pour la société.

Le **résultat financier** hors variation de juste valeur des instruments financiers s'améliore significativement (-13,2%) et est la conséquence des renégociations opérées au cours des exercices 2015 et 2016. Le **coût moyen du financement** s'est à nouveau amélioré et s'élève à 2,58% au 30 septembre 2016 (contre 3,40% pour l'ensemble de l'année 2015). La juste valeur de nos instruments financiers est négative de - € 3,7 millions mais est purement latente.

Le **résultat net courant hors IAS 39** s'élève à € 5,80 million, contre € 4,94 millions au 30 septembre 2015.

Le **résultat distribuable** - qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant les trois premiers trimestres - passe de € 8,35 millions au 30 septembre 2015 à € 9,01 millions au 30 septembre 2016.

Relevons que la **marge d'exploitation** s'améliore significativement, passant de 63,4% à 67,3% au 30 septembre 2016.



Célidée



Événements marquants survenus au cours du 3^e trimestre 2016

Développements pour compte propre

Les travaux se sont poursuivis sur le projet Marcel Thiry à Woluwé-Saint-Lambert et ont été entamés sur le site Celidée à Molenbeek (la démolition est à présent achevée et les fondations sont en cours de réalisation).



Marcel Thiry C1

L'instruction des demandes de permis pour le projet Brunfaut (Molenbeek), le lotissement du terrain MTC2 (Woluwe-Saint-Lambert) et le projet Reine Astrid (Kraainem) s'est poursuivie normalement. Pour ce dernier projet, la députation du Brabant Flamand a rejeté le recours introduit contre le permis délivré par la commune en avril 2016.

Gestion administrative, commerciale et technique

L'activité de location, toujours importante au cours du 3^{ème} trimestre, a été particulièrement intense cette année avec la conclusion de 258 baux et la commercialisation de l'immeuble The Horizon dont le concept unique en Belgique rencontre un franc succès auprès des premiers occupants.

Ventes

Dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage, Home Invest Belgium a continué à procéder au cours du 3^{ème} trimestre 2016 à des ventes à la pièce d'actifs résidentiels. Ces ventes ont permis de comptabiliser une plus-value distribuable de € 3,2 millions au 30 septembre 2016.

Événements marquants survenus après la clôture

En dehors de la gestion courante, il n'y a pas eu d'autres événements marquants survenus après la clôture.

Plusieurs nouveaux dossiers d'investissement sont dans une phase avancée d'examen. Le Conseil estime que l'un ou l'autre devrait se concrétiser d'ici la fin de l'exercice.

Perspectives et acompte sur dividende

Le Conseil d'administration confirme sa confiance dans la poursuite de la croissance des résultats de la société. Pour l'exercice en cours, le Conseil estime que le dividende pour l'année 2016 devrait être au moins égal à celui de l'exercice précédent, sauf dégradation soudaine et substantielle du marché immobilier résidentiel à la vente et/ou à la location (ce que le Conseil n'attend pas à la date d'établissement du présent communiqué) ou autres événements imprévus.

Conformément à sa politique de distribution de dividendes, le Conseil d'administration a décidé ce 26 octobre 2016 de distribuer un acompte sur dividende payable en espèces en décembre 2016. L'acompte sur dividende a été fixé à **€3,75 par action**. Le coupon n° 21 donnera dès lors droit à un acompte sur dividende de € 3,75 brut ou € 2,7375 net par action (après déduction du précompte mobilier actuel de 27%), payable le lundi 5 décembre 2016.

Le solde de dividende sera décidé en mai par l'Assemblée générale ordinaire de la société, sur proposition du Conseil d'administration.

**ACOMPTE SUR
DIVIDENDE**

€ 3,75

BRUT

Agenda de l'actionnaire

2016	
Date de détachement du coupon n° 21 (ex-date) relatif à l'acompte sur dividende	jeudi 1 ^{er} décembre
Date d'arrêté (record-date)	vendredi 2 décembre
Date de paiement en espèces de l'acompte sur dividende	lundi 5 décembre
2017	
Communiqué annuel relatif à l'exercice 2016	jeudi 23 février
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	vendredi 31 mars
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2016	mardi 2 mai
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2017	mardi 2 mai
Mise en paiement du solde du dividende de l'exercice 2016	vendredi 12 mai
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2017	jeudi 7 septembre
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2017 et annonce de l'acompte sur dividende	jeudi 26 octobre

Pour tout renseignement complémentaire

Sophie Lambrihs
 Chief Executive Officer
 Tél: +32.2.740.14.51
 E-mail: sla@homeinvest.be

Home Invest Belgium
 Boulevard de la Woluwe 60, Bte4
 B – 1200 Bruxelles
www.homeinvestbelgium.be

Home Invest Belgium est une SIR publique résidentielle. Pure player, elle met à disposition de ses 1.750 locataires des biens résidentiels de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Au 30 septembre 2016, la juste valeur de son portefeuille immobilier s'élevait à ± 374 millions. A ce jour, il compte 44 sites en exploitation (d'une surface totale de ± 160 000 m²) et 3 projets de développement (soit environ 250 unités). Depuis sa création en juin 1999, Home Invest Belgium est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels [HOMI]. Au 30 septembre 2016, sa capitalisation boursière s'élevait à € 316 millions.