



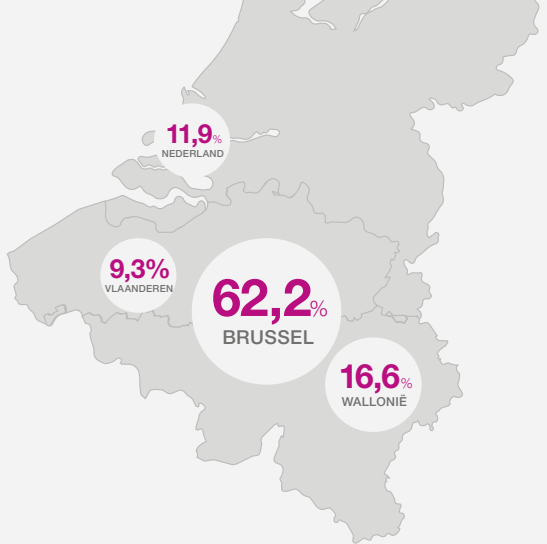
# Halfjaarlijks financieel verslag 2017



Housing life

HOME INVEST  
BELGIUM

**186 000** m<sup>2</sup>  
gebouwen in exploitatie



**+3,4%**

Stijging van het uitkeerbaar resultaat<sup>2</sup>

**Home Invest Belgium is actief in de vier deelsegmenten van de vastgoedcyclus**



## Hoogtepunten

### Groei van de portefeuille

- Acquisitie van het Jourdan 95 project te Sint-Gillis;
- Acquisitie van 40 appartementen en 7 vakantie-woningen in het complex Port Zélande;
- Oplevering van het gebouw The Inside in Sint-Lambrechts-Woluwe.

### Uitstekende prestaties van de vastgoedportefeuille

- Waarde van de vastgoedbeleggingen met 5% gestegen<sup>1</sup>;
- Bezettingsgraad van 91,2%.

### Aanzienlijke verbetering van het resultaat

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten met 31% gestegen<sup>2</sup>;
- Uitkeerbaar resultaat met 3,4% gestegen<sup>2</sup>.

### Versterking van de financiële structuur

- Daling van de financieringskost tot 2,23%;
- Schuldgraad onder controle met 50,03%.

<sup>1</sup> Ten opzichte van 31 december 2016.

<sup>2</sup> Ten opzichte van de resultaten op 30 juni 2016.



**91,15%**  
Bezettingsgraad

## Inhoud

Het 1 <sup>ste</sup> semester in een oogopslag .....	2
De vastgoedportefeuille .....	3
Tussentijds beheersverslag .....	4
Aandelen en aandeelhouderschap .....	9
Verkorte geconsolideerde financiële overzichten .....	11
Verslag van de commissaris .....	25
Vermelding van verantwoordelijke personen .....	25
Agenda van de aandeelhouder .....	26

## HET 1<sup>ste</sup> SEMESTER IN EEN OOGOPSLAG

In het eerste semester van het jaar 2017 werden uitstekende resultaten opgetekend: de GVV heeft haar portefeuille verder uitgebreid en het nettoresultaat van haar kernactiviteiten is gegroeid dankzij de volledige bijdrage van de afgelopen acquisities en de in 2016 opgeleverde projecten.

In de loop van deze periode werden de teams ook gemobiliseerd rond een omvangrijk project: de verhuizing van onze kantoren begin juli samen met een geleidelijke afstap van papier ten gunste van de massale digitalisering van onze processen.

Het zomerreces was eveneens van korte duur: er is een buitengewone algemene vergadering gepland op 13 september (aangezien die van 23 augustus het vereiste quorum niet bereikt heeft). Deze vergadering zal moeten beraadslagen over het al dan niet opnemen van een nieuw gebouw in de portefeuille in het kader van een inbreng in natura na een partiële splitsing van de vennootschap VOP.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium eind augustus de aandelen van de vennootschap Investors SA gekocht, eigenaar van 27 appartementen, 4 handelszaken en 2 kantooruimten verdeeld over drie gebouwen in Brussel.

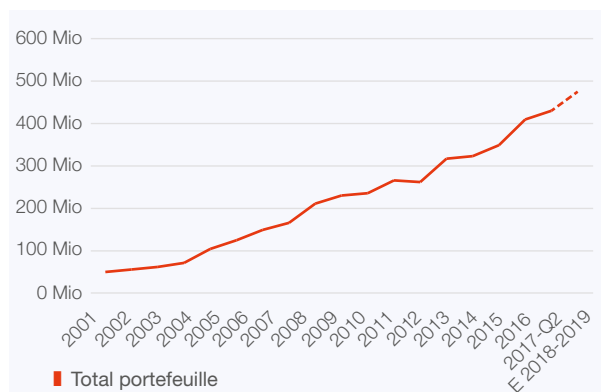
U vindt meer informatie over onze realisaties op de volgende pagina's.

# De vastgoedportefeuille

Op 30 juni 2017 is Home Invest Belgium in het bezit van een vastgoedportefeuille verdeeld over 45 sites, heeft ze 2 ontwikkelingsprojecten lopen en 3 projecten in een studie-fase zitten waarvan de totale reële waarde geraamd wordt op €430,3 miljoen.

## EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE

Op de balans bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de ontwikkelingsprojecten €430,3 miljoen ten opzichte van €408,8 miljoen eind 2016, ofwel een groei van 5,2%.



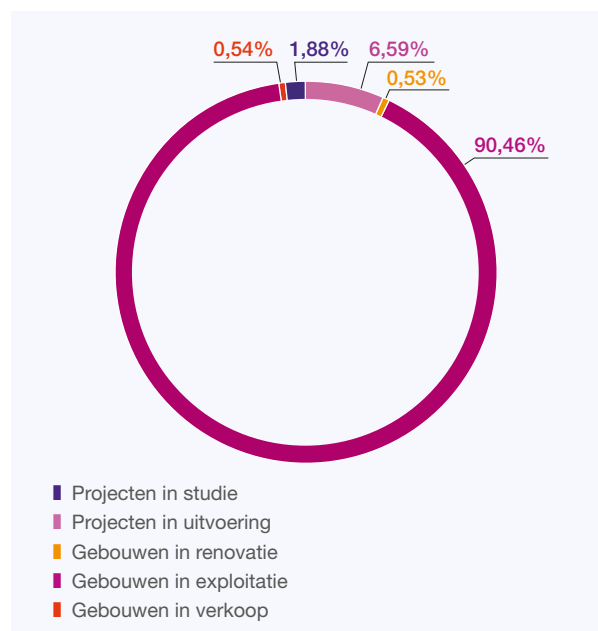
Home Invest Belgium vertrouwt de waardering van haar portefeuille toe aan twee vastgoedexperts: uit het op 30 juni 2017 opgestelde verslag van de expert Winssinger & Associés, die instaat voor de valorisatie van de hele portefeuille behalve de site Port Zélande, blijkt dat de beleggingswaarde van de goederen in exploitatie (inclusief die bestemd voor verkoop) €397 675 000 bedraagt, waaruit dus een reële waarde in de zin van het IFRS-referentieel van €360 518 000 kan worden afgeleid. De expert BNP Paribas Real Estate, die instaat voor de valorisatie van Port Zélande, geeft dan weer een beleggingswaarde van €49 695 000 aan, ofwel een reële waarde van €48 720 588.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie komt neer op €408,6 miljoen ten opzichte van €381,3 miljoen 6 maanden eerder. Deze groei wordt verklaard door de oplevering van het ontwikkelingsproject The Inside en de acquisitie van appartementen en vakantiewoningen in het vakantiedorp Port Zélande. De reële waarde van de portefeuille is lichtjes toegenomen (+1%), in lijn met de op de markt vastgestelde trends.

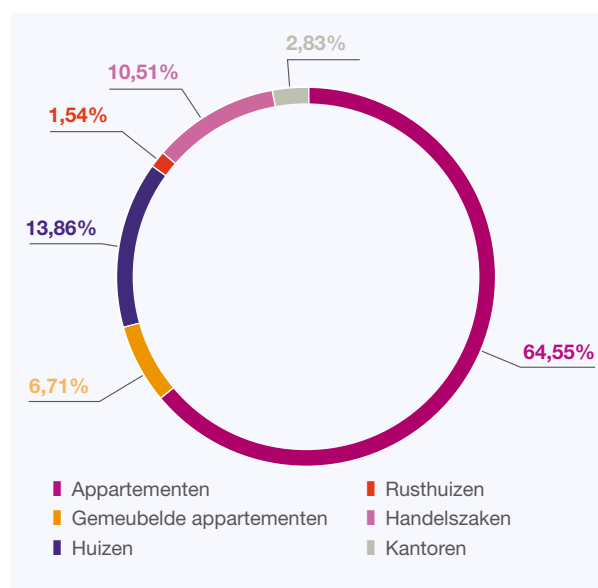
De in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen vastgoedbeleggingen staan momenteel in voor 62,2% van de portefeuille, die in het Waals Gewest voor 16,6%, die in het Vlaams Gewest voor 9,3% en die in Nederland voor 11,9%.

De spreiding van deze portefeuille, berekend op basis van de reële waarde van de gebouwen, ziet er als volgt uit:

## VERDELING OP BASIS VAN DE LEVENSCYCLUS



## VERDELING VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN PER BESTEMMING



Het residentiële deel van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt dus 86,7%.

# Tussentijds beheersverslag

## Markante gebeurtenissen van het semester

### EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE



#### Aankopen

##### JOURDAN 95 PROJECT

Home Invest Belgium NV heeft in januari 2017 een gebouw verworven van  $\pm 5\,800\text{ m}^2$  en 69 parkings, gelegen te 1060 Brussel (Sint-Gillis), Jourdanstraat 89/103, in de onmiddellijke nabijheid van het Louiza district.

Home Invest Belgium heeft het gebouw aangekocht van de vennootschap AXA Belgium.

Het huidig kantoorgebouw zal het voorwerp uitmaken van een reconversie naar een residentieel gebouw. Het bureau Studio Farris werd aangeduid om de reconversiestudie uit te voeren en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend begin juli 2017. Eens opgeleverd, zal het gebouw dat ongeveer 55 appartementen zal omvatten, deel uitmaken van de cluster waarvan de GVV reeds eigenaar is in dit district (bestaande uit de drie gebouwen Bosquet-Jourdan, Jourdan 85 en Jourdan-Munt). De totale investering (acquisitie, studies en werken) zal ongeveer €17 miljoen bedragen en het verwachte aanvangsrendement is  $\pm 5,25\%$  eens het gebouw volledig wordt geëxploiteerd. De voorlopige oplevering van de werken is voorzien in de loop van 2020.

##### PORT ZÉLANDE

**Versterking van de positie in Center Parcs Port Zélande in Nederland door de aankoop van 7 cottages en 40 appartementen.**

In april heeft Home Invest Belgium 7 vakantiewoningen en 40 appartementen verworven in het complex Center Parcs Port Zélande gelegen te Ouddorp (provincie Zeeland). Eind 2016 had de GVV reeds 241 vakantiewoningen verworven op dezelfde site. Ze versterkt aldus haar positie van belangrijkste eigenaar van vakantiewoningen in dit complex. De nieuw verworven appartementen en cottages genieten een unieke ligging in dit complex, aan de rand van het water en tegenover de haven. De voorwaarden van de verrichting zijn identiek aan die van de vorige transactie:

- De exploitatie van de cottages en appartementen wordt toevertrouwd aan Center Parcs, filiaal van de Franse groep Pierre & Vacances. De cottages en appartementen worden door Center Parcs gehuurd voor een duur van 15 jaar op basis van een triple net huur-



Jourdan 95 project, Sint-Gillis



Port Zélande, Nederland

overeenkomst en zullen later worden gerenoveerd. De oorspronkelijke huurprijs voor de nieuwe cottages en appartementen bedraagt €430 000 excl. btw en zal jaarlijks worden geïndexeerd.

- De vakantiewoningen zijn onderhevig aan een door de Nederlandse staat toegekend erfpachtrecht<sup>1</sup> dat verloopt in 2086. Na deze periode zal het erfpachtrecht met 99 jaar worden verlengd voor zover de Nederlandse staat dit niet wil verlengen omwille van het algemeen belang en zal het bijgevolg de erfpachter moeten vergoeden voor de bestaande constructies.

<sup>1</sup> Staat der Nederlanden, Landbouw en Staatsbosbeheer.



## Ontwikkelingen

In de loop van het semester zijn de projectontwikkelingen voor eigen rekening van de GVV aanzienlijk gevorderd.

### PROJECT THE INSIDE

(voorheen «MTC1» genoemd),

#### Marcel Thirylaan 204 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe – 95 appartementen

De werken zijn ondertussen voltooid en het gebouw werd opgeleverd op 1 juni 2017. De eerste huurders wonen er sinds 1 juli. De verhuur van het gebouw gaat van een leien dak. Op de sluitingsdatum van het onderhavige verslag zijn er immers al 50% van de appartementen verhuurd.

[www.theinside.be](http://www.theinside.be)

### PROJECT CÉLIDÉE

#### Célidéestraat te Molenbeek

#### 93 appartementen, 3 huizen en 1 kinderdagverblijf

Op basis van de vooruitgang van de werken op deze site wordt verwacht dat het gebouw in de loop van het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2017 zal worden opgeleverd. Op alle verdiepingen zitten de werkzaamheden in de afwerkingsfase.

### PROJECT KONINGIN ASTRID

#### Koningin Astridlaan 278 te 1950 Kraainem

De wederopbouw van de site vordert goed en de bovenbouwwerkzaamheden zijn aangevat. De oplevering van de werken is voorzien in december 2018.

### PROJECT BRUNFAUT

#### Fernand Brunfautstraat en Finstraat te 1080 Molenbeek

De acquisitie van de site van het project Brunfaut te Molenbeek is nog steeds onderhevig aan de opschor-



Célidée, Sint-Jans-Molenbeek

tende voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning vrij van alle beroep. De bouwvergunning is ondertussen op 31 juli verleend en hierdoor kunnen 93 appartementen worden gebouwd.

### PROJECT MTC2

#### Marcel Thirylaan te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

Wegens de succesvolle verhuur van de twee aangrenzende gebouwen The Horizon & The Inside heeft de GVV een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het stuk grond dat aan dit laatste grenst. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gaat over een gebouw met 47 appartementen.



Koningin Astrid, Kraainem



The Inside, Sint-Lambrechts-Woluwe



## Beheer

### BEZETTINGSGRAAD

De gemiddelde bezettingsgraad voor het geheel van het eerste semester van het lopende boekjaar komt neer op 91,15%, een stijging ten opzichte van het eerste kwartaal (90,0%). Ter herinnering: dit percentage omvat nu alle gebouwen van de portefeuille, die te huur zijn, gerenoveerd worden, te koop zijn of in een eerste commercialisatiefase zitten na oplevering van de werken.

De bezettingsgraad van de “klassiek<sup>1</sup>” geëxploiteerde gebouwen blijft een zeer hoog niveau aanhouden, nl. 95,8%. Dit bewijst dat de residentiële huurmarkt gezond blijft in de locaties waarin de GVV actief is.

### VERJONGING VAN DE PORTEFEUILLE

De meeste inspanningen van de GVV wat betreft de renovatie van haar portefeuille zijn momenteel gericht op haar Luikse portefeuille. Twee van de vier gebouwen in deze stad worden immers omgebouwd om ze te laten voldoen aan de marktnormen.

Anderzijds ondergaan de leegstaande appartementen van het gebouw Remparden te Oudenaarde eveneens een grondige renovatie en zullen ze weldra beschikbaar zijn voor verhuur.

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie van Home Invest Belgium is aanzienlijk “jonger” dan het gemiddelde van de markt, omdat minder dan 19% van het vastgoed niet in de loop van de laatste 20 jaar is gerenoveerd.



## Verkopen

Naast de reeds in verkoop zijnde gebouwen Mèlèzes (Sint-Lambrechts-Woluwe) en Birch house (Etterbeek) maken twee nieuwe gebouwen op heden het voorwerp uit van een arbitrageprogramma. Het gaat om Bosquet-Jourdan te Sint-Gillis dat 27 appartementen telde (waarvan er 11 verkocht zijn of het voorwerp uitmaken van een verkoopsovereenkomst) en Jardins de la Cambre in Elsene waarvan de commercialisatie net gestart is.



Jardin de la Cambre, Elsene



The Horizon, Sint-Lambrechts-Woluwe



Bosquet-Jourdan, Sint-Gillis



Troon, Brussel

<sup>1</sup> Naast op korte termijn verhuurde bemeubelde gebouwen (68,4%), gebouwen die worden gerenoveerd (47,8%), gebouwen in verkoop (85,6%) en gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering (68%).

# Corporate governance

## OPRICHTING VAN EEN PROJECTCOMITÉ

Op 28 juni heeft Home Invest Belgium haar filiaal Home Invest Development overgenomen, waarvan de teams meer in het bijzonder belast waren met de opvolging van de ontwikkelings- en renovatiewerven van de portefeuille.

Om de opvolging van de specifieke risico's die met deze projecten gepaard gaan te verzekeren, heeft de Raad van Bestuur een projectcomité ingevoerd dat zo de voorheen door de Raad van Bestuur van Home Invest Development ingevulde taak op zich neemt. De leden van dit projectcomité zijn de heer Johan Van Overstraeten, de heer Alain Verheulpen en mevrouw Sophie Lambrighs.

## Samenvattende tabel van de huidige samenstelling van de Raad van Bestuur en de comités

Naam	Raad van Bestuur	Investeringscomité	Auditcomité	Benoemings en remuneratiecomité	Projectcomité
<b>Liévin Van Overstraeten</b>	Voorzitter, bestuurder	-	Lid	Voorzitter	-
<b>Eric Spiessens</b>	Vicevoorzitter, onafhankelijk bestuurder	-	Voorzitter	Lid	-
<b>Sophie Lambrighs</b>	Afgevaardigd bestuurder	Lid	-	-	Lid
<b>Wim Arousseau</b>	Bestuurder	-	Lid	-	-
<b>Koen Dejonckheere</b>	Onafhankelijk bestuurder	-	-	-	-
<b>Laurence de Hemptinne</b>	Onafhankelijk bestuurder	Lid	-	Lid	-
<b>Johan Van Overstraeten</b>	Bestuurder	Voorzitter	-	-	Voorzitter
<b>Alain Verheulpen</b>	-	Lid	-	-	Lid

## SAMENSTELLING VAN HET MANAGEMENT

Dhr. Toon Haverals<sup>1</sup>, Chief Development Officer, heeft aangekondigd dat hij Home Invest Belgium op 15 september 2017 zal verlaten. Het Management van de vennootschap zal voortaan samengesteld zijn door de vier effectieve leiders, namelijk mevr. Sophie Lambrighs, CEO, en de heren Jean-Luc Colson<sup>2</sup>, CFO, Filip Van Wijnendaele<sup>3</sup>, COO en Nicolas Vincent, CIO.

## VERBONDEN PARTIJEN

In januari 2017 nam Home Invest Belgium van Axa Belgium, aandeelhouder van de vennootschap, het gebouw Jourdan 95 over.

Home Invest Belgium heeft daarnaast een Buitengewone Algemene Vergadering bijeengeroepen die zal plaatsvinden op 13 september om te beraadslagen over de inbreng, naar aanleiding van een partiële splitsing, van de anonieme vennootschap V.O.P., ook aandeelhouder van Home Invest Belgium.



Nieuwe kantoren van Home Invest Belgium

<sup>1</sup> Permanent vertegenwoordiger van de bvba HIRE Consult

<sup>2</sup> Permanent vertegenwoordiger van de bvba Ylkatt

<sup>3</sup> Permanent vertegenwoordiger van de bvba FVW Consult



## Gebeurtenissen sinds de sluiting

Op 31 augustus nam Home Invest Belgium de aandelen van de vennootschap Investors over, eigenaar van 27 appartementen, 4 handelszaken en 2 kantoorruimten verdeeld over

drie gebouwen te Brussel. Meer informatie is beschikbaar in het persbericht dat op die dag werd gepubliceerd door de vennootschap.

## Vooruitzichten

De inkomsten van de vennootschap komen enerzijds van de verhuur van haar gebouwen en anderzijds van de regelmatige selectieve arbitrage van een deel ( $\pm 4\%$ ) van haar portefeuille.

De verhuurmarkt wordt gesteund door de in de grote Belgische steden vastgestelde demografische groei, maar kent echter een zwakke inflatie. De acquisitiemarkt wordt op zijn beurt geholpen door de zeer lage rentevoeten die de leencapaciteit van gezinnen bevorderen.

Gedurende het hele eerste semester van 2017 heeft de vennootschap haar activiteiten wat betreft het zoeken naar nieuw acquisities, ontwikkeling, het beheer van haar portefeuille en arbitrage voortgezet.

De Raad van Bestuur bevestigt erin te vertrouwen dat de resultaten van de vennootschap verder zullen groeien. Voor het lopende boekjaar schat de raad dat het dividend voor het jaar 2017 minstens gelijk zal zijn aan dat van het vorige boekjaar, behoudens een plotse en aanzienlijke achteruitgang van de residentiële vastgoedmarkt voor verkoop en/of verhuur (wat de raad niet verwacht op de datum dat dit verslag is opgesteld) of andere onvoorziene gebeurtenissen.

Overeenkomstig haar dividenduitkeringsbeleid zal Home Invest Belgium het bedrag van het interim-dividend aankondigen tijdens de publicatie van haar resultaten in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2017 (op 26 oktober).

### INFORMATIE OVER PROGNOSES

Dit halfjaarlijkse financiële verslag omvat prognoses die gebaseerd zijn op de plannen, ramingen en voorspellingen van de vennootschap, evenals op basis van de redelijke verwachtingen met betrekking tot gebeurtenissen en externe factoren. Vanwege de aard ervan houden deze prognoses risico's en onzekerheden in waardoor de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de recente realisaties ervan zouden kunnen verschillen. Gezien deze factoren van onzekerheid bieden prognoses geen garantie.

## Belangrijkste risico's en onzekerheden

De Raad van Bestuur acht dat de voornaamste risicofactoren die op pagina 5 tot en met 17 van het jaarlijks financieel verslag van 2016 zijn vermeld, relevant blijven voor dit halfjaarsverslag.

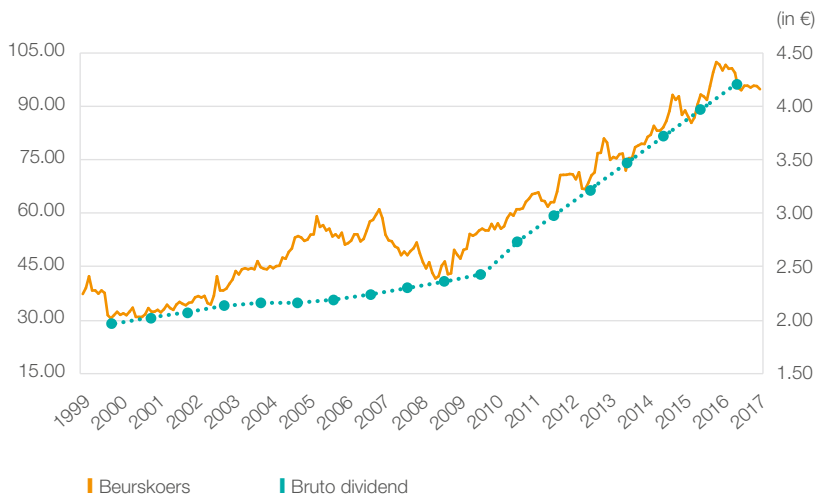
# Aandelen en aandeelhouderschap

## Evolutie van de beurskoers

In de loop van het beschouwde semester schommelde de slotkoers van het aandeel Home Invest Belgium tussen iets lager dan €94,59 en iets meer dan €97,75. Het aandeel toont een progressie van 0,3%, rekening houdend met de

slotkoers van de laatste handelsdag van het semester, nl. 30 juni 2017 (€95,02) vergeleken met die op 30 december 2016 (€94,74).

### VERLOOP VAN DE BEURSKOERS EN VAN HET BRUTO DIVIDEND



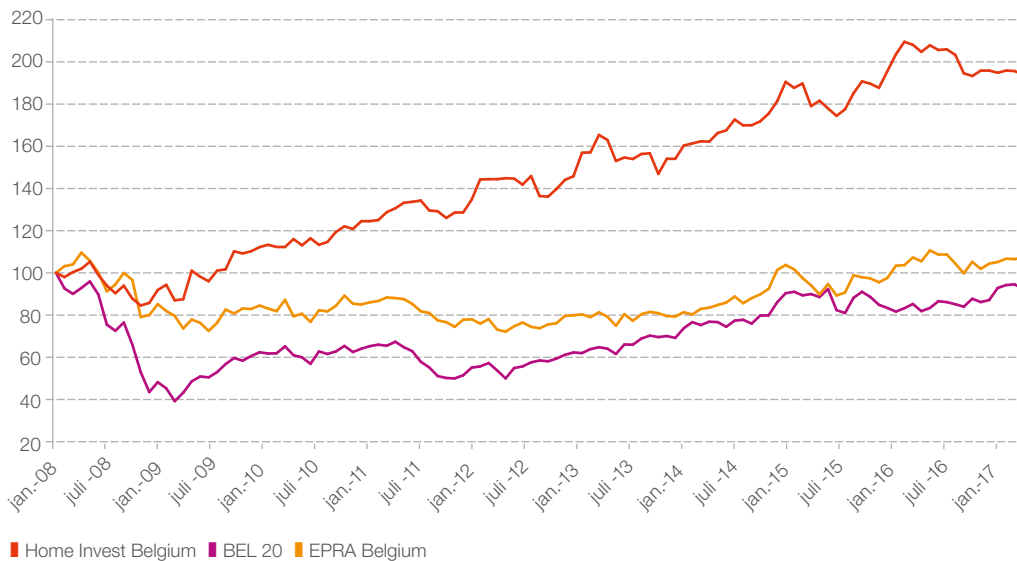
De eerste zes maanden van het boekjaar 2017 kenden over het algemeen een stabiele beurskoers over de hele lijn, met een gemiddelde van €96.

De premie tussen de beurskoers op 30 juni 2017 (€95,02) en de netto statutaire waarde op dezelfde dag (€67,21) bedroeg 41,4%. De aangepaste nettowaarde om de afdekkinginstrumenten (€69,60) uit te sluiten in acht genomen, bedraagt de premie 36,5%. Deze premie weerspiegelt het vertrouwen van de aandeelhouder in het beduidende rendement van een belegging in Home Invest Belgium-aandelen, evenals de algemene inkrimping van de op de financiële markten waargenomen rendementen.



Nieuwe kantoren van Home Invest Belgium

VERGELIJKING VAN DE BEURSEVOLUTIE VAN HOME INVEST BELGIUM - BEL 20 - EPRA BELGIUM-INDEX



## Aandeelhoudersstructuur

Op basis van voornamelijk de verklaringen van transparantie van de aandeelhouders die de statutaire drempel van 3% van het kapitaal van de vennootschap overschrijden, ziet

het aandeelhouderschap van de vennootschap er als volgt uit op 30 juni 2017:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	% van het kapitaal
Groep Van Overstraeten	737 553	23,33%
AXA Belgium NV	537 830	17,02%
Dhr. Antoon Van Overstraeten	121 916	3,86%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,25%
Andere aandeelhouders	1 660 718	52,54%
<b>Algemeen totaal</b>	<b>3 160 809</b>	<b>100,00%</b>

Onder voorbehoud van de aannahme van resoluties die onderhevig zijn aan de stemming van de Buitengewone Algemene Vergadering bijeengeroepen op 13 september,

zal de aandeelhoudersstructuur er na deze operatie als volgt uitzien<sup>1</sup>:

Aandeelhouders na BAV 13/09/2017	Aantal aandelen	% van het kapitaal
Groep Van Overstraeten	876 602	26,56%
AXA Belgium NV	537 830	16,30%
Dhr. Antoon Van Overstraeten	121 916	3,69%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,12%
Andere aandeelhouders	1 660 718	50,33%
<b>Algemeen totaal</b>	<b>3 299 858</b>	<b>100,00%</b>

Tot slot geeft de vennootschap aan dat de 12.912 aandelen van Home Invest Development voortaan rechtstreeks ge-

houden worden door Home Invest Belgium naar aanleiding van de fusie door overname waarvan sprake hierboven.

<sup>1</sup> Onder voorbehoud van andere wijzigingen die tegen dan worden aangebracht en waarvan de vennootschap nog geen kennis heeft.

# Verkorte geconsolideerde financiële overzichten

De Raad van Bestuur heeft op 6 september 2017 vergaderd om de halfjaarlijkse geconsolideerde rekeningen op te stellen, afgesloten op 30 juni 2017.

De toegepaste boekhoudkundige methodes en berekeningsmodaliteiten voor de tussentijdse financiële resultaten, zoals vermeld in dit halfjaarlijkse verslag, zijn identiek aan die gebruikt voor het opstellen van de jaarlijkse financiële rekeningen afgesloten op 31 december 2016.

Dit halfjaarlijkse verslag past het IAS34 toe dat de minimuminhoud van dit tussentijdse financieel verslag bepaalt, evenals de te volgen leidraden voor de opname en de waardering.

De uitgevoerde activiteit in acht genomen, zijn de hierna voorgestelde cijfers niet van een seizoensgebonden of cyclische aard.

De in de onderstaande opmerkingen opgenomen percentages werden echter berekend op basis van de niet-afgeronde cijfers van de resultatenrekening of de balans en kunnen dus afwijken van degene die zijn berekend op basis van de hierna vermelde afgeronde cijfers.

Aangezien de vennootschap de nieuwe normen of amendementen van de normen niet op anticiperende wijze toepast, hebben deze laatste dus geen enkele impact op de beschouwde financiële resultaten.



The Horizon, Sint-Lambrechts-Woluwe



The Link, Oudergem



Léopold, Luik

# Geconsolideerde resultatenrekening

	30/06/2017	30/06/2016
I. Huurinkomsten	10 959 995	9 209 374
III. Met verhuur verbonden kosten	-64 804	-66 162
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>10 895 191</b>	<b>9 143 212</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	48 161	26 752
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	515 016	539 195
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-2 297 645	-2 296 362
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-30 000	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>9 130 724</b>	<b>7 412 797</b>
IX. Technische kosten	-638 641	-418 681
X. Commerciële kosten	-137 330	-173 261
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-132 844	-200 712
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 694 223	-1 300 569
XIII. Andere vastgoedkosten	16 703	-21 994
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-2 586 335</b>	<b>-2 115 217</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>6 544 388</b>	<b>5 297 580</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-357 108	-516 531
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-70 213	-70 059
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>6 117 067</b>	<b>4 710 990</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-147 104	181 944
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2 949 834	4 180 848
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>8 919 797</b>	<b>9 073 783</b>
XX. Financiële inkomsten	35 206	27 452
XXI. Netto interestkosten	-1 764 613	-1 484 966
XXII. Andere financiële kosten	-25 564	-28 284
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1 429 687	-3 320 576
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-325 284</b>	<b>-4 806 374</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>8 594 513</b>	<b>4 267 409</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting	-86 344	-32 100
XXV. Exit taks	-81 555	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-167 899</b>	<b>-32 100</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>8 426 615</b>	<b>4 235 309</b>
<b>NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>	<b>8 426 615</b>	<b>4 235 309</b>
<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2,68</b>	<b>1,35</b>
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen <sup>1</sup>	3 147 897	3 147 897
<b>NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN</b>	<b>4 194 197</b>	<b>3 193 093</b>
<b>NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN PER AANDEEL</b>	<b>1,33</b>	<b>1,01</b>
UITKEERBAAR RESULTAAT	5 744 914	5 555 100
<b>UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>1,83</b>	<b>1,76</b>
<b>Staat van het globaal resultaat</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2016</b>
I. Nettoresultaat	8 426 615	4 235 309
II. Andere elementen van het globaal resultaat :		
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	296 838	-644 664
1. Effectieve dekkingsinstrumenten	296 838	-644 664
<b>GBAAL RESULTAAT(I + II)</b>	<b>8 723 453</b>	<b>3 590 645</b>

<sup>1</sup> Het aantal aandelen op afsluidatum werd berekend zonder 12 912 aandelen in autocontrole.

### HET NETTO HUURRESULTAAT

De huurinkomsten zijn van €9,2 miljoen in juni 2016 naar €11,0 miljoen gestegen (+ 19,0%) dankzij de nieuwe acquisities en de intussen opgeleverde projecten.

De met verhuur verbonden kosten zijn stabiel gebleven op €0,1 miljoen, vooral wegens waardeverminderingen op handelsvorderingen die beperkt blijven ondanks de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

Het netto huurresultaat is zo met 19,2% gestegen tot €10,9 miljoen (t.o.v. €9,1 miljoen een jaar geleden).

### HET VASTGOEDRESULTAAT

De normaal door de huurder gedragen huurlasten en belastingen bestaan voornamelijk uit de onroerende voorheffingen voor rekening van de GVV en bedragen €2,3 miljoen. Een deel van deze voorheffingen (€0,5 miljoen) wordt echter doorgerekend aan bepaalde huurders, overeenkomstig de geldende wetgeving (handelszaken, kantoren, rusthuizen). Bijgevolg komt het vastgoedresultaat neer op €9,1 miljoen, een toename van 23,2% in vergelijking met een jaar geleden.

### HET OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT

Het operationeel vastgoedresultaat bedraagt €6,5 miljoen, een stijging van 23,5% ten opzichte van het resultaat van €5,3 miljoen dat in juni 2016 werd opgetekend. De technische kosten en de interne beheerskosten gaan in stijgende lijn naar aanleiding van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

### HET OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE

De algemene kosten van de GVV omvatten alle lasten die niet rechtstreeks verbonden zijn aan de exploitatie van de gebouwen en het beheer van de vennootschap. Ze zijn met 30,9% gedaald tot €0,4 miljoen. Hierdoor wordt een operationeel resultaat verkregen, vóór resultaat op portefeuille, van €6,1 miljoen, dat tegenover het eind juni 2016 genoteerde resultaat van €4,7 miljoen staat, een verhoging van 29,8% dus.

### HET OPERATIONEEL RESULTAAT

Het resultaat op portefeuille is weer positief en bedraagt €2,8 miljoen. Dit resultaat is enerzijds te danken aan de positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, ten belope van €2,9 miljoen, maar ook aan een gerealiseerde lichte minderwaarde ten opzichte van de laatste reële waarde op de verkochte gebouwen, die €-0,1 miljoen bedragen in 2017.

Dit prijzenswaardig resultaat getuigt nogmaals van de goede prestaties van de portefeuille van Home Invest Belgium en de capaciteit van deze laatste om steeds weer meerwaarde te genereren ten voordeel van haar aandeelhouders.

Het operationeel resultaat, na inachtneming van het resultaat op portefeuille, komt zo neer op €8,9 miljoen die tegenover de €9,1 miljoen in juni 2016 staat.

### HET FINANCIËEL RESULTAAT

Rekening houdend met de uitbreiding van de portefeuille die uitsluitend gefinancierd is door schulden, laat Home Invest Belgium een financiële last optekenen die van €1,5 miljoen in juni 2016 naar €1,8 miljoen op 30 juni 2017 is gegaan. Bij onze afdekkingsinstrumenten ter waarde van €1,4 miljoen (na een negatieve variatie in 2016) kan ook een reële positieve waarde worden opgemerkt, een zuiver latente som die niet is inbegrepen in het uitkeerbaar resultaat.

### HET NETTORESULTAAT - HET NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN - HET UITKEERBAAR RESULTAAT

Na verrekening van de financiële kosten en belastingen bedraagt het nettoresultaat van Home Invest Belgium €8,4 miljoen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten weerspiegelt de operationele rentabiliteit van de onderneming, excl. zuiver latente factoren, en komt aan op €4,2 miljoen, een stijging van 31,3% ten opzichte van juni 2016 (€3,2 miljoen). Het uitkeerbaar resultaat gaat er met 3,4% op vooruit, gaande van €5,6 miljoen in juni 2016 tot €5,7 miljoen in juni 2017.

# Balans

ACTIVA	30/06/2017	31/12/2016
<b>I. Vaste Activa</b>	<b>431 641 006</b>	<b>409 872 451</b>
B. Immateriële vaste activa	476 183	278 118
C. Vastgoedbeleggingen	430 289 246	408 833 729
D. Andere materiële vaste activa	227 145	102 316
E. Financiële vaste activa	75 882	75 649
F. Vorderingen financiële leasing	572 550	582 639
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>9 866 549</b>	<b>9 429 070</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	921 051	1 457 192
C. Vorderingen financiële leasing	103 464	135 243
D. Handelsvorderingen	3 154 496	3 169 636
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 470 494	842 449
F. Kas en kasequivalenten	3 684 650	3 437 814
G. Overlopende rekeningen	532 394	386 735
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>441 507 555</b>	<b>419 301 520</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
A. Kapitaal	75 999 055	75 999 055
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	103 022 968	98 202 791
D. Nettoresultaat van het boekjaar	8 426 615	6 097 288
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>212 351 837</b>	<b>205 202 333</b>
<b>VEPLICHTINGEN</b>		
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>217 278 984</b>	<b>201 485 901</b>
B. Langlopende financiële schulden	209 725 492	192 205 885
a. Kredietinstellingen	170 000 000	152 500 000
c. Andere	39 725 492	39 705 885
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	7 553 491	9 280 017
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>11 876 734</b>	<b>12 613 287</b>
B. Kortlopende financiële schulden	673 371	712 226
c. Andere	673 371	712 226
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10 378 405	10 385 458
b. Andere	10 378 405	10 385 458
E. Andere kortlopende verplichtingen	110 202	90 680
F. Overlopende rekeningen	714 756	1 424 923
<b>VEPLICHTINGEN</b>	<b>229 155 718</b>	<b>214 099 188</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>441 507 555</b>	<b>419 301 520</b>
Aantal aandelen op afsluitdatum <sup>1</sup>	3 147 897	3 147 897
Netto waarde	212 351 837	205 202 333
Netto waarde per aandeel	67,46	65,19
Gecorrigeerd netto waarde per aandeel <sup>2</sup>	69,86	68,14
Schulden	220 887 470	203 394 248
Schuldgraad	50,03%	48,51%

<sup>1</sup> Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend met uitsluiting van 12 912 aandelen in autocontrole.

<sup>2</sup> Stemt overeen met de nettowaarde gecorrigeerd om de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten uit te sluiten.

## ACTIVA

De vastgoedbeleggingen bedragen €430,3 miljoen tegenover €408,8 miljoen in 2016 (+5,2%) na van de uitbreiding van de hierboven besproken portefeuille, niettegenstaande de gerealiseerde verkopen.

## EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen is met 3,5% toegenomen van €205,2 miljoen (€65,19 per aandeel) in 2016 naar €212,4 miljoen (€67,46 per aandeel) in juni 2017.

## SCHULDEN

Aangezien de financiering van nieuwe activa die uitsluitend met schulden werd gerealiseerd, zijn de schulden van €205,2 miljoen naar €212,4 miljoen in juni 2017 gegaan. De schuldgraad bedraagt dus 50,03% (vergeleken met 48,51% in 2016).

## OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR

Op 30 juni 2017 heeft Home Invest Belgium €170 miljoen aan bankkredieten getrokken op een totaal van beschikbare lijnen van €183 miljoen. De gewogen gemiddelde duur van deze bankfinanciering gekoppeld aan de obligatie-uitgifte van 2014 (ter waarde van €40 miljoen) bedraagt 4 jaar en 9 maanden (vergeleken met 5 jaar en 3 maanden op 31 december 2016).

De gemiddelde financieringsrente over het eerste semester van het jaar is nogmaals verbeterd en bedraagt 2,23% (vergeleken met 2,53% in 2016 en 3,40% in 2015).

De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 50,03%, waardoor de GVV de mogelijkheid heeft omvoor circa

€49 miljoen kredieten af te sluiten om te landen op een schuldgraad van 55% en €188 miljoen om het wettelijk toegelaten plafond van 65% te bereiken.

## FINANCIËEL PLAN (ART. 24 VAN HET K.B. VAN 13/07/2014)

### Inleiding

Indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, stelt de openbare GVV een financieel plan op met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV. Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt. De algemene richtlijnen van het financieel plan zijn gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord (a) hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd, en (b) hoe de openbare GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.



Charles Woeste, Jette



ArchView, Brussel



### Verkorte geconsolideerde balans op 30 juni 2017

Op basis van de cijfers op 30 juni 2017 bedraagt de schuldratio van de GVV 50,03%. Meer informatie over de verkorte vorm van de balans op 30 juni 2017 vindt u hierboven.

### Evolutie van de schuldratio van de gereglementeerde vastgoedvennootschap

Sinds haar oprichting in 1999 is de schuldratio van Home Invest Belgium altijd relatief laag geweest, om en bij 30%. De vennootschap heeft haar portefeuille immers voor een deel uitgebreid door middel van geleidelijke kapitaalinjecties en voor een deel via door leningen gefinancierde acquisities. Daarnaast past de vennootschap sinds 2010 een actief arbitragebeleid toe op een deel van haar portefeuille, ter hoogte van ongeveer 4% van de waarde ervan. Het zo geïnde geld diende om nieuwe acquisities te financieren.

Sinds 2012 heeft de vennootschap besloten om haar activiteiten aan te vullen met de ontwikkeling van projecten voor eigen rekening. Deze beslissing wist de groei van de portefeuille van Home Invest Belgium te versnellen. Aangezien de te ontwikkelen sites grotendeels gefinancierd werden door leningen tijdens de acquisitie ervan en aangezien de werkzaamheden steeds gefinancierd werden door leningen, kan er een progressieve verhoging van de schuldratio sinds 2012 worden opgemerkt (met uitzondering van 2014, het jaar waarin een uitzonderlijke verkoop van niet-residentiële activa plaatsvond). Deze schuldratio bereikte op 30 juni 2017 voor het eerst de drempel van 50%.

### De toekomst van het investeringspotentieel van Home Invest Belgium

Momenteel bedraagt de schuld 50,03%. Op basis van deze schuldratio zou het investeringspotentieel ca. € 188 miljoen bedragen, zonder het maximumpercentage van 65% te overschrijden.

Home Invest Belgium heeft met banken kredietovereenkomsten afgesloten waarbij, voor sommige, een schuldlimiet van 55% is voorzien. Volgens deze overeenkomsten levert dezelfde berekeningsmethode een beleggingspotentieel van bijna € 49 miljoen op.

De bovenstaande bedragen houden geen rekening met eventuele schommelingen van de waarde van het vastgoed. Deze eventuele schommelingen kunnen een grote invloed hebben op de schuldgraad. Op basis van het eigen vermogen op dit moment zou er een negatieve variatie van bijna € 100 miljoen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen nodig zijn om de maximaal toegestane schuld van 65% te overschrijden. Dit betekent een terugval van bijna 23% van de waarde van de bestaande portefeuille.

Sinds haar oprichting heeft Home Invest Belgium nog nooit een negatieve variatie van de reële waarde van haar vastgoed gekend, zelfs niet tijdens de financiële crisis eind 2008 en 2009. Dit wordt verklaard door het defensieve karakter van het Belgische residentiële vastgoed dat het hart vormt

van de beleggingsstrategie van de vennootschap. Gezien de huidige situatie en de door de onafhankelijke expert bepaalde waarde van de portefeuille voorziet Home Invest Belgium geen aanzienlijke negatieve schommelingen van de reële waarde van haar goederen. In deze overtuiging wordt ze gesterkt door de resultaten van het constante arbitragebeleid, waaruit blijkt dat de expertisewaarden perfect in lijn liggen met de markt. Home Invest Belgium schat dus dat de huidige schuld van 50,03% voldoende marge biedt om eventuele negatieve schommelingen van de waarde van het huidige patrimonium op te vangen.

### Voorziene evolutie van de schuld in het tweede semester 2017

De vennootschap verwacht een schuldratio te behalen van  $\pm 51,6\%$  op 31 december 2017.

Deze evolutie van de schuld rust op:

- een schuldratio van 50,03% op 30 juni 2017;
- gunstige voorspellingen voor het tweede semester van 2017, waaronder inkomsten uit verkoop;
- de acquisitie van de vennootschap Investors SA (afgerond op 31 augustus 2017);
- de kapitaalsverhoging van 12 miljoen euro naar aanleiding van de toevoeging in het kader van de partiële splitsing van de vennootschap V.O.P. voorzien op 13 september 2017 onder voorbehoud van de goedkeuring door de Buitengewone Algemene Vergaderingen van de twee vennootschappen;
- de realisatie van het beleggingsprogramma in de momenteel reeds lopende projecten (Célidée, Koningin Astrid, Leopold, Saint-Hubert) en de op te starten projecten (Brunfaut) die volledig gefinancierd worden door leningen;
- de betaling van het voorschot op dividend in december.

Deze schuldgraad van  $\pm 51,6\%$  op 31 december 2017 laat de vennootschap nog een beleggingspotentieel over van 36 miljoen vooraleer de drempel van 55% te bereiken.

De bovenstaande berekeningen houden geen rekening met eventuele schommelingen van de waarde van de vastgoedportefeuille.

### Conclusie

Home Invest Belgium is van mening dat haar schuld niet meer dan 65% zal bedragen. Bijgevolg is er geen aanvullende maatregel nodig, gezien de intrinsieke eigenschappen van het vastgoed en de verwachte evolutie van de eigen middelen. Home Invest Belgium is nog steeds van plan om zichzelf te financieren met een schuldratio van minder dan 55%. Een schuld van 55% is perfect gerechtvaardigd, rekening houdend met de aard van de beleggingen van Home Invest Belgium. Indien er door gebeurtenissen een heroriëntatie van de strategie van de GVV zou moeten plaatsvinden, zal ze die onverwijd doorvoeren; de aandeelhouders zouden ervan op de hoogte worden gebracht in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen.

# Kasstroomoverzicht

	30/06/2017	30/06/2016
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE</b>	<b>3 437 814</b>	<b>2 487 426</b>
<b>1. Kasstromen uit operationele activiteiten</b>	<b>2 823 592</b>	<b>8 969 099</b>
Resultaat van het boekjaar	8 426 615	7 555 885
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	8 919 797	9 073 783
Ontvangen interesten	35 206	27 452
Betaalde interesten	-1 790 177	-1 513 249
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	1 429 687	0
Belastingen	-167 899	-32 100
<b>Aanpassingen aan de winst voor niet-operationele activiteiten</b>	<b>-4 140 118</b>	<b>-4 324 282</b>
Afschrijvingen en waardeverminderingen	92 300	38 510
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	92 300	38 510
Andere niet-monetaire elementen	-4 379 521	-4 180 848
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-2 949 834	-4 180 848
- Andere langlopende transacties	-1 429 687	0
Winst bij realisatie van activa	147 104	-181 944
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	147 104	-181 944
<b>Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal</b>	<b>-1 462 905</b>	<b>5 737 496</b>
Bewegingen in de activa:	-726 784	4 752 771
- Kortlopende financiële activa	31 779	38 936
- Handelsvorderingen	15 140	4 766 498
- Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa	-628 045	113 817
- Overlopende rekeningen	-145 659	-166 480
Bewegingen in de verplichtingen	-736 121	984 726
- Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden	-45 908	2 185 372
- Andere Kortlopende verplichtingen	19 954	-527 760
- Overlopende rekeningen	-710 166	-672 886
<b>2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-18 521 983</b>	<b>-14 610 641</b>
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-694 088	-1 133 278
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	-6 631 772	-5 954 469
Desinvesteringen	5 043 089	6 240 147
Projectontwikkelingen	-15 833 875	-12 511 490
Overige immateriële vaste activa	-199 417,51	-71 735
Overige materiële vaste activa	-215 775,69	-10 997
Langlopende financiële vaste activa	9 855	1 079
Andere langlopende financiële activa	0	-1 169 897
<b>3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten</b>	<b>15 945 228</b>	<b>5 729 600</b>
Variatie van de financiële verplichtingen en schulden		
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	17 519 608	6 519 608
Dividend vorig boekjaar	-1 574 380	-790 008
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>3 684 650</b>	<b>2 575 484</b>

# Tabellen van de variaties van het eigen vermogen

	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoed- beleggingen	Reserve voor de geschatte mutatie rechten en -kosten
<b>SALDO op 31/12/2015</b>	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	105 544 309	-27 453 339
Overdracht						
Variatie als gevolg van de verkoop van een gebouw					-7 765 138	743 048
Uitgekeerd dividend						
Uitgekeerd voorschotdividend vorig boekjaar						
Resultaat van het boekjaar						
Variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten						
Herclassificatie indekkingsinstrumenten						
Variatie in de reële waarde van de gebouwen					10 105 545	-4 113 677
<b>SALDO op 30/06/2016</b>	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	107 884 716	-30 823 968
<b>SALDO op 31/12/2016</b>	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	108 428 393	-29 495 716
Overdracht						
Variatie als gevolg van de verkoop van een gebouw					-2 328 291	640 542
Uitgekeerd dividend						
Uitgekeerd voorschotdividend vorig boekjaar						
Resultaat van het boekjaar						
Variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten						
Variatie in de reële waarde van de gebouwen					17 402 429	-6 107 108
<b>SALDO op 30/06/2017</b>	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	123 502 532	-34 962 281

	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Over gedragen resultaten van vorige boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
<b>SALDO op 31/12/2015</b>	-1 006 688	0	-757 323	1 259 467	18 096 940	3 507 233	200 191 632
Overdracht					-3 271 610	3 271 610	0
Variatie als gevolg van de verkoop van een gebouw					7 022 090		0
Uitgekeerd dividend						-12 591 588	-12 591 588
Uitgekeerd voorschotdividend vorig boekjaar						11 804 614	11 804 614
Resultaat van het boekjaar						4 235 309	4 235 309
Variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-644 664						-644 664
Herclassificatie indekkingsinstrumenten		-5 944 578			5 944 578		0
Variatie in de reële waarde van de gebouwen						-5 991 869	0
<b>SALDO op 30/06/2016</b>	-1 651 352	-5 944 578	-757 323	1 259 467	27 791 999	4 235 309	202 995 303
<b>SALDO op 31/12/2016</b>	-1 310 093	-5 944 578	-757 323	1 259 467	25 920 070	6 101 079	205 202 333
Overdracht					-6 768 191	6 768 191	0
Variatie als gevolg van de verkoop van een gebouw					1 687 749		0
Uitgekeerd dividend						-13 378 562	-13 378 562
Uitgekeerd voorschotdividend vorig boekjaar						11 804 614	11 804 614
Resultaat van het boekjaar						8 426 615	8 426 615
Variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	296 838	-2 025 345			2 025 345		296 838
Variatie in de reële waarde van de gebouwen						-11 295 322	0
<b>SALDO op 30/06/2017</b>	-1 013 255	-7 969 924	-757 323	1 259 467	22 864 973	8 426 615	212 351 837

## GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Home Invest Belgium heeft besloten om zich in de brede zin op haar beleggingsstrategie met betrekking tot residentieel vastgoed te richten (appartementen, huizen, studio's voor studenten, tweede verblijven, enz.). Haar beleggingsstra-

tegie wordt dus grotendeels bepaald in functie van de geografische ligging van de desbetreffende gebouwen. Bijgevolg is de hierna aangegeven segmentering gebaseerd op deze geografische lokalisering.

### RESULTATENREKENING PER REGIO

30/06/2017	Geconsolideerd totaal	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toe gewezen
I. Huurinkomsten (+)	10 959 995	6 059 629	996 739	2 649 457	1 254 171	
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>6 117 067</b>	<b>5 306 593</b>	<b>918 896</b>	<b>2 449 648</b>	<b>1 161 884</b>	<b>-3 719 954</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-147 104	-167 928	137 735			-116 911
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	2 949 834	2 460 010	-167 825	-568 221	1 225 871	
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-325 284</b>	<b>22 184</b>				<b>-347 468</b>

30/06/2016	Geconsolideerd totaal	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toe gewezen
I. Huurinkomsten (+)		9 209 374	5 624 245	1 089 501	2 495 627	
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>4 710 990</b>	<b>5 205 569</b>	<b>1 007 624</b>	<b>2 221 241</b>	<b>-3 723 444</b>	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)		181 944	79 311	128 762	-3 583	-22 545
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		4 180 848	4 153 198	181 284	-153 633	
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-4 806 374</b>	<b>25 525</b>				<b>-4 831 898</b>

### KERNCIJFERS<sup>1</sup>

30/06/2017	Geconsolideerd totaal	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland
Reële waarde	408 317 650	253 931 980	38 014 501	67 650 580	48 720 588
Huuroppervlakte	186 383	104 111	16 727	45 012	20 533
Aantal eenheden	2 085	1 125	258	414	288
Bezettingsgraad	91,2%	89,3%	86,1%	93,7%	100,0%

30/06/2016	Geconsolideerd totaal	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest
Reële waarde	344 120 654	233 160 396	43 706 231	67 254 027
Huuroppervlakte	160 263	95 772	19 479	45 012
Aantal eenheden	1 754	1 065	278	414
Bezettingsgraad	93,2%	90,8%	88,8%	94,8%

(1) Exclusief projectontwikkelingen en voor de verkoop bestemde activa.

## VERKLARENDE AANTEKENINGEN

	30/06/2017	30/06/2016
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	408 833 729	346 100 301
<b>a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>		
	Saldo begin periode	313 635 127
Voltooide gebouwen in aanbouw	21 695 358	24 352 346
Acquisities van gebouwen	6 631 772	5 954 469
Latere gekapitaliseerde uitgaven	1 230 229	1 133 278
Winst (verlies) ingevolge aanpassingen van de reële waarde	2 949 834	4 180 848
Verkopen (-)	-5 190 193	-5 135 415
	Saldo einde periode	344 120 654
<b>b. Projectontwikkelingen</b>		
	Saldo begin periode	32 465 174
Investerings – projectontwikkelingen	9 759 188	10 018 704
Overige intrekkingen	6 074 687	4 326 934
Opgeleverde projectontwikkelingen	-21 695 358	-24 352 346
	Saldo einde periode	22 458 466
<b>c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik</b>		
<b>d. Andere</b>		
C. Vastgoedbeleggingen,, saldo einde boekjaar	430 289 246	366 579 119

### CONSOLIDATIEKRING

De consolidatiekring op 30 juni 2017 is gewijzigd ten opzichte van die op 31 december 2016 na de fusie door overneming van haar dochtervennootschap Home Invest Development NV. Voortaan vallen de NV Home Invest Belgium (0420.767.885), de BVBA Charlent 53 Freehold (0536.280.237) en de BVBA HBLC (0541.863.576) eronder.

### UITGEKEERD DIVIDEND

De algemene vergadering van 2 mei 2017 heeft de door de Raad van Bestuur voorgestelde bestemming van het resultaat goedgekeurd. Er werd een brutodividend van €4,25 per aandeel uitgekeerd. Rekening houdend met het in december 2016 gestorte interim-dividend ten bedrage

van €3,75 bruto (coupon nr. 21), werd het saldo van het dividend van het boekjaar 2016 van €0,50 bruto (coupon nr. 22) uitbetaald op 12 mei 2017. Sinds 1 januari 2017 is het door de GVV uitgekeerde dividend onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.

### VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN PASSIVA OP 30 JUNI 2017

Op 30 juni 2017 had Home Invest Belgium geen voorwaardelijke activa, noch voorwaardelijke passiva.

### FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

De cijfers in de onderstaande tabel hebben alleen betrekking op de schulden ten aanzien van financiële instellingen:

	30/06/2017	30/06/2016
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	0	0
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	92 000 000	74 500 000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	117 725 492	117 705 885
<b>TOTAAL</b>	<b>209 725 492</b>	<b>192 205 885</b>

De onderstaande tabel omvat de openstaande kredietlijnen bij elke bankier en de gemiddelde maturiteit. Geen enkele gecontracteerde lening vervalt in 2017. Op 30 juni 2017 beschikt Home Invest Belgium over €13 000 000 aan

bankkredieten. Alle bankleningen hebben een variabele rentevoet.

Financieringen	Bedrag bevestigde kredietlijnen	Opmnames	Gemiddelde looptijd
<b>Bankfinancieringen</b>	<b>183 000 000</b>	<b>170 000 000</b>	<b>4 jaren en 4 maanden</b>
Belfius	61 500 000	61 500 000	5 jaren en 5 maanden
BNP Paribas Fortis	46 500 000	33 500 000	4 jaren
ING	35 000 000	35 000 000	4 jaren en 6 maanden
KBC Bank	30 000 000	30 000 000	3 jaren en 5 maanden
Degroof	10 000 000	10 000 000	10 maanden
<b>Obligatieleningen</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>	<b>8 jaren</b>
Uitgifte van 18/06/2014	40 000 000	40 000 000	8 jaren
<b>TOTAAL</b>	<b>223 000 000</b>	<b>210 000 000</b>	<b>4 jaren en 9 maanden</b>

De rente-afdekkingen zijn uitsluitend van het type IRS (Interest Rate Swap), floating-fixed renteswaps. Op 30 juni 2017 bedroeg het totale nominale bedrag van op inge-

tekende IRS-dekkingen €143 miljoen zoals vermeld in de onderstaande tabel.

Indekkings-instrumenten op 30/06/2017	Type	Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reelle waarde op 30/06/2017	Reelle waarde op 30/06/2016
Belfius	IRS	10 000 000	1,065%	11/10/2021	Economische afdekking	-464 783	-590 461
Belfius	IRS	10 000 000	1,175%	11/04/2022	Economische afdekking	-539 927	-683 032
Belfius	IRS	15 000 000	1,895%	10/11/2025	Economische afdekking	-1 692 958	-2 070 855
Belfius	IRS	21 500 000	0,060%	30/11/2021	Economische afdekking	10 498	-156 410
BNP Paribas Fortis	IRS	25 000 000	0,980%	23/08/2021	Kasstroomafdekking	-1 013 255	-1 310 093
BNP Paribas Fortis	IRS	21 500 000	0,400%	30/11/2021	Economische afdekking	-94 444	-154 268
ING	IRS	10 000 000	1,600%	14/04/2026	Economische afdekking	-887 276	-1 124 342
ING	IRS	15 000 000	0,350%	1/06/2022	Economische afdekking	44 885	1 237
KBC	IRS	15 000 000	0,087%	5/05/2021	Economische afdekking	-51 564	-148 405
<b>INDEKKING VAN HET TYPE IRS</b>		<b>143 000 000</b>		<b>5 ans et 1 mois</b>		<b>-4 688 824</b>	<b>-6 236 629</b>

Indekkings-instrumenten met toekomstig start	Type	Bedrag	Rentevoet	Start	Vervaldatum	Kwalificatie	Reelle waarde op 30/06/2017	Reelle waarde op 30/06/2016
ING	IRS	20 000 000	2,340%	14/06/2018	14/12/2025	Economische afdekking	-1 780 924	-647 647
ING	IRS	20 000 000	1,896%	14/12/2021	14/12/2025	Economische afdekking	-569 402	-804 375
ING	IRS	15 000 000	2,340%	14/11/2021	14/05/2024	Economische afdekking	-514 341	-587 920
		<b>55 000 000</b>					<b>-2 864 667</b>	<b>-3 043 388</b>

De niet-vlottende financiële passiva hebben betrekking op de IRS waarvan de reële negatieve waarde neerkomt op €7 553 491 op de sluitingsdag van het semester. Hedge accounting in de zin van IAS 39 wordt toegepast voor één bij BNP geopende IRS voor een nominaal bedrag van €25 000 000 die komt te vervallen op 23 augustus 2021 en

een eveneens bij BNP geopend krediet dekt ten bedrage van €25 000 000. Alle andere afdekkingsinstrumenten worden niet beschouwd als hedge accounting in de zin van IAS 39.

## OPNEMEN IN DE BOEKHOUDING

Overeenkomstig IAS39 wordt op 30 juni 2017 de reële negatieve waarde van de financiële instrumenten bij de passiva opgenomen in rubriek I.C. "Overige niet-vlottende

financiële passiva", voor een totaal bedrag van -7 553 491. De tegenwaarde ervan wordt geregistreerd in overeenstemming met het volgende schema:

Reële waarde van de financiële instrumenten op 30/06/2017	Bij het eigen vermogen onder de rubriek "d. Reserve van het saldo van de schommelingen in de reële waarde van de toegestane indekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding zoals aangegeven in IFRS wordt toegepast (+/-)"	In de staat van het globaal resultaat	Bij het eigen vermogen onder de rubriek "d. Reserve van het saldo van de schommelingen in de reële waarde van de toegestane indekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding zoals aangegeven in IFRS wordt niet toegepast (+/-)"	Op de winst- en verliesrekening onder rubriek XXIII. "Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (+/-)"
Effective instrumenten bij de vorige afsluiting <sup>1</sup>	-1 310 093			
Effective instrumenten (schommeling 2017)		296 838		
Niet-effective instrumenten bij de vorige afsluiting <sup>1</sup>			-7 969 924	
Variatie vande reële waarde van economische afdekking				1 429 687
<b>TOTAAL</b>	<b>-1 310 093</b>	<b>296 838</b>	<b>-7 969 924</b>	<b>1 429 687</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>		<b>-7 553 491</b>		

De kredietlijnen worden geregistreerd in de post Niet-vlottende en vlottende financiële schulden. De financiële schulden worden geregistreerd aan hun afgeschreven kostprijs die overeenkomt met de reële waarde.

De IRFS 13 is van toepassing op de IFRS'en die waarderungen tegen reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde en dus IAS 39 eisen of toestaan. De IFRS 13 voorziet een hiërarchie van reële waarden onder 3 gegevensinvoerniveaus (niveaus 1, 2 en 3).

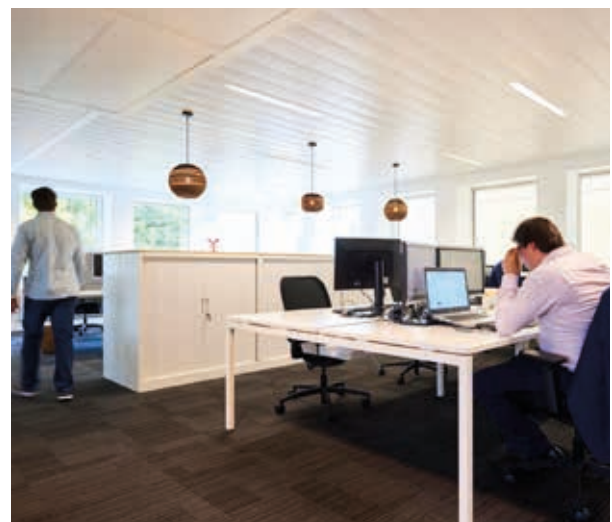
Wat betreft de financiële instrumenten zijn al deze reële waarden van niveau 2. Aangezien er geen andere niveaus

zijn dan niveau 2, heeft Home Invest Belgium geen beleid ingevoerd voor de opvolging van overdrachten tussen hiërarchische niveaus. De waardering wordt gerealiseerd door de banken op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige kasstromen.

Hoewel de meeste gebruikte afgeleide instrumenten worden beschouwd als trading-instrumenten (transactie) in de zin van de IFRS-normen, zijn ze uitsluitend bestemd voor de afdekking van het risico op schommelingen van de rente en niet voor speculatieve doeleinden.



Nieuwe kantoren van Home Invest Belgium



Nieuwe kantoren van Home Invest Belgium

<sup>1</sup> De wijzigingen in de reële waarde van de vorige boekjaren geboekt op de resultatenrekening werden ondertussen toegewezen aan het Overgedragen resultaat van de vorige boekjaren.



## ANDERE BIJLAGE

Home Invest Belgium heeft de nieuwe normen, interpretaties en volgende amendementen niet toegepast die werden gepubliceerd, maar die nog niet in voege zijn getreden:

IFRS 9 – Financiële instrumenten (van kracht vanaf 1 januari 2018)

De norm IFRS 9 werd in juli 2014 gefinaliseerd en gepubliceerd door het IASB en door de EU aangenomen in november 2016. IFRS 9 bevat bepalingen met betrekking tot de classificatie en waardering van financiële activa en passiva, de depreciatie van financiële activa en algemene hedge accounting. IFRS 9 zal het grootste deel van de IAS 39-norm vervangen – Financiële instrumenten: Opname en waardering.

Op basis van een analyse van de situatie van Home Invest Belgium op 30 juni 2017 zou de norm IFRS 9 geen materiële impact mogen hebben op de geconsolideerde financiële resultaten. Wat betreft de depreciatie van aan afgeschreven kostprijs gewaardeerde financiële activa, inclusief handelsvorderingen en leasevorderingen – indien van toepassing, zal de oorspronkelijke toepassing van het model van verwachte kredietverliezen volgens IFRS 9 leiden tot de te vroege opname in de boekhouding van de kredietverliezen ten opzichte van het model van momenteel lopende kredietverliezen toegepast volgens IAS 39. Rekening houdend met de relatief beperkte bedragen van de handelsvorderingen en leasevorderingen gecombineerd met het bijbehorende lage kredietrisico, verwacht Home Invest Belgium echter geen materiële impact op de geconsolideerde financiële resultaten.

IFRS 15 – Inkomsten van gewone activiteiten uit contracten met klanten (van kracht op 1 januari 2018)

De norm IFRS 15 stelt één compleet model vast wat betreft de opname in de boekhouding van inkomsten van gewone activiteiten afkomstig van contracten met klanten. Bij de invoeging ervan zal de norm de norm IAS 18 vervangen die inkomsten uit verkopen van goederen en prestaties van diensten dekt en de norm IAS 11 die bouwcontracten en de bijbehorende interpretaties behandelt.

De norm IFRS 15 zou geen materiële impact mogen hebben op de geconsolideerde financiële resultaten van Home Invest Belgium, want de huurcontracten vallen niet onder het toepassingsgebied van de norm die de voornaamste bron van inkomsten zijn voor Home Invest Belgium. De principes van de norm IFRS 15 zijn echter van toepassing op de niet-huurcomponenten die in de huurcontracten of in aparte overeenkomsten kunnen zijn opgenomen, zoals onderhoudsdiensten ten laste van de huurder. Rekening houdend met het feit dat deze niet-huurcomponenten relatief beperkt zijn en voornamelijk geleidelijk aan geregistreerde diensten zijn zowel volgens de norm IFRS 15 als de

norm IAS 18, verwacht Home Invest Belgium echter geen materiële impact in dit opzicht.

IFRS 16 – Huurcontracten (van kracht op 1 januari 2019)

De norm IFRS 16 biedt een compleet model voor de identificatie van huurovereenkomsten en de behandeling ervan in de financiële resultaten van de huurder en de verhuurder. Hij zal de norm IAS 17 – Huurcontracten evenals bijbehorende interpretaties vervangen bij de invoeging ervan. IFRS 16 werd nog niet aangenomen door de EU. Er zijn beduidende wijzigingen aangebracht door IFRS 16 wat betreft de opname in de boekhouding door de huurder met de schrapping van het onderscheid tussen eenvoudige huur en lease en de opname in de boekhouding van activa en passiva voor alle huurcontracten (behoudens beperkte uitzonderingen voor huren op korte termijn en de huur van activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de opname in de boekhouding door de huurder, behoudt de norm IFRS 16 in wezen de bepalingen van de norm IAS 17 wat betreft de opname in de boekhouding door de verhuurder en ook de verplichting voor de verhuurder om een huur te classificeren als eenvoudige huur of lease.

Aangezien Home Invest Belgium bijna uitsluitend als verhuurder optreedt en ervoor heeft gekozen om niet te herwaarderen of een contract een huur is of omvat ten opzichte van IAS 17, zou de norm IFRS 16 geen materiële impact mogen hebben op de geconsolideerde financiële resultaten. In de beperkte gevallen waarin Home Invest Belgium de huurder is in als eenvoudige huur geclassificeerde contracten volgens IAS 17 die niet onderworpen zijn aan vrijstellingen van de norm IFRS 16 (bv. huur van voertuigen, gebouwen gebruikt door de Groep, ...), zullen een activum in naam van het gebruiksrecht en een geassocieerd passivum in de geconsolideerde balans worden opgenomen.



Nieuwe kantoren van Home Invest Belgium

# Verlag van de commissaris

## Verlag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2017

### INLEIDING

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende tussentijdse geconsolideerde balans van Home Invest Belgium per 30 juni 2017, alsmede van de tussentijdse geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd mutatieoverzicht eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, van een overzicht van de belangrijkste grondslagen voor de financiële verslaggeving en van de overige toelichtingen. Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van €441 507 555 en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum van €8 426 615. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze tussentijdse geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met het referentiestelsel 'International Financial Reporting Standards' zoals goedgekeurd door de Europese Unie, toepasselijk op de communicatie van tussentijdse financiële informatie ("IAS 34"). Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

### REIKWIJDTE VAN DE BEOORDELING

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit." Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de voor financiën en administratieve zaken verantwoordelijke personen, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en

andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse informatie.

### CONCLUSIE

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijhorende tussentijdse geconsolideerde financiële informatie geen getrouwe weergave is, in alle van materieel belang zijnde opzichten, van de geconsolideerde financiële positie van de entiteit per 30 juni 2017 en van haar financiële prestaties en kasstromen voor de periode van zes maanden die op die datum wordt beëindigd, in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Antwerpen, 6 september 2017

**Grant Thornton Bedrijfsrevisoren CVBA**  
vertegenwoordigd door  
**Dirk Van den Broeck**  
Bedrijfsrevisor en revisor erkend door de FSMA  
voor ICB's  
Commissaris

## Vermelding van verantwoordelijke personen

Overeenkomstig artikel 13§2, 3° van het koninklijk besluit van 14 november 2007 verklaart Sophie Lambrighs, afgevaardigd bestuurder van de GVV, dat voor zover zij weet:

- de samengevatte financiële rekeningen, opgesteld conform de geldende boekhoudkundige normen, een getrouw beeld geeft van het erfgoed, de financiële situatie

- de resultaten van de GVV en de ondernemingen die in de consolidatie inbegrepen zijn;
- het tussentijdse beheersverslag een getrouwe uiteenzetting omvat van de informatie die erin moet staan, in het bijzonder die vermeld in § 5 en 6 van artikel 13 van het KB van 14 november 2007.

# Agenda van de aandeelhouder

2017	
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2017	donderdag 7 september 2017
Buitengewone Algemene Vergadering	woensdag 13 september 2017
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2017	donderdag 26 oktober 2017
2018	
Jaarlijks persbericht met betrekking tot boekjaar 2017	donderdag 22 februari 2018
Online zetten van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 30 maart 2018
Gewone Algemene Vergadering van boekjaar 2017	dinsdag 8 mei 2018
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2018	dinsdag 8 mei 2018
Betaling van het saldo van het dividend van het boekjaar 2017	vrijdag 18 mei 2018
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2018	donderdag 6 september 2018
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2018	donderdag 25 oktober 2018

## VOOR EXTRA INLICHTINGEN:

Sophie Lambrighs  
Chief Executive Officer  
Tel: +32 2 740 14 50  
E-mail: [sla@homeinvest.be](mailto:sla@homeinvest.be)

Home Invest Belgium NV  
Openbare GVV naar Belgisch recht  
Woluwedal 46, Bus 11  
B – 1200 Brussel  
RPM: 0420.767.885 | ISIN BE 003760742  
[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)



## OVER HOME INVEST BELGIUM

Sinds de oprichting ervan in juni 1999 is Home Invest Belgium een beursgenoteerd Belgisch vastgoedbedrijf gespecialiseerd in residentiële woningen. Als eigenaar van een portefeuille van meer dan €430 miljoen stelt ze haar huurders van residentiële kwaliteitsgoederen ter beschikking en laat ze hen genieten van een professioneel beheer. Home Invest Belgium ontwikkelt ook haar eigen projecten om de groei van haar portefeuille te garanderen en gaat tegelijkertijd over tot een regelmatige arbitrage van een fractie ervan. Ze heeft de geografische diversificatie van haar portefeuille versterkt (tot 2016 was ze uitsluitend in België gevestigd) door ook in Nederland te investeren.

Home Invest Belgium is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel [HOMI] en heeft het Belgische fiscale statuut van GVV.

## HOME INVEST BELGIUM NV

Openbare GW naar Belgisch recht  
Woluwedal 46, bus 11  
B -1200 Brussel  
T +32 2 740 14 50  
info@homeinvest.be  
www.homeinvestbelgium.be  
RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742

