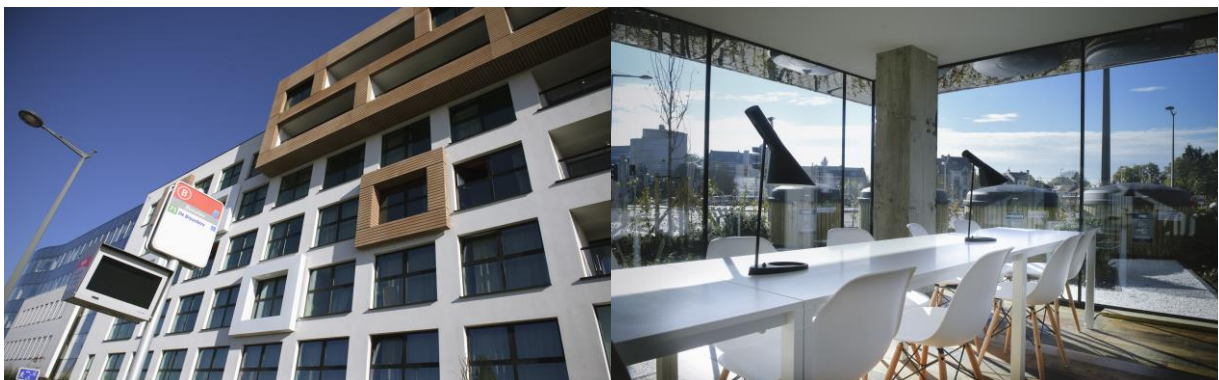


Déclaration intermédiaire du conseil d'administration sur les résultats arrêtés au 30 septembre 2015

- ◆ Le Conseil d'administration constate l'évolution positive de la société :
 - Les loyers bruts en cours augmentés de la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées dépassent les 20 Mio EUR
 - Le taux d'occupation reste à un niveau élevé de 94,31%⁽¹⁾
 - Le taux d'endettement (39,82%) reste largement sous la barre des 50%
 - Le résultat distribuable par action pour les trois premiers trimestres de l'année s'élève à € 2,65

- ◆ Sur base de ces constatations, le Conseil décide de revoir sa politique de distribution de dividendes et opte pour le paiement d'un acompte sur dividende d'un montant de €3,75 brut, payable en espèces



→ The Link

⁽¹⁾ Taux moyen sur les trois premiers trimestres 2015, exprimant le pourcentage des loyers générés par les biens disponibles à la location par rapport à la somme des loyers des biens disponibles à la location et de la valeur locative estimée (VLE) des biens inoccupés. Le calcul ne tient pas compte des biens destinés à la vente, des projets de développement ni des immeubles faisant l'objet de grandes rénovations.

ÉVÈNEMENTS MARQUANTS SURVENUS AU COURS DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2015

Acquisitions

Le 2 septembre, la société a conclu une convention d'achat, sous certaines conditions suspensives dont l'obtention de permis, pour le redéveloppement d'un ancien site industriel situé rue Brunfaut et rue Fin à 1080 Molenbeek. Il s'agit d'un achat de 100% des actions d'une société anonyme, propriétaire du site ; les actions seront cédées et le prix définitivement fixé et payé au moment de la levée de l'ensemble des conditions.

La société a confié au bureau DDS & Partners les études architecturales. Les études préalables à l'introduction de la demande de permis sont en cours et laissent supposer un potentiel de ± 7 500 à 10 000 m² constructibles.

La demande de permis permettant la reconversion du site dans un projet principalement résidentiel sera introduite au cours du 4^{ème} trimestre 2015.

Gestion administrative, commerciale et technique

Le **taux d'occupation** moyen du portefeuille pour les 3 premiers trimestres 2015 reste élevé à 94,31%. Ce taux exclut les immeubles qui ne sont actuellement pas disponibles à la location, tels que Ghlin, Yser et Leopold.

L'activité de location, toujours importante au cours du 3^{ème} trimestre, a été particulièrement intense cette année avec la commercialisation de 3 nouveaux biens qui ont intégré le portefeuille en exploitation au cours de cette période :

- I. **Résidence Trône** - située à côté du Palais royal à 1000 Bruxelles.
Sur les 16 unités (15 appartements et 1 bureau), 12 ont déjà trouvé preneur.
- II. **The Link** - situé Rue Maurice Charlent & rue Jean Cockx à 1160 Auderghem – a ouvert ses portes progressivement depuis le 15/09/2015 et ses 123 studios sont à présent loués.
- III. **Livingstone I** – situé avenue Livingstone 6 à 1000 Bruxelles – plus de 50% des appartements sont à présent loués.

Pour rappel, la société a entamé une politique active de rénovation de son patrimoine afin de rester une référence sur le marché résidentiel locatif de qualité. A Ghlin, les travaux de rénovation des 20 maisons progressent. La réception provisoire des premières maisons se fera au cours du 4^{ème} trimestre. Un contrat de bail a été conclu pour 10 des 20 maisons. Avenue de l'Yser, les travaux de désamiantage sont achevés et les travaux de finition ont été largement entamés. Les travaux de rénovation de la galerie commerciale Charles Woeste à Jette ont été réceptionnés et ceux de l'immeuble résidentiel éponyme se sont poursuivis.

Développements pour compte propre

La société a poursuivi au cours de ce troisième trimestre ses activités de développement pour compte propre :

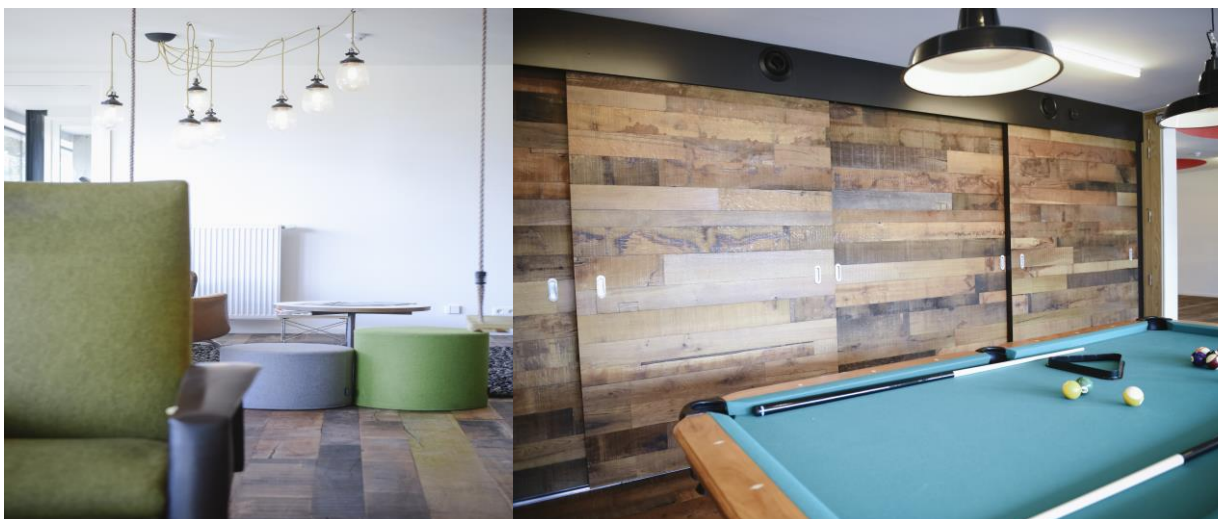
- I. Le projet **The Link** a été livré en différentes phases entre le 15 septembre et le 15 octobre. L'immeuble a été officiellement inauguré en présence des autorités communales le 27 octobre.
- II. Le projet **Ariane**, situé avenue Marcel Thiry 208 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert. Ce projet comptera au total 166 appartements pour une superficie de 13 165 m². Les travaux se poursuivent à un rythme normal. L'équipe de Home Invest Belgium travaille en outre à la mise en place d'une offre de services qui seront offerts aux locataires de l'immeuble.
- III. Le projet **Marcel Thiry 204C**, situé à 1200 Woluwé-Saint-Lambert, à côté du projet Ariane. Les travaux de démolition partielle ont été poursuivis. Les travaux de gros-œuvre démarreront au cours du 4^{ème} trimestre.

L'instruction de la demande de permis de lotir pour le terrain adjacent à l'immeuble s'est poursuivie.

- IV. Le projet **Reine Astrid**, situé avenue Reine Astrid 278 à 1950 Kraainem: Home Invest Belgium introduira sous peu une nouvelle demande de permis.

Ventes

Dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage, Home Invest Belgium a continué à procéder au cours du 3^e trimestre 2015 à des ventes à la pièce d'actifs résidentiels. Ces ventes ont permis de comptabiliser une plus-value distribuable de € 3,4 millions au 30 septembre 2015.



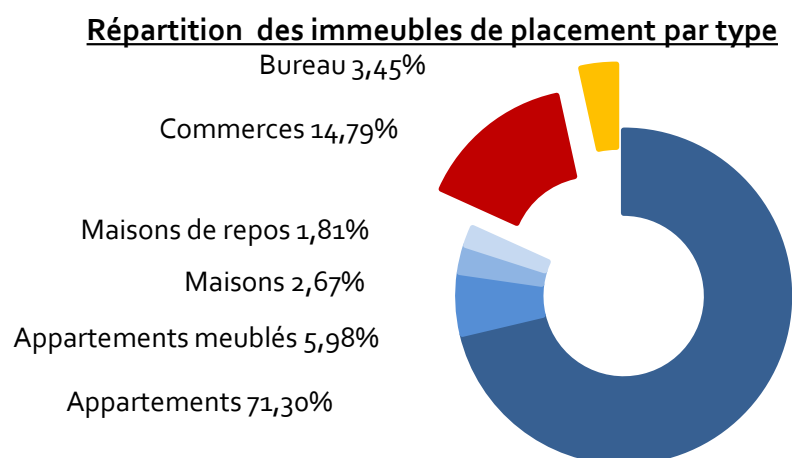
→ The Link

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

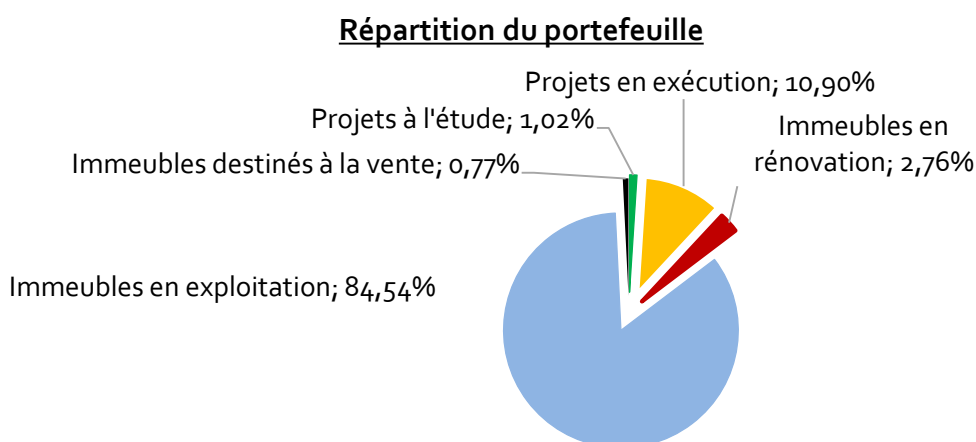
La **juste valeur** des immeubles de placement⁽²⁾ s'élève à € 345,8 millions au 30 septembre 2015 et progresse de 9,3% par rapport à la situation au 31 décembre 2014 (€ 316,5 millions).

Les immeubles de placement situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent à présent 69% du portefeuille de Home Invest Belgium, ceux en Région wallonne 19% et ceux en Région flamande 12%.

La part de résidentiel dans le portefeuille continue d'augmenter et s'établit à 81,76%.



La livraison de deux projets de développement permet d'augmenter la part des immeubles en exploitation (et donc immédiatement générateurs de revenus) 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.

CHIFFRES-CLÉS CONSOLIDÉS

Bilan

La valeur totale des **fonds propres** de Home Invest Belgium au 30 septembre 2015 s'élève à € 205,6 millions contre € 208,2 millions au 31 décembre 2014, soit une valeur nette d'inventaire de € 65,31 par action, contre € 66,15 par action à la clôture de l'exercice précédent.

Le **taux d'endettement** augmente par rapport à la situation au 31 décembre 2014 (39,82% au 30 septembre 2015 contre 34,33% au 31 décembre 2014).

Compte de résultats

Remarque importante :

Les comptes au 30 septembre intègrent l'application de la **norme IFRIC21**, ce qui rend les résultats intermédiaires difficilement comparables avec ceux de l'an passé.

Celle-ci prévoit en effet la comptabilisation immédiate et intégrale de charges fiscales dont l'exigibilité est acquise dans la période de présentation des états financiers. Dans le cas de Home Invest Belgium, cela concerne le précompte immobilier et son éventuelle refacturation, ainsi que la taxe d'abonnement. Auparavant, ces montants étaient comptabilisés prorata temporis. Cette nouvelle norme a un impact négatif, purement temporel, sur le résultat immobilier et ceux qui en découlent dans les comptes au 30 septembre 2015 et ce à concurrence de € -0,4 million soit € - 0,12 par action.

PRINCIPAUX RÉSULTATS CONSOLIDÉS (EN €) ^{(1) (2)}	Du 1/1/2015 au 30/09/2015	Du 1/1/2014 au 30/09/2014
Résultat locatif net	13 052 177	14 263 216
Résultat immobilier	11 907 655	13 485 810
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	7 547 061	9 098 591
Résultat sur portefeuille		
- Résultat sur ventes	536 256	2 516 290
- Variation de la juste valeur	2 403 040	3 405 982
Résultat financier		
- Résultat financier hors variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 586 027	-2 966 839
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers ⁽³⁾	991 246	-2 746 599
Résultat net	8 869 154	9 284 193
Résultat net courant	5 929 859	3 361 922
Résultat net courant par action ⁽⁴⁾	1,88	1,09
Résultat net courant hors IAS 39	4 938 613	6 108 521
Résultat net courant hors IAS 39 par action ⁽⁴⁾	1,57	1,98
Résultat distribuable	8 345 894	10 455 269
Résultat distribuable par action ⁽⁴⁾	2,65	3,39
Valeur Nette d'inventaire par action	65,31	64,01
EPRA NAV⁽⁵⁾ par action	67,50	66,46

⁽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 2015 s'élève à 3 043 231, 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.

A l'issue du 3^{ème} trimestre 2015, le **résultat locatif net** reste en recul par rapport à celui de la même période de l'année précédente, toujours sous l'impact des ventes opérées en fin d'année 2014. Cet écart devrait néanmoins diminuer au cours du dernier trimestre grâce aux revenus générés par les nouvelles acquisitions réalisées et par la livraison des projets.

EVENEMENTS MARQUANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE

En ce qui concerne le précompte mobilier sur nos dividendes, la presse continue à évoquer que le taux réduit de 15% serait revu pour s'élever à 27% à partir du 1er janvier 2016 dans le cadre du taxshift. A la date de la publication du présent communiqué de presse, à notre meilleure connaissance, aucun texte reprenant cette nouvelle mesure n'a toutefois déjà été publié de sorte que le régime fiscal actuel (plus amplement décrit dans notre rapport financier annuel p.152) reste d'application.

PERSPECTIVES ET ACOMPTE SUR DIVIDENDE

Pour l'exercice en cours, et sauf événements imprévus, le Conseil d'administration estime que le dividende pour l'année 2015 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.

En outre, sur base des résultats trimestriels présentés ci-dessus, de la diminution des frais de financement et des perspectives générales à moyen et long terme de l'évolution du portefeuille et du marché résidentiel locatif, le Conseil d'administration a décidé ce 28 octobre 2015 de revoir sa politique de distribution de dividendes en l'alignant sur les tendances observées sur les marchés internationaux.

Il résulte de cette décision que la société distribuera en décembre 2015 **un acompte sur dividende** payable en espèces. Le coupon n° 19 donnera droit aux actionnaires à un acompte sur dividende de € 3,75 brut ou € 3,1875 net par action (après déduction du précompte mobilier actuel de 15%), payable le lundi 7 décembre 2015.

La société a l'intention de poursuivre, pendant plusieurs exercices, le paiement d'un acompte sur dividende en décembre et d'un solde de dividende en mai.

CALENDRIER FINANCIER

	2015
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2015	jeudi 29 octobre
Date de détachement du coupon n° 19 (ex-date)	Jeudi 3 décembre
Date d'arrêté (record-date)	Vendredi 4 décembre
Date de paiement en espèces de l'acompte sur dividende	Lundi 7 décembre
	2016
Communiqué annuel relatif à l'exercice 2015	jeudi 25 février
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	jeudi 7 avril
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2015	mardi 3 mai
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2016	mardi 3 mai
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2015	vendredi 13 mai

Pour tout renseignement complémentaire:

Sophie Lambrighs
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

Home Invest Belgium est une SIR publique résidentielle. Pure player, elle met à disposition de ses 1480 locataires des biens résidentiels de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Au 30/09/2015, la juste valeur de son portefeuille immobilier s'élevait à 345 Mio EUR, il compte 73 immeubles en exploitation (d'une surface totale de $\pm 151\ 000\ m^2$) et 3 projets de développement (soit ± 300 unités). Depuis sa création en juin 1999, Home Invest Belgium est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels [HOMI]. Au 30/09/2015, sa capitalisation boursière s'élevait à 274 Mio EUR.