



Anticiperen en groeien

Profiel

Home Invest Belgium De referentie in residentiële vastgoedbeleggingen

Wie zijn wij?

Sedert haar oprichting in juni 1999 is Home Invest Belgium een beursgenoteerde Belgische vastgoedonderneming, die gespecialiseerd is in residentiële vastgoed, en dit in de ruime zijn van het woord, gaande van studio's voor studenten, tweede verblijven, traditionele appartementen tot nieuwe woonvormen.

Als eigenaar van een portefeuille van meer dan € 400 miljoen gelegen in België en Nederland, stelt de vennootschap hoogkwalitatieve onroerende goederen ter beschikking van haar huurders in combinatie met een professioneel beheer. Home Invest Belgium ontwikkelt ook eigen projecten om zo haar portefeuille verder te doen groeien en verkoopt eveneens op regelmatige basis een fractie van haar portefeuille.

Home Invest Belgium is genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels [HOMI], en geniet van het Belgische fiscale statuut van Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).





Onze strategische prioriteiten:

Verdere groei van onze portefeuille

Hoogkwalitatieve dienstverlening aan onze huurders

Waarde schepping ten behoeve van onze aandeelhouders

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



Inhoud

Risicofactoren.....	4
Overzicht	18
Beheersverslag	32
Vastgoedverslag	56
Het aandeel op de beurs	82
Corporate governance-verklaring.....	92
Financiële staten	114
Permanent document.....	150
De GVV en haar fiscaal stelsel	161
Lexicon	164
Agenda van de aandeelhouder.....	167

Risico- factoren

A photograph of a modern office interior. In the foreground, a white conference table with four legs is partially visible. On the table, there is a small yellow object and a blue tray containing colorful items. Behind the table, a brown leather chair with a white seat is visible. In the background, a green sofa with a blue and white patterned pillow is positioned against a white wall. A white door is visible in the background. The floor is made of dark wood. The overall atmosphere is clean and professional.



96%

BEZETTINGSGRAAD
VAN DE GEBOUWEN
IN COURANTE
EXPLOITATIE



48,5%

SCHULDGRAAD
OP 31.12.2016

Beheerd door een proactief team

Als vastgoedinvesteerder oefent Home Invest Belgium haar activiteit uit in een voortdurend veranderende omgeving, wat bepaalde risico's met zich meebrengt. Het optreden van deze risico's kan een ongunstig effect hebben op de vennootschap, haar activiteiten, haar vooruitzichten, haar financiële positie of haar resultaten. Home Invest Belgium houdt hiermee rekening bij het algemeen beheer van de vennootschap, haar investerings- en desinvesteringsbeslissingen, haar financieringsbronnen en de optimale benutting van haar geldmiddelen.

Deze risico's worden bijgevolg regelmatig opgevolgd. Zowel het Management, de risicobeheerder als de Raad van Bestuur hebben een voorzichtig beleid uitgestippeld om de GWV en haar aandeelhouders zo goed mogelijk te beschermen wanneer deze risico's zich zouden voordoen.

De belangrijkste risico's worden hieronder nader toegelicht, samen met de verschillende factoren en maatregelen om de potentiële negatieve gevolgen ervan te temperen.

De lijst met risico's in voorliggend verslag is niet exhaustief en is gebaseerd op de gegevens bekend op 31 maart 2017.

Er kunnen andere risico's bestaan die vandaag nog onbekend en/of weinig waarschijnlijk zijn, maar die een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de vooruitzichten en de financiële positie van Home Invest Belgium.

Risicofactoren

Marktrisico's	7
Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille	7
Risico's verbonden aan de huurders en de huurovereenkomsten	10
Risico's verbonden aan de regelgeving en aan de politieke toestand	12
Financiële risico's	13
Risico's verbonden aan de interne organisatie	17



THE LINK

The Link staat voor een nieuwe vorm van studentenhuisvesting. Deze hoog-kwalitatieve studio's werden uitgedacht om de studenten toe te laten hun toekomstige netwerken uit te bouwen.



1. MARKTRISICO'S

1.1 Inflatierisico

RISICOBESCHRIJVING

Toenemende inflatie kan de reële rentetarieven doen stijgen. In dit geval bestaat het risico dat de financiële kosten sneller stijgen dan de indexatie van de inkomsten, met een daling van het nettoresultaat van de vennootschap tot gevolg.

RISICOBEBEERSING

Home Invest Belgium heeft de volgende maatregelen genomen om zich tegen dit risico in te kunnen beschermen:

- de huurcontracten voorzien in de indexering van de basishuur (gekoppeld aan de gezondheidsindex) in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving;
- het risico dat de reële rente stijgt, wordt afgezwakt door een streng renteafdeckingsbeleid, dat enerzijds voorziet in financiering tegen vaste rente en anderzijds in het afsluiten van afdeckingsinstrumenten die de variabele rente omzetten in vaste rente ("Interest Rate Swaps"- IRS) (Toelichting 24 van de Financiële Staten).

1.2 Deflatierisico

RISICOBESCHRIJVING

Indien de algemene economische context deflatoir zou worden, of nog in geval van een – volledige of gedeeltelijke – bevrozing van de huurprijzen door de overheid, kan dit de stijging van de huuropbrengsten afremmen. De deflatie kan de rente doen dalen met als gevolg een beperkte daling van de financiële kosten tengevolge de intekening op de hierboven genoemde renteafdeckingsinstrumenten.

De huidige woninghuurwetgeving voorziet niet in de mogelijkheid om een bodemhuur vast te leggen in geval van deflatie.

RISICOBEBEERSING

De vennootschap volgt de intenties van de verschillende bevoegde instanties inzake bevrozing en/of begrenzing van de huren van heel nabij op (via de BVS). In haar business plan zijn ook zeer voorzichtige assumpties met betrekking tot de inflatie en de evolutie van de huurinkomsten opgenomen. Tot slot past de vennootschap een actief beleid toe tot onderhoud en renovatie van haar patrimonium om zeker te zijn dat de huurgelden voor nieuw afgesloten contracten minstens even hoog zouden liggen als de laatste geïnde huur.

1.3 Concentratierisico

RISICOBESCHRIJVING

Bij het plotseling in gebreke blijven of vertrek van een belangrijke huurder zouden de omzet en het nettoresultaat van de vennootschap sterk kunnen dalen.

RISICOBEBEERSING

Gelet op de bijzondere kenmerken van het woonvastgoed en het soort gebouwen waarin Home Invest Belgium heeft geïnvesteerd, wordt het concentratierisico gespreid over een zeer groot aantal huurders – bijna 1 700. Eén enkel groot vastgoedcomplex is in huur gegeven aan één enkele huurder. Deze huurder neemt 9,7% van de totale huuropbrengsten voor zijn rekening. De op één na grootste huurder is goed voor 1,8% van de huurgelden (cfr. Vastgoedverslag bladzijde 71).

Dit concentratierisico wordt voorts ook getemperd door de recente geografische diversificatie die de vennootschap doorgevoerd heeft. Tot in 2016 was Home Invest Belgium enkel actief in België, maar nu heeft de vennootschap haar geografische diversificatie versterkt door een eerste aankoop in Nederland, met name van 241 vakantiewoningen in een vakantiecomplex in Ouddorp in de Nederlandse provincie Zeeland.



2. RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOED- PORTEFEUILLE

2.1 Onaangepaste keuzes qua investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening

RISICOBESCHRIJVING

Een verkeerde keuze bij investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening betekent een slechte afstemming op de vraag op de markt, met als mogelijke negatieve gevolgen: (i) een toename van de leegstand, (ii) een daling van de huurinkomsten en van de verkoopprijs van het goed, en bijgevolg (iii) een daling van de inkomsten van de vennootschap.

RISICOBEBEERSING

De volgende factoren maken het mogelijk dit risico tegen te gaan:

- een strategische analyse van het vastgoed, gecombineerd met een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige *due diligence* (audit) vóór elke aankoop;
- wat projectontwikkelingen betreft, een nauwgezette opvolging van de vraag op de huurmarkt om het ontwikkelde project waar nodig aan te passen zodat dit beter tegemoetkomt aan de marktbehoeften;
- interne en externe waardering (door een onafhankelijk deskundige) van elk te verwerven of te ontwikkelen gebouw;
- en, een diversificatie van de activa:
 - een vastgoedcomplex mag niet meer uitmaken dan 20% van de portefeuille (GVV-regelgeving);
 - de grenzen zoals door de Raad van Bestuur vastgesteld voor de ontwikkelingen voor eigen rekening:
 - o maximaal 12,5% per project;
 - o maximaal 25% voor alle projecten.



ArchView, Etterbeek

2.2 Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- en inbrengoperaties

RISICOBESCHRIJVING

Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium werden verworven in het kader van fusies en splitsingen van vennootschappen of de verwerving van aandelen. Het is mogelijk dat de vennootschap via deze operaties verborgen passiva heeft binnengehaald, waarvoor geen verhaal mogelijk is tegenover de verkoper.

RISICOBEBEERSING

Home Invest Belgium heeft in het kader van dergelijke operaties de gebruikelijke voorzorgsmaatregelen genomen, met name door *due diligence*-onderzoeken uit te voeren naar de ingebrachte activa en de overgenomen vennoot-

schappen. Verder heeft de vennootschap contractuele garanties voor deze eventuele passiva gevraagd.

2.3 Risico van veroudering van de vastgoedportefeuille

RISICOBESCHRIJVING

Een veroudering van de vastgoedportefeuille kan de volgende gevolgen hebben: (i) een verminderde commerciële aantrekkelijkheid van het vastgoed op de huur- en verkoopmarkt, (ii) een negatieve impact op de bezettingsgraad, (iii) een stijging van de onderhouds- en renovatiekosten van de vastgoedportefeuille, (iv) een negatieve schommeling van de reële waarde van de gebouwen, en bijgevolg (v) een negatieve impact op het nettoresultaat, het nettoactief en de schuldratio van de vennootschap.

RISICOBEBEERSING

Home Invest Belgium vermindert dit risico door:

- een regelmatig onderhouds- en renovatiebeleid, met inbegrip van een constante vernieuwing van de vastgoedportefeuille en investeringen in projectontwikkelingen voor eigen rekening, wat het mogelijk maakt de hoge kwaliteit van de gebouwen op de lange termijn te verzekeren;
- een beleid te voeren dat gericht is op de systematische vervanging van verouderde uitrusting; en
- de verkoop van minder aantrekkelijke gebouwen¹.

2.4 Negatieve variatie in de reële waarde van de gebouwen

RISICOBESCHRIJVING

De vennootschap is blootgesteld aan de variaties van de reële waarde van haar portefeuille, zoals deze blijkt uit de driemaandelijke onafhankelijke waarderingen. De nadelige gevolgen van een negatieve variatie in de reële waarde van de gebouwen hebben een negatieve impact op het nettoresultaat, de nettoactiva en de schuldratio van de vennootschap.

Wanneer de vastgoedbeleggingen in exploitatie bijvoorbeeld met 1% in reële waarde dalen, kan dat leiden tot een vermindering met € 3,8 miljoen van het nettoresultaat van de statutaire rekeningen op 31 december 2016, zij het dan zonder effect op het nettoresultaat van de kernactiviteiten, noch op het uitkeerbare resultaat. De nettowaarde zou verminderen met € 3,8 miljoen, dit is € 1,2 per aandeel.

De schuldgraad op statutair niveau zou stijgen van 48,4% naar 48,8%.

RISICOBEBEERSING

De volgende factoren maken het mogelijk dit risico tegen te gaan:

- Home Invest Belgium ziet erop toe dat haar vastgoedportefeuille regelmatig wordt onderhouden en gerenoveerd, niet alleen om de huuropbrengsten op peil te houden of zelfs te

¹ Voor de details in verband met de verkopen tijdens het boekjaar 2016, verwijzen wij naar bladzijde 40 van het Beheersverslag.

- doen stijgen, maar ook om wederverhuigr of de verkoop van activa te vergemakkelijken;
- de vastgoedportefeuille wordt om de drie maanden gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige teneinde het nemen van corrigerende maatregelen te vergemakkelijken;
 - de investeringsstrategie van de vennootschap is gericht op kwalitatief hoogwaardige activa en projectontwikkelingen, die onmiddellijk goede rendementen en stabiele inkomsten genereren;
 - de portefeuille is gediversifieerd, ook op geografisch vlak (recente diversificatie richting Nederland als gevolg van de aankoop in december 2016 van vakantiewoningen in Oud-dorp in de Nederlandse provincie Zeeland);
 - het belangrijkste actiefbestanddeel vertegenwoordigt slechts 10,7% van de gebouwen in exploitatie.

2.5 Risico van vernieling van gebouwen

RISICOBESCHRIJVING

Het risico bestaat dat de gebouwen (geheel of gedeeltelijk) vernield worden door een brand, natuurramp, ongeval, terroristische daad, enz. In dat geval is er een risico op verlies van huurinkomsten en bijgevolg een daling van het nettoresultaat van de vennootschap.

RISICOBEBEERSING

Het risico dat de gebouwen die in volle eigendom toebehoren aan de GVV vernield worden door een brand, ontploffing of andere rampen, wordt gedekt door geschikte verzekeringspolissen. De vastgoedportefeuille is op 31 december 2016 verzekerd voor een herbouwwaarde (exclusief terrein) van € 205 miljoen wat de voor verhuur beschikbare gebouwen betreft (in 2016 werd een verzekeringspremie van € 0,1 miljoen betaald en was de reële waarde van deze gebouwen gedekt voor 70%). De gebouwen in mede-eigendom zijn verzekerd door de verschillende mede-eigenadommen.



Galerie de l'Ange, Namen



Brunfaut, Sint-Jans-Molenbeek

2.6 Risico's verbonden aan administratieve vergunningen en toelatingen

RISICOBESCHRIJVING

In het kader van haar activiteiten als projectontwikkelaar is Home Invest Belgium verplicht bepaalde administratieve vergunningen te verkrijgen (stedenbouwkundige, milieu- en andere vergunningen) alvorens bouw-, renovatie- of verbouwingswerken te kunnen starten.

De behandeling van vergunningsaanvragen door de bevoegde administratieve diensten kan enige tijd in beslag nemen. Deze termijn is niet altijd beheersbaar. Bovendien kan het zijn dat derden bezwaar maken of verzet aantekenen tegen de uitgereikte administratieve vergunningen. Dat kan leiden tot vertragingen en meerkosten of zelfs dat de vennootschap moet afzien van operaties waarvoor onderzoekskosten werden gemaakt, wat een ongunstige invloed kan hebben op de activiteit en de resultaten van Home Invest Belgium.

RISICOBEBEERSING

Dit risico wordt beperkt door (i) de opname in de haalbaarheidsstudies van voorzichtige termijnen voor het verkrijgen van vergunningen, (ii) de dagelijkse opvolging van deze vergunningsaanvraagdossiers door de teams, en (iii) een beroep te doen op ter zake gespecialiseerde adviseurs.

2.7 Risico in verband met de uitvoering van werken (slecht projectbeheer)

RISICOBESCHRIJVING

Slecht projectbeheer bij een renovatie- of ontwikkelingsproject kan de volgende gevolgen hebben: (i) een toename van de operationele kosten van de vennootschap, (ii) een daling van de rentabiliteit van het project, en (iii) vertraging bij de oplevering van de werken of het project en bij de inning van de huuropbrengsten voor die gebouwen (wat een negatieve impact heeft op het resultaat per aandeel van de vennootschap).

RISICOBEBEERSING

Het technische beheer van de gebouwen alsook de coördinatie van de renovatie- en ontwikkelingswerken wordt uitgevoerd door gespecialiseerde interne teams, die de kwaliteit van de verschillende werven opvolgen.

Het risico van wanbeheer wordt eveneens verminderd door de volgende elementen:

- de grenzen vastgesteld door de Raad van Bestuur voor de ontwikkelingen voor eigen rekening, zie punt 2.1 hierboven;
- de inzet van gespecialiseerde adviseurs en ondernemingen;
- de spreiding van de projectontwikkelingen in de tijd;
- en het sluiten van een verzekeringspolis “alle bouwplaatsrisico’s” die alle lopende werven dekt.

Bij de verwerving van een gebouw waarvoor ingrijpende renovatiewerken noodzakelijk zijn, komt de aanschaffingswaarde van het gebouw bij opname in het vastgoedvermogen overeen met de toestand ervan vóór renovatie. Voorafgaand aan de investeringsbeslissing worden in het financieel plan voorzieningen voor de renovatiekosten aangelegd. Bijgevolg zullen die kosten in principe minstens een overeenstemmende waardevermeerdering tot gevolg hebben.

2.8 Risico van in gebreke blijven van medecontractanten (aannemers van werken, enz.) die geen huurders zijn

RISICOBESCHRIJVING

Wanneer een aannemer waarmee de GVV een overeenkomst voor de aanneming van werken of de levering van diensten gesloten heeft, in gebreke blijft of failliet gaat, kan dat gevolgen hebben voor de uitvoeringstiming van de werken en, in voorkomend geval, voor het budget van deze werken.

RISICOBEBEERSING

De GVV gaat dit risico tegen door (i) een zorgvuldige selectie van de vaklui, (ii) in de mate van het mogelijke, een beroep te doen op verschillende aannemers voor een werf, en (iii) het aanleggen van financiële waarborgen om de tekortkomingen bij het in gebreke blijven van een onderneming te dekken.

2.9 Risico van onevenwicht tussen vraag en aanbod op de huurmarkt

RISICOBESCHRIJVING

Tallose promotoren ontwikkelen grote residentiële projecten, waarbij vele honderden nieuwe appartementen in bepaalde gemeenten in de markt gezet worden. Deze appartementen worden in hoofdzaak verkocht aan particuliere investeerders, die deze vervolgens in de huurmarkt zetten, waardoor een groot aanbod ontstaat en mogelijk een risico op overaanbod. Dit verschijnsel doet zich in hoofdzaak in het Brussels Gewest voor. Tot nu toe echter is het aanbod relatief stabiel gebleven

en beantwoordde dit aanbod de nood aan ongeveer 4 000 nieuwe woningen per jaar.

RISICOBEBEERSING

De GVV heeft doorlopend aandacht voor het evenwicht tussen vraag en aanbod op de microhuurmarkt van deze diverse gebouwen. Deze parameter speelt dan ook een rol bij haar investerings- en arbitragebeslissingen.

3. RISICO'S VERBONDEN AAN HUURDERS EN HUUROVEREENKOMSTEN

De volledige omzet van Home Invest Belgium bestaat uit huurgelden uit de verhuur aan derden (particulieren, overheden, handelaars, ondernemingen, ambassades en buitenlandse delegaties, uitbaters van rusthuizen, uitbaters van vakantiecentra).

3.1 Risico van beperkte solvabiliteit of insolvabiliteit van de huurders

RISICOBESCHRIJVING

Het niet of niet op tijd betalen van huurgelden kan (i) de resultaten negatief beïnvloeden, (ii) aanleiding geven tot onvoorziene leegstand en (iii) onvoorziene kosten teweegbrengen die gepaard gaan met een wederverhuring aan minder interessante voorwaarden of zelfs het toestaan van huurvrije periodes.

De bedragen van de handelsvorderingen staan vermeld in Toelichting 21 van de Financiële staten.

RISICOBEBEERSING

Met de bedoeling dit risico te beperken, neemt Home Invest Belgium de volgende maatregelen:

- de vennootschap voert een beleid van gediversifieerde investeringen, zowel naar sector als naar het gewenste type huurders;
- de huurders worden zorgvuldig geselecteerd op basis van een analyse van hun financiële draagkracht, dat wil zeggen hun capaciteit om de verschuldigde huur regelmatig te betalen;
- aan elke huurder wordt een bankgarantie gevraagd die in principe overeenstemt met twee maanden huur;
- de huur wordt vooruitbetaald, vrijwel altijd op maandbasis;
- de provisies voor kosten en taksen worden vooruitbetaald; en
- de vennootschap past een strikte procedure toe om wanbetalers op te volgen.

Wat de onbetaalde huurgelden betreft, haalt de GVV voordeel uit de grote verscheidenheid aan huurders en de kwaliteit van de geselecteerde huurders.

Voor het boekjaar 2016 kwamen de huurachterstanden uit op circa € 0,07 miljoen, zijnde 0,4% van de opgevraagde huurgel-

den. Bij twijfel over de kwaliteit van een vordering, wordt deze als voorlopig verlies geboekt en als dusdanig in de resultaten opgenomen.



3.2 Leegstandsrisico

RISICOBESCHRIJVING

Home Invest Belgium loopt een huurderingsrisico vanwege het vertrek van huurders. Dit kan een negatieve impact hebben op het resultaat en leiden tot een daling van de reële waarde van het pand, in het bijzonder in een ongunstige economische conjunctuur, dit om volgende redenen:

- een vertrek kan onverwachte kosten veroorzaken (kosten voor commercialisering en/of herstelling);
- het zoeken van nieuwe huurders kan een zekere tijd in beslag nemen. Intussen zijn de kosten en taksen op de onverhuurde panden voor rekening van de eigenaar;
- het kan gebeuren dat de nieuwe huurders een lagere huurprijs of huurvrijstelling bedingen.

Langdurige leegstand van een pand leidt tot een lagere bezettingsgraad van de portefeuille, wat de resultaten negatief kan beïnvloeden.

RISICOBEBEERSING

Gelet op het zeer grote aantal huurders en rekening houdend met de demografische vooruitzichten in België die duidelijk een stijgende lijn volgen, alsook met het feit dat huisvesting in se een basisbehoefte van de bevolking uitmaakt, kan het risico op een significante stijging van de huurleegstand als gering beschouwd worden.

De vennootschap voert een proactief beleid van commercieel en technisch beheer om een hoge bezettingsgraad¹ in stand te houden (90,18% in 2016 tegenover 93,89% in 2015).

3.3 Risico met betrekking tot de omloopsnelheid

RISICOBESCHRIJVING

De gebruikelijke duur van de huurovereenkomsten wordt hoofdzakelijk bepaald door de aard van de verhuurde ruimte en ziet er normaal gezien als volgt uit:

- 1 of 9 jaar voor de huurovereenkomsten voor hoofdverblijven;
- 1 tot 12 maanden voor gemeubelde appartementen;
- 9 jaar, driemaal verlengbaar, voor handelshuren;
- minimaal 3 jaar voor kantoorruimten; en
- 9 tot 27 jaar voor woonzorgcentra².

De huurovereenkomsten voor particulieren die Home Invest Belgium afsluit, zijn doorgaans voor een kortere looptijd dan de huurovereenkomsten voor bedrijfsvastgoed. Die kortere duur bij particulieren kan bijgevolg leiden tot een omloopsnelheid die hoger ligt dan bij bedrijfsvastgoed, en dus tot hogere beheerskosten over de levensduur van het onroerend goed.

RISICOBEBEERSING

De GVV vangt dit nadeel op door (i) dit feit op te nemen in de voorafgaande rentabiliteitsanalyses en (ii) de particuliere huurders aan haar te binden door het ter beschikking stellen van een team van hooggekwalificeerde beheerders en property managers en door een beroep te doen op ervaren externe syndici of zaakwaarnemers.



Troon, Brussel

¹ Dit begrip is gedefinieerd in het Lexicon.

² De opdeling van de gebouwen naar type is terug te vinden op bladzijde 70 van het Vastgoedverslag.



ArchView, Etterbeek

4. RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING EN AAN DE POLITIEKE TOESTAND

4.1 GVV-stelsel

RISICOBESCHRIJVING

Sinds 2 september 2014 is de vennootschap door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA") erkend als "openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht", afgekort "openbare GVV" of "openbare GVV naar Belgisch recht". Als openbare GVV en om dat statuut te behouden, dient de vennootschap zich te houden aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 en van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen ("GVV-wet"), die beperkingen bevatten met betrekking tot (onder meer) de activiteiten, de schuldratio, de bestemming van het resultaat, belangenconflicten en corporate governance. Het zou kunnen dat de vennootschap niet in staat is om aan die voorschriften te voldoen in geval van ingrijpende wijziging van haar toestand van financiële of andere aard.

Als openbare GVV is de vennootschap blootgesteld aan het risico dat de GVV-wet verandert, maar de gevolgen daarvan zijn moeilijk in te schatten. Ook bestaat het risico dat de controleautoriteit (de FSMA) bij inbreuk op de geldende regels sancties oplegt, inclusief een intrekking van de erkenning als openbare GVV (zie ook punt 4.2 hierna). Het verlies van de erkenning als openbare GVV wordt in de kredietovereenkomsten van de vennootschap doorgaans beschouwd als een gebeurtenis die de door de vennootschap afgesloten kredieten vervroegd opeisbaar maakt, en het verlies van dat statuut zou ook een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, de

rentabiliteit, de financiële positie en de vooruitzichten van de vennootschap.

RISICOBEBEERSING

Dankzij de competenties van de teamleden en de naleving van strenge interne controleprocedures slaagt de vennootschap erin haar activa en schuldratio met succes te beheren en zo aan die specifieke eisen te voldoen.

Bovendien heeft Home Invest Belgium op 8 april 2009 een Auditcomité opgezet, ondanks het feit dat zij daarvan volgens artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen vrijgesteld is.

Alleen kan de vennootschap het risico op een evolutie van de GVV-wet niet temperen. Zij perkt dit risico in door de geplande wetgevende veranderingen van nabij op te volgen en actief lid te zijn van verschillende beroepsverenigingen, in het bijzonder van BE-REIT Association vzw, waarvan één van de doelstellingen het behartigen van de belangen van de GVV-sector is.

4.2 Belastingstelsel

RISICOBESCHRIJVING

Als openbare residentiële GVV geniet de vennootschap een bijzonder belastingstelsel: de exit tax wordt berekend overeenkomstig de bepalingen van circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing te allen tijde kan veranderen. De "werkelijke waarde" van een vastgoed zoals beoogd in deze circulaire, wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW. Deze "werkelijke waarde" verschilt van (en kan dus minder bedragen dan) de reële waarde van het vastgoed zoals in de IFRS-balans van de vennootschap vermeld.

In haar hoedanigheid van GVV zijn de winsten van Belgische oorsprong van de vennootschap onderworpen aan de ven-



Célidée, Sint-Jans-Molenbeek

nootschapsbelasting, maar enkel op een beperkte grondslag, namelijk op de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen of de lonen en commissies waarvoor geen fiches werden opgesteld. De winsten van buitenlandse oorsprong zijn belastbaar in het land waar zij gegeneerd worden op basis van de in dat land geldende wetgeving en zijn in België vrijgesteld van belasting. De nettowinst die Home Invest Belgium genereert via zijn vastgoedinvesteringen in Nederland, zijn dus in dat land onderworpen aan de vennootschapsbelasting van 25% en zijn vrijgesteld van belasting in België.

De risico's met betrekking tot de regelgeving omvatten de gevolgen van maatregelen die de wetgeving neemt of plant, met name inzake fiscaliteit.

Na de inwerkingtreding van de wet van 26 december 2015 (verschenen in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2015) houdende maatregelen inzake versterking van jobcreatie en koopkracht, zijn de status van residentiële GVV en het voordeel inzake roerende voorheffing dat er vroeger aan verbonden was, verdwenen. De in 2016 uitgekeerde dividenden werden onderworpen aan een roerende voorheffing van 27%. De dividenden die vanaf 2017 uitgekeerd worden, zullen onderworpen zijn aan een roerende voorheffing van 30%.

RISICOBEBEERSING

De vennootschap meent zich in alle opzichten met de bepalingen van genoemde circulaire in regel gesteld te hebben voor de berekening van de exit taxes die zij verschuldigd was.

4.3 Stedenbouwkundige en milieuregelgeving

RISICOBESCHRIJVING

Een wijziging van de stedenbouwkundige en milieuregelgeving zou (i) de noodzakelijke kosten voor het onderhouden van de gebouwen in exploitatie kunnen opdrijven, (ii) een impact kunnen hebben op de reële waarde van de gebouwen, en bijgevolg, (iii) een negatieve impact kunnen hebben op de rentabiliteit van de vennootschap.

RISICOBEBEERSING

Home Invest Belgium volgt de ontwikkeling van de verschillende ter zake geldende wetgevingen op de voet op en past zich aan de reglementaire veranderingen aan.

4.4 Risico verbonden aan een wijziging van de internationale boekhoudregels ("IFRS")

RISICOBESCHRIJVING

Een wijziging van de internationale boekhoudregels (IFRS) kan een invloed hebben op de rapportering, de kapitaalvereisten en de aanwending van financiële producten.

RISICOBEBEERSING

Home Invest Belgium houdt dit risico onder controle door (i) een ononderbroken opvolging van de ontwikkelingen terzake en een inschatting van de mogelijke gevolgen, (ii) veelvuldige uitwisselingen en contacten met de Commissaris-revisor rond deze materie.

5. FINANCIËLE RISICO'S

Het financieringsbeleid van Home Invest Belgium is erop gericht de financieringskosten te optimaliseren en het liquiditeitsrisico van de vennootschap en het tegenpartijrisico beperkt te houden.

5.1 Schuldratio

RISICOBESCHRIJVING

Wettelijk gezien moet de schuldratio¹ van Home Invest Belgium beperkt blijven tot 65%. De vennootschap loopt het risico om haar statuut als GVV te verliezen indien zij de schuldratio van 65% overschrijdt.

De voorwaarden van de obligatie-uitgifte van 18 juni 2014 voorzien in een geconsolideerde schuldratio van maximaal 65%. Indien Home Invest Belgium deze verbintenis niet zou nakomen, kan elke obligatiehouder, door Home Invest Belgium schriftelijk daarvan in kennis te stellen, de nominale waarde van zijn obligaties terugvorderen samen met de vervallen interesten (indien die er zijn) tot de betalingsdatum, met dien verstande dat zijn schuld onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar is zonder enige andere formaliteit, tenzij de niet-nakoming wordt verholpen voordat Home Invest Belgium de kennisgeving ontvangt.

Volgens de contractuele bepalingen van twee kredieten (bij BNP Paribas Fortis en KBC Bank NV) wordt de marge op deze kredieten automatisch verhoogd wanneer de schuldratio bepaalde drempels overschrijdt.

RISICOBEBEERSING

Indien de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50%, moet de Raad van Bestuur overeenkomstig de GVV-wet een financieel plan opstellen met een uitvoeringsschema, waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65%². Op 31 december 2016 bedroeg de geconsolideerde schuldratio 48,5% (op 31 december 2015 bedroeg de schuldratio 42,50%).

Home Invest Belgium beschikt over een geconsolideerde kredietruimte (leencapaciteit) van circa € 200 miljoen voordat de wettelijk vastgestelde maximale schuldratio van 65% wordt bereikt. Dit komt overeen met een mogelijke groei van de vastgoedportefeuille met 48% (bijkomende reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 200 miljoen ten opzichte van het totaal van de activa ten belope van € 419 miljoen), die volledig uit vreemd vermogen wordt gefinancierd.

¹ Dit begrip is gedefinieerd in het Lexicon.

² Artikel 23 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen.

5.2 Liquiditeitsrisico

RISICOBESCHRIJVING

Het liquiditeitsrisico betekent dat Home Invest Belgium op een gegeven ogenblik niet langer over de vereiste liquide financiële middelen beschikt of beschikken, en niet langer de nodige kredieten kan krijgen om haar kortlopende schulden af te lossen.

Kredietlijnen

Er bestaat een risico dat de kredietlijnen niet worden verlengd, zelfs niet in het kader van een herziening van de kredietvoorwaarden. Wanneer het marktklimaat verder verslechtert ten opzichte van de voorgaande jaren, kunnen de kredietmarges bovendien toenemen op het ogenblik dat de kredietlijnen op vervaldatum worden verlengd.

Verder bestaat het risico dat bilaterale kredietlijnen opgezegd worden wanneer de financieringscontracten opgezegd, ontbonden of herzien worden vanwege de niet-nakoming van de verplichtingen ("covenants") die werden aangegaan op het ogenblik dat deze financieringscontracten werden ondertekend. Wanneer Home Invest Belgium haar verbintenissen niet nakomt en, algemener, tekortschiet in de naleving van de voorwaarden van de lopende financieringscontracten, loopt zij bijgevolg het risico deze leningen vervroegd te moeten aflossen.



Obligatie-uitgifte ten belope van € 40 miljoen

In het kader van de diversificatie van haar financieringsbronnen heeft Home Invest Belgium op 18 juni 2014 een obligatielening uitgegeven met een nominale waarde van € 40 miljoen. Deze obligatielening heeft een looptijd van 10 jaar en vervalt op 18 juni 2024. De mogelijkheid bestaat dat Home Invest Belgium de obligaties op de vervaldatum niet kan terugbetalen.

In de contractuele documenten van de obligatie-uitgifte wordt bovendien bepaald dat bij een verandering inzake controle over de vennootschap, de obligatiehouders Home Invest Belgium kunnen verzoeken de uitgegeven obligaties vervroegd af te lossen.

RISICOBEBEERSING

Op 31 december 2016 beschikte Home Invest Belgium over een totaal aan kredietlijnen ter waarde van € 183 miljoen, waarvan reeds € 152,5 miljoen werd opgenomen. Van dat totaal is er geen enkel bedrag dat in 2017 vervalt.

Voor meer informatie over de financieringsstructuur van Home Invest Belgium verwijzen wij naar het hoofdstuk "Financiële staten" van dit verslag.

Afgezien van de hierboven genoemde kredietlijnen heeft Home Invest Belgium geen hypotheeken, leningen of voorschotten verstrekt of ontvangen.

Rekening houdend met het juridisch statuut van de GVV en gelet op de aard van het vastgoed waarin Home Invest Belgium investeert (met weinig risico's en stabiele opbrengen), is het risico dat de kredietlijnen niet worden verlengd, beperkt, zelfs in het kader van een herziening van de kredietvoorwaarden. Afgaande op de huidige omstandigheden en vooruitzichten zijn er, voor zover Home Invest Belgium bekend, geen elementen waaruit opgemaakt kan worden dat de vennootschap een of meer verbintenissen die in het kader van haar financieringscontracten werden aangegaan, niet langer zal kunnen nakomen. Dit risico wordt als theoretisch beschouwd aangezien de vennootschap alles in het werk stelt om haar verbintenissen nauwgezet na te komen.

Het liquiditeitsrisico van de GVV wordt gemilderd door:

- de diversificatie van haar financieringsbronnen: de in totaal opgenomen financiële schuld (zijnde € 192,5 miljoen) bestaat



Giotto, Evere



uit € 152,5 miljoen aan opgenomen kredietlijnen, terwijl de obligatielening € 40 miljoen uitmaakt;

- de diversificatie van de kredietlijnen bij vijf toonaangevende Europese financiële instellingen (Belfius, ING, KBC Bank, BNP Paribas Fortis en Bank Degroof Petercam); deze diversificatie staat bovendien garant voor aantrekkelijke financiële voorwaarden;
- het onderhouden van een duurzame relatie met solide bankpartners die een goede financiële rating genieten;
- de looptijd van de financiële schuld, waarbij de gemiddelde duur van de schuld van de vennootschap 5 jaar en 3 maanden bedraagt;
- de regelmatige analyse door de vennootschap van de schuldstructuur, waardoor zij klaar is om vóór de eindvervaldagen van haar kredietlijnen te onderhandelen over een marktconforme herfinanciering;
- acties in een vroeg stadium om tijdig te kunnen beschikken over de nodige financiering voor de groei van de vastgoedportefeuille.

5.3 Wisselkoers- of valutarisico

De vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium is uitsluitend samengesteld uit in België en Nederland gelegen gebouwen en alle huurovereenkomsten en kredietlijnen luiden in euro. De vennootschap loopt bijgevolg geen wisselkoers- of valutarisico.

5.4 Risico van een bank als tegenpartij

RISICOBESCHRIJVING

Wanneer een krediet of afdekkingsinstrument met een financiële instelling afgesloten wordt, ontstaat een tegenpartijrisico in het geval dat deze instelling in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen.

Dat risico kan bestaan uit een liquiditeitstekort van deze financiële instelling of zelfs uit het verlies van deposito's.

RISICOBEBEERSING

Ondanks het feit dat dit risico als gering kan worden beschouwd, valt het nooit uit te sluiten dat een van de bancaire tegenpartijen van Home Invest Belgium in gebreke blijft. Om dit tegenpartijrisico te beperken, doet Home Invest Belgium een beroep op verschillende toonaangevende banken in de sector, niet alleen om de herkomst van haar kredietmiddelen en renteafdekkingsinstrumenten tot op zekere hoogte te spreiden, maar ook om nauwlettend toe te zien op de prijs/kwaliteit-verhouding van de verstrekte diensten. Voorts valt op te merken dat de liquiditeiten waarover de GVV beschikt, in eerste instantie worden aangewend om de schuldenlast af te bouwen, en dat Home Invest Belgium bijgevolg nooit grote sommen in deposito geeft.

5.5 Risico's verbonden aan renteschommelingen

RISICOBESCHRIJVING

Er kunnen zich sterke schommelingen voordoen van de korte- en langetermijnrente op de (internationale) financiële markten.

Afgezien van de obligatielening zijn alle financiële schulden van Home Invest Belgium op dit ogenblik aangegaan tegen variabele rente (bilaterale kredietlijnen tegen EURIBOR-rente). Op die manier kan Home Invest Belgium voordeel halen uit een eventuele gunstige ontwikkeling van de rentetarieven.

RISICOBEBEERSING

Om zich in te dekken tegen het risico van rentestijging, voert Home Invest Belgium een beleid dat gericht is op het gebruik van renteafdekkingsinstrumenten voor een belangrijk deel van haar schuld. Dit voorzichtig beleid is als volgt te verklaren: een eventuele stijging van de nominale rente zonder bijbehorende stijging van de inflatie kan de reële rentetarieven doen toenemen. In dat geval wordt de stijging van de reële rentetarieven niet gecompenseerd door een indexering van de huuropbrengsten. Bovendien wordt altijd een tijdsverschil waargenomen tussen de stijging van de nominale rentetarieven en de indexering van de huurinkomsten.

Daarom heeft de Raad van Bestuur zich tot doel gesteld het aandeel van de kredieten tegen variabele rente (niet afgedekt door afdekkingsinstrumenten) te handhaven onder de 15% tegenover de reële waarde van het vastgoedvermogen.

Het risico van rentestijging wordt ingedekt door renteswaps (*IRS – Interest Rate Swap*) (Zie Toelichting 24 van de Financiële Staten).

Per 31 december 2016 heeft Home Invest Belgium geen bankschulden tegen vaste rente. Het totale bedrag van de opgenomen bankschulden tegen variabele rente bedraagt € 152,5 miljoen. De afdekkingsinstrumenten van het type IRS die een omzetting van een vlottende rente naar een vaste rente mogelijk maken, zijn goed voor in totaal € 143 miljoen. Op die manier bedraagt de renteafdekking 93,7%. Voorts heeft

Home Invest Belgium een obligatielening van € 40 miljoen op 10 jaar (06/2014-06/2024) uitgegeven tegen vaste rente.

5.6 Risico inzake variatie van de reële waarde van afdekkingsinstrumenten¹

RISICOBESCHRIJVING

Elke variatie van de rentecurve beïnvloedt de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. Home Invest Belgium boekt negatieve variaties in de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten indien de geldende rentetarieven lager liggen dan die op basis waarvan de IRS-contracten worden berekend. Deze variaties kunnen leiden tot een toename van de financiële kosten en bijgevolg het nettoresultaat beïnvloeden, maar zij blijven zonder gevolg voor de kaspositie of voor het courant nettoresultaat.

RISICOBEBEERSING

In toelichting 24 bij de “Financiële staten” wordt een overzicht gegeven van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. Een rentestijging of -daling met één basispunt voor schulden met variabele rente zou leiden tot een theoretische stijging of daling met € 0,1 miljoen van de marktwaarde van de financiële afdekkingsinstrumenten.

Bij de afsluiting van het boekjaar 2016 heeft de daling van de rentevoeten die de laatste jaren werd waargenomen in totaal

een negatieve impact gehad van € 9,3 miljoen (waarde die betaald had moeten worden om de afdekkingsinstrumenten af te wikkelen op 31 december 2016) op de nettowaarde, met name € 2,9 per aandeel (zie Toelichting 24 van de Financiële Staten).

5.7 Risico verbonden aan de liquiditeit van het aandeel

RISICOBESCHRIJVING

Het betreft hier de moeilijkheid voor de aandeelhouders om hun aandelenpositie in Home Invest Belgium snel te wijzigen door deze te verhogen of af te bouwen. Tijdens het boekjaar 2016 bedroeg het jaarlijks volume van ter beurs verhandelde aandelen van de vennootschap 191 851, tegen 270 860 tijdens het boekjaar 2015.

RISICOBEBEERSING

De volgende elementen maken het mogelijk dit risico te temperen:

- de GVV werkt actief aan haar externe communicatie (persberichten, ontmoetingen met financiële analisten, deelname aan road shows) om haar naambekendheid bij de beleggers te verhogen;
- de GVV heeft een contract gesloten met Bank Degroof Petercam in de hoedanigheid van *liquidity provider*.



The Link, Oudergem

¹ De daling van de reële waarde van de financiële instrumenten wordt geboekt onder het eigen vermogen op 31 december 2016 wat het effectieve deel betreft, en op de resultatenrekening wat het niet-effectieve deel betreft. Zie ook “Financiële staten” - “Toelichting 24”.

5.8 Risico verbonden aan de uitkering van dividenden (artikel 617 Wetboek van Vennootschappen)

RISICOBESCHRIJVING

Krachtens bovengenoemd artikel kan de uitkering van dividenden beperkt worden. Geen uitkering mag geschieden indien op de datum van afsluiting van het laatste boekjaar het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of tengevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

RISICOBEBEERSING

De volgende elementen maken het mogelijk dit risico te temperen:

- de instandhouding en verhoging van de winsten van de vennootschap;
- de regelmatige toevoeging aan de reserve van een deel van de geboekte winst.

Voor meer informatie over de berekening in het kader van artikel 617 en de resterende marge, verwijzen wij naar Toelichting 26 van de Financiële Staten.

6. RISICO'S VERBONDEN AAN DE INTERNE ORGANISATIE

6.1 Risico verbonden aan de rapportering

RISICOBESCHRIJVING

Tekortkomingen inzake rapportering zouden de relevantie van de informatie die ter beschikking gesteld wordt van de decision-makers, kunnen ondermijnen.

RISICOBEBEERSING

Daarom heeft de vennootschap een adequaat intern en extern rapporteringsproces ontwikkeld, met trapsgewijze controles op verschillende niveaus, zowel intern (personeelsleden, directiecomité, Auditcomité en Raad van Bestuur) als extern (Commissaris).

6.2 Risico's verbonden aan informatica

RISICOBESCHRIJVING

Informatica vormt een instrument van fundamenteel belang voor een onderneming met een omvang als die van Home Invest Belgium. Een verlies of onbeschikbaarheid van gegevens zou kunnen leiden tot (i) een verstoring van de commerciële activiteiten (aangezien de vennootschap in hoofdzaak actief is in de sector van appartementsgebouwen, waar het huurders-



Léopold, Luik

verloop het grootst is), (ii) een verstoring van de investeringsactiviteiten, en/of (iii) een verstoring van het interne en externe rapporteringsproces.

RISICOBEBEERSING

Het beheer van de IT-systemen (hardware en software), de toegangsbeveiliging en de veilige opslag van de gegevens zijn in handen van een externe dienstverlener op basis van een "overeenkomst voor dienstprestaties".

6.3 Risico's verbonden aan de leden van het team

RISICOBESCHRIJVING

De vennootschap loopt in zekere mate een organisatierisico in het geval dat bepaalde leden van het management en personen op een sleutelpositie zouden vertrekken. Het onverwachte vertrek van bepaalde personeelsleden kan nefaste gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de vennootschap en kan aanleiding geven tot bijkomende beheerskosten.


RISICOBEBEERSING

Dit risico wordt gereduceerd door de interne organisatie permanent te laten opvolgen door het Management, het ad-hoccomités het Benoemings- en remuneratiecomité en het Auditcomité alsook door de Raad van Bestuur van de GWV.

Wanneer Home Invest Belgium met een vertrek wordt geconfronteerd, kan zij de functie van de vertrekkende medewerker outsourcen en/of een spoedprocedure in gang zetten om een nieuw personeelslid aan te werven.

Overzicht





€4,25

BRUTODIVIDEND
VOOR HET JAAR 2016

+6,5%

STIJGING VAN DE
HUURINKOMSTEN
IN 2016

De hoogtepunten van een boeiend jaar

Dankzij de voortgezette innovatieve aanpak die focust op toegevoegde waarde en coherentie van haar portefeuille, heeft Home Invest Belgium een prima jaar 2016 neergezet. In lijn met de vooruitzichten is de omzet met meer dan 6% gestegen, het nettoresultaat met 16% tegenover het voorgaande boekjaar, en heeft de reële waarde van de portefeuille de symbolische grens van de € 400 miljoen overschreden.

Overzicht

Brief aan de aandeelhouders	20
Kerncijfers.....	24
Markante gebeurtenissen	26
Strategie	28

Brief aan de aandeelhouders

Innovatie, drijvende kracht van de groei

Gesprek met Liévin Van Overstraeten, Voorzitter van de Raad van Bestuur, en met Sophie Lambrighs, CEO.

Indien u het jaar 2016 in één woord zou moeten samenvatten, wat zou dat woord zijn?

LVO: "Innovatie". Kenmerkend voor het jaar 2016 voor Home Invest Belgium waren de nieuwigheden, de innovatieve ontwikkelingen.

Om te beginnen hebben wij met The Horizon in Sint-Lambrechts-Woluwe, een gebouw opgeleverd en in de markt gezet dat zijn tijd vooruit is. Op de huurmarkt is dit een resoluut vernieuwend concept, een concreet "*Smart Living*"-aanbod, met gemeenschappelijke ruimtes en allerlei diensten die de bewoners extra waarde bieden.

Voorts heeft Home Invest Belgium haar eerste stappen buiten de landsgrenzen gezet met de aankoop van 241 vakantiewoningen in Zeeland, bovendien in een ongebruikelijk segment van het residentiële vastgoed: tweede verblijven.

Wat is zo bijzonder aan The Horizon?

SLA: Het gebouw omvat verschillende gemeenschappelijke ruimtes voor de huurders, die een hoogkwalitatieve uitbreiding vormen van de private appartementen die niet zo groot zijn, en die bruikbaar zijn in functie van de noden: fitnessruimte, werklokaal met professionele printer, muziekhoek met vleugelpiano, *sky lounge* met terras om een glas te drinken, en zelfs guest-rooms...

Tot slot krijgen onze huurders diverse kwaliteitsdiensten aangeboden via een online platform: aflevering van pakjes via drop-boxes, bakkerij-, wasserij- en strijkdiensten, gedeelde wagens, fietsenverhuur, kap- en schoonheidssalon, enz. Bij een prima

prijs/diensten-verhouding staat The Horizon borg voor prestaties die tot nu toe op de Brusselse huurmarkt niet te vinden waren.

Hoe reageren de huurders?

LVO: Wij zijn zeer tevreden met de resultaten. Het gebouw werd op 30 juni 2016 opgeleverd en op 1 augustus hebben de eerste huurders al hun intrek genomen. De verhuring verloopt volgens verwachting en vooropgesteld budget, en intussen is twee derden van de appartementen verhuurd.

The Horizon staat voor een coherent aanbod, dat aan de verwachtingen van de markt lijkt te voldoen, al waren die niet van meet af aan zichtbaar. Dit nieuwe gebouw kadert in de algemene evolutie van onze onderneming. De consumenten leven meer in een optiek van gebruiken dan van kopen, in een context van een beter beheer van hun middelen. Het spreekt voor zich dat de financiële haalbaarheid een voorwaarde is voor het succes van een dergelijk aanbod.

Wat waren de andere projectontwikkelingen voor eigen rekening?

SLA: Wij hebben de werken voortgezet aan het gebouw MTC1, naast The Horizon: het betreft hier een klassieker gebouw met 95 appartementen, die tijdens het eerste halfjaar 2017 opgeleverd zullen worden en waar de eerste huurders in juli verwacht worden.

Ook hebben wij de gemengde site Célidée in Molenbeek aangekocht (kantoren en opslagplaatsen), die wij naar wooneenheden ombouwen. Het betreft hier een mooi project met 91 appartementen, vier huizen, een kinderdagverblijf en een dynamische uitstraling op de wijk. De werken zijn begonnen en wij gaan dit project in 2018 in de markt zetten.

“

Wij hebben alle elementen in handen om van 2017 een positief jaar te maken, dit zowel wat betreft onze teams, onze aankopen, het beheer van onze portefeuille als onze projectontwikkelingen.

Sophie Lambrighs, CEO



Ander markant feit in 2016: de aankoop van 241 vakantiewoningen in Zeeland...

LVO: Klopt. In Ouddorp, in de Nederlandse provincie Zeeland hebben wij 241 cottages aangekocht. Het was voor ons een mooie kans en meteen ook een geografische diversificatie, want voor de eerste keer hebben wij nu buiten België geïnvesteerd. Ons doel is trouwens over een zo volledig en samenhangend mogelijke portefeuille te kunnen beschikken. Deze aankoop effent de weg naar verdere diversificatie, zij het binnen de perken van onze strategie als pure player in residentieel vastgoed. Met dit segment van tweede verblijven, a priori enigszins atypisch voor ons, verruimen wij de scope van onze activiteiten. Net zoals wij dat gedaan hebben met de studentenkoten of The Horizon.

Nog meer aankopen in 2016?

SLA: Inderdaad. Wij hebben een gebouw aangekocht in Oudenaarde, goed gelegen in de stad en met een stabiele huurbezetting. Dankzij de huidige bezettingsgraad zijn wij kunnen starten met de renovatie van bepaalde leegstaande ruimtes en appartementen. En die renovatiewerken willen wij geleidelijk aan voortzetten, naarmate appartementen in de toekomst vrijkomen.

Hoe zijn uw activiteiten in de loop van het jaar 2016 geëvolueerd?

SLA: Wij hebben een prima prestatie neergezet. Nu wij geleidelijk aan de vruchten plukken van de opleveringen van de voorgaande jaren, is onze omzet met meer dan 6% gestegen. De huurmarkt houdt stand, met zelfs een lichte stijging van de huurgelden, wat al lang niet meer gebeurd is, en dit in alle segmenten. Voor ons is dit een zeer positieve indicator, want ons economisch model wordt gestuwd door de inflatie en de stijging van de huren. Meerdere gebouwen (gerenoveerd, gekocht of opgeleverd in 2015) zijn nu qua bezettingsgraad op kruisnelheid gekomen: Livingstone, Troon, Ghlin, ArchView, The Link,.... Tot slot zijn wij er dankzij de daling van de kredietkosten in geslaagd onze financieringskost in de loop van het jaar sterk te verbeteren.

En wat met de verkopen?

SLA: Ook hier hebben wij onze doelstellingen gehaald. Want ook voor de verkopen was het zonder meer een goed jaar. De veranderingen met gevolgen voor de sector in Brussel – nieuw stelsel van woonbonussen en verlaging van de registratierechten – hebben niet geleid tot enige gekte of vertraging van de verkoopactiviteiten.

Hoe evolueert uw portefeuille?

LVO: In 2016 hebben wij de kaap van de 400 miljoen euro aan reële waarde overschreden. Een historisch moment! Van € 349 miljoen in 2015 zijn wij gegroeid naar € 410 miljoen in 2016, dit is een stijging met zowat 18%.

En hoe ogen de resultaten?

LVO: Het nettoresultaat is in lijn met wat begroot was en het uitkeerbaar resultaat stijgt met 5,4% in vergelijking met het jaar voordien. Uitgaande van deze resultaten stelt de Raad van Bestuur voor om een dividend uit te keren van € 4,25, dit is voor het 17^{de} opeenvolgende jaar opnieuw een stijging.

Eind 2015 had wij aangekondigd om een dividendbeleid te willen voeren met een interimdividend. In december 2016 hebben wij dus opnieuw een interimdividend uitgekeerd ten belope van € 3,75.

Vindt u dat uw missie aan het evolueren is?

LVO: Ik denk van wel, zij het geleidelijk aan. Meer en meer wil Home Invest Belgium een speler zijn die anticipeert op de trends op de markt en echt aan de spits staat inzake residentieel vastgoed. Wij zien het als een doel om innovatieve trends in onze sector in gang te zetten.

Welke evoluties ziet u verder op de markt?

SLA: Op wettelijk en fiscaal vlak hebben wij in 2016 minder aankondigingen van veranderingen genoteerd dan het voorgaande jaar. In 2017 wordt de materie huurovereenkomsten geregionaliseerd, met als gevolg dat de regelgeving in de drie Gewesten van het land zal verschillen. Het zal dus zaak zijn om de eigenheden van deze drie regelgevingen te integreren.

Op de middellange termijn moeten wij waakzaam blijven voor het evenwicht tussen vraag en aanbod op de Brussel huurmarkt. Talloze promotoren ontwikkelen grote projecten, waarbij vele honderden nieuwe appartementen in bepaalde wijken in de markt gezet worden. Deze appartementen worden in hoofdzaak verkocht aan particuliere investeerders, die deze vervolgens in de huurmarkt zetten, waardoor een groot aanbod ontstaat en mogelijk een risico op overaanbod. Tot nu toe is het aanbod relatief stabiel gebleven en beantwoordde aan de behoefte aan ongeveer 4 000 nieuwe woningen per jaar. Maar zoals gezegd, wij moeten waakzaam blijven dat dit evenwicht aanhoudt.

Welke uitdagingen ziet u in het verschiep voor Home Invest Belgium?

LVO: Onze belangrijkste uitdaging is en blijft de groei van onze portefeuille, waarbij wij vasthouden aan een target van 8 tot 9% per jaar. Wat de aankoop van zowel nieuwe projecten als bestaande gebouwen betreft, blijven wij in een erg competitief marktsegment met een eerder schaars product. Het gros van de grote complexen zijn in mede-eigendom en komen voor ons dus niet in aanmerking. Wat de projectontwikkelingen betreft, worden wij geconfronteerd met steeds scherpere concurrentie in het residentiële segment. Maar hoe dan ook proberen wij redelijk te blijven en niet tegen gelijk welke prijs aan te kopen

“

In 2016 hebben wij de kaap van de € 400 miljoen aan reële waarde overschreden. Een historisch moment! Van € 349 miljoen in 2015 zijn wij gegroeid naar € 410 miljoen in 2016, dit is een stijging met zowat 18%.

**Liévin Van Overstraeten,
Voorzitter van de Raad van Bestuur**

met de bedoeling onze rentabiliteit te handhaven. Op de langere termijn willen wij graag doorgaan met verdere geografische diversificatie en meer activiteiten ontwikkelen buiten Brussel, via nieuwe investeringen.

Andere challenge: van zodra ons nieuwe IT-systeem uitgerold is en functioneert, zullen wij werk kunnen maken van meer schaalbesparingen in onze kosten voor beheer, herstellingen, enz. Op

die manier zullen wij onze marge tussen bruto- en nettohuuropbrengsten kunnen verbeteren naarmate onze portefeuille groeit.

Hoe kijkt u tegen het jaar 2017 aan?

SLA: Ik denk dat wij alle elementen in handen hebben om van 2017 een positief jaar te maken, dit zowel gemeten naar onze bestaande teams, onze aankopen, het portefeuillebeheer als onze projectontwikkelingen.

De huurmarkt blijft gunstig en stabiel, in het bijzonder in België waar deze sector vrij traag evolueert. Wij rekenen erop om er onze groei te kunnen voortzetten dankzij blijvende innovatie, waarbij wij onze huurders steeds meer toegevoegde waarde bieden en tegelijk ook toezien op de samenhang van onze portefeuille.

Sophie Lambrighs

Gedelegeerd bestuurder

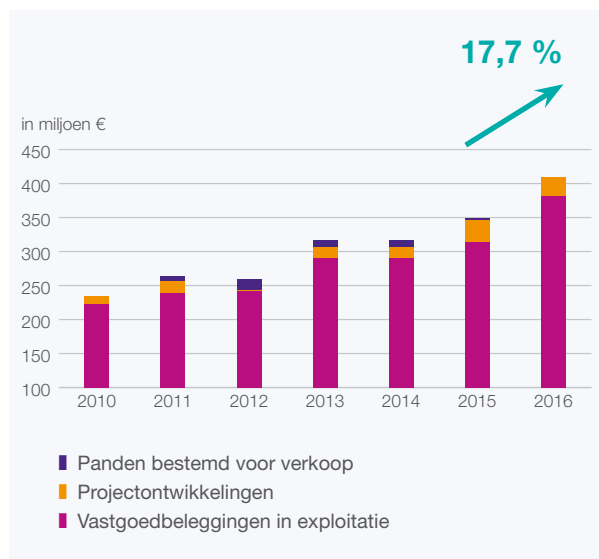
Lévin Van Overstraeten

Voorzitter van de Raad van Bestuur

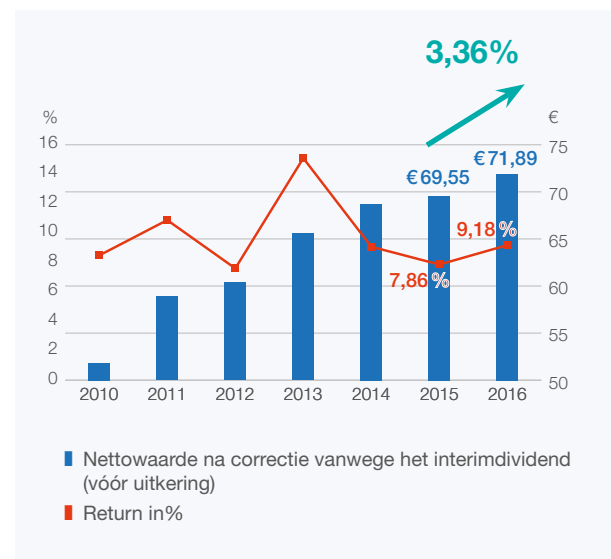


Kerncijfers

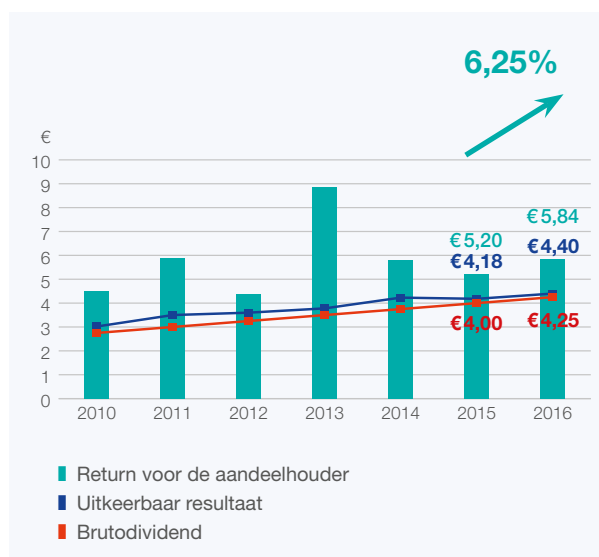
EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUW



NETTOWAARDE EN RETURN

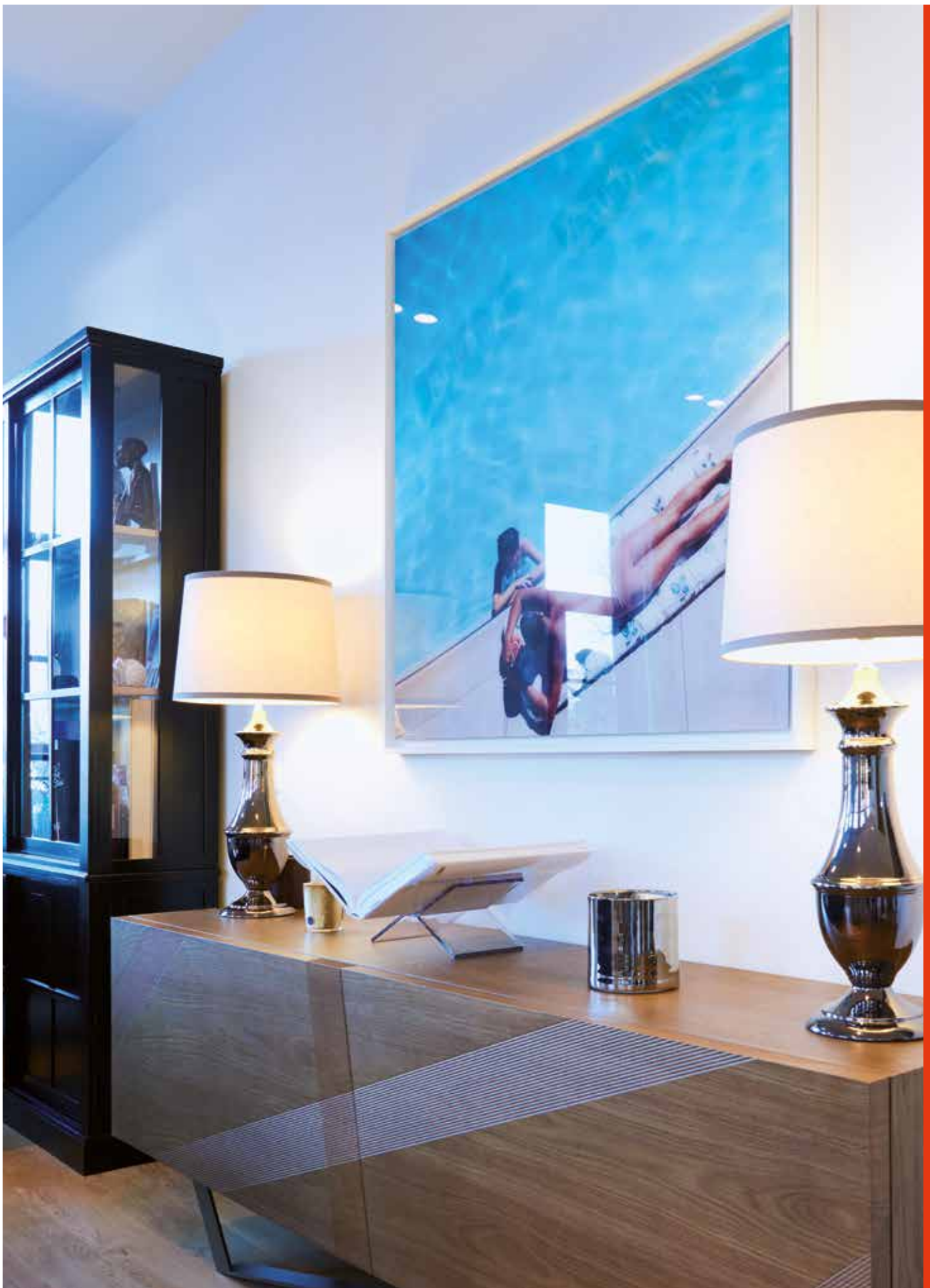


BRUTODIVIDEND, UITKEERBAAR RESULTAAT EN RETURN PER AANDEEL



6,25%

STIJGENDE
BRUTODIVIDEND VOOR
HET ZEVENTIENDE
JAAR OP RIJ



Markante gebeurtenissen

1999

- **Oprichting van Home Invest Belgium**
- Erkenning als vastgoedbevak
- **Beursintroductie**
- **Portefeuille bestaande uit 13 gebouwen met een totale waarde van € 41 miljoen**



2001

Aankoop van de Résidence Clos Saint-Géry in Ghlin

2003

- **Instap van Axa in het kapitaal**
- Inbreng van de gebouwen Clos de la Pépinière, Bosquet-Jourdan en Monnaies-Jourdan in Brussel



2006

- **Kapitaalverhoging ten belope van € 31,6 miljoen door de uitgifte van nieuwe aandelen**
- Aankoop van de gebouwen Florida in Waterloo



2007

Aankoop van de gebouwen Erainn en Voisin in Brussel

2008

- Aankoop van de portefeuille van Luik
- **Instap van de groep Van Overstraeten in het kapitaal**
- Inbreng van de gebouwen Sippelberg, Lambermont en Baeck in Brussel



2005

Aankoop van het gebouw Giotto

2009

Aankoop van de gebouwen Haverwerf in Mechelen, Les Erables in Brussel en City Gardens in Leuven

2011

Voltooiing van de renovatie van het vastgoedcomplex City Gardens in Leuven



2012

Inbreng van het gebouwen Odon Warland in Brussel

2013

- Aankoop van een gebouwencomplex in Louvain-la-Neuve
- Oplevering van het herenhuis met appartementen Belliardstraat 21 te 1000 Brussel
- Aankoop van de projectontwikkelingen Ariane, Troon, The Link, Marcel Thiry 204C in Brussel en Koningin Astrid in Kraainem.



2014

- **Erkenning als Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)**
- **Obligatie-uitgifte van € 40 miljoen**
- Aankoop van het gebouw La Résidence in Brussel

2015

- Oplevering van de gebouwen Troon en The Link
- Aankoop van het gebouw Livingstone in Brussel
- Aankoop van de reconversieproject Brunfaut in Brussel
- Renovatie van de huizen Clos Saint-Géry in Ghlin en van de gebouwen Charles Woeste en ArchView in Brussel



2016

- Oplevering en in de markt zetten van het gebouw The Horizon in Brussel
- Aankoop van het project Célidée in Brussel en aanvang van de werken
- Aankoop van het gebouw Remparden in Oudenaarde
- Eerste investering in Nederland via de aankoop van vakantiewoningen in Port Zélande

Strategie

Home Invest Belgium wil profileert zich als referentiespeler in de sector van voor verhuur bestemd residentieel vastgoed, dit in de ruime zin van het woord: van studio's voor studenten, via tweede verblijven tot en met traditionele appartementen en nieuwe woonvormen.

De strategie van de vennootschap berust op vier pijlers:

- de aankoop van bestaande gebouwen of projecten;
- de uitvoering van projectontwikkelingen en renovaties;
- het actieve beheer van de portefeuille;
- een selectieve arbitrage met het oog op de realisatie van meerwaarden.

Deze vier pijlers dragen bij tot maximale waardecreatie voor de aandeelhouder.



De vennootschap ontplooit haar activiteiten binnen het rechtskader dat geldt voor Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV's), en waarvan de belangrijkste aspecten zich als volgt laten samenvatten:

- behoudens afwijkingen mag maximaal 20% van de totale waarde van de portefeuille geïnvesteerd zijn in één vastgoedcomplex;
- de schuldratio mag niet meer bedragen dan 65% van de totale activa;
- indien op het eind van het boekjaar winst geboekt wordt, dient een dividend uitgekeerd te worden dat minstens overeenstemt met het positieve verschil tussen 80% van het gecorrigeerd resultaat en de nettovermindering in de loop van het beoogde boekjaar van de schulden van de GVV, onder voorbehoud van artikel 617 van het Wetboek Vennootschappen.





Aankopen

VOORRANG AAN KWALITEIT VAN DE INVESTERINGEN EN MEERWAARDEPOTENTIEEL

In het gemeenschappelijk belang van haar huurders en aandeelhouders gaat Home Invest Belgium op zoek naar woongebouwen die een hoog rendement kunnen opleveren (gemeten naar nettohuuropbrengsten) en die voldoende potentieel voor waardecreatie bieden (wat tot uiting komt in de evolutie van de reële waarde), met name door een beroep te doen op de gespecialiseerde vastgoedkennis van haar team. Elk gebouw wordt onderworpen aan de gebruikelijke technische, juridische en fiscale *due diligence*-onderzoeken. Verder wordt elk gebouw geëvalueerd op basis van zijn intrinsieke eigenschappen zoals ligging, bereikbaarheid, directe omgeving en energieprestaties.

De vennootschap probeert te anticiperen op de demografische ontwikkelingen en de trends in de maatschappij in het algemeen en op de residentiële vastgoedmarkt in het bijzonder. Daarom volgt zij van nabij het segment van wooneenheden voor studenten en jonge professionals en is zij tegelijk ook aanwezig op de markt van de tweede verblijven.

Brussel en de andere Belgische grote steden blijven de historische markten van Home Invest Belgium. In 2016 heeft de vennootschap ook geïnvesteerd in Nederland, met name in Zeeland. Vooral de dynamiek van de huurmarkt en vervolgens ook het aantal inwoners maken dat een ligging voor Home Invest Belgium aantrekkelijk is.



Port Zélande, Nederland



Ontwikkelingen

VOORRANG AAN DUURZAME PROJECTEN DIE MEERWAARDE GENEREREN, EN AAN INNOVATIEVE CONCEPTEN

Met de bedoeling de groei en verjonging van haar vastgoedportefeuille te bevorderen, schenkt Home Invest Belgium bijzondere aandacht aan opportuniteiten tot aankoop van grote projectontwikkelingen voor eigen rekening, zoals projecten voor reconversie van kantoorgebouwen naar residentiële gebouwen of de herbesteding van industriële sites naar residentiële gebouwen voor verhuur.



Koningin Astrid, Kraainem

Home Invest Belgium stelt bijzonder hoge eisen aan haar projecten wat kwaliteit en duurzaamheid betreft. De onderneming ziet nauwlettend toe op de demografische ontwikkelingen en de trends op de woonmarkt, zoals de schaalverkleining van woningen, de opkomst van gedeelde ruimten, de vraag naar diensten in de gebouwen, en milieuoverwegingen. Verder ontwikkelt de vennootschap nieuwe woonconcepten die meer diepgang geven aan het begrip “stadsleven”.

Dergelijke projectontwikkelingen leveren de volgende voordelen op:

- betere productbeheersing, rekening houdend met de geschiktheid voor de huurmarkt en met de technische, commerciële en milieueigenschappen ervan;
- de mogelijkheid om gemakkelijker omvangrijke activa te vinden, waarbij wij geen last hebben van de concurrentie van de detailverkoop door projectontwikkelaars en investeerders;
- een hoger aanvangsrendement doordat er geen marge dient te worden betaald aan een derde projectontwikkelaar;
- en, op termijn, de realisatie van meerwaarden bij de verkoop van het gebouw in afzonderlijke wooneenheden.

Home Invest Belgium heeft het beheer, de opvolging van en het toezicht op de projectontwikkelingen voor nieuwe gebouwen toevertrouwd aan haar dochteronderneming Home Invest Development NV.

Gelet op de positieve ervaring die de lopende projecten hebben opgeleverd, heeft de Raad van Bestuur de projectontwikkelingsactiviteit bevestigd als dé groeipool van de vennootschap voor de komende jaren. De vennootschap mikt een sterke groei op jaarbasis (gaande tot 10%) van haar vastgoedportefeuille door de eigen projectontwikkelingen erin te integreren.

Om dat streefdoel te bereiken en mede als gevolg van de relatief lange termijnen om de nodige vergunningen te verkrijgen, overweegt de vennootschap om circa twee nieuwe projectontwikkelingen per jaar aan te kopen, waarbij de lopende projecten vanzelfsprekend voortgezet worden.

Op de projectontwikkelingen voor eigen rekening zijn de volgende limieten van toepassing:

- noch de GVV, noch één van haar dochterondernemingen mag als bouwpromotor optreden (artikel 41 van het GVV-KB);
- de totale kostprijs van de projectontwikkelingen mag niet meer bedragen dan 25% van de totale waarde van de portefeuille (projecten inbegrepen). Met projectkost wordt bedoeld, de totale kostprijs (aankoop, werkzaamheden, honoraria, taksen, financiële kosten) voor de gebouwen waarvoor de nodige vergunningen voorliggen, en de aanschafprijs verhoogd met de studiekosten voor de projecten waarvoor nog geen vergunningen afgeleverd werden. (beslissing van de Raad van Bestuur);
- de totale kostprijs van één enkele projectontwikkeling mag niet meer bedragen dan 12,5% van de totale waarde van de portefeuille (projecten inbegrepen – beslissing van de Raad van Bestuur).

GEMEENSCHAPPELIJKE CRITERIA VOOR AANKOPEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN

De investeringscriteria die zowel voor de aankopen van gebouwen als voor projectontwikkelingen gelden, hebben te maken met de grootte van het goed, de rentabiliteit op de korte en lange termijn, en de intrinsieke kwaliteiten (ligging, technische kwaliteit, enz.).

Zij worden toegelicht in het hoofdstuk “Vastgoedverslag”.



Administratief, commercieel en technisch beheer

OPTIMALISATIE VAN HUURDERSBEHEER EN BEZETTINGSGRAAD, EN VERJONGING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLEE

Home Invest Belgium beheert een zeer groot aantal huureenheden en dus huurovereenkomsten: meer dan 1 700 per einde december 2016. De vennootschap streeft ernaar schaalvoordelen te verwezenlijken en wil door haar huurders kwalitatief hoogstaande professionele diensten te verlenen, het verschil maken met de talloze particuliere vastgoedinvesteerdere die actief zijn op de woonmarkt. Het succes van de vennootschap staat of valt met de kwaliteit van de dienstverlening op administratief, technisch en commercieel vlak: zowel de huurders als de aandeelhouders hebben daar baat bij.

De vennootschap zet zich voortdurend in om dit beheer eenvormig te maken en te automatiseren, en levert tegelijk inspanningen om de werkingskosten, meer bepaald wat het personeel betreft, strak in de hand te houden.

Op commercieel vlak staat Home Invest Belgium zelf in voor de verhuur van haar vastgoedportefeuille en waar nodig doet de vennootschap een beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars om de bezettingsgraad te optimaliseren. De vennootschap staat zelf in voor het technisch, administratief en boekhoudkundig beheer van de meeste gebouwen in het Brusselse Gewest, terwijl het beheer van de gebouwen buiten het Brussels Gewest overgelaten wordt aan zorgvuldig geselecteerde externe syndici en zaakwaarnemers. Algemeen gezien biedt het zelf opnemen het technisch beheer velerlei voordelen, zoals een betere dienstverlening aan de huurders, een betere kennis van de gebouwen in portefeuille. Bovendien kan de vennootschap op die manier de renovatiebehoeften beter inschatten en de facturatie van de lasten van nabij opvolgen.

Home Invest Belgium stelt alles in het werk om haar bestaande vastgoedvermogen voortdurend op te waarderen. Als dusdanig zet de vennootschap ook omvangrijke renovatieprojecten op voor de gebouwen in portefeuille. De renovatiebehoeften worden aangemerkt door de prestaties van elk gebouw nauwgezet op te volgen. De renovatieprogramma's worden uitgewerkt in nauwe samenwerking tussen de commerciële en technische teams.



Verkopen

SELECTIEVE ARBITRAGE DOOR GEBOUWEN IN PORTEFEUILLE PER WOONEENHEID TE VERKOPEN

Jaarlijks worden alle gebouwen in portefeuille onderworpen aan een zorgvuldige screening, die gepaard gaat met een grondig onderzoek van de lokale vastgoedomgeving. Op basis daarvan wordt een selectie gemaakt van gebouwen die in de loop van het jaar voor arbitrage in aanmerking komen.

Deze selectieve arbitrage van een deel van de portefeuille levert een regelmatige, stabiele en wezenlijke bijdrage aan de toename van het investeringsrendement dankzij de aanzienlijke meerwaarden die daarbij gerealiseerd worden, in het belang van de aandeelhouders.

De Raad van Bestuur heeft zich sinds 2012 tot doel gesteld om een jaarlijks verkoopvolume te bereiken van minimaal 4% van de portefeuille gebouwen in exploitatie. In dat verband hebben de verkoopactiviteiten bij voorrang betrekking op:

- gebouwen die qua waardering hun hoogtepunt hebben bereikt;
- gebouwen waarvan het nettorendement onvoldoende is, waarvan de omvang niet in verhouding staat tot de beheerskosten, of nog gebouwen die een onvoldoende krijgen wat de energieprestaties betreft;
- activa die niet (langer) passen in de strategie van de vennootschap en die bijgevolg in principe bestemd zijn voor verkoop.



Les Mélézes, Sint-Lambrechts-Woluwe



Beheersverslag





4%

JAARLIJKSE VERKOOPS-
DOELSTELLING
SINDS 2012

Strategisch anticiperen op de trends

Onze strategische prioriteiten :

- het te huur aanbieden van residentiële wooneenheden en het verstrekken van hoogkwalitatieve diensten aan onze huurders, wat ons onderscheidt van de andere spelers op de markt;
- de verdere uitbouw van onze portefeuille middels aankopen en via de ontwikkeling voor eigen rekening van onroerende goederen waarvan het ontwerp 100% geschikt is voor onze doelmarkt;
- het scheppen van waarde door een doeltreffend en professioneel dagelijks beheer en door actieve arbitrage van onze vastgoedportefeuille.

Beheersverslag

Markante gebeurtenissen van het boekjaar	34
Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening	42
Maatschappelijk verantwoord ondernemen	52

Markante gebeurtenissen van het boekjaar

STERKE DALING VAN DE FINANCIERINGSKOSTEN

Gemiddelde financieringskost en schuldratio

Dankzij een heronderhandeling van de verschillende IRS-contracten (*Interest Rate Swaps*) in 2015 en begin 2016 enerzijds, en de financiering van de aankopen van het jaar via nieuwe kredietlijnen tegen zeer interessante voorwaarden anderzijds, is de gemiddelde financieringskost (na omzetting van de schulden tegen variabele rente in schulden met vaste rente via IRS) aanzienlijk gedaald, met name tot 2,53% (tegenover 3,40% in 2015 en 3,63% in 2014).

Als gevolg van de verschillende aankopen en in het bijzonder de aankoop van Port Zélande in Nederland bedraagt de **schuldratio** van de vennootschap 48,5%, wat de GVW toelaat bijkomende financieringen aan te gaan ten belope van € 62 miljoen om te komen tot een schuldenlast van 55% en van € 200 miljoen om te komen tot de wettelijk toegestane bovengrens van 65%.



Overzicht van de financiële structuur

Financieringen	Bevestigde lijnen	Aanwending
Bankfinancieringen	€ 183 miljoen	€ 152,5 miljoen
Obligatie-uitgifte	€ 40 miljoen	€ 40 miljoen
Totaal	€ 223 miljoen	€ 192,5 miljoen

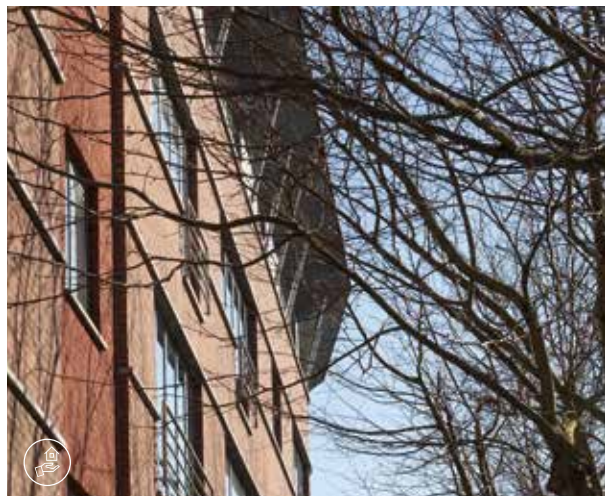
De **gemiddelde gewogen looptijd van de financiering** bedraagt 5 jaar en 3 maanden op 31 december 2016, tegenover 5 jaar en 7 maanden op 31 december 2015. Op 31 december 2016 kan nog een bedrag van € 30,5 miljoen van de kredietlijnen opgenomen worden.

Afdekkingsinstrumenten actief op 31 december 2016	IRS
Totaal	€ 143 miljoen

De **gemiddelde looptijd van de wisselkoersafdekkingsinstrumenten** bedraagt 5 jaar en 7 maanden op 31 december 2016, even veel als op 31 december 2015.

DIVIDENDBELEID

In lijn met de in 2015 genomen beslissing heeft de vennootschap op 5 december 2016 een in speciën uitbetaalbaar interimdividend uitgekeerd. Coupon nr. 21 gaf de aandeelhouders recht op een interimdividend van € 3,75 bruto of € 2,7375 netto per aandeel (na inhouding van de op die datum geldende roerende voorheffing van 27%).



Sippelberg, Sint-Jans-Molenbeek

EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE



Aankopen

CÉLIDÉE

Aankoop van een vennootschap die eigenaar is van een projectontwikkeling in Molenbeek

Op 10 februari 2016 heeft de vennootschap alle aandelen overgenomen van de BVBA HBLC, eigenaar van een oude kantoorruimte aan de Célidéesstraat 29 - 33 en Joseph Scholsstraat 13 te 1080 Molenbeek, en in het bezit van alle nodige vergunningen voor de herontwikkeling van de site.

De site vormt een ambitieus herontwikkelingsproject dat de bouw omvat van een gebouwencomplex bestaande uit 96 appartementen, 80 parkeerplaatsen en een kinderdagverblijf, samen goed voor een totale oppervlakte van 8 995 m² bruto. Eind mei 2016 heeft de firma Toshiba de site verlaten, waarna de werken begonnen zijn.

Met deze aankoop bevestigt de vennootschap dat zij in staat is projecten binnen te halen die de komende jaren moeten zorgen voor een groei van haar portefeuille en haar inkomsten. Dit afbraak/heropbouwproject bevestigt ook de rol van de GVV op het vlak van stadsvernieuwing en speelt doelgericht in op de behoefte aan huisvesting in een gemeente die een sterke bevolkingsgroei kent.

REMPARDEN

Aankoop van een residentieel gebouw in Oudenaarde

Op 12 april 2016 heeft de vennootschap een gebouw aangekocht bestaande uit 80 studio's, 15 appartementen, een kantoorruimte (op de lange termijn verhuurd aan Solidariteit voor het Gezin) en 74 garageboxen. Het gebouw bevindt zich in het Oost-Vlaamse Oudenaarde, Remparden 12, aan de rand van het stadscentrum en op 200 meter van de oevers van de Schelde.

De komende jaren zal het gebouw door de teams van de GVV volledig gerenoveerd worden. Deze renovatie betreft niet enkel de balkons en leuning, maar ook de binnenafwerking van de appartementen zal gerenoveerd worden naarmate de bewoners hun pand verlaten. De appartementen die momenteel leeg staan, zullen niet tijdelijk opnieuw verhuurd worden met de bedoeling de renovatie zo snel mogelijk te kunnen uitvoeren.

Deze aankoop heeft het aandeel van de portefeuille van de vennootschap in het Vlaamse Gewest verder versterkt en een nieuw project voor de GVV op de kaart gezet. De stad wijkt af van het gebruikelijke inwonersaantal (30 000 inwoners in de plaats van het als minimum vastgelegde aantal van 50 000) maar de grootte van het gebouw, de ligging en de uitstekende verhuurhistoriek waren bij de analyse van deze opportuniteit doorslaggevend.

“De bijzonderheid van Home Invest Belgium bestaat er in een “pure player” te zijn op het vlak van residentiële vastgoed. Er zijn weinig Belgische institutionele investeerders actief in deze sector, hetgeen ons toelaat de ambitie te hebben om marktleider te worden. Ons ADN is het woonvastgoed in de ruime zin van het woord: klassieke woningen, voor studenten, met diensten en toeristisch vastgoed. De omvang van deze markt is zeer verrassend...”

Nicolas Vincent, Chief Investment Officer





Remparden, Oudenaarde

PORT ZÉLANDE

Aankoop van 241 vakantiewoningen

Op 30 november 2016 heeft Home Invest Belgium 241 vakantiewoningen aangekocht in het Center Parcs-complex Port Zélande gelegen in Ouddorp (in de Nederlandse provincie Zeeland).

De cottages maken deel uit van een complex van circa 700 vakantiewoningen, met bijbehorende "central facilities" (zoals een subtropisch zwembad, restaurants, boetieks, speelpleinen, enz.) waarvan de exploitatie in handen is van Center Parcs, een dochteronderneming van de Franse groep Pierre & Vacances. Op die manier wordt Home Invest Belgium de grootste eigenaar van vakantiewoningen in het complex. De cottages zullen gerenoveerd en vervolgens voor een periode van 15 jaar door Center Parcs in huur genomen worden op basis van een "triple net"-huurovereenkomst.

Dit is de eerste aankoop in het buitenland, en het is bovendien geen "klassiek residentieel" gebouw. Toch past deze aankoop perfect in de strategie van Home Invest Belgium.

De GVV wil immers een referentiespeler zijn in residentieel vastgoed in de ruime zin en door de veranderende levensstijlen is de grens tussen hoofdverblijven en tweede verblijven steeds vager geworden. Een investering in tweede verblijven vormt dan ook een aanvulling op de verscheidenheid van panden die de GVV bezit.

Ook de geografische spreiding van de portefeuille, van oudsher een aandachtspunt van de vennootschap, wordt er hierdoor alleen maar beter op.

Tot slot mogen de cottages afzonderlijk aan particulieren verkocht worden, wat dan weer past in het selectieve arbitragebeleid van de GVV.



Ontwikkelingen

De GVV heeft in de loop van het jaar aanzienlijke vooruitgang geboekt met haar projectontwikkelingen voor eigen rekening. Één daarvan – The Horizon – werd opgeleverd en is volgens de aangekondigde planning in exploitatie gegaan.

MARCEL THIRY C1

Marcel Thirylaan 204

te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

De werken tot gedeeltelijke afbraak werden voortgezet en het hele jaar 2016 hebben de ruwbouw-, gevel- en afwerkingswerken voor de 96 appartementen hun beslag gekregen. De commercialisatie van de appartementen zal in het tweede trimester van 2017 aanvangen.

MARCEL THIRY C2

Marcel Thirylaan 204

te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

Het onderzoek van de vergunningsaanvraag voor de verkaveling van het terrein MTC2, dat paalt aan het voorgaande project, werd het hele jaar 2016 lang voortgezet. De vergadering van de overlegcommissie heeft in november plaatsgevonden en uiteindelijk heeft de commissie een gunstig advies uitgebracht. Normaal gezien zal de verkavelingsvergunning dus binnenkort afgeleverd worden.

CÉLIDÉE

Célidéestraat 29 - 33 en Joseph Scholsstraat 13

te 1080 Sint-Jans-Molenbeek

De werken werden aangevat. De afbraak is nu klaar en momenteel worden de kelder verdiepingen aangelegd.

KONINGIN ASTRID

Koningin Astridlaan 278 te 1950 Kraainem

De deputatie van Vlaams-Brabant heeft het beroep dat ingediend werd tegen de in april 2016 door de gemeente afgeleverde vergunning, afgewezen, waardoor deze vergunning nu definitief verworven is. Bijgevolg is gestart kunnen worden met de asbestverwijderings- en afbraakwerken aan het oude postgebouw.

BRUNFAUT

Brunfautstraat en Finstraat

te 1080 Sint-Jans-Molenbeek

De vergunningsaanvraag, die de reconversie van de site naar een in hoofdzaak residentieel project moet toelaten, werd in het 4^{de} kwartaal 2015 ingediend. De vergadering van de overlegcommissie heeft in november plaatsgevonden en uiteindelijk heeft de commissie een gunstig advies uitgebracht onder voorwaarden. De plannen zijn op basis van deze opmerkingen aangepast en opnieuw ingediend, zodat de vergunning normaal gezien in de loop van het eerste halfjaar 2017 afgeleverd zal worden.

Home Invest Belgium zal volle eigenaar van de site worden na het verkrijgen van de nodige vergunningen voor het slopen van de bestaande gebouwen en de bouw van het nieuwe complex.



Zoom op ...

THE HORIZON

De sector van het residentieel vastgoed wordt doorgaans als conservatief afgeschilderd. Toch bewijst Home Invest Belgium met The Horizon dat het perfect mogelijk is om onze nieuwe levensstijlen op grote schaal in één enkel gebouw te integreren.

De geometrie van het gebouw vormde in eerste instantie een probleem, maar dat probleem heeft de vennootschap omgebogen tot een innovatief project, dat inspeelt op zowel de ontwikkelingen op de residentiële huurmarkt als op de evolutie van de mentaliteiten en de noden van stadsmensen. Pooling, duurzaamheid, mobiliteit... het zijn thema's die regelmatig de voorpagina's halen en de evolutie ervan wordt door de communicatiemiddelen verder versneld.

Al die thema's werden ingebed in The Horizon, een project dat op die manier een nieuw concept in de huurmarkt zet. Middelgrote, comfortabele appartementen worden er aan particulieren verhuurd. Om te werken, vrienden te ontvangen of voor andere vrijetijdsbestedingen staan ruimtes ter beschikking die gereserveerd kunnen worden of gewoon voor alle bewoners gemeenschappelijk zijn. Zin om een film te bekijken? Om piano te spelen? Om te sporten? Om de kinderen te laten spelen in een specifiek voorbehouden speelruimte? Om vrienden uit te nodigen voor een drink of voor een ge-

zamenlijke maaltijd in de skylounge? Dat alles kan in één en hetzelfde gebouw.

Naast de gemeenschappelijke ruimtes kunnen de huurders ook gebruik maken van diensten à la carte, die via een online platform aangeboden worden. Via dat platform kan een gebruiker bijvoorbeeld een fiets of een wagen huren via Cambio, een zaal reserveren of een afspraak maken in de carwash, een ontbijt bestellen, een beroep doen op een dienstenchequebedrijf of nog, online aankopen doen.

Het delen van bepaalde uitrustingen vertaalt zich in minder installatiekosten en lagere gebruikskosten. Verder leidt het gebruik van een online platform tot lagere personeelskosten, terwijl de dienstverlening toch 24 uur op 24 verzekerd blijft. Dit totaalconcept zorgt ervoor dat de kostprijs van de appartementen en de diensten marktconform blijft.

The Horizon biedt een concreet en slim alternatief aan voor al wie graag in de stad wil wonen zonder enig verlies van comfort en met de zekerheid van een uitzonderlijke levenskwaliteit. Het is dan ook een project dat op de Belgische markt zonder meer uniek is.



THE HORIZON BETEKENT:

Voorreest, 160 appartementen, grote terrassen,
Maar eveneens, vier "guest rooms",
Een vleugelpiano en fitnessruimte,
Een bioscoopzaal en een vergaderzaal,
Een webplatform waar een auto of ontbijt kan gereserveerd worden,
Een panoramisch terras.
En nog veel meer!





Administratief, commercieel en technisch beheer

BEZETTINGSGRAAD¹

De gemiddelde bezettingsgraad voor het volledige boekjaar 2016 bedraagt 90,18%, dit is een daling in vergelijking met het boekjaar 2015 (93,89%).

Deze daling heeft te maken met de geleidelijke verhuring van de nieuwe projecten die de GVV in de markt zet. Verhuringen vangen immers pas aan wanneer de werken volledig voltooid zijn (in tegenstelling tot kandidaat-eigenaars anticiperen kandidaat-huurders niet op hun toekomstige behoeften) en de toestand op de verhuurmarkt (aanhoudende vraag maar zonder spanning) verklaart dat de eerste verhuringen over meerdere maanden gespreid zijn.

De bezettingsgraad van het residentieel vastgoed in courante exploitatie blijft op het zeer hoge peil van 96%, meteen het bewijs van de sterkte van de huurmarkt en de geschiktheid van de gebouwen waarvan de GVV eigenaar is, op die markt. In 2016 waren er vier gebouwen die voor het eerst in de markt gezet werden en daarbij werd een gemiddelde bezettingsgraad gehaald van 58%. Het betreft Clos Saint-Géry in Ghlin, Livingstone en ArchView – op dit ogenblik alledrie volledig verhuurd – en tot slot The Horizon, waarvan de verhuur in augustus 2016 van start gegaan is en waar nu intussen 100 van de 160 appartementen verhuurd zijn.

Rekening houdend met het constante aandeel opgeleverde ontwikkelingsprojecten in de portefeuille verwacht de GVV dat de bezettingsgraad zich in de toekomst op het niveau van 2016 zal stabiliseren.

VERJONGING VAN DE PORTEFEUILLE

Home Invest Belgium heeft zijn programma tot verregaande renovatie van bepaalde gebouwen in portefeuille, voortgezet.

In Ghlin zijn de renovatiewerken aan de 20 huizen van het complex Clos Saint-Géry voltooid. De voorlopige oplevering van de huizen heeft tijdens het 1^{ste} kwartaal van 2016 plaatsgevonden. Sinds het 2^{de} halfjaar 2016 werden de 20 huizen opnieuw verhuurd.

Aan de IJzerlaan zijn de ingrijpende renovatiewerken aan het gebouw, dat intussen omgedoopt werd tot ArchView, klaar en werden in het 1^{ste} kwartaal 2016 opgeleverd. De 16 volledig gerenoveerde appartementen zijn allemaal opnieuw verhuurd.

www.archview.be

De werken aan het residentiële gebouw Charles Woeste werden tijdens het 1^{ste} kwartaal 2016 opgeleverd.

In Luik werden de stedenbouwkundige vergunningen verkregen voor een volledige herziening van de opdeling van de appartementen in de gebouwen Léopold en Saint-Hubert. De uitvoeringsstudies zijn aan de gang, waarna de werken normaal gezien in 2017 zullen starten.

TECHNISCH EN ADMINISTRATIEF BEHEER

De eigen teams staan in voor het technisch, administratief en boekhoudkundig beheer van de meeste gebouwen in het Brusselse gewest, terwijl het beheer van de andere gebouwen overgelaten wordt aan externe syndici en zaakwaarnemers, die wij zorgvuldig selecteren en aandachtig aansturen.

“Alles verandert in onze moderne wereld. Onze manier van werken, van reizen, van shoppen, van ontspannen ... en van wonen. Dit maakt The Horizon zo bijzonder.”

Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer



¹ Dit begrip is gedefinieerd in het Lexicon.



Verkopen

Overeenkomstig de 4^{de} strategische pijler van de vennootschap, zijnde de selectieve verkoop van haar delen van haar vastgoedportefeuille, is Home Invest Belgium doorgegaan met de verkoop van haar activa per afzonderlijke wooneenheid (voornamelijk appartementsgebouwen). Ook dit jaar heeft deze arbitrageactiviteit de liquiditeit van de portefeuille van de vennootschap bewezen alsook de relevantie van de expertisewaarden.

In 2016 werden 40 panden verkocht: appartementen, gelegen onder meer in de gebouwen Mélézes, Birch House en Wetteren, vier huizen op de Ryckmans-site en het volledige gebouw in Sint-Niklaas.

De verschillende verkooptransacties tijdens het boekjaar 2016 hebben een nettomeerwaarde van € 0,3 miljoen

opgeleverd in vergelijking met de laatste reële waarde van de verkochte activa.

In totaal vertegenwoordigde de arbitrageactiviteit voor het boekjaar 2016 naar volume 5,66% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 31 december 2015, wat een uitkeerbaar resultaat van € 5,4 miljoen heeft opgeleverd.

Deze meerwaarde maakt het mogelijk het uitkeerbaar resultaat voor de aandeelhouders over het boekjaar 2016 op te trekken en bevestigt het belang van de arbitrageactiviteit als strategische pijler van Home Invest Belgium.

OVERZICHT VAN DE VERKOOPTRANSACTIES

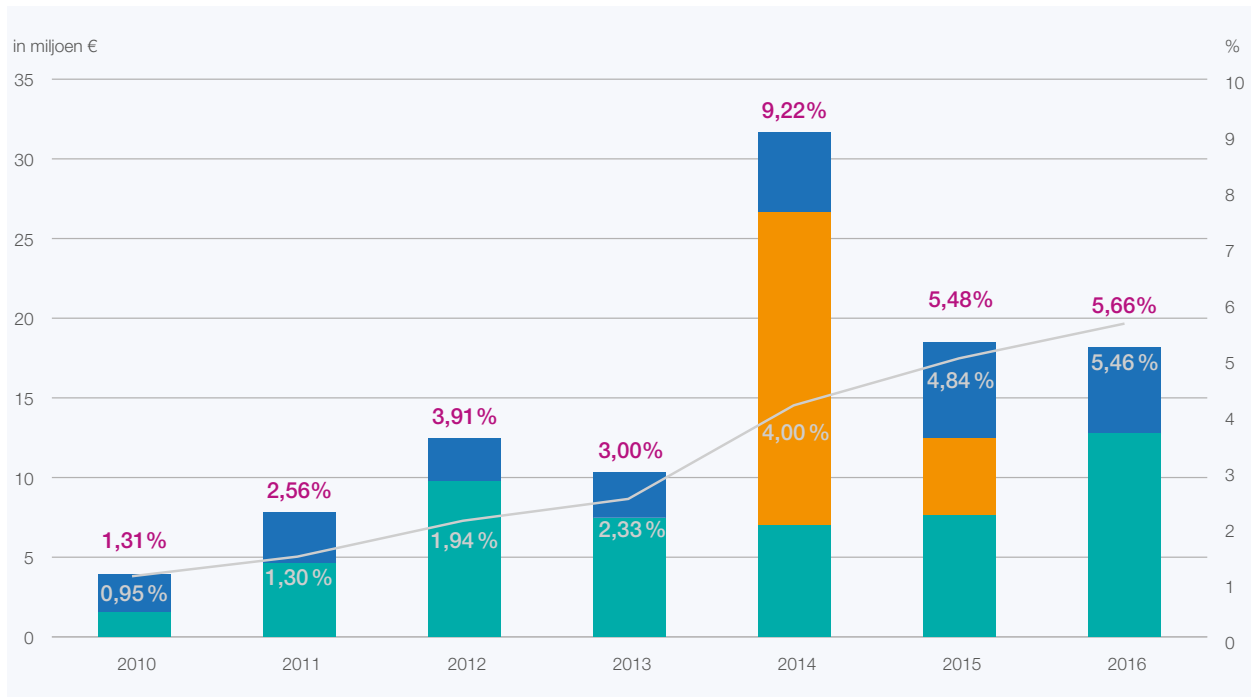
	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal bij de verkoop betrokken sites	7	10	9	13	17
Nettoverkoopprijs (exclusief transactie kosten)	€ 18,2 miljoen	€ 18,5 miljoen	€ 31,6 miljoen	€ 10,3 miljoen	€ 12,5 miljoen

“Met grote trots op het team, menen wij te kunnen stellen dat de ontwikkelingsafdeling die 4 jaar geleden werd opgestart, ontegensprekelijk zijn verwachte vruchten begint af te leveren: 450 opgeleverde units en terug ongeveer 450 bijkomende kwalitatieve en bijzonder energie-zuinige units in ontwikkeling...”

Toon Haverals, Chief Development Officer



EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN



■ Residentieel ■ Niet-residentieel ■ Uitkeerbare meerwaarde — Jaarlijks % van de portefeuille onder arbitrage
 — Gemiddelde dat onder arbitrage valt voor een periode van 5 jaar

”

De Tijd
02 december 2016

“Het is een grote deal (met Port Zélande): de 241 bungalows die voor zowat 40 miljoen euro worden aangekocht zijn goed voor 10 procent van de totale vastgoedportefeuille.”

Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening¹

(zie ook het hoofdstuk "Financiële staten")

“Onze dynamische beheerspolitiek van onze financieringen heeft ons toegelaten om onze gemiddelde financieringskost gevoelig te verlagen zonder de gemiddelde looptijd van onze kredietlijnen te beperken, deze zijn nog steeds langer dan vijf jaar.”

Jean-Luc Colson, Chief Finance Officer



¹ Dit rapport is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. De gedetailleerde statutaire jaarrekening en het statutaire beheersverslag zijn op aanvraag gratis verkrijgbaar bij de vennootschap. De statutaire jaarrekening is opgenomen in het hoofdstuk "Financiële staten" van dit financiële jaarverslag.

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA	31/12/16	31/12/15
I. Vaste Activa	409 872 451	347 049 162
B. Immateriële vaste activa	278 118	7 733
C. Vastgoedbeleggingen	408 833 729	346 100 301
D. Andere materiële vaste activa	102 316	149 060
E. Financiële vaste activa	75 649	74 186
F. Vorderingen financiële leasing	582 639	717 882
II. Vlottende activa	9 429 070	16 012 906
A. Activa bestemd voor verkoop	1 457 192	2 484 525
C. Vorderingen financiële leasing	135 243	127 147
D. Handelsvorderingen	3 169 636	10 343 536
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	842 449	275 869
F. Kas en kasequivalenten	3 437 814	2 487 426
G. Overlopende rekeningen	386 735	294 403
TOTAAL ACTIVA	419 301 520	363 062 069
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		
A. Kapitaal	75 999 055	75 999 055
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	98 198 999	95 782 145
D. Nettoresultaat van het boekjaar	6 101 079	3 507 233
EIGEN VERMOGEN	205 202 333	200 191 632
VEPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	201 485 901	154 617 936
B. Langlopende financiële schulden	192 205 885	147 666 669
a. Kredietinstellingen	152 500 000	108 000 000
c. Andere	39 705 885	39 666 669
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	9 280 017	6 951 266
II. Kortlopende verplichtingen	12 613 287	8 252 501
B. Kortlopende financiële schulden	712 226	605 651
c. Andere	712 226	605 651
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10 385 458	6 026 535
b. Andere	10 385 458	6 026 535
E. Andere kortlopende verplichtingen	90 680	85 861
F. Overlopende rekeningen	1 424 923	1 534 454
VEPLICHTINGEN	214 099 188	162 870 436
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	419 301 520	363 062 069
Aantal aandelen op afsluitdatum ¹	3 147 897	3 147 897
Netto waarde	205 202 333	200 191 632
Netto waarde per aandeel	65,19	63,60
Waarde van het netto-actief aangepast om de reële waarde van de financiële afdekkinginstrumenten uit te sluiten	68,14	65,80
Schulden	203 394 248	154 384 716
Schuldgraad	48,51%	42,52%

¹ Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend met uitsluiting van 12 912 eigen aangehouden aandelen.

TOELICHTINGEN BIJ DE BALANS

Activa

De immateriële vaste activa betreffen het vastgoedprogramma Winiris, dat op vijf jaar afgeschreven wordt, en het nieuwe geïntegreerde softwarepakket Axxerion, dat in de loop van 2017 in gebruik genomen zal worden. Winiris is een boekhoudsoftware gespecialiseerd in het beheer van vastgoed gerelateerde gegevens. Deze zal vervangen worden door Axxerion die uitgebreide modaliteiten bevat inzake rapportering in beheer van technische problemen, verhuurplatform,...

Gedurende het boekjaar is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen geëvolueerd van € 346,1 miljoen op 31 december 2015 naar € 408,8 miljoen op 31 december 2016, met inbegrip van de projectontwikkelingen, dit is een toename met 18,1%, voornamelijk te danken aan:

- de aankoop van diverse hierboven genoemde gebouwen;
- de effectieve verkoop van gebouwen;
- de voortzetting van de hierboven nader toegelichte projectontwikkelingen;
- diverse renovatiewerken die in onze gebouwen werden uitgevoerd om ze in overeenstemming te houden met de vereisten die vandaag op de huurmarkt gesteld worden;
- het saldo dat voortvloeit uit een positieve variatie in de reële waarde van de gebouwen in portefeuille tijdens het boekjaar 2016 (+ € 11,3 miljoen).

Op 31 december 2016 komen de vastgoedbeleggingen in exploitatie uit op € 381,3 miljoen in totaal, terwijl de lopende projectontwikkelingen € 27,5 miljoen bedragen (tegenover respectievelijk € 313,6 miljoen en € 32,5 miljoen op 31 december 2015).

De overige materiële vaste activa omvatten de vaste activa voor eigen gebruik.

De financiële vaste activa komen uit op € 0,08 miljoen doordat de afdekkingsinstrumenten in reële waarde zijn gedaald als gevolg van de toepassing van de boekhoudnorm IAS 39.

De vorderingen financiële leasing ten belope van € 0,7 miljoen vertegenwoordigen de waarde van de vorderingen die voortvloeien uit de vastgoedleasings op het gebouw in de Belgradostraat en op de Residentie Lemaire, waarbij het langlopende gedeelte geboekt wordt onder de vaste activa en het kortlopende gedeelte (op ten hoogste één jaar) onder de vlottende activa. De vorderingen nemen af naarmate de financiële leasingcontracten vorderen.

De post activa bestemd voor verkoop bedraagt € 1,5 miljoen en vertegenwoordigt de reële waarde, bij afsluiting van het boekjaar, van de gebouwen waarvoor de verkoopprocedure op dat moment reeds was ingezet.

De handelsvorderingen zijn gedaald tot € 3,2 miljoen, tegenover € 10,3 miljoen het jaar voordien, en stemmen grotendeels overeen met de te ontvangen bedragen in het kader van de bij afsluiting van het boekjaar 2016 ondertekende voorlopige koopakten (€ 2,5 miljoen); het saldo is toe te schrijven aan de huurvorderingen op de vastgoedbeleggingen.

De belastingvorderingen en andere vlottende activa komen uit op € 0,8 miljoen. De kas- en kasequivalenten bedragen € 3,4 miljoen tegenover € 2,5 miljoen het voorgaande jaar. De overlopende rekeningen bedragen € 0,4 miljoen.

Eigen vermogen en passiva

Op 31 december 2016 is het kapitaal van Home Invest Belgium ten belope van € 76 miljoen vertegenwoordigd door 3 160 809 aandelen, waarvan er 12 912 aangehouden worden in autocontrole en uitgesloten zijn van de berekeningen per aandeel.

De reserves gaan vooruit met 2,6% tot € 98,2 miljoen tegenover € 95,8 miljoen een jaar eerder, ingevolge de bestemming van het resultaat van 2015. Anderzijds dienen wij op te merken dat het overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren op heden € 26 miljoen bedraagt, dit is € 8,25 per aandeel, in vergelijking met € 18,1 miljoen het voorgaande jaar (+ 43,5%).

Het nettoresultaat van het boekjaar tenslotte bedraagt € 6,1 miljoen. Het stemt overeen met een nettoresultaat van het boek-



Erainn, Etterbeek

jaar vóór resultaatverwerking van € 17,9 miljoen, verminderd met het interimdividend dat in december 2016 uitbetaald werd.

De langlopende financiële schulden bedragen € 192,2 miljoen, tegenover € 147,7 miljoen een jaar eerder. Die stijging is het gevolg van de financiering van nieuwe aankopen en projectontwikkelingen. De kortlopende financiële schulden komen uit op € 0,7 miljoen, even veel als in 2015. Op te merken valt dat in deze post ook de ontvangen huurwaarborgen zijn opgenomen.

De handelsschulden en andere kortlopende schulden bedragen € 10,4 miljoen tegenover € 6,0 miljoen het voorgaande jaar. Zij omvatten schulden aan leveranciers ten belope van € 9,1 miljoen, vooraf ontvangen huurgelden ten belope van € 0,7 miljoen, en tot slot, belastingsschulden en sociale lasten ten belope van € 0,5 miljoen.

De andere kortlopende verplichtingen bedragen € 0,09 miljoen en omvatten onder meer de dividenden van vorige boekjaren die nog niet door de aandeelhouders werden opgevraagd.

De overlopende rekeningen zijn stabiel gebleven op een bedrag van € 1,4 miljoen en omvatten € 1,2 miljoen aan verschuldigde

maar niet vervallen interesten op de obligatie die in juni 2014 uitgegeven werd, en het saldo van € 0,3 miljoen aan op voorhand geïnde vastgoedontvangsten.

Tot slot bedraagt de nettowaarde per aandeel € 65,2, tegenover € 63,6 op 31 december 2015, een stijging met 2,5%.

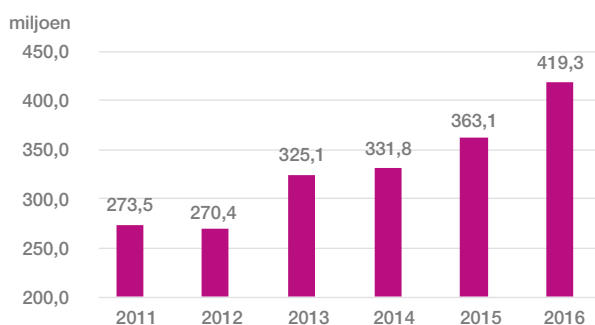
De nettowaarde per aandeel (dat wil zeggen zonder latente impact van de afdekkingsinstrumenten) komt uit op € 68,1, tegenover € 65,8 het jaar voordien.

Schuldgraad

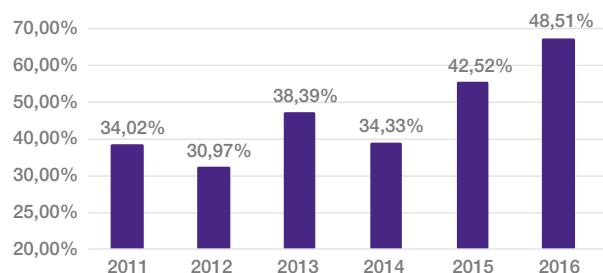
De schuldgraad ratio is van 42,52% in 2015 gestegen tot 48,51% in 2016. Die stijging is enerzijds het gevolg van de financiering van nieuwe vastgoedbeleggingen (van € 346,1 miljoen in 2015 naar € 408,8 miljoen in 2016) en anderzijds de financiering van het interimdividend dat in december 2016 uitbetaald werd, en dit ondanks de inkomsten die gegenereerd werden door de huren exclusief kosten en de arbitrage op portefeuille.

Evolutie over 6 jaar

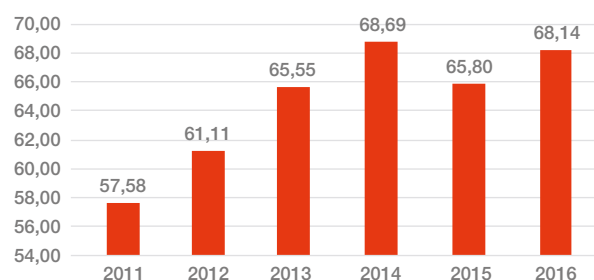
TOTAAL VAN DE BALANS (IN €)



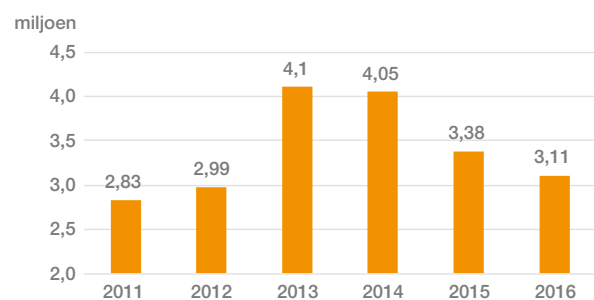
SCHULDGRAAD (IN%)



NETTOWAARDE PER AANDEEL MET UITSLUITING VAN DE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN IN REËLE WAARDE (IN €)



FINANCIËLE KOSTEN (IN €)



GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

	31/12/2016	31/12/2015
I. Huurinkomsten	18 979 691	17 807 520
III. Met verhuur verbonden kosten	-178 922	-161 024
NETTO HUURRESULTAAT	18 800 769	17 646 496
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	86 482	89 279
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	660 864	683 551
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-2 705 975	-1 852 164
VASTGOEDRESULTAAT	16 842 140	16 567 162
IX. Technische kosten	-843 970	-1 614 789
X. Commerciële kosten	-406 804	-427 252
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-392 488	-405 280
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 780 000	-2 802 638
XIII. Andere vastgoedkosten	-81 388	-66 207
VASTGOEDKOSTEN	-4 504 650	-5 316 166
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12 337 491	11 250 996
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-845 488	-814 043
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-29 448	-24 077
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11 462 554	10 412 876
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	279 654	1 333 073
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11 295 322	5 991 869
OPERATIONEEL RESULTAAT	23 037 530	17 737 817
XX. Financiële inkomsten	78 701	83 404
XXI. Netto interestkosten	-3 048 453	-3 326 445
XXII. Andere financiële kosten	-65 705	-57 228
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2 025 345	963 443
FINANCIEEL RESULTAAT	-5 060 803	-2 336 826
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17 976 727	15 400 990
XXIV. Vennootschapsbelasting	-71 034	-89 144
BELASTINGEN	-71 034	-89 144
NETTO RESULTAAT	17 905 693	15 311 847
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	17 905 693	15 311 847
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	5,69	4,86
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen ¹	3 147 897	3 147 897
NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN	8 356 063	7 023 462
NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN PER AANDEEL	2,65	2,23
UITKEERBAAR RESULTAAT	13 856 552	13 144 051
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	4,40	4,18
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor Ptf / Vastgoedresultaat)	68,06%	62,85%

¹ Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend met uitsluiting van 12 912 eigen aangehouden aandelen.

TOELICHTINGEN BIJ DE RESULTATEN

Nettohuurresultaat

De huuropbrengsten bedragen € 19,0 miljoen, tegen € 17,8 miljoen in 2015 (+6%). De stijging is te danken aan nieuwe aankopen en aan de volledige verhuring van de projectontwikkelingen die in 2015 opgeleverd werden.

Met € 0,2 miljoen zijn de huurlasten zowat gelijk gebleven met die van 2015, en omvatten onder meer de waardeverminderingen op handelsvorderingen.

Het nettohuurresultaat bedraagt aldus € 18,8 miljoen, tegenover € 17,6 miljoen een jaar eerder, een stijging met 6,5%.

Vastgoedresultaat

De huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder zijn voornamelijk samengesteld uit door de GVV betaalde onroerende voorheffingen en komen uit op € 2,7 miljoen.

Deze post laat zich niet zomaar met dezelfde post uit 2015 vergelijken. Sinds het boekjaar 2016 omvat deze post immers ook de huurlasten die Home Invest Belgium draagt in de gebouwen in exploitatie, waarvan de huurgelden ook de huurlasten omvatten (doorgaans de gebouwen waarvan de gemeubelde appartementen op basis van kortlopende contracten verhuurd worden). Vóór het boekjaar 2016 werden deze lasten geboekt onder de technische kosten.

Anderzijds is de stijging van deze post in vergelijking met het voorgaande boekjaar ook het gevolg van de verhoging van de onroerende voorheffing in het Brussels Gewest (verhoging van de belastingvoet van de agglomeratie en van de aanvullende opcentiemen in meerdere gemeenten). Overeenkomstig de toepasselijke wetgeving kon een deel van deze voorheffingen (€ 0,7 miljoen) echter verhaald worden op bepaalde huurders (handelszaken, kantoren, rusthuizen).

De recuperatie van vastgoedkosten komt overeen met de huurschade die bij het einde van huurovereenkomsten aangerekend wordt, en blijft op het niveau van 2015.

Bijgevolg komt het vastgoedresultaat uit op € 16,8 miljoen, tegenover € 16,6 miljoen een jaar eerder, zijnde een lichte stijging met 1,7%.





Les Erables, Sint-Lambrechts-Woluwe

Vastgoedkosten

De technische kosten omvatten de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar en de renovatiekosten. Zij komen uit op € 0,8 miljoen, zijnde een sterke daling tegenover 2015 en dit als gevolg van de herclassificatie die vanaf het boekjaar 2016 doorgevoerd werd.

De commerciële kosten dalen met 4,8% en bedragen € 0,4 miljoen. Ze omvatten de commissielonen betaald aan de vastgoedmakelaars voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de gedeelde kost van plaatsbeschrijvingen, alsook de erlonen van advocaten aangesteld in het kader van een strikt beheer van de verhuring van de portefeuille.

De kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen bedragen € 0,4 miljoen en vertegenwoordigen de kosten die de GVV moet dragen bij leegstand. Die leegstand kan toe te schrijven zijn aan de termijn die nodig is om een nieuwe huurder te vinden na het vertrek van de oude, maar ook aan de duur van de eerste verhuringen van opgeleverde nieuwe gebouwen. Ook met het oog op ingrijpende renovaties kunnen gebouwen een tijd leeg staan.

De beheerkosten vastgoed vertegenwoordigen de personeels- en werkingskosten, de honoraria van het Management alsook de vergoedingen van de bestuurders en de betaalde erlonen voor het aan derden uitbestede beheer van diverse panden. Zij komen uit op € 2,8 miljoen. Deze post is stabiel in vergelijking met 2015 en dit ondanks de groei van de portefeuille.

In totaal laten de vastgoedkosten een sterke daling optekenen met -15,3% tot een bedrag van € 4,5 miljoen, tegenover € 5,3 miljoen in 2015.

Het operationeel vastgoedresultaat komt uit op € 12,3 miljoen, een stijging met 9,7% vergeleken met het resultaat van € 11,3 miljoen dat in 2015 werd opgetekend.

Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op portefeuille

De algemene kosten van de GVV omvatten alle kosten die geen rechtstreeks verband houden met de exploitatie van de gebouwen en het beheer van de vennootschap. Ze omvatten voornamelijk de kosten verbonden aan de beursnotering en aan het bijzonder juridisch statuut van de GVV (Euronext Brussels, controleautoriteiten, abonnementstaks bij de FOD Financiën, enz.), de erlonen van de Commissaris, de raadgevers en de erkende vastgoedexpert van de GVV. Zij zijn stabiel in vergelijking met 2015 en bedragen € 0,8 miljoen.

Hierdoor wordt een operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op portefeuille geboekt van € 11,5 miljoen, tegenover een resultaat van € 10,4 miljoen eind 2015, dit is een mooie stijging met 10,1%.

De bedrijfsmarge vertoont een fraaie stijging tot 68%.

Operationeel resultaat

Het resultaat op portefeuille is opnieuw positief en bedraagt € 11,6 miljoen, vergeleken met het resultaat van € 7,3 miljoen dat in 2015 werd geboekt. Dit resultaat over 2016 is te verklaren door enerzijds de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten belope van € 11,3 miljoen (€ 6,0 miljoen in 2015), maar ook door de aanzienlijke gerealiseerde meerwaarden tegenover de laatste reële waarde, die uitkomen op € 0,3 miljoen. Stippen wij aan dat meerwaarde gerealiseerd tegenover de aankoopwaarde en uitkeerbaar voor de aandeelhouder, uitkomt op € 5,4 miljoen.

Dit opmerkelijke resultaat bewijst opnieuw dat Home Invest Belgium erin slaagt terugkerende meerwaarden te creëren in het belang van haar aandeelhouders.

Het operationeel resultaat, na het in rekening brengen van het resultaat op portefeuille, bedraagt aldus € 23,0 miljoen, tegenover € 17,7 miljoen voor 2015.

Financieel resultaat

De financiële inkomsten ten belope van € 0,08 miljoen omvatten de ontvangen interesten en de leasingvorderingen. De interestkosten vertonen opnieuw een sterke daling met 8,4% (16,8% van boekjaar 2015 naar boekjaar 2014), en dit ondanks de toename van de schuldgraad, die van € 154,4 miljoen eind 2015 stijgt naar € 203,4 miljoen eind 2016.

De variaties van de reële waarde van de financiële activa en passiva vertegenwoordigen een zuiver latent verlies, dat voortvloeit uit de evolutie van de reële waarde van de niet-effectieve afdekkingsinstrumenten in de zin van IFRS. Het verlies bedraagt € -2,0 miljoen.

In totaal komt het financieel resultaat (negatief) uit op € -5,1 miljoen.

Nettoresultaat — nettoresultaat van de kernactiviteiten — uitkeerbaar resultaat

Na aftrek van financiële kosten en belastingen stijgt het nettoresultaat van Home Invest Belgium met 16,9% en gaat van € 15,3 miljoen in 2015 naar € 17,9 miljoen in 2016.

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten staat voor de operationele rentabiliteit van de onderneming, exclusief zuiver latente factoren en meerwaarden, en komt uit op € 8,4 miljoen, tegenover € 7,0 miljoen in 2015.

Het uitkeerbaar resultaat stijgt met 5,4% tot een bedrag van € 13,9 miljoen, tegenover € 13,1 miljoen een jaar geleden.

Het aandeel van het nettoresultaat van de kernactiviteiten in het uitkeerbaar resultaat stijgt tot 60%, wat beter is dan het cijfer van 2015 (53%).



Jourdan 85, Sint-Gillis

RESULTAATVERWERKING

Het geconsolideerde uitkeerbare resultaat komt uit op € 13,9 miljoen¹.

Het heeft betrekking op een gewogen gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen gelijk aan 3 147 897 aandelen. Er werd geen enkel bedrag aan de wettelijke reserve toegevoegd.

Tijdens het boekjaar heeft zich geen enkele gebeurtenis voorgedaan, die het aanleggen van voorzieningen in de zin van de IFRS-normen zou rechtvaardigen.

Bijgevolg stelt de Raad van Bestuur, op het vlak van de statutaire rekeningen, aan de Gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Home Invest Belgium voor om:

- een totaal bedrag van € 4 500 709,96 over te boeken naar de reserves en naar het over te dragen resultaat;
- de uitkering van het interimdividend van 5 december 2016 van € 3,75 bruto te bekrachtigen;
- een slotdividend als vergoeding van het kapitaal goed te keuren ten belope van € 0,50 bruto per aandeel;
- voor het boekjaar 2016 komt dit neer op een totaal dividend van € 4,25 bruto per aandeel.

De dividenden die in 2016 uitgekeerd werden en dus ook het interimdividend dat in december 2016 uitbetaald werden, werden onderworpen aan een roerende voorheffing van 27%. Op het slotdividend dat in 2017 uitgekeerd zal worden, zal echter een roerende voorheffing van 30% van toepassing zijn. De fiscale behandeling van het dividend wordt nader toegelicht in het hoofdstuk "Permanent document".

Indien de Algemene vergadering het voorgestelde dividend goedkeurt, zal dit vanaf 12 mei 2017 betaalbaar gesteld worden door automatische storting aan de aandeelhouders op naam en aan de houders van gedematerialiseerde effecten, alsook aan de loketten van de depositobank.

¹ Het uitkeerbaar resultaat wordt berekend overeenkomstig artikel 13, §1, 1e alinea van de wet van 12 mei 2014.



Andere elementen van het beheersverslag

BELANGRIJKSTE RISICO'S (BUITEN DE RISICO'S VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)

De risicofactoren worden hierboven beschreven in dit financieel jaarverslag.

AANWENDING VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Het financieel beheer van Home Invest Belgium strekt ertoe de vennootschap doorlopend toegang te verlenen tot krediet en het renterisico op te volgen en zo veel mogelijk te beperken.

De aanwending van de financiële instrumenten wordt beschreven in het punt "Financiële risico's" van het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit financieel jaarverslag. Volgende elementen komen daarin aan bod: de schuldratio, het liquiditeitsrisico, het wisselkoersrisico, het risico van een bank als tegenpartij, het risico verbonden aan renteschommelingen, het risico verbonden aan de variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten op 31 december 2016, het risico verbonden aan

de liquiditeit van het aandeel en het risico verbonden aan de uitkering van het dividend.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Home Invest Belgium heeft tijdens het boekjaar 2016 geen enkele activiteit uitgevoerd inzake onderzoek en ontwikkeling.

INFORMATIE OVER HET BESTAAN VAN OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE GVV AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN

De Raad van Bestuur heeft geen enkele aanwijzing over het bestaan van omstandigheden die een noemenswaardige invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling van de GVV in de zin van artikel 119, 3° van het Wetboek Vennootschappen.

INFORMATIE IN HET KADER VAN ARTIKEL 119, PUNT 6 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

De heer Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het Auditcomité, beschikt over de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit, zoals voorgeschreven in punt 6 van artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen. Hij heeft inderdaad een universitaire opleiding gevolgd specifiek op financieel vlak (zie “Corporate Governance-verklaring”).

EIGEN AANDELEN IN BEZIT

Bij de afsluiting van het boekjaar houdt Home Invest Development NV 12 912 aandelen van Home Invest Belgium aan. De GVV heeft haar dochteronderneming Home Invest Development belast met de ontwikkeling van nieuwe projecten voor eigen rekening alsook met het beheer van grootschalige renovatiewerken. Het dagelijks bestuur van Home Invest Development is in handen van drie Gedelegeerd bestuurders, met name:

- HIRE Consult BVBA, met dhr. Toon Haverals als vaste vertegenwoordiger;
- ZOU2 BVBA, met mevrouw Sophie Lambrighs als vaste vertegenwoordiger;
- Cocky NV, met dhr. Johan Van Overstraeten als vaste vertegenwoordiger.

GEBEURTENISSEN SINDE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

De vennootschap heeft bij het begin van 2017 haar activiteiten op alle vlakken voortgezet: zoeken naar nieuwe aankoopmogelijkheden, projectontwikkeling, beheer van de portefeuille en arbitrage.

Op 17 januari 2017 heeft zij de aankoop van een gebouw aan de Jourdanstraat 95 in Sint-Gillis afgerond. Dit oude kantoorgebouw zal afgebroken en heropgebouwd worden tot een nieuw residentieel complex. Voor meer details verwijzen wij naar het persbericht van 17 januari 2017 en naar het hoofdstuk Vastgoedverslag.

Van meerdere andere nieuwe investeringsdossiers is het onderzoek ver gevorderd. De Raad meent dat sommige daarvan nog vóór het einde van het jaar concreet invulling zullen krijgen.

VOORUITZICHTEN 2017

De Raad van Bestuur bevestigt zijn vertrouwen in de verdere groei van de resultaten van de vennootschap.

De inkomsten van de vennootschap komen enerzijds van de verhuur van haar gebouwen en anderzijds van de regelmatige selectieve arbitrage van een deel van haar portefeuille. De huurmarkt wordt ondersteund door de demografische groei die opgetekend wordt in de grote Belgische steden, en haalt voordeel uit een aantrekkende inflatie in vergelijking met de voorgaande jaren (stijging van de gezondheidsindex met 2,09% in 2016, tegenover 1,05% in 2015 en 0,4% in 2014), wat leidt tot een indexering van de huren.

De koopmarkt wordt gestuurd door de historisch lage intresten, ondanks de lichte stijging die op de markten vastgesteld werd naar het einde van 2016 en begin 2017. Dit verhoogt de ontleningscapaciteit van de gezinnen.

Voor het aan de gang zijnde boekjaar is de Raad van oordeel dat het uitkeerbaar resultaat voor het jaar 2017 op zijn minst gelijk zou moeten zijn aan dat van het voorgaande boekjaar, onder voorbehoud van een plotse en aanzienlijke achteruitgang van de residentiële vastgoedmarkt voor verkoop en/of verhuur (wat de Raad niet verwacht op het moment van het opstellen van dit financieel jaarverslag) of andere onvoorziene gebeurtenissen.

In lijn met zijn dividendbeleid zal de Raad van Bestuur naar aanleiding van de bekendmaking van de resultaten van het 3^{de} kwartaal (26/10/2017) het bedrag aankondigen van het interimdividend, dat in december 2017 in speciën uitbetaald zal worden. Over het slotdividend zal in mei 2018 beslist worden door de Gewone algemene vergadering van de vennootschap, op voorstel van de Raad van Bestuur.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

“Eenieder heeft recht op een levensstandaard die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, waaronder inbegrepen voeding, kleding, huisvesting en geneeskundige verzorging en de noodzakelijke sociale diensten, alsmede het recht op voorziening in geval van werkloosheid, ziekte, invaliditeit, overlijden van de echtgenoot, ouderdom of een ander gemis aan bestaansmiddelen, ontstaan ten gevolge van omstandigheden onafhankelijk van zijn wil.”

– Artikel 25 van de Universele verklaring van de rechten van de Mens.

Het recht op huisvesting is in de Universele verklaring van de rechten van de Mens verankerd als een van de onderdelen van het recht op een levensstandaard die hoog genoeg is. Home Invest Belgium wil een bescheiden bijdrage leveren aan de verwezenlijking van dit recht door kwalitatief hoogstaande, betaalbare woningen op de huurmarkt aan te bieden, en daarbij tegelijk de belangen van haar aandeelhouders te vrijwaren. De GVV erkent de verantwoordelijkheden die op haar rusten in de milieugerelateerde en menselijke context waarin zij haar opdracht vervult.



MILIEUCONTEXT

Het verantwoord ondernemerschap van Home Invest Belgium komt vooral tot uiting bij het beheer van haar vastgoedvermogen in exploitatie, bij haar investeringsbeslissingen en bij de keuzes die zij maakt in het kader van haar projectontwikkelingen.

Als eigenaar van een belangrijk vastgoedvermogen dat is samengesteld uit gebouwen met een veranderlijke levensduur, hanteert de vennootschap een pragmatisch beleid met een rationeel en permanent renovatieprogramma dat perfect is afgestemd op de financiële noodwendigheden. Zo kan het soms verstandiger zijn een ouder gebouw te verkopen in de plaats van aanzienlijke kosten te maken om de ontoereikende energieprestaties ervan te verbeteren.

Dit beleid van onderbouwde investeringen en actieve arbitrage op portefeuille berust op een gedetailleerde periodieke doorlichting van die vastgoedportefeuille.



Woodrow Wilson Plein, Gent

Wanneer beslist wordt bestaande activa aan te kopen, moet de kwaliteit van het gebouw dat bedoeld is om op lange termijn huurinkomsten te genereren, voldoen aan de op dat ogenblik geldende milieucriteria of het op korte termijn mogelijk maken werken uit te voeren teneinde deze prestaties te bereiken.

Wat de projectontwikkelingen betreft, wordt de knowhow van het team ten nutte gemaakt om gebouwen te ontwerpen waarvoor elke keuze van bouwmaterialen of technologie spooft met een langetermijnvisie die per definitie op duurzaamheid gericht is.

Wat dat betreft, is het volgens Home Invest Belgium van belang erop te wijzen dat duurzaamheid veel verder gaat dan louter energiegebonden overwegingen, en dat ook andere aspecten,



CV10&18, Louvain-la-Neuve

zoals nabijheid van openbaar vervoer (in de ruime betekenis), rationeel grondgebruik, aanleg van groenzones, terbeschikkingstelling van fietspooling enz., van essentieel belang zijn voor een duurzame stad. Home Invest Belgium schenkt bijzondere aandacht aan al deze aspecten en probeert die elke dag opnieuw toe te passen in al haar projecten en investeringskeuzes.

Wat de eerbied voor het milieu betreft, wil de GWV dezelfde verantwoordelijkheidszin aan de dag leggen bij het gebruik van haar eigen kantoorruimten. Zoals elke onderneming en/of werkgever streeft zij, in nauwe samenspraak met haar personeel, naar een optimaal beheer van de verschillende aspecten van haar eigen werking, met de nodige aandacht voor energieverbruik (verwarming-verlichting-vervoer), afvalverwerking (sortering-verbruik van papier en diverse andere verbruiksgoederen) en waterverbruik (onderhoud-schoonmaak).

De toepassing van deze goede praktijken heeft weliswaar beperkte gevolgen, maar zorgt er niettemin voor dat alle werknemers van Home Invest Belgium zich meer rekenschap geven van de kernwaarden die de vennootschap wil toepassen op haar bedrijfsuitoefening.



City Gardens, Leuven



Brunfaut, Sint-Jans-Molenbeek

MENSELIJKE CONTEXT

Ruim bekeken wil Home Invest Belgium in alle onderdelen van haar werking een bepaald aantal ethische waarden toepassen die van essentieel belang voor haar zijn, te weten eerlijkheid, integriteit en rechtvaardigheid. Het is in haar ogen onontbeerlijk dat deze waarden in acht worden genomen, wil zij haar opdracht naar behoren vervullen in het beste belang van al haar *stakeholders*.

Deze waarden worden erkend en nageleefd, zowel op het niveau van de Raad van Bestuur als door het Management en het voltallige personeel, en bijgevolg in alle acties die de GVV onderneemt.

De vennootschap erkent in wezen twee groepen personen met wie zij nauwe banden onderhoudt en aan wie zij aansprakelijkheid en verantwoording verschuldigd is: haar huurders en haar personeel.

Gelet op het relatief grote aantal huurders waarmee zij in contact staat, goed voor ruim 1 750 gezinnen, bevindt Home Invest Belgium zich in een bevoorrechte positie om hen een aantal waarden bij te brengen die zij voorstaat. De vennootschap wil haar huurders eerlijk behandelen en kwaliteit bieden, uiteraard binnen de grenzen van de contractuele verbintenissen tussen verhuurder en huurder.

Home Invest Belgium stelt alles in het werk om in haar gebouwen en projecten op een zo praktisch mogelijke wijze tegemoet te komen aan de veranderende behoeften van de bevolking, bijvoorbeeld door rekening te houden met de gemiddelde gezinsgrootte die steeds kleiner wordt, of door gemeenschappelijke ruimten in de gebouwen in te richten.

De vennootschap is zich zeer bewust van het feit dat haar huisvestingsopdracht enkel efficiënt kan uitgevoerd worden dankzij de dagelijkse en gemotiveerde inzet van haar personeel; het

betreft ongetwijfeld haar meest waardevolle kapitaal dat haar in staat stelt om uit te munten in de markt waarop zij actief is.

Er is haar bijgevolg alles aan gelegen om alle beschikbare hulpmiddelen toe te passen met het oog op de persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers. Gelet op de vrij beperkte omvang van het team wordt het zwaartepunt gelegd op korte communicatielijnen alsook op een interactieve en dynamische samenwerking in teamverband. Bovendien wordt elk teamlid jaarlijks onderworpen aan een grondige screening door het Management of door het Benoemings- en remuneratiecomité. Daarbij wordt de verwezenlijking van de eerder opgedragen taken beoordeeld en worden doelstellingen voor het komende jaar vastgelegd.

Op 31 december 2016 stuurde het Management (vijf mensen) een team van 33 medewerkers aan. De teams zijn als volgt verdeeld:

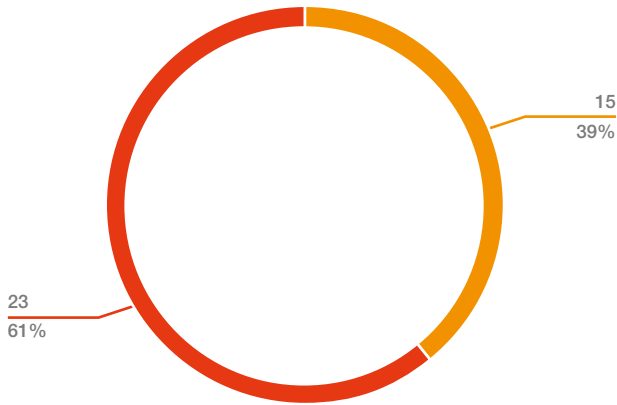
- de CEO en een assistente;
- de CIO (sinds 13 juli 2016) en zijn driekoppig team (aankopen en verkopen);
- de CFO en zijn vierkoppige team (boekhouding – beheer van wanbetalingen – IT);
- de COO en zijn team, 17 personen sterk (administratief, commercieel en technisch beheer van de gebouwen);
- de CDO en zijn zeven mensen sterk team (projectontwikkelingen);
- een juriste.

Bij de opbouw en versterking van haar teams stelt Home Invest Belgium alles in het werk om uiteenlopende, complementaire profielen aan te werven, met verschillende leeftijden en ervaring. Het doel daarvan is optimaal voordeel te halen uit deze verscheidenheid en tegelijk een hoog deskundigheidsniveau te waarborgen.

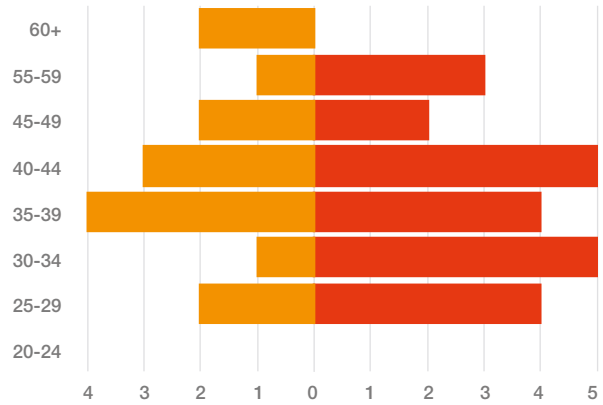


Charles Woeste, Jette

DE VROUW/MAN-VERHOUDING



Vrouwen
Mannen



Vrouwen
Mannen

CORPORATE GOVERNANCE-VERKLARING

De Corporate Governance-verklaring (inclusief het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor risicocontrole en -beheer) bevindt zich in het hoofdstuk "Corporate Governance-verklaring" op de bladzijden 92 tot 113 van dit financieel jaarverslag.



Vastgoed- verslag





+18%

GROEI VAN DE
PORTEEFUILLE
IN 2016

4%

VERKOPEN PER JAAR
SINDS 2012

Een kwalitatieve en innovatieve portefeuille voor een gestage groei

De vastgoedportefeuille vormt uiteraard het belangrijkste actief van de vennootschap.

De volledige portefeuille ter waarde van € 410,3 miljoen¹ bestaat uit gebouwen in verschillende stadia van de vastgoedlevenscyclus:

- de beleggingsportefeuille (€ 408,8 miljoen) bestaat uit:
 - projectontwikkelingen (€27,5 miljoen), zowel projecten ter studie als in uitvoering, en
 - de vastgoedbeleggingen in exploitatie (€ 381,3 miljoen), waarvan sommige in renovatiefase;
- de gebouwen in verkoopfase (€1,5 miljoen)².

Vastgoedverslag

Beleggingsportefeuille	58
Vastgoedmarkt	74
Verslagen van de vastgoedexperten	79

¹ In deze paragraaf gelden alle waarden in reële waarde (zijnde exclusief mutatierechten) voor de bestaande gebouwen en in kostprijs voor de projecten, dit alles op 31 december 2016.

² Worden onder deze post opgenomen, de gebouwen die het komende jaar volledig verkocht zullen worden.

Beleggings- portefeuille

INVESTERINGSSTRATEGIE

De GVV investeert in residentiële gebouwen, zowel bestaande gebouwen die al verhuurd zijn, als oude sites die een andere bestemming hebben en tot residentieel vastgoed omgebouwd worden.

Zowel voor de aankopen van gebouwen als voor de projectontwikkelingen gelden volgende investeringscriteria:

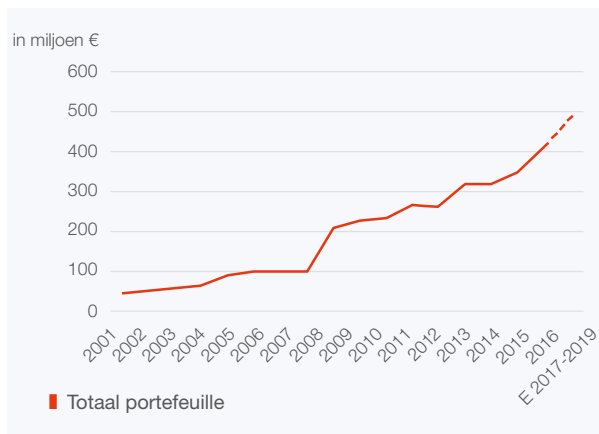
- een onmiddellijk of na renovatie van de werken gerealiseerd nettorendement dat in de lijn ligt van de rentabiliteitsdoelstellingen van de GVV, gekoppeld aan een meerwaardepotentieel bij wederverkoop van het gebouw;
- een minimale omvang van € 3 miljoen voor een gebouw (onmiddellijke of na uitvoering van de werken gerealiseerde investeringswaarde) en van € 5 miljoen voor een vastgoedportefeuille;
- de liquiditeit, zowel wat de lokale huurmarkt betreft, als voor de mogelijkheden qua wederverkoop achteraf in zijn geheel of per afzonderlijke wooneenheid;
- de ligging, in principe beperkt tot België; er wordt prioriteit gegeven aan steden met meer dan 50 000 inwoners met een gezonde economische situatie, een gunstige demografische evolutie en die een aanzienlijk groeipotentieel van de vastgoedwaarden noteren;
- de intrinsieke technische en commerciële kwaliteit (geen structureel leegstandsrisico);
- de energieprestatie van de betrokken gebouwen; en,
- de architecturale kwaliteit en duurzaamheid qua bouwontwerp en -materialen.



EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE

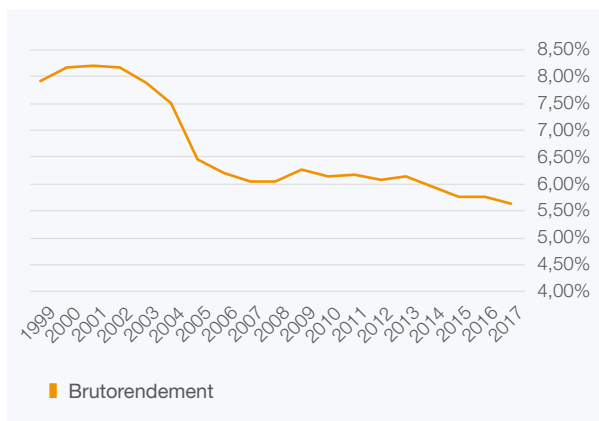
In de loop van het zeventienjarig bestaan van de onderneming is de reële waarde van de portefeuille gestaag blijven toenemen. In 2016 was die groei uitzonderlijk sterk, met name circa 17,7%, gedreven door onze aankopen en onze investeringen in projectontwikkelingen voor eigen rekening.

Naast deze groei toont onderstaande grafiek ook, in de veronderstelling dat alle andere elementen gelijk blijven (geen nieuwe investeringen, geen verkopen, geen schommeling in de portefeuille) welke groei voor de portefeuille verwacht wordt op basis van de momenteel lopende projectontwikkelingen.



RENDEMENT VAN DE PORTEFEUILLE

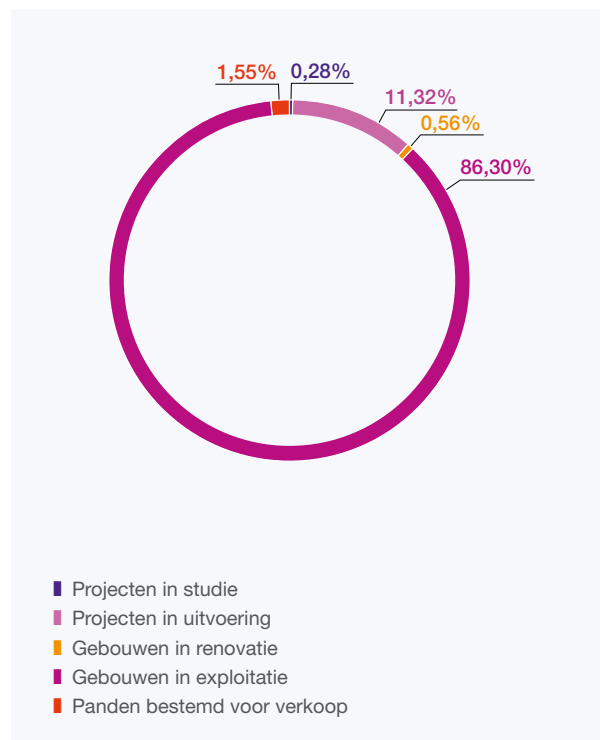
Het brutorendement op de portefeuille, projectontwikkelingen niet meegerekend, dit is de brutohuur teruggebracht tot de investeringswaarde, vertoont een lichte stijging tot 5,66%. Deze is het gevolg van de waardestijging van de portefeuille.



SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE IN FUNCTIE VAN DE VASTGOEDCYCLUS

De strategie van Home Invest Belgium berust op vier pijlers (aankoop, ontwikkeling, exploitatie en verkopen). Dit houdt in dat de gebouwen waaruit de portefeuille bestaat, zich in uiteenlopende stadia van de vastgoedcyclus bevinden.

- **De projectontwikkelingen ter studie:** panden waarvoor de noodzakelijke bouwvergunningen nog niet voorliggen. In tabel hiernaast worden zij vermeld tegen de geraamde kostprijs tot aan het verkrijgen van de vergunningen.
- **De projectontwikkelingen in uitvoering:** projecten waarvoor alle vereiste vergunningen voorliggen en waar de werken aangevat zijn. In de tabel [hiernaast/hieronder] worden zij vermeld tegen de geraamde kostprijs tot aan de oplevering van het gebouw.
- **De vastgoedbeleggingen in renovatie:** gebouwen waarvan de exploitatie tijdelijk stopgezet werd met het oog op ingrijpende renovatiewerken.
- **De vastgoedbeleggingen in exploitatie:** alle gebouwen die door huurders bewoond worden. Zij worden tegen reële waarde gewaardeerd.
- **De gebouwen in verkoop,** die als niet-strategisch gezien worden en bestemd zijn voor verkoop op de korte termijn.



ONZE BELANGRIJKSTE GEBOUWEN IN EXPLOITATIE

PORT ZÉLANDE

Dit is het enige gebouwencomplex buiten de Belgische grenzen en is met 10,7% van de portefeuille het grootste van de GVV. Port Zélande bevindt zich in Ouddorp, in de Nederlandse provincie Zeeland, werd in 2016 aangekocht en omvat 241 vakantiewoningen die op de lange termijn verhuurd zijn aan Center Parcs.

De cottages maken deel uit van een complex van circa 700 vakantiewoningen, dat verder ook talloze "central facilities" aanbiedt (zoals een subtropisch zwembad, restaurants, boetieks, speelpleinen, enz.). De huisjes zullen in de loop van 2017 gerenoveerd worden.



Port Zélande



Lambermont

LAMBERMONT

Met bijna 130 appartementen is dit de grootste zuiver residentiële site in portefeuille in België. Dit in 2011 opgeleverde en door de GVV aangekochte complex bestaat uit vier gebouwen en is gelegen langs de Lambermontlaan in Schaarbeek, naast het sportcentrum Kinetix.

Het omvat in totaal 127 appartementen, twee gemeentelijke bibliotheken (Nederlandstalig en Franstalig), een kinderopvang en 108 ondergrondse parkeerplaatsen. Deze mix van functies is mede te danken aan de voorbeeldige samenwerking met de plaatselijke autoriteiten.

LOUVAIN-LA-NEUVE - STADSCENTRUM

Samen vormen deze gebouwen het grootste vastgoedcomplex van de GVV op Belgisch grondgebied en zijn zij goed voor 8,7% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie in Wallonië. Deze gebouwen in het hartje van Louvain-la-Neuve werden in 1977 opgetrokken en in 2013 door de GVV aangekocht. Zij omvatten ± 23 000 m² aan verhuurbare oppervlakte, bestemd voor bewoning, commercieel gebruik, kantoren en auditoria. Bijzonder aan dit complex is dat het opgericht werd op bouwgronden die eigendom zijn van de UCL en waarvoor de GVV een opstalrecht heeft tot 2026.

Home Invest Belgium zet deze site in de markt onder de merknaam Louv'immo. In de loop van het jaar 2016 kende deze site een bezettingsgraad van meer dan 99,9%. Regelmatig worden kleinere renovaties doorgevoerd om die uitstekende prestaties in stand te houden.



Louvain-la-Neuve

THE LINK

Deze studentenresidentie met 124 studio's is gelegen in Oudergem (vlak bij de campussen van de ULB en de VUB) en werd volledig door de eigen teams van Home Invest Belgium ontwikkeld. Zij werd in 2015 in gebruik genomen en kent voor het tweede opeenvolgende jaar een groot succes bij de studenten, aangezien alle studio's verhuurd zijn.

www.thelink.brussels



The Link



City Gardens

CITY GARDENS

Ons grootst in Vlaanderen (Leuven) gelegen gebouw omvat 109 appartementen met één slaapkamer, 29 appartementen met twee slaapkamers, twee handelsruimtes en 92 ondergrondse parkeerplaatsen. In de loop van 2010 en 2011 werd het door de vennootschap volledig gerenoveerd. Het gebouw wordt bewoond door zowel studenten als jonge professionals, die de centrale ligging in de stad waarderen.

GIOTTO

Dit complex, gelegen aan de Frioullaan 2-10 te Evere, werd in 2005 voltooid en aangekocht, en omvat 85 appartementen en 85 ondergrondse parkeerplaatsen. Het wordt zeer gewaardeerd vanwege de nabijheid van de Navo en de goede bereikbaarheid.



Giotto



Charles Woeste

CHARLES WOESTE

Het gebouw ligt in de buurt van het Werrieplein in Jette, in een gemengde wijk met hoofdzakelijk een woonfunctie.

Het maakt deel uit van een gemengd complex met woon- en handelsfunctie en omvat 92 appartementen of studio's, tien garageboxen en 20 parkeerplaatsen. Bij de oprichting van de GVV in 1999 werd het complex in de portefeuille opgenomen en heeft intussen een ingrijpende renovatie ondergaan. Nieuwe ramen en gevelbekleding, herinrichting van de inkom- en verdiepingshallen, volledige aanpassing aan de brandnormen, grondige dakwerken: al deze werken werden uitgevoerd terwijl het gebouw bewoond bleef. Dit bewijst de professionele aanpak van de teams van de GVV zowel inzake projectbeheer als inzake huurdersbeheer.

TROON

Dit gebouw bevindt zich naast het Koninklijk Paleis in Brussel. Het omvat 15 appartementen en een kantoorruimte. Na de oplevering in 2015 is het vandaag de dag volledig verhuurd, ook de kantoorruimte, waar de Koning Boudewijnstichting haar intrek genomen heeft.

www.residencetrone.be



Troon

LIVINGSTONE

Dit geheel van 38 appartementen met parkeerplaatsen en kelders verspreid over het Livingstone-gebouw is gelegen aan de Livingstonelaan te Brussel, in het hart van de Europese wijk en vlak bij het Berlaymont-gebouw. Het gebouw is makkelijk bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de wagen. Bij de aankoop in 2015 stond het gebouw leeg maar intussen zijn alle appartementen verhuurd.



Livingstone



The Horizon

THE HORIZON

Dit is de laatste aanwinst in de portefeuille en de commercialisering ervan is nog steeds aan de gang. Op vijf maanden tijd werden 50% van de appartementen verhuurd. Voor meer details verwijzen wij naar bladzijde 38 van dit financieel jaarverslag.

www.thehorizon.be



ArchView

ARCHVIEW

Dit gebouw, gelegen tegenover het Brusselse Jubelpark werd in 1974 opgetrokken en telt 16 appartementen. Meteen is dit het op één na oudste gebouw in de portefeuille. In 2015 werd het volledig gerenoveerd: isolatie, technische installaties, afwerking, enz. Alles is splinternieuw en het gebouw werd in 2016 volledig opnieuw verhuurd. Een pluim op de hoed van de commerciële teams van de vennootschap.

www.archview.be



Belliard 21

BELLIARD 21

Dit is het kleinste gebouw van de GVV. Het telt zes appartementen gespreid over een oppervlakte van 278 m² en bevindt zich in het hart van de Europese wijk in Brussel. Het gebouw is zonder meer een verhuursucces.

ONZE PROJECTEN

De projecten in uitvoering

CÉLIDÉE

In februari 2016 werd deze site aangekocht. Van zodra Toshiba, de vorige eigenaar van het pand, het gebouw in juni verlaten had, werden de werken aangevat.

De ruwbouw is momenteel aan de gang en begin 2018 zullen de eerste huurders hun intrek nemen in één van de 93 appartementen, drie huizen en de kinderopvang.

Architect: A2RC



Céldée



Koningin Astrid

KONINGIN ASTRID

Het betreft hier de eerste projectontwikkeling van de GW buiten de grenzen van het Brussels Gewest. Het heeft lange tijd vertraging opgelopen vanwege de moeilijkheden bij het verkrijgen van de nodige vergunningen. In de loop van de maand december 2016 kon dit voormalige Postgebouw eindelijk gesloopt worden. Vanaf het voorjaar 2017 zal in de plaats geleidelijk aan een nieuw, modern gebouw verschijnen met een handelsruimte op het gelijkvloers en 40 appartementen op de verdiepingen.

Architect: A2D

MARCEL THIRY C1

Dit gebouw zal 99 appartementen met één, twee of drie kamers tellen, plus daarnaast ook een ruimte die voorbehouden wordt voor een bibliotheek of een andere voor het publiek toegankelijke functie op het gelijkvloers.

Het betreft hier een oud kantoor dat dankzij de ombouw naar een residentieel gebouw een nieuwe jeugd gevonden heeft. Enkel de dragende structuur van het oude gebouw werd behouden. De interne indeling werd verregaand herschikt om zo goed mogelijk aan de noden van de huurmarkt tegemoet te komen.

De werken zitten in de afwerkingsfase en de commercialisatie van de appartementen zal een aanvang nemen vanaf het 2^{de} kwartaal.

Architect: Art & Build



Marcel Thiry C1

De projecten ter studie

MARCEL THIRY C2

Op deze grond rolt Home Invest Belgium een projectontwikkeling uit bestaande uit een nieuw gebouw met hoogstens 50 wooneenheden. Normaal gezien zal de verkavelingsvergunning tijdens het 1^{ste} kwartaal 2017 in orde zijn, waarna de vennootschap een bouwvergunning voor deze site zal aanvragen.

Architect: Art&Build



Marcel Thiry C2



Jourdan 95

JOURDAN 95

Op 17 januari 2017 heeft de vennootschap aan de Jourdanstraat in Sint-Gillis een kantoorgebouw aangekocht met het oog op ombouw tot residentieel complex. Dit is een bekende ligging, want de GWV bezit er al drie andere gebouwen.

De studies voor dit project zijn zopas gestart en moeten uitmonden in de indiening van een bouwvergunningsaanvraag in de loop van het 2^{de} kwartaal 2017.

Tegen 2020 zouden de eerste huurders hun intrek moeten nemen in één van de zowat zestig appartementen die het gebouw zal tellen.

Architect: Studio Farris

BRUNFAUT

De vergunningsaanvraag, die de reconversie van de site naar een in hoofdzaak residentieel project moet toelaten, werd in het 4^{de} kwartaal 2015 ingediend. Het project behelst de bouw van 96 appartementen en van een gelijkvloers, dat diensten zal huisvesten ten behoeve van de buurtbewoners. Inspeland op de opmerkingen die de overlegcommissie in november 2016 geformuleerd heeft, zal het project licht aangepast worden: het aantal eenheden wordt verlaagd (naar circa 90) en diverse inrichtingswerken zijn gepland om het project beter in de wijk in te passen.

Als tegen het einde van de 1^{ste} jaarhelft 2017 de vergunningen in orde zijn, kan de werf in de zomer starten met tegen midden 2019 de oplevering van het gebouw.

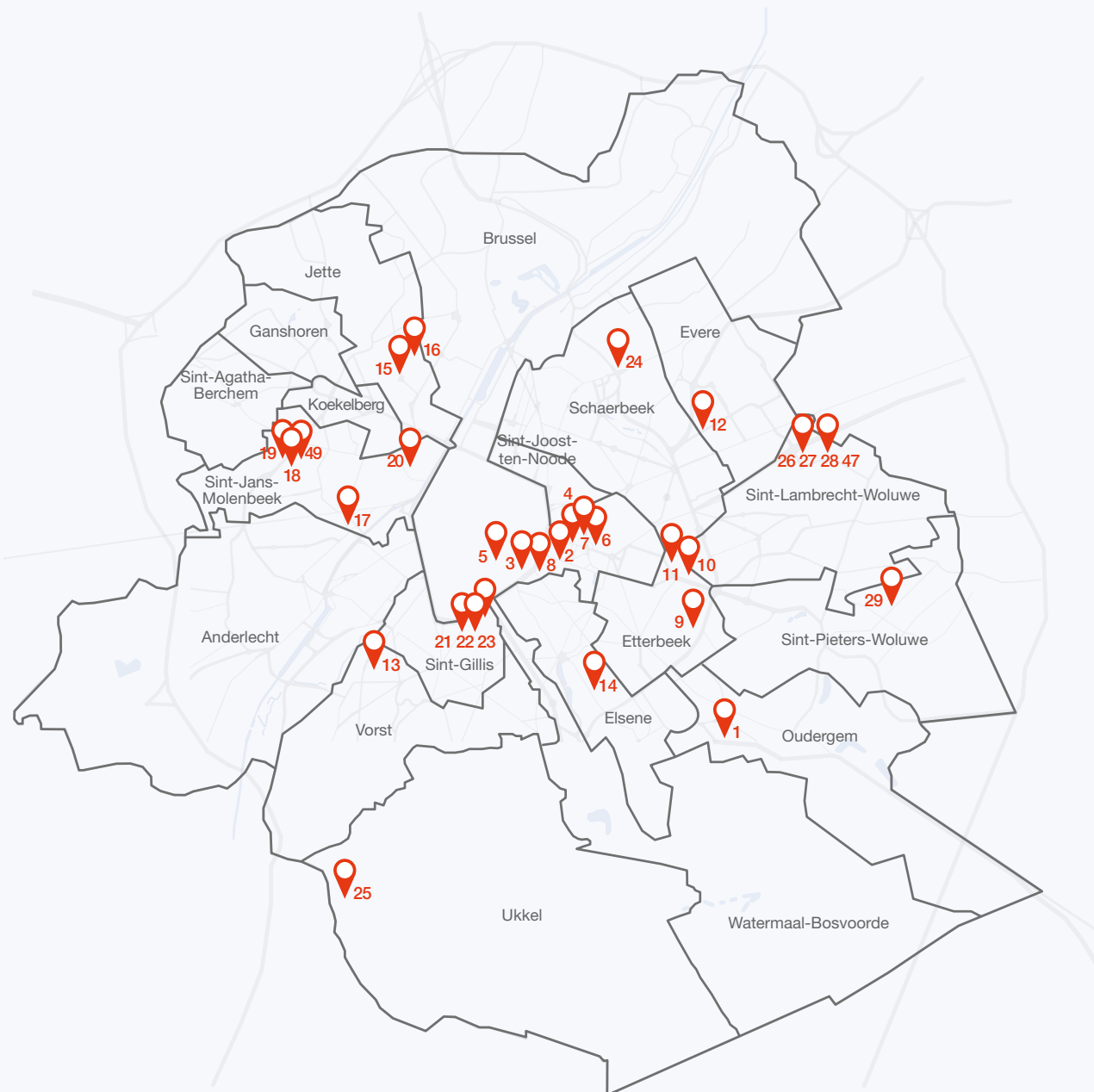
Architect: DDS
































Brunfaut

DE BELEGGINGSPORTEFEUILLE¹



Brussels Hoofdstedelijk Gewest



VASTGOEDBELEGGINGEN

n°	Naam	Jaar ²	Eenheden		Brutohuur ³	Geschatte hurwaarde ⁴	Effectieve huur ⁵	Bezettings- graad ⁶
			Aantal	Oppervlakte m ²				
	1. The Link	2015	124	4 353	773 247	799 941	748 860	94,9%
	2. Belliard 21	2013	6	278	49 767	48 925	49 917	97,8%
	3. Clos de la Pépinière	1993	25	3 275	457 155	448 882	412 066	94,4%
	4. Joseph II	1994	17	1 610	343 501	205 409	312 128	72,3%
	5. Lebeau	1998	12	1 153	242 707	197 157	221 406	96,8%
	6. Livingstone	2015	38	4 701	740 266	737 603	710 579	90,1%
	7. Résidences du Quartier Européen	1997	50	4 290	857 530	554 987	698 125	76,8%
	8. Troon	2015	16	1 913	359 521	335 545	354 885	93,6%
	9. Birch House	2001	4	425	101 669	66 156	118 671	90,6%
	10. Erainn	2001	12	1 252	215 382	216 462	209 670	95,4%
	11. Yser	2015	16	1 961	379 790	380 430	375 420	58,3%
	12. Giotto	2005	85	8 647	1 182 740	1 095 771	1 106 092	95,6%
	13. Belgrade	1999	1	1 368	90 243	90 405	90 243	100,0%
	14. Les Jardins de la Cambre	1992	28	3 552	463 927	460 714	409 168	91,5%
	15. Charles Woeste	2015	92	5 091	608 604	605 525	573 248	94,9%
	16. Odon Warland - Bulins	2012	35	3 123	388 620	382 281	359 799	91,7%
	17. Baeck	2001	28	2 652	245 469	237 528	245 919	98,6%
	18. Lemaire ⁷	1990	1	754	-	-	-	100,0%
	19. La Toque d'Argent	1990	1	1 618	208 239	166 373	208 239	100,0%
	20. Sippelberg	2003	33	3 290	394 436	392 030	384 993	96,7%
	21. Bosquet - Jourdan	1997	27	2 326	293 334	287 536	238 707	94,9%
	22. Jourdan - Monnaies	2002	26	2 814	356 434	361 795	317 588	92,7%
	23. Jourdan 85	2010	24	2 430	381 701	374 339	368 338	98,5%
	24. Lambermont	2008	131	14 110	1 726 983	1 721 847	1 628 767	96,6%
	25. Melkriek	1998	1	1 971	314 073	216 878	314 073	100,0%
	26. Les Erables	2001	24	2 202	302 767	275 858	270 326	95,5%
	27. Les Mèlèzes	1995	13	3 333	205 984	204 058	217 958	76,6%
	28. The Horizon	2016	165	9 768	1 487 540	1 484 826	602 160	20,5%
	29. Voisin	1996	9	923	147 242	145 919	146 617	99,6%
TOTAAL			1 044	95 183	13 318 871	12 495 180	11 693 961	87,4%

PROJECTEN IN UITVOERING

n°	Naam	Geschatte datum van oplevering	Eenheden		Oppervlakte m ²	Investering op 31/12/2016 €	Geschat totaal bedrag van de investering %
			Aantal	Oppervlakte m ²			
	47. Marcel Thiry 204C	2017	96	8 928	17 090 463	19 500 000	
	49. Célidée	2018	98	8 031	5 764 629	17 500 000	
TOTAAL			194	16 959	22 855 093	37 000 000	

 Woning  Rusthuizen  Handelszaken  Kantoren

¹ Exclusief gebouwen bestemd voor verkoop. Het gebouw Célidée is het enige gebouw dat door een dochtervenootschap, SA HBLC, wordt aangehouden. De residuaire rechten van het gebouw The Link worden aangehouden door Sprl Charlent Freeholdt terwijl Home Invest Belgium titularis is van het erfpachtrecht.

² Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie.

³ De lopende jaarlijkse brutohuuropbrengsten op 31 december 2017, de geschatte huurwaarde van de lege panden inbegrepen.

⁴ Huurwaarde zoals geschat door de onafhankelijke deskundige (desgevallend zonder meubilair)

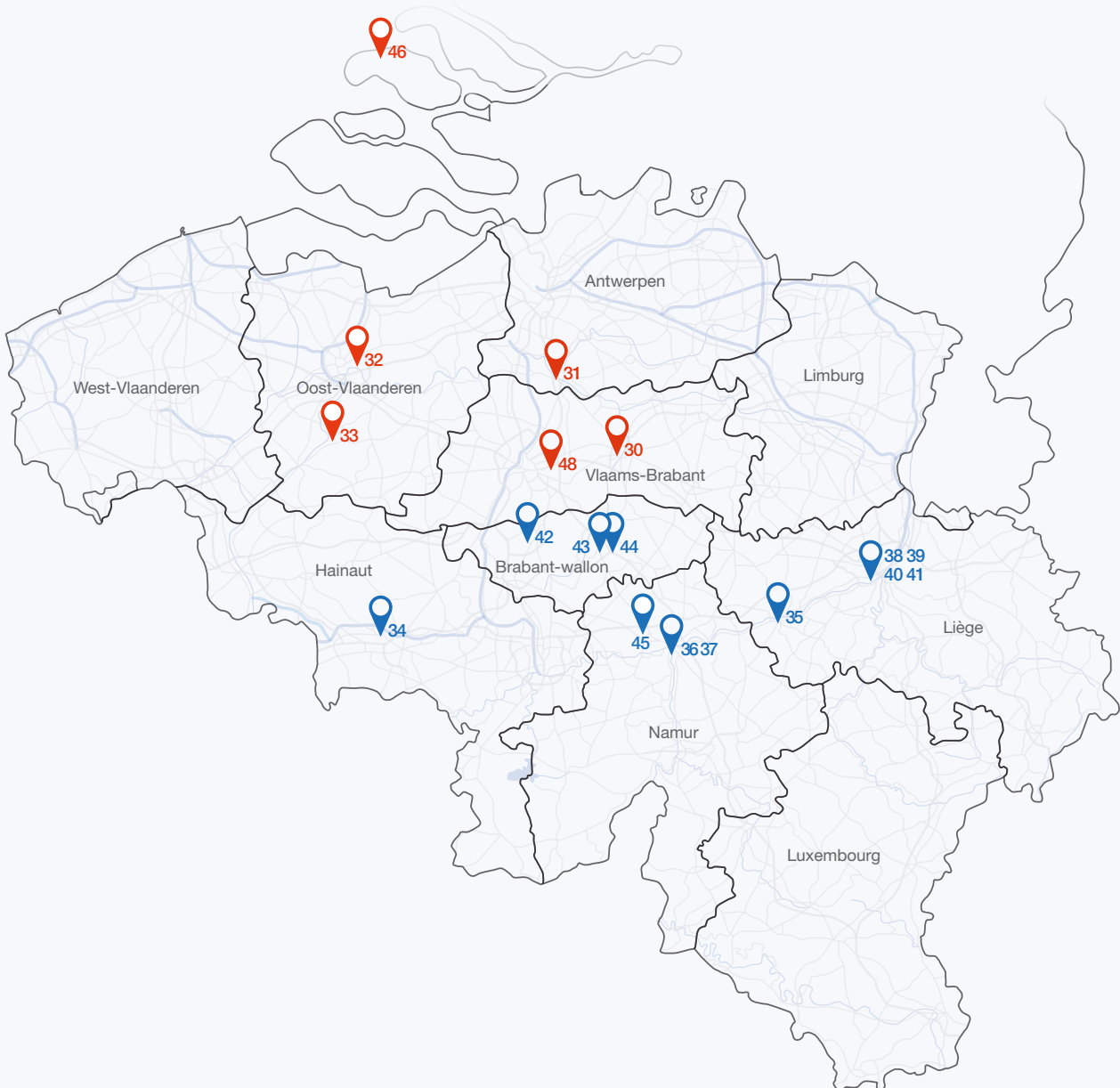
⁵ Lopende brutohuuropbrengsten op 31 december 2016 op jaarbasis.

⁶ Gemiddelde rente tijdens het jaar 2016.

⁷ Het gebouw Lemaire maakt het voorwerp uit van een onroerende leasing met aankoopoptie waarvan de maandelijkse vergoedingen een gedeelte kapitaal en een gedeelte intresten omvatten. De deskundige waardeert enkel de geactualiseerde aankoopoptie in afwezigheid van brutohuur, geschatte huurwaarde en effectieve huur.





DE BELEGGINGSPORTEFEUILLE

Vlaams Gewest, Waals Gewest en Nederland




Vlaams Gewest

VASTGOEDBELEGGINGEN













n°	Naam	Jaar ¹	Eenheden		Brutohuur ²	Geschatte hurwaarde ³	Effectieve huur ⁴	Bezettings- graad ⁵
			Aantal	Oppervlakte m ²				
 30.	City Gardens	2010	140	5 236	1 105 903	1 087 170	1 033 399	95,6%
 31.	Haverwerf	2002	4	3 399	477 378	441 428	402 723	83,5%
 32.	Gent Zuid	2000	18	2 346	209 263	215 324	209 445	98,3%
 33.	Audenaarde	1980	96	5 746	499 186	538 420	324 183	60,6%
TOTAAL			258	16 727	2 291 730	2 282 342	1 969 750	85,7%

PROJECT IN UITVOERING

n°	Naam	Geschatte datum van oplevering	Eenheden oppervlakte		Investering op 31/12/2016	Geschat totaal bedrag van de investering
			Aantal	Oppervlakte m ²		
 48.	Koningin Astrid	2019	45	4 467	3 981 332	12 000 000
TOTAAL			45	4 467	3 981 332	12 000 000


Waals Gewest

VASTGOEDBELEGGINGEN

n°	Naam	Jaar ¹	Eenheden		Brutohuur ²	Geschatte hurwaarde ³	Effectieve huur ⁴	Bezettings- graad ⁵
			Aantal	Oppervlakte m ²				
 34.	Clos Saint-Géry	2015	20	4 140	342 000	331 200	342 583	73,7%
 35.	Quai de Compiègne	1971	1	2 479	257 080	161 135	261 661	100,0%
 36.	Galerie de l'Ange (appartementen)	1995	56	2 346	315 307	308 599	278 802	93,4%
 37.	Galerie de l'Ange (handelszaken)	2002	12	2 552	699 088	656 400	683 166	97,9%
 38.	Léopold	1988	53	3 080	308 869	311 200	103 669	39,9%
 39.	Mont-Saint-Martin	1988	6	335	30 769	30 925	30 769	91,6%
 40.	Saint-Hubert 4	1988	14	910	73 426	72 850	16 087	34,6%
 41.	Saint-Hubert 51	1988	4	360	25 691	32 280	25 691	76,8%
 42.	Florida	1998	5	1 460	106 133	109 500	106 133	100,0%
 43.	Louvain-la-Neuve CV9	1977	16	7 091	766 472	738 835	774 540	100,0%
 44.	Louvain-la-Neuve CV10&18	1977	176	16 519	2 310 442	2 259 532	2 337 559	99,5%
 45.	Colombus	2007	51	3 740	428 051	425 960	396 065	90,1%
TOTAAL			414	45 012	5 663 328	5 438 416	5 356 725	93,2%

Nederland

VASTGOEDBELEGGINGEN

n°	Naam	Jaar ¹	Eenheden		Brutohuur ²	Geschatte hurwaarde ³	Effectieve huur ⁴	Bezettings- graad ⁵
			Aantal	Oppervlakte m ²				
 46.	Port Zélande	2016	241	17 827	2 317 129	2 317 129	2 317 129	100,0%
TOTAAL			241	17 827	2 317 129	2 317 129	2 317 129	100,0%

 Woning  Rusthuizen  Handelszaken  Kantoren

¹ Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie.

² De lopende jaarlijkse brutohuuropbrengsten op 31 december 2017, de geschatte huurwaarde van de lege panden inbegrepen.

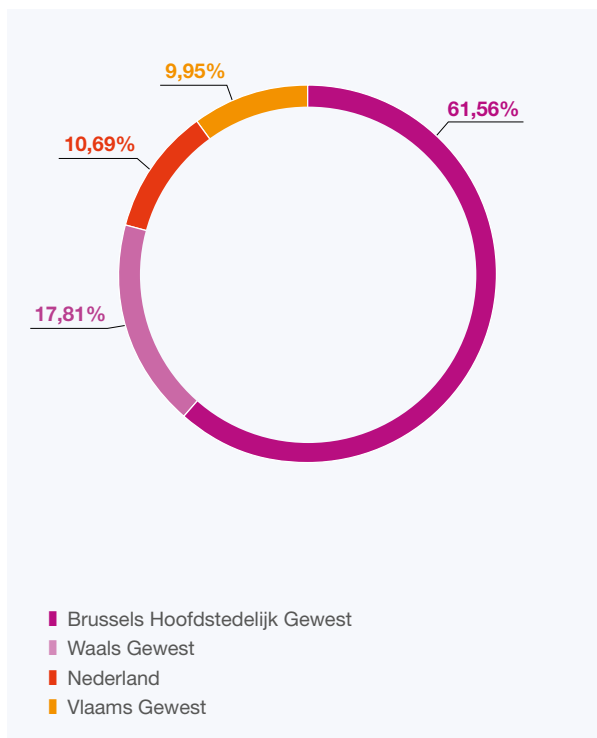
³ Huurwaarde zoals geschat door de onafhankelijke deskundige (desgevallend zonder meubilair).

⁴ Lopende brutohuuropbrengsten op 31 december 2016 op jaarbasis.

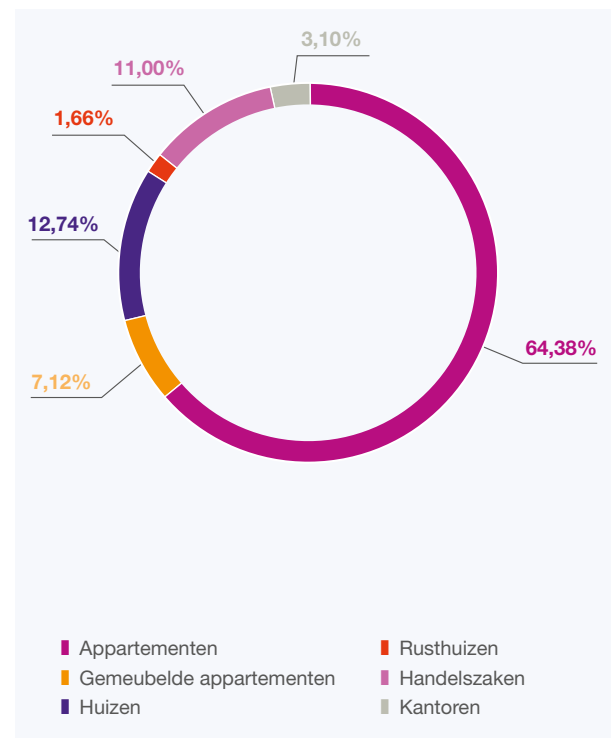
⁵ Gemiddelde rente tijdens het jaar 2016.

ANALYSE VAN DE PORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE¹

Geografische spreiding



Spreiding volgens type gebouw



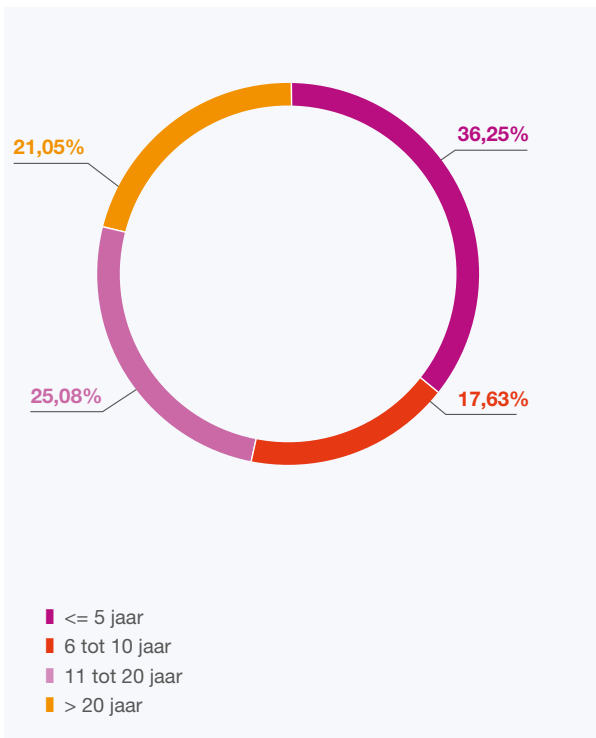
Dankzij een goede geografische spreiding slaagt de GVV erin de risico's eigen aan een specifieke markt, te beperken.

Sedert de aankoop van Port Zélande is die diversificatie nog aanzienlijk verbeterd.

Met een strategie die focust op residentiële gebouwen wil de GVV, opnieuw met de bedoeling de risico's in te perken, aanwezig zijn in de verschillende segmenten waaruit deze markt bestaat.

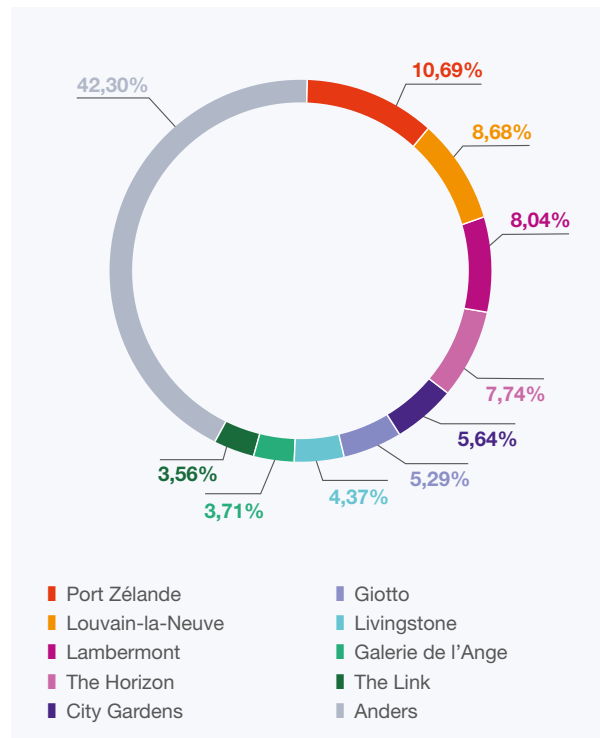
¹ Berekeningen op basis van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

Spreiding volgens ouderdom van de gebouwen



Gelet op de relatief lage techniciteit van residentiële gebouwen mogen wij stellen dat dergelijke gebouwen gedurende minstens 20 jaar perfect aangepast zijn aan de markt. Vanuit dit oogpunt kan meer dan driekwart van de gebouwen in de portefeuille als recent bestempeld worden. Dat aandeel neemt bovendien snel toe dankzij de verschillende renovatieprogramma's die in de loop van de jaren uitgevoerd worden.

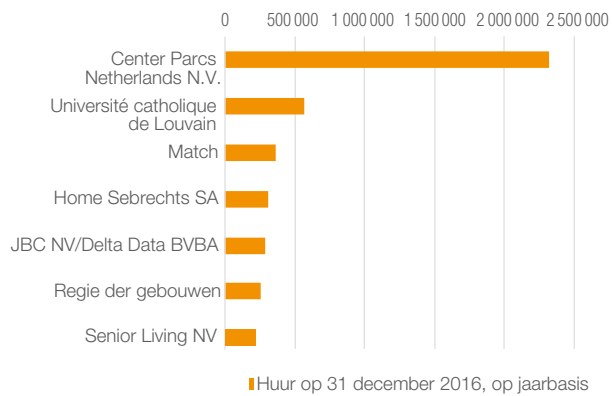
Spreiding per gebouw



De toepasselijke GVV-regelgeving verplicht GVV's om hun risico's te spreiden. Zo mag Home Invest Belgium niet meer dan 20% van haar activa beleggen in eenzelfde vastgoedcomplex.

Aangezien de grootste site niet meer vertegenwoordigt dan 10,7% van de totale portefeuille aan verhuurbare panden, is de diversificatie zonder meer verzekerd. De negen grootste sites, ten belope van meer dan 3% elk, vertegenwoordigen 57,7% van de totale portefeuille.

De belangrijkste huurders



Clos Saint-Géry, Ghlin

De portefeuille omvat zes huurders waarvan de huur op jaarbasis op 31 december meer dan € 250 000 bedraagt. Veruit de grootste huurder is Center Parcs Netherlands met een jaarlijkse huur van meer dan € 2,3 miljoen (9,7% van de totale huuropbrengsten). Daarna komt de Université catholique de Louvain-la-Neuve met iets meer dan € 550 000 (1,8%).



The Horizon, Sint-Lambrechts-Woluwe

EVOLUTIE VAN DE BEZETTINGSGRAAD

De gemiddelde bezettingsgraad¹ over het hele boekjaar kende een terugval tot 90,18%, tegenover 93,89% in 2015. Die daling heeft te maken met de geleidelijke verhuring van de nieuwe projecten die de GVV in de markt zet. Verhuringen vangen immers pas aan wanneer de werken volledig voltooid zijn (in tegenstelling tot kandidaat-eigenaars anticiperen kandidaat-huurders niet op hun toekomstige behoeften) en de toestand op de verhuurmarkt (aanhoudende vraag maar zonder spanning) verklaart dat de eerste verhuringen over meerdere maanden gespreid zijn.

De bezettingsgraad van het residentieel vastgoed in courante exploitatie¹ blijft op het zeer hoge peil van 96%, meteen het bewijs van de sterkte van de huurmarkt en de geschiktheid van de gebouwen waarvan de GVV eigenaar is, op die markt.

	Bezettingsgraad
2016	90,18%
2015	93,89%
2014	94,01%
2013	94,96%
2012	94,16%
2011	95,38%
2010	94,61%

RESTERENDE DUUR VAN DE HUUROVER EEN KOMSTEN

Bij afsluiting van het boekjaar bedraagt de resterende duur van de huurcontracten drie jaar en zeven maanden. Deze informatie is gebaseerd op de theoretische einddatum van de ondertekende huurcontracten. In

de residentiële sector staat de geldende wetgeving de huurder toe om te allen tijde vroegtijdig een einde aan zijn huurcontract te maken of zijn huurcontract op de vervaldag te verlengen. Deze gemiddelde restduur is dus volledig theoretisch.

INFORMATIE OVER DE PORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE

Situatie van vastgoedbeleggingen op 31 december 2016 ²	Reële waarde	Aankoopprijs	Verzekerde waarde ³	Bruto rendement ⁴
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	234 525 509	160 769 360	125 314 821	5,09%
Vlaams Gewest	37 913 104	32 330 367	20 835 500	5,56%
Waals Gewest	67 851 252	64 925 961	58 919 243	7,87%
Nederland	40 710 784	41 157 860	0	5,58%
Totaal	381 000 649	299 183 548	205 069 564	5,66%

Aangezien de GVV hoofdzakelijk actief is in de verhuur van residentiële panden, is het onmogelijk om de activiteitssectoren van haar huurders te bepalen.

¹ Dit betreft de gebouwen in exploitatie zonder de gebouwen die voor de eerste maal gecommmercialiseerd worden, (Ghlin, Livingstone, ArchView, The Horizon), gerenoveerd worden (Léopold, Saint-Hubert 4) of de gebouwen die te koop worden gesteld.

² Exclusief de gebouwen in verkoop en de projectontwikkelingen.

³ De verzekerde waarde is enkel bekend voor de panden in volle eigendom. Voor de verzekering van gebouwen in mede-eigendom is het immers de syndicus die deze afsluit. Het verschil tussen de aankoopprijs en de verzekerde waarde is te wijten aan de waarde van de grond die niet verzekerd is en het temporele verschil tussen de aankoopprijs en de huidige verzekerde waarde.

⁴ Lopende brutohuur + GHW op leegstand / Investeringswaarde.

Vastgoedmarkt

DE BEVOLKINGSGROEI DRINGT HET CREËREN VAN NIEUWE WONINGEN OP IN ZOWAT HEEL HET LAND.

De jongste door het Federaal Planbureau gepubliceerde bevolkingsprognoses bevestigen de eerdere vooruitzichten, namelijk een positieve groei van de Belgische bevolking op lange termijn. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op hypothesen die rekening houden met de economische en financiële crisis en de effecten ervan voor de prognoses op korte termijn, en met de impact van de vluchtelingencrisis van de afgelopen maanden. Op lange termijn maken deze demografische vooruitzichten deel uit van een ongewijzigd maatschappelijk organisatiescenario.

Zo zou de toename van de bevolking op korte termijn (voornamelijk in de jaren 2017 en 2018) door de massale stroom van asielzoekers zowat 80 000 personen per jaar bedragen. Op langere termijn bedraagt de verwachte groei 40 000 personen per jaar, voornamelijk aangewakkerd door het positieve migratiesaldo. Bovendien verwacht men op nog langere termijn een vertraging van de bevolkingsgroei omdat – ter vergelijking – de gemiddelde jaarlijkse groei tussen 1991 en 2014 zowat 50 000 inwoners per jaar bedroeg.

De Belgische bevolking zou dus van 11 209 000 inwoners in 2015 aangroeien naar 11 518 000 in 2020 en ongeveer 11 990 000 in 2030. Dit komt neer op een stijging met bijna 7% over een periode van 15 jaar. Kortom, qua bevolkingsgroei behoort België tot de meest dynamische Europese landen.

In Brussel is de groei het grootst, in vergelijking met de twee andere gewesten van het land:

- de Brusselse bevolking zou inderdaad stijgen van 1 175 000 inwoners in 2015 naar 1 320 000 in 2030, hetzij een groei van 12,3% terwijl
- de Vlaamse bevolking zou toenemen van 6 444 000 naar 6 850 000 inwoners, een groei van 6,3% en
- de Waalse bevolking zou aangroeien van 3 589 000 naar 3 818 000 inwoners, hetzij eveneens een groei van 6,4%.

Op Belgische schaal en meer specifiek in Brussel, leiden deze gestage bevolkingsgroei en deze maatschappelijke evoluties tot een grote vraag naar extra woningen.

De druk is het grootst in Brussel. Men verwacht inderdaad in de loop van de komende 15 jaar meer dan 54 000 nieuwe ge-

zinnen, en dus in theorie een vraag naar een equivalent aantal nieuwe huisvestingen. Dit vertegenwoordigt gemiddeld meer dan 3 500 woningen die men per jaar ter beschikking moet stellen om deze bevolkingsgroei op te vangen. En dat in een context van beperkte grondreserves.

Bovendien zou dit ook mee doorwegen op de prijzen en de huurprijzen in Brussel. Verwacht wordt dat ze de komende jaren dus blijven stijgen.

En er is nog een ander interessant element om onder de loep te nemen. Door de daling van de gemiddelde gezinsomvang, is de jongste jaren ook de gemiddelde grootte van de woningen aan het krimpen. Zo bedroeg de gemiddelde oppervlakte van een nieuwe huisvesting in 2005 in België ongeveer 104 m² vergeleken met 92 m² nu (alle woningtypes samen).

Tegenwoordig schommelt de gemiddelde grootte van een woning in Brussel rond 80 m². Een- en tweekamerwoningen vertegenwoordigen 70% van het totaal aantal woningen, en ze beantwoorden uiteraard aan een vraag die voornamelijk afkomstig is van expats en gezinnen zonder kinderen.

De vastgoedsector is het hele jaar door actief gebleven.

De verbetering van het economische klimaat en de lage rentevoeten hebben in 2016 het hele jaar door een stevige boost aan de vastgoedactiviteit gegeven. Het aantal behandelde dossiers is hoger dan in 2015 en dat in de drie gewesten van het land.



Résidence du Quartier Européen, Brussel

Dankzij de bodemrente werden er in het afgelopen jaar grote volumes toegekend voor nieuwe hypothecaire kredieten, nl. voor meer van € 59 miljard. En mede dankzij de lage rentevoeten konden ook de herfinancieringen van bestaande kredieten blijven doorgaan.

Bij aankoop blijken de prijzen globaal hoger te zijn in de drie gewesten van het land.

Volgens de jongste statistieken die het Nationaal Instituut voor de Statistiek ter beschikking stelt, zijn de prijzen in de verschillende marktsegmenten licht aan het stijgen, en dat op het hele Belgische grondgebied.

Op Belgisch niveau bedraagt de toename van de gemiddelde prijs voor een eengezinswoning 3,6% in vergelijking met 2015 en bijna 9% over een periode van vijf jaar. In 2016 bedroeg de gemiddelde prijs van een huis € 210 000.

De gemiddelde prijs van een appartement blijft in 2016 stabiel, met een groei van 0,9% in vergelijking met 2015. Toch is de gemiddelde prijs van een appartement de jongste vijf jaar met meer dan 9% gestegen. Zo kost een appartement gemiddeld € 220 000 in 2016.

De trends zijn min of meer vergelijkbaar tussen de gewesten en tussen de betrokken vastgoedtypes.

Evolutie van de gemiddelde huizenprijzen, in €

	2016	Groei 2016-2015	Groei 2016-2012
Vlaanderen	226 850	2,6%	9,1%
Wallonië	156 300	1,2%	6,7%
Brussel	404 400	0,4%	13,9%
België	210 800	3,6%	8,9%

Bron: Statbel

Evolutie van de gemiddelde prijzen van appartementen volgens het betreffend gewest, in €

	2016	Groei 2016-2015	Groei 2016-2012
Vlaanderen	227 200	-1,5%	10,0%
Wallonië	173 600	1,9%	7,6%
Brussel	233 100	1,7%	7,0%
België	220 500	0,0%	9,1%

Bron: Statbel

De cijfers in de twee bovenstaande tabellen bevestigen de trage en gestage stijging van de gemiddelde prijzen in België, voor alle marktsegmenten.

Alle aanwijzingen in het vastgoedmilieau bevestigen trouwens deze trends, zowel bij de waargenomen activiteit als bij de stijging van de prijzen. Sinds een aantal maanden en zelfs meerdere jaren staan de barometer van de notarissen, de Vastgoedprijsindex van Eurostat of de TREVI index op hun hoogste peil.



In Brussel is de gemiddelde huurprijs van een woning eveneens aan het stijgen.

Het is geen verrassing dat Brussel de grootste huurmarkt van het land is, meer bepaald door de aanwezigheid van het grote aantal expats, minder input van eigenaars en hogere aankoop-prijzen die de bevolking meer in de richting van het huren van een woning duwen.

Volgens de cijfers van het observatiecentrum van de huurprijzen, noteren de gemiddelde huurprijzen (dus met inbegrip van nieuwe en tweedehandse woningen, zowel eengezinswoningen als appartementen) een voortdurende stijging sinds 2004. Bovendien maakt het observatorium in zijn laatste publicatie¹ melding van de kloof die er geleidelijk groeit tussen de huurprijzen en de gezondheidsindex. Tijdens de geanalyseerde periode, en dan vooral in de jaren 2008 tot 2013, hadden de huurprijzen de neiging forser te stijgen dan de gezondheidsindex. Opmerkelijk is het feit dat de stijging van de huurprijzen voor meerdere jaren van de geanalyseerde periode enkel het resultaat was van de indexering, zoals deze voorzien is door de Brusselse wetgeving. Tussen 2013 en 2015, namelijk volgens de meest recente beschikbare cijfers, heeft de stijging van de huurprijzen enkel en alleen te maken met de indexering.

¹ Gewestelijk Observatiecentrum voor de huisvesting, "Observatiecentrum van de huurprijzen, Enquête 2015", april 2016.

Tussen 2004 en 2015 zijn de huurprijzen gemiddeld met meer dan 20% gestegen. Aan het einde van 2015 bedroegen de gemiddelde huurprijzen € 709 per maand voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In 2004 schommelden ze rond € 580 per maand.

De kloof mag dan op het eerste gezicht gering ogen, toch wijst de studie op de geleidelijk toenemende kloof tussen de gemiddelde huurprijzen en het gemiddeld beschikbaar gezinsinkomen. Zo zien we op basis van een index gelijk aan 100 in 2004, dat het verschil tussen de gemiddelde huurprijs en het gemiddeld inkomen vandaag meer dan 30 punten bedraagt.

Daarnaast zijn er ook heel grote verschillen tussen de huurprijzen. Volgens het vastgoedtype, het aantal kamers, de bijkomende voorzieningen, de beschikbaarheid van een garage enz. varieert de huurprijs tussen € 480 en meer dan € 1 600 per maand. Recentere woningen van hogere kwaliteit en met een betere ligging, noteren nog hogere huurprijzen.

Verwacht wordt dat de komende jaren de druk op de huurmarkt zal aanhouden. Volgens de vooruitzichten zou het aantal bewoners van een eigen woning in de toekomst blijven dalen. Van 56% in 2009 is het percentage bewoners van een eigen woning de jongste maanden gedaald naar minder dan 50%. En de vooruitzichten laten vermoeden dat dit percentage in 2030 naar 35% zou kunnen zakken. Ter vergelijking: op Belgische schaal zijn er momenteel 72% bewoners van een eigen woning (tegen 76% in 2009).

In Brussel stelt men grote verschillen tussen de gemeenten vast. De laagste huurprijzen worden genoteerd in de gemeente



Voisin, Sint-Pieters-Woluwe

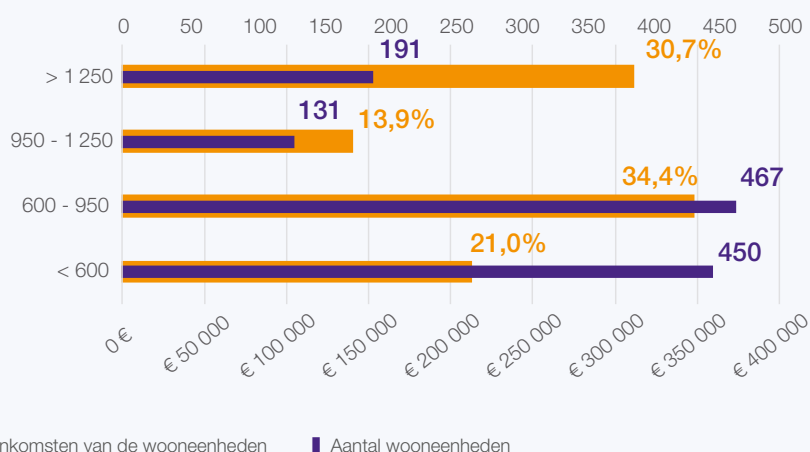
Sint-Joost-Ten-Noode, namelijk € 550/maand, terwijl ze vlot een gemiddelde van meer dan € 900/maand halen in het zuidoosten van Brussel, in gemeenten zoals Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe of Sint-Lambrechts-Woluwe.

Ter illustratie de spreiding van onze huurprijzen inlassen

In Brussel zijn de waargenomen prijzen op de markt van nieuwe woningen bestemd voor een beperkte bevolkingsgroep.

De markt van nieuwe woningen wekt belangstelling bij ontwikkelaars en kopers, zowel op Belgisch als op Brussels niveau. Vooral in Brussel, met de veroudering van de bestaande gebouwen, de toename van de normen voor vereiste energieprestaties en de sterke bevolkingsgroei (noodzaak om ongeveer

SPREIDING VAN DE HUURGELDEN IN TRANCHES (NIET-GEMEUBELDE RESIDENTIËLE ENNHEDEN)



3 600 woningen per jaar te creëren), zien we dat er een bepaald gebrek aan interesse is voor de zogenaamde “tweedehandse” woningen, die vaak energievervlindend en duurder zijn om te renoveren, terwijl er steeds meer bereidheid is voor projecten die een minimum aantal woningen bieden.

Toch blijkt dat de prijsverschillen tussen “tweedehandse” woningen en nieuwe woningen vaak een rem vormen voor een bevolkingsgroep die voornamelijk bestaat uit gezinnen met een gemiddeld inkomen. Zo zien we inderdaad dat het zevende deciel van de inkomens van de Brusselse bevolking slechts toegang heeft tot 25% van het Brusselse woningenpark.

Als we rekening houden met een gemiddelde huurprijs van meer dan € 10/m²/maand, en zelfs € 12 tot € 13/m²/maand voor de meest kwalitatieve woningen, dan komen we inderdaad al gauw bij een huurprijs die in de buurt of van meer dan € 1 000/ maand voor een standaard woning van 85 m². Dan begrijpen we inderdaad waarom ontwikkelaars in Brussel steeds kleinere woningen willen bouwen (terwijl ze relatief groot blijven in vergelijking met de praktijken in Parijs, bijvoorbeeld).

Op de koopmarkt stellen we hetzelfde vast. Met een gemiddelde prijs van minimum € 2 700 tot € 3 000/m² wordt de wanverhouding tussen de aangeboden woningen en de inkomsten van de bevolking almaar groter.

In de meest gezochte en beter gelegen buurten bereiken de gemiddelde prijzen vlotjes € 3 500/m² bij aankoop. En de meest exclusieve projecten ten slotte, gaan tegenwoordig van de hand voor prijzen die ver boven € 4 000 €/m² reiken.

De herbestemming van kantoorgebouwen duurt voort, maar dan wel in een almaar trager tempo.

Zowat 36 maand geleden bereikte de herbestemming van verouderde kantoorgebouwen in woningprojecten een piek met een herbestemming van bijna 130 000 m² in een jaar. Tegenwoordig duurt de herbestemmingstrend voort in een trager tempo. Nu worden er jaarlijks 80 000 m² verouderde kantoren verbouwd, vooral om er woningen van te maken.

De herbestemming van dergelijke kantoorgebouwen situeert zich vooral in de gemengde wijken van het stadscentrum. In de Louizawijk bijvoorbeeld, is men gestart met verschillende projecten aan de Louizalaan of in de buurt van de Naamse Poort. In het noordoostelijke gebied, net buiten het centrum (vooral in Schaarbeek, Evere, Sint-Lambrechts-Woluwe), gaat de herstructurering eveneens door, vooral in de buurt van de Kolonel Bourgstraat en de Marcel Thiry laan of aan de Woluwelaan.

Maar dergelijke projecten zijn bestemd voor meer gegoede klanten, die meer dan € 3 500 per vierkante meter kunnen betalen,

want verbouwen is duur en wordt onvermijdelijk doorgerekend in de verkoopprijzen van deze projecten.



Jourdan-Monnaie, Sint-Gillis



BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE BELGISCHE VASTGOEDMARKT

In België zijn de huurders van residentiële onroerende goederen die het goed als hoofdverblijfplaats gebruiken, beschermd door het Burgerlijk Wetboek (regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder).

Het bedrag van de huur is vrij onderhandelbaar en wordt tussen verhuurder en huurder overeengekomen. In beginsel wordt de huur elk jaar geïndexeerd (indien indexering opgenomen is in de huurovereenkomst¹).

De gemeenschappelijke kosten zijn voor rekening van de huurder (als dat zo in de huurovereenkomst vermeld staat¹).

De onroerende voorheffing met betrekking tot het gebouw is voor rekening van de verhuurder. De wet bepaalt dat deze niet aan de huurder aangerekend mag worden.

Elke huurovereenkomst wordt gedekt door een huurwaarborg. Deze kan op verschillende manieren invulling krijgen:

- ofwel een individuele rekening op naam van de huurder geopend bij een financiële instelling (ten belope van hoogstens twee keer de maandhuur);
- ofwel een bankwaarborg of enige andere waarborg (ten belope van hoogstens drie keer de maandhuur).

Elke huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats wordt geacht te zijn gesloten voor een duur van negen jaar. Elke huurder heeft het recht de huurovereenkomst op te zeggen mits een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurder de huurovereenkomst echter opzegt tijdens de eerste periode van drie jaar, heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding. Die schadevergoeding is gelijk aan drie

maanden, twee maanden of één maand huur, naargelang de huurovereenkomst tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar beëindigd wordt.

De huurder heeft het recht de huurovereenkomst op te zeggen op vervalddag, mits een opzeggingstermijn van drie maanden.

De verhuurder kan andere specifieke opzegredenen invoeren (wegens renovatiewerken of wanneer hij het verhuurde goed zelf wil betrekken).

Huurovereenkomsten van beperkte duur hebben een looptijd van hoogstens drie jaar. Huurder en verhuurder hebben het recht de overeenkomst op vervalddag op te zeggen, mits een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst geacht een looptijd van negen jaar te hebben.

Als gevolg van de 6^{de} Staatshervorming is de regelgeving inzake huurcontracten voor hoofdverblijven sinds 1 juli 2014 geregionaliseerd. Elk Gewest heeft laten weten mogelijke verbeteringen aan die regelgeving te bestuderen, maar concrete besluiten zijn er tot op vandaag niet geweest. De bestaande regelgeving blijft dan ook van toepassing totdat een Gemeenschap of Gewest beslist om wijzigingen of nieuwe regels in te voeren. Via de BVS neemt de vennootschap deel aan het bezinningswerk dat hierover bij de verschillende ministeriële kabinetten loopt.

¹ Dat is de algemene regel voor de huurovereenkomsten die Home Invest Belgium afsluit.

Verlagen van de vastgoedexperten

PORTEFEUILLE GELEGEN IN BELGIË

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen hebben wij de eer om u onze mening te geven over de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) Home Invest Belgium op 31 december 2016.

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd volgens de methode van actualisatie van de huuropbrengsten en in overeenstemming met de IVS-normen (International Valuation Standards) en RICS-normen (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Zoals gebruikelijk hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Home Invest Belgium verstrekte gegevens m.b.t. de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, en ook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn.

Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. Home Invest Belgium, die haar patrimonium op een professionele wijze uitbaat, is goed op de hoogte van deze elementen en laat daarom voor de aankoop van elk gebouw een technisch en juridisch *due diligence* onderzoek uitvoeren.

De Investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de transactiekosten.

De Reële Waarde ("fair value") kan als volgt bekomen worden:

- voor de residentiële of gemengde gebouwen, waarvan de aard en het concept zich lenen tot een verkoop in afzonderlijke eenheden, door de transactiekosten van de Investeringswaarde af te trekken, transactiekosten die 10% bedragen in het Vlaamse Gewest en 12,50% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waalse Gewest. Bij residentieel vastgoed houdt de fair value gedeeltelijk rekening met een potentiële meerwaarde in het geval van verkoop per appartement;
- voor de andere gebouwen van de portefeuille, door van de Investeringswaarde 2,5% af te trekken indien deze waarde hoger ligt dan € 2.500.000, en de volledige bovengemelde

transactiekosten van 10% en 12,5% indien hun Investeringswaarde onder de € 2.500.000 ligt.

Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt, in de loop van de jaren 2003 tot en met 2005, blijkt dat de gemiddelde transactiekost 2,5% bedraagt voor gebouwen met een investeringswaarde boven € 2.500.000.

Dit percentage van 2,5% zal, indien nodig, periodiek herzien en aangepast worden per schijf van $\pm 0,5\%$, voor zover die afwijking wordt waargenomen op de institutionele markt.

Bij de analyse van de portefeuille hebben wij volgende zaken vastgesteld:

- 1) het patrimonium bestaat uit 84,44% residentiële gebouwen, waarvan 1,73% rusthuizen, 12,15% winkelpanden en 3,40% kantoren.
- 2) de bezettingsgraad van het vastgoedpark per 31 december 2016 bedraagt 88,31%.
- 3) het gemiddelde van de ontvangen of gewaarborgde huurgeden ligt 1,39% boven de normale geschatte huurwaarde van het patrimonium op datum van vandaag.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen bevestigen we dat de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium op 31 december 2016 € 376.556.000 (DRIEHONDERD ZESENZEVENTIG MILJOEN VIJFHONDERD ZESENVIJFTIG DUIZEND EURO) bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium op 31 december 2016, die overeenstemt met de Reële Waarde ("fair value") in de zin van de IAS/IFRS-normen, bedraagt aldus € 341.747.000 (DRIEHONDERD EENENVEERTIG MILJOEN ZEVENHONDERD ZEVENENVEERTIG DUIZEND EURO).

Brussel, 18 januari 2017
WINSSINGER & ASSOCIES SA/NV

Christophe ACKERMANS¹ MRICS
Director
Valuation & Advisory

PORTEFEUILLE GELEGEN IN NEDERLAND

Deze brief volgt op de opdracht die U ons heeft toevertrouwd betreffende de waardering van de Reële Waarde van de vastgoed portefeuille bestaande uit 241 cottages van Center Parcs Port Zélande, gelegen in Ouddorp, Nederland, op 1 december 2016 en de hieropvolgende actualisatie op kwartaalbasis, in overeenstemming met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Onze waarderingsnormen worden uitgevoerd in overeenstemming met de IVS-normen (International Valuation Standards), de Europese waarderingsnormen gepubliceerd door TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) en in overeenstemming met de richtlijnen van RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Onze opdracht is uitgevoerd op basis van de door Home Invest Belgium vestrekte gegevens en informatie, onder andere met betrekking tot de huurstaat, de niet-terugvorderbare kosten en belastingen en de investeringen die onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder vallen.

Wij hebben deze informatie en gegevens verwerkt in onze waardering. Wij hebben de gegevens niet op onafhankelijke wijze kunnen controleren en hebben deze als volledig en waarheidsgetrouw beschouwd.

Wij zijn niet gekwalificeerd om structurele studies uit te voeren en kunnen daarom geen mening geven over de technische kwaliteit van de gebouwen noch over de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen; voor het uitvoeren van onze opdracht hebben wij verondersteld dat de gebouwen en installeringen in goede staat verkeren en dat deze voldoen aan de lokale wetgeving.

Derhalve zijn de conclusies van onze waardering afhankelijk van een technische audit die enkel kan worden uitgevoerd en toegelicht door een hiervoor gekwalificeerd vakman.

De Reële Waarde wordt gedefinieerd als *“de prijs die zou worden ontvangen bij verkoop van een actief of betaald om een verplichting over te dragen in een ordelijke transactie tussen marktparticipanten op de waarderingsdatum (IFRS 13).”*

Om de Reële Waarde te schatten zijn twee methoden toegepast:

- Discounted Cash Flow methode: Deze methode bestaat uit het verdisconteren van de som van de netto huurinkomsten over de aangenomen investeringstermijn, toegevoegd aan de verdisconteerde verkoopprijs van de verhuurde vastgoed portefeuille,
- De vergelijkingsmethode: Deze methode maakt het mogelijk om de waarde vast te stellen aan de hand van marktinformatie, dat wil zeggen op basis van relevante recente transacties die hebben plaatsgevonden binnen dezelfde markt, betreffende gebouwen met vergelijkbare karakteristieken. Algemene ontwikkelingen in de markt worden eveneens in beschouwing genomen.

Onze waardering houdt rekening met de huidige lokale belastingen die van toepassing zijn op de directe verkoop van vastgoed. Het huidige overdrachtsbelastingtarief voor woningen bedraagt 2.0%. Dit tarief is van toepassing voor de verkoop van woningen, met inbegrip van tweede woningen en recreatiewoningen.

De vastgoed portefeuille is gewaardeerd op basis van de aanname dat het huidige gebruik behouden blijft.

Op basis van de hierboven beschreven elementen bevestigen wij dat de Investeringswaarde van de vastgoed portefeuille bestaande uit 241 cottages van Center Parcs Port Zélande, Ouddorp, Nederland, geschat op 1 december 2016, EUR 1 525 000 bedroeg. De geschatte waarde die overeenkomt met de Reële Waarde (*“Fair Value”*) volgens de definitie van IAS / IFRS, bedroeg EUR 40 711 000 (veertig miljoen zeventienhonderd en elf duizend euro).

24 februari 2017

BNP Paribas Real Estate Hotels France
Maaïke SMORENBURG
Director – Valuation & Consulting

ADRES VAN DE GEBOUWEN EN DE PROJECTEN

n°	Naam	Gemeente	Adres
1.	The Link	Oudergem	Rue Maurice Charlent 51-53
2.	Belliard 21	Brussel	Rue Belliard, 21
3.	Clos de la Pépinière	Brussel	Rue de la Pépinière, 6-14 - Avenue Thérésienne, 5-9
4.	Joseph II	Brussel	Rue Joseph II,
5.	Lebeau	Brussel	Rue Lebeau, 55-57
6.	Livingstone	Brussel	Av. Livingstone
7.	Résidences du Quartier Européen	Brussel	Rue Joseph II, 82-84 - Rue Lebon, 6-10 - Rue Stevin, 21
8.	Troon	Brussel	Rue du Trône
9.	Birch House	Etterbeek	Cours Saint-Michel, 96
10.	Erainn	Etterbeek	Rue des Ménapiens, 29
11.	Yser	Etterbeek	Av. de l'Yser, 13
12.	Giotto	Evere	Av. du Frioul, 2-10
13.	Belgrade	Vost	Rue de Belgrade, 78-84
14.	Les Jardins de la Cambre	Elsene	Av. de l'Hippodrome, 96 - Rue des Echevins, 75
15.	Charles Woeste	Jette	Av. Charles Woeste, 296-306
16.	Odon Warland - Bulins	Jette	Rue Odon Warland, 205 - Rue Bulins, 2-4
17.	Baeck	Sint-Jans-Molenbeek	Rue Joseph Baeck, 22-46
18.	Lemaire	Sint-Jans-Molenbeek	Rue Joseph Lemaire, 13-15
19.	La Toque d'Argent	Sint-Jans-Molenbeek	Rue Van Kalck, 30-32
20.	Sippelberg	Sint-Jans-Molenbeek	Av. du Sippelberg, 3-5
21.	Bosquet - Jourdan	Sint-Gillis	Rue Bosquet, 72 - Rue Jourdan, 71
22.	Jourdan - Monnaies	Sint-Gillis	Rue Jourdan, 121-125
23.	Jourdan 85	Sint-Gillis	Rue Jourdan, 85
24.	Lambermont	Schaarbeek	Bd du Lambermont, 210-222 - Rue Desenfans 13-15,
25.	Melkriek	Ukkel	Rue du Melkriek, 100
26.	Les Erables	Sint-Lambrechts-Woluwe	Av. de Calabre, 30-32
27.	Les Mélézes	Sint-Lambrechts-Woluwe	Av. de Calabre, 34-38
28.	The Horizon	Sint-Lambrechts-Woluwe	Av. Ariane, 4
29.	Voisin	Sint-Pieters-Woluwe	Rue Montagne au Chaudron, 13
30.	City Gardens	Leuven	Petermannenstraat, 2A-2B - Ridderstraat, 112-120
31.	Haverwerf	Mechelen	Haverwerf, 1-10
32.	Gent Zuid	Gent	Woodrow Wilsonplein, 4
33.	Audenaarde	Audenaarde	Remparden, 12
34.	Clos Saint-Géry	Ghlin	Rue de Tournai, 4
35.	Quai de Compiègne	Huy	Quai de Compiègne, 55
36.	Galerie de l'Ange (appartementen)	Namen	Rue de la Monnaie, 4-14
37.	Galerie de l'Ange (handelszaken)	Namen	Rue de la Monnaie, 4-14
38.	Léopold	Luik	Rue Leopold, 2-8
39.	Mont-Saint-Martin	Luik	Mont Saint-Martin, 1
40.	Saint-Hubert 4	Luik	Rue Saint-Hubert, 4
41.	Saint-Hubert 51	Luik	Rue Saint-Hubert, 51
42.	Florida	Waterloo	Av. Florida 75 -79
43.	Louvain-la-Neuve CV9	Louvain-la-Neuve	Angle des Rues des Wallons et Grand Rue
44.	Louvain-la-Neuve CV10&18	Louvain-la-Neuve	Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora
45.	Colombus	Jambes	Rue de l'Orjo, 52-56
46.	Port Zélande	Ouddorp (Nederland)	Center Parc Port Zélande
47.	Marcel Thiry 204C	Sint-Lambrechts-Woluwe	Av. Marcel Thiry, 204C
48.	Koningin Astrid	Kraainem	Av. Koningin Astrid, 278
49.	Célidée	Sint-Jans-Molenbeek	Rue de la Célidée 29 - 33

Het aandeel op de beurs

A man in a white shirt and tie is sitting at a desk, looking down at a document. He is holding a pen in his right hand. On the desk, there is an open notebook and a pair of glasses. The background is a bright window.



€98,40

GEMIDDELDE
BEURSKOERS 2016

Uw belegging in goede handen

De belegger in Home Invest Belgium-aandelen kan rekenen op professioneel beheer, grote transparantie van de GVV dankzij het deugdelijk bestuur (corporate governance) en gunstige juridische en fiscale regelingen.

Het aandeel op de beurs

Het aandeel op de beurs	84
Dividend en rendement	88
Aandeelhoudersstructuur.....	90

Het aandeel op de beurs



PROFIEL VAN DE BELEGGERS

Gelet op de gunstige wettelijke regeling voor GVV's vormt het Home Invest Belgium-aandeel een interessant beleggingsinstrument voor zowel particuliere als institutionele beleggers. Voor meer details over het gunstige GVV regime, zie het hoofdstuk "Permanent document"

Vergeleken met een rechtstreekse investering in residentieel vastgoed biedt een belegging in Home Invest Belgium-aandelen inderdaad tal van voordelen:

- de belegger is verlost van de toenemende verplichtingen
- met name van administratieve en technische aard – die verbonden zijn met het rechtstreekse beheer van residentieel vastgoed;
- de belegger kan de alsmear stijgende risico's op inkomsterderving bij huurleegstand of wanbetaling, spreiden;
- de belegger geniet van een duidelijk verbeterde liquiditeit van zijn vermogen doordat de aandelen van de GVV verhandelbaar zijn op de beurs;
- investeren in vastgoed wordt al mogelijk met een kleine inleg.

“

De Belegger
06 december 2016

“De GVV die belegt in residentieel vastgoed neemt 241 cottages over in Center Parcs ‘Port Zélande’ in Nederland. Deze overname, de eerste in het buitenland, zal ca. 10% van de portefeuille vertegenwoordigen.”

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS

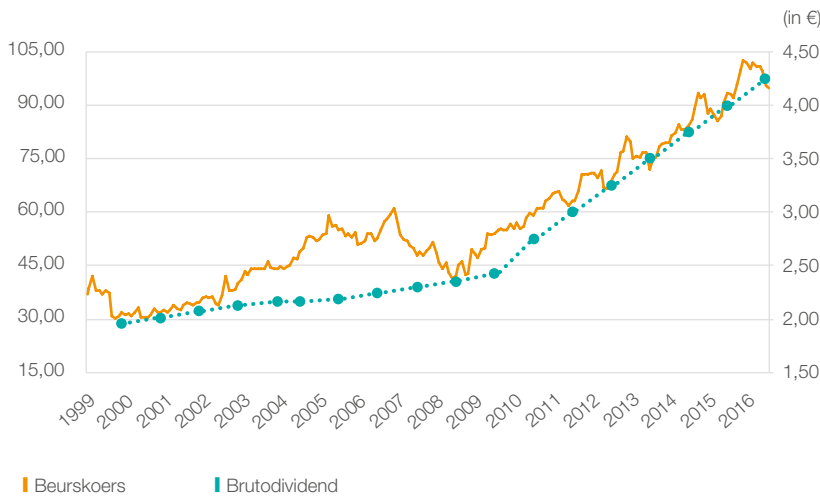
Sinds 16 juni 1999 noteert het Home Invest Belgium-aandeel op Euronext Brussels (ticker HOMI). Tijdens het boekjaar 2016 heeft Home Invest Belgium strategische vastgoedtransacties uitgevoerd die positieve reacties uitgelokt hebben, niet alleen op de markten maar ook bij de beleggers.

Zo heeft het Home Invest Belgium-aandeel in 2016 een lichte koersstijging van 1,9% geboekt tussen 4 januari 2016 (openingskoers van € 92,95) en 30 december 2016 (slotkoers van € 94,74), zonder rekening te houden met het in mei 2016 uitgekeerde saldo van het dividend en het interimdividend van december 2016 (in totaal € 4,00).

In de loop van 2016 heeft het Home Invest Belgium-aandeel sterke schommelingen ondergaan, van een laagste koers van € 91,81 op 15 januari 2016 tot een koerspiek van € 103,00 op 20 mei 2016, waarna het aandeel vanaf de maand november 2016 teruggevallen is onder de € 100-drempel.

Het totale gemiddelde van de slotkoersen van het boekjaar 2016 bedroeg € 98,40.

VERLOOP VAN DE BEURSKOERS EN VAN HET BRUTO DIVIDEND



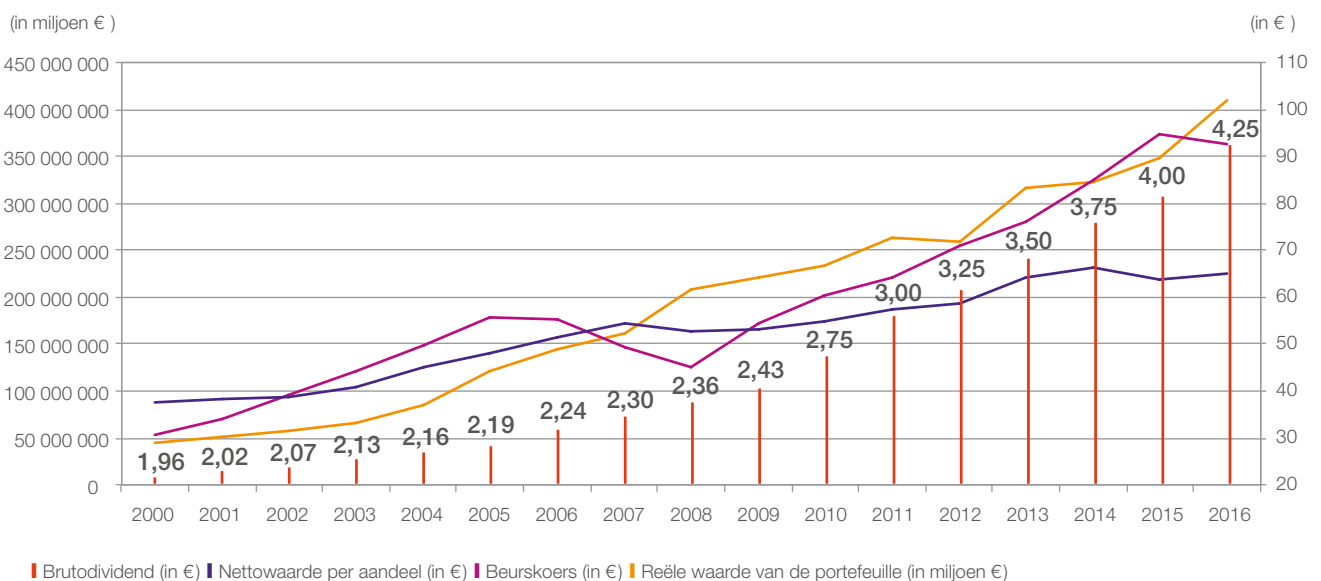
Op basis van de laatste slotkoers van het jaar 2016 (€ 94,74) vertegenwoordigt het voorgestelde dividend van € 4,25 een brutorendement van 4,49% (tegenover een rendement van 4,32% in 2015).

De liquiditeit van het aandeel daalt, met een daggemiddelde van 747 aandelentransacties per beursdag over het volledige boekjaar 2016 (tegenover een gemiddeld transactievolume van 1 058 aandelen per dag tijdens het boekjaar 2015 en van 996 aandelen per dag tijdens het boekjaar 2014). Blijkt dat die

daling de hele aandelenmarkt getroffen heeft, allicht deels te wijten aan de speculatietaks die in 2016 ingevoerd en in 2017 alweer afgevoerd werd.

De velociteit, dit is de verhouding tussen het jaarlijks verhandelde volume en het totaal aantal aandelen in free float, daalt eveneens, met name tot 12,04%, tegenover nog 18,20% in 2015. Deze daling heeft ook voor gevolg gehad dat het aandeel Home Invest Belgium geschrapt werd uit de BEL Small-index van de Brusselse beurs.

EVOLUTIE VAN HET BRUTO DIVIDEND (BUITEN SCHAALE), DE NETTOWAARDE PER AANDEEL, DE BEURSKOERS (RECHTSE) EN DE REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE (LINKSE SCHAALE)



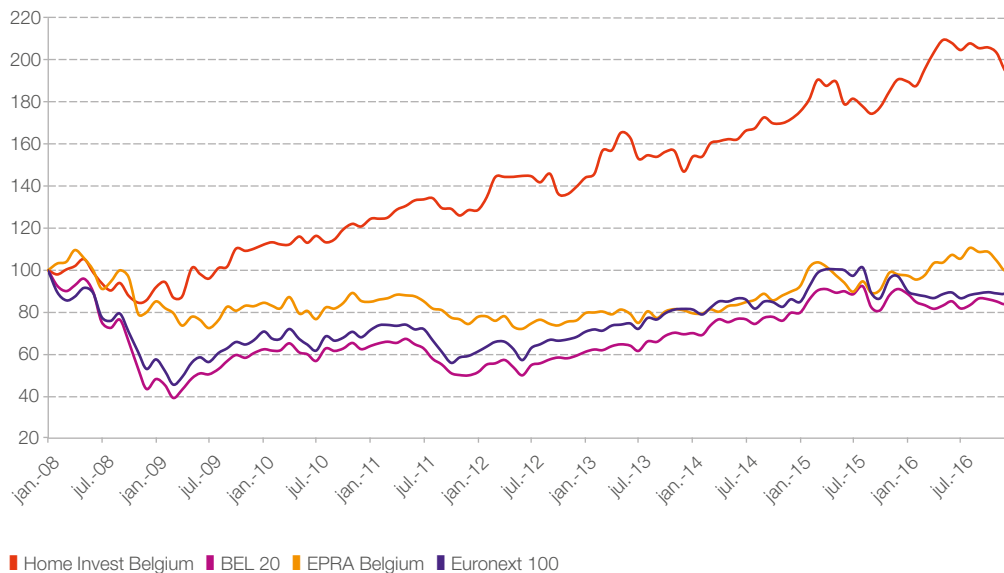
EVOLUTIE VAN DE BEL 20- EN EPRA BELGIUM-INDEX¹

Onderstaande grafiek illustreert de uitstekende beursprestatie die het Home Invest Belgium-aandeel sinds januari 2008 neergezet heeft in vergelijking met die van de EPRA Belgium- of de BEL 20-index.

De prestatie van het Home Invest Belgium-aandeel tijdens het boekjaar 2016 (+1,93%) dient vergeleken te worden met de

evolutie van de BEL 20-index (-1,00%) alsook met de sector van Belgische GVV's, zoals uitgedrukt in de EPRA Belgium-sectorindex (+ +8,09%) tijdens dezelfde periode.

VERGELIJKING VAN DE EVOLUTIE VAN DE KOERS TEN OPZICHTE VAN DE VERSCHILLENDE INDEXEN



Bouwen aan Vlaanderen
01 maart 2016

“Vlakbij de VUB en ULB prijkt sinds kort The Link, een luxueus complex voor studentenhuysvesting dat uit de reconversie van een kantoorcomplex ontstond. Het is een pand met een hedendaagse uitstraling die perfect op jongeren is afgestemd.”

¹ Voor meer informatie over de EPRA Belgium- en BEL 20-index verwijzen wij naar de diensten van Euronext Brussels wat de BEL 20-index betreft, en naar de website www.epra.com wat de EPRA Belgium-index betreft.

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS TEN OPZICHTE VAN DE NETTOWAARDE PER AANDEEL

De nettowaarde per aandeel is in de loop van het boekjaar 2016 met 2,5% toegenomen ten opzichte van het niveau bij het begin van het boekjaar en ging van € 63,60 naar € 65,19 op 30 december 2016.

Op te merken valt dat de nettowaarde per aandeel nu 89,2% hoger ligt dan het niveau van € 34,46 bij de beursgang in juni 1999. Deze evolutie bevestigt niet alleen de kwaliteit van de door Home Invest Belgium verrichte vastgoedbeleggingen, maar ook het goede beheer van haar activa, zowel qua on-

derhoud en renovatie als qua timing van de verkopen. Het Home Invest Belgium-aandeel werd tijdens het hele boekjaar 2016 met een premie verhandeld tegenover de gepubliceerde nettowaarde per aandeel.

Op datum van 30 december 2016 kwam de slotkoers uit op € 94,74 wat gelijkstaat met een premie van 45,3% tegenover de nettowaarde per aandeel op het einde van het boekjaar. De berekende premie ten opzichte van de nettowaarde per aandeel exclusief variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten (€ 68,14) bedraagt 39%.

Deze premie bewijst nogmaals dat de aandeelhouder het volste vertrouwen heeft in de voortreffelijke resultaten van een belegging in Home Invest Belgium-aandelen en is tevens een weerspiegeling van de meerwaarde die een professioneel beheersteam kan bieden versus een optelsom van gebouwen.

Gegevens per aandeel	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Beurskoers (in €)							
Hoogste koers	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00	€ 82,35	€ 72,00	€ 67,99	€ 61,50
Laagste koers	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50	€ 69,27	€ 62,90	€ 58,87	€ 53,00
Op de laatste noteringsdag van het boekjaar	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10	€ 76,00	€ 71,00	€ 64,05	€ 60,50
Gemiddelde koers	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91	€ 76,03	€ 68,59	€ 62,99	€ 56,60
Brutodividendrendement ¹	4,49%	4,32%	4,41%	4,61%	4,58%	4,68%	5,45%
Dividend (in €)							
Bruto	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75	€ 3,50	€ 3,25	€ 3,00	€ 2,75
Netto ²	€ 3,0875	€ 3,3700	€ 3,1875	€ 2,9750	€ 2,7625	€ 3,00	€ 2,75
Volume							
Gemiddeld dagelijks volume	747	1 058	996	703	1 136	902	833
Jaarlijks volume	191 851	270 860	254 159	179 166	289 644	222 912	201 493
Totaal aantal aandelen op 31 december	3 160 809	3 160 809	3 160 809	3 056 143	3 056 143	3 056 143	2 931 334
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 311 miljoen	€ 293 miljoen	€ 269 miljoen	€ 232 miljoen	€ 217 miljoen	€ 197 miljoen	€ 171 miljoen
Free float	52,54%	49,21%	48,96%	50,24%	47,01%	46,83%	49,65%
Velociteit ³	11,55%	17,41%	16,42%	11,67%	20,16%	15,40%	13,85%
Payout ratio (op statutair niveau)	96,75%	95,81%	88,93%	93,03%	88,37%	84,61%	89,06%

¹ Brutodividend van het boekjaar gedeeld door de slotkoers van het boekjaar.

² Met ingang van 1 januari 2017 bedraagt de roerende voorheffing 30%.

³ Aantal verhandelde aandelen / free float.

Dividend en rendement

DIVIDEND

Home Invest Belgium wil haar aandeelhouders op lange termijn een stijgend dividend uitkeren dat minstens gelijk is aan of groter dan de inflatie. Zo is het brutodividend tussen 2000 en 2016 gestegen van € 1,96 naar € 4,25 per aandeel, wat neerkomt op een toename met 116,8% over een tijdspanne van 17 en een half jaar, of een gemiddelde stijging op jaarbasis van 6,9%.

Sinds 2015 hanteert de Raad van Bestuur een dividendbeleid waarbij een interimdividend uitgekeerd wordt in december, gevolgd door een slotdividend in mei.

Zich baserend op de kwartaalresultaten op 30 september 2016, de daling van de financieringskosten en de algemene vooruitzichten op de middellange en lange termijn voor de evolutie van de portefeuille en van de residentiële vastgoedmarkt, heeft de Raad van Bestuur op 26 oktober 2016 besloten een in speciën betaalbaar interimdividend uit te keren van € 3,75 bruto of € 2,7375 netto per aandeel (na aftrek van de op die datum geldende roerende voorheffing van 27%).



Clos de la Pépinière, Brussel

Op de Gewone algemene vergadering van aandeelhouders die zal plaatsvinden op dinsdag 2 mei 2017 en die de rekeningen van het boekjaar 2016 moet goedkeuren, zal voorgesteld worden een slotdividend uit te keren van € 0,50 bruto per aandeel, waardoor het totale dividend over het boekjaar 2016 uitkomt op € 4,25 bruto per aandeel.

Deze uitkering betekent opnieuw een opmerkelijke stijging van 6,25% ten opzichte van het brutodividend van € 4,00 dat voor het boekjaar 2015 werd uitgekeerd. Het uitkeringspercentage (pay-out ratio) komt daarmee voor 2016 uit op 96,75%.

De dividendstijging, die sinds 2011 aanzienlijk groter is geworden, is onder meer mogelijk geworden door het grotere volume verkopen op de portefeuille, waarvoor de Raad een streefdoel van 4% per jaar vastgelegd heeft.

Op te merken valt dat er sinds de oprichting van de GVV een aanzienlijk deel van de winst van elk boekjaar overgedragen werd. Deze winst bedraagt nu op geconsolideerd niveau € 8,22 per aandeel, vóór bestemming van de winst in de resultaatverwerking van 2016. Deze reserve moet het mogelijk maken de dividendencurve in de toekomst stabiel te houden, mocht de toestand op de vastgoedmarkt verslechteren.

ROERENDE VOORHEFFING

Krachtens de nieuwe wetgeving die sinds 1 januari 2017 in werking getreden is (Programmawet van 25 december 2016, BS 29 december 2016 (art. 93-95)), zal het dividend dat de GVV in 2017 uitkeert, onderworpen worden aan een roerende voorheffing van 30%. Het interimdividend dat in december 2016 uitgekeerd werd, was daarentegen onderworpen aan een roerende voorheffing van 27%. Dit betekent dat het voorgestelde nettodividend € 3,0875 bedraagt. Voor meer informatie over het belastingsstelsel toepasselijk voor dividenden, zie het hoofdstuk "Permanent Document – De GVV en haar fiscaal stelsel".

RENDEMENT

De rentabiliteit van een belegging wordt gemeten op basis van het onmiddellijke rendement dat uit de belegging gehaald kan worden, alsook op basis van de toename van de nettowaarde per aandeel die deze belegging op lange termijn kan opleveren. De opstelsom van deze twee componenten vormt de jaarlijkse return van de belegging.

In het geval van een GVV is het belang van onmiddellijke rendement uiteraard groot, maar de capaciteit om meerwaarden te genereren geldt echter als het echte kwaliteitslabel voor de toekomst.

Voor de aandeelhouder die heeft ingetekend op de eerste beursgang ("IPO" of "Initial Public Offering") in juni 1999 en die elk jaar al zijn dividenden herbelegd heeft in Home Invest Belgium-aandelen, komt het interne rendementspercentage ("IRR" of "Internal Rate of Return"), berekend over een periode van 17 en een half jaar, uit op 13,80%, ondanks de zwakke prestaties die in de boekjaren 2008 en 2009 werden opgetekend. Ook voor de aandeelhouder van Home Invest Belgium die zijn dividenden niet elk jaar herbelegd heeft, komt de return nog altijd uit op een sterk gemiddelde van 9,62% per jaar over de periode 1999-2016.



Résidence Mélopée, Sint-Jans-Molenbeek

Deze return mag niet zomaar worden vergeleken met die van de meeste andere GVV's omdat hun return berekend wordt vóór aftrek van roerende voorheffing op de dividenden, terwijl het dividend van Home Invest Belgium tot eind 2012 vrijgesteld was van roerende voorheffing, daarna onderworpen aan een verlaagde voorheffing van 15% tot eind 2015 en van 27% sinds 1 januari 2016.

	Return ¹ In €	Nettowaarde per aandeel uitgezonderd het dividend	Waarde- toename	Brutodividend	Return per aandeel ²	Return in% voor de aandeelhouder ³
Geconsolideerde rekeningen in IFRS	2016	€ 64,69	€ 1,34	€ 4,25	€ 5,59	8,82%
	2015	€ 63,35	€ 0,96	€ 4,00	€ 4,96	7,95%
	2014	€ 62,39	€ 1,79	€ 3,75	€ 5,54	9,14%
	2013	€ 60,60	€ 5,12	€ 3,50	€ 8,62	15,54%
	2012	€ 55,48	€ 0,90	€ 3,25	€ 4,15	7,60%
	2011	€ 54,58	€ 2,65	€ 3,00	€ 5,65	10,88%
	2010	€ 51,93	€ 1,42	€ 2,75	€ 4,17	8,26%
	2009	€ 50,51	€ 0,16	€ 2,43	€ 2,59	5,14%
	2008	€ 50,35	€ -2,17	€ 2,36	€ 0,19	0,36%
	2007	€ 52,52	€ 3,21	€ 2,30	€ 5,51	11,17%
	2006	€ 49,31	€ 3,35	€ 2,24	€ 5,59	12,16%
Statutaire rekeningen in Belgian GAAP	2005	€ 45,96	€ 4,17	€ 2,19	€ 6,36	14,47%
	2005	€ 46,91	€ 4,24	€ 3,47	€ 7,71	11,41% ⁴
	2004	€ 42,67	€ 4,13	€ 2,16	€ 6,29	16,32%
	2003	€ 38,54	€ 1,15	€ 2,13	€ 3,28	8,77%
	2002	€ 37,39	€ 0,44	€ 2,07	€ 2,51	6,79%
	2001	€ 36,95	€ 1,19	€ 2,02	€ 3,21	8,98%
	2000	€ 35,76	€ 1,30	€ 1,96	€ 3,26	9,46%
	1999	€ 34,46				

¹ Op basis van de geconsolideerde cijfers vanaf 2005.

² Dividend van het boekjaar plus toename van de nettowaarde per aandeel in de loop van van het boekjaar.

³ Idem, gedeeld door de nettowaarde per aandeel bij aanvang van het boekjaar.

⁴ Teruggebracht op 12 maanden (12/19^{den}).

Aandeelhouders- structuur

De vennootschap voorziet in een statutaire drempel van 3% voor de transparantieverklaring met het oog op de toepassing van de wetgeving op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen tot op 31 december 2016, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	% van het kapitaal
Groep Van Overstraeten¹	737 553	23,33%
BMVO 2014 Burgerlijke Maatschap	510 960	16,17%
Stavos Luxembourg	118 455	3,75%
VOP SA	102 575	3,25%
Dhr. Hans Van Overstraeten	2 892	0,09%
Dhr. Johan Van Overstraeten	856	0,03%
Dhr. Bart Van Overstraeten	855	0,03%
Dhr. Liévin Van Overstraeten	850	0,03%
COCKY NV	110	0,00%
AXA Belgium NV²	537 830	17,02%
Dhr. Antoon Van Overstraeten	121 916	3,86%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,25%
Overige aandeelhouders	1 660 718	52,54%
Algemeen totaal	3 160 809	100,00%

De belangrijkste aandeelhouders van de vennootschap beschikken niet over verschillende stemrechten.

¹ Stavos Luxembourg SA wordt voor 80% gecontroleerd door de maatschap BMVO 2014 en voor 20% door de "Stichting Administratiekantoor Stavos". De maatschap BMVO 2014 wordt voor 47% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos en voor 53% door de maatschap Van Overstraeten. De Stichting Administratiekantoor Stavos wordt gecontroleerd door Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten. Cocky NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door de maatschap Van Overstraeten, dat op zijn beurt voor 100% gecontroleerd wordt door de "Stichting Administratiekantoor Stavos". VOP wordt voor 99,9% gecontroleerd door Stavos Luxembourg SA.

² AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA N.V.



www.bouwenwonen.net
14 april 2016

“ Home Invest Belgium NV heeft op heden 80 studios, 15 appartementen, 1 kantoorruimte (...) en 74 garageboxen verworven in een residentieel gebouw in Oost-Vlaanderen, te Oudenaarde, Remparden 12.”



Corporate governance- verklaring





Corporate governance-verklaring

Beslissingsorganen	94
Remuneratieverslag	106
Reglementen en procedures	112



Beslissings-organen

Deze Corporate governance-verklaring¹ is gebaseerd op de bepalingen van de Belgische Corporate governance-code 2009 (“Code 2009”) alsook op die van de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen.

REFERENTIECODE

Het koninklijk besluit van 6 juni 2010 heeft de Code 2009 aangegeven als enige toepasselijke code voor beursgenoteerde vennootschappen. De Code 2009 werd gepubliceerd op de website van het Belgisch Staatsblad en is ook te vinden op de website www.corporategovernancecommittee.be.

Home Invest Belgium sluit zich aan bij de principes van de Code 2009 zonder het specifieke karakter van de vennootschap uit het oog te verliezen. Home Invest Belgium meent in regel te zijn met alle bepalingen van voormelde Code, met uitzondering van de volgende punten (toepassing van het “comply or explain”-principe).

- de evaluatie van de individuele bijdrage van elke bestuurder en van de leden van de gespecialiseerde Comités (“assessment”) gebeurt op heden doorlopend (en niet periodiek), rekening houdend met de frequentie van de vergaderingen van de Raad van Bestuur, evenals bij de hernieuwing van mandaten (afwijking van het principe 4.11);
- de regels inzake vergoeding van het Uitvoerend management kunnen afwijken van de aanbevelingen geformuleerd in de Code 2009; zie hierna onder “Remuneratieverslag” (afwijking van punt 7.18).

In het Corporate governance-charter wordt een beschrijving gegeven van de bestuursregels die van toepassing zijn binnen de vennootschap. Dit Charter werd opgesteld door de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium en is terug te vinden op de website van de vennootschap www.homeinvestbelgium.be. Dit Charter werd voor de laatste keer bijgewerkt op 15 juni 2016.

Het Corporate governance-charter wordt aangevuld door het risicobeheersreglement en het interne auditreglement, die er integrerend deel van uitmaken.



Jourdan 85, Sint-Gillis

¹ De Corporate governance-verklaring maakt integraal deel uit van het Beheersverslag.



Huidige samenstelling van de Raad van Bestuur (van links naar rechts): Wim Arousseau, Eric Spiessens, Sophie Lambrighs, Johan Van Overstraeten, Liévin Van Overstraeten, Koen Dejonckheere, Laurence de Hemptinne.

RAAD VAN BESTUUR

Gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2016

De Raad van Bestuur van 3 mei 2016 heeft beslist om de heer Liévin Van Overstraeten (ter vervanging van de heer Guillaume H. Botermans) te benoemen tot nieuwe Voorzitter van de Raad, en de heer Eric Spiessens (ter vervanging van de heer Liévin Van Overstraeten) tot Vicevoorzitter.

De Gewone algemene vergadering van 3 mei 2016 heeft beslist om de titel van Erevoorzitter toe te kennen aan de heer Guillaume H. Botermans, wiens mandaat als onafhankelijk bestuurder na afloop van die vergadering ten einde liep.

Huidige samenstelling

De Raad van Bestuur telt momenteel zeven bestuurders. Bij de zes niet-uitvoerende bestuurders zijn er drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en drie bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen.

De Raad van Bestuur geeft zich terdege rekenschap van de aanbevelingen die de Belgische Corporate governance-commissie op 11 januari 2011 heeft geformuleerd, alsook van de bepalingen in artikel 518bis van het Wetboek van Vennootschappen, op grond waarvan ten minste één derde van de leden van de Raad van Bestuur van een ander geslacht moet zijn dan dat van de overige leden².

Het huidige quorum ligt op 28,5% en de Raad zal ervoor zorgen in regel te zijn tegen het boekjaar 2019.

² De nieuwe regelgeving die dit quorum oplegt, is respectievelijk op 1 januari 2017 in werking getreden voor de beursgenoteerde ondernemingen die hun boekjaar afsluiten op 31 december, en zal op 1 juli 2017 in werking treden voor de ondernemingen die hun boekjaar afsluiten op 30 juni. Kleine beursgenoteerde ondernemingen of beursgenoteerde ondernemingen met een free-float van minder dan 50% krijgen, anders de andere bedrijven, een bijkomende termijn om zich met de nieuwe wettelijke voorschriften in regel te stellen. Home Invest Belgium beantwoordt aan het eerste criterium: zij is een "kleine beursgenoteerde onderneming" aangezien zij, op geconsolideerde grondslag a) een gemiddeld aantal werknemers gedurende het betrokken boekjaar van minder dan 250 personen, en b) een jaarlijkse netto-omzet van minder dan of gelijk aan € 50 000 000 heeft.



Liévin Van Overstraeten



Wim Arousseau



Laurence de Hemptinne



Eric Spiessens



Koen Dejonckheere



Sophie Lambrighs



Johan Van Overstraeten

Het "curriculum vitae" van de bestuurders kan als volgt worden samengevat:

Liévin Van Overstraeten
VOORZITTER, BESTUURDER
(VERTEGENWOORDIGER VAN DE GROEP
VAN OVERSTRAETEN)

Dhr. Van Overstraeten is 60 jaar oud, licentiaat in de rechten (KULeuven 1982) en licentiaat management PUB (Merick 1983). Hij heeft een uitgebreide ervaring in bedrijfsleiding en -management, met name in de vastgoedsector, in sportcentra en in de houtbewerkingsindustrie, in België en in Roemenië.

Andere mandaten in beursgenoteerde vennootschappen: nihil.
 Andere mandaten in niet-beursgenoteerde vennootschappen: Gedelegeerd Bestuurder van VOP NV, Bestuurder van Immovo NV, Sippelberg NV, Rolem Belgium NV, Behind the Buttons NV, Cocky NV, Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, Burgerlijke Maatschap BMVO 2014. Mandaten die de voorbije vijf jaar verstrekten zijn: nihil.

Eric Spiessens
VICEVOORZITTER, ONAFHANKELIJK BESTUURDER

Dhr. Spiessens is 56 jaar oud, licentiaat sociologie (KU Leuven), geaggregeerde van het secundair onderwijs, ingenieur sociale wetenschappen (KU Leuven).

Andere mandaten in beursgenoteerde vennootschappen: nihil.
 Andere mandaten in niet-beursgenoteerde vennootschappen: diverse verantwoordelijke functies en mandaten bij de vennootschappen Auxipar, VEH CVBA, Publigas CVBA, Aspiravi NV, Aspiravi International NV, EPC CVBA, Pronet Verzekeringen BVBA en Sociaal Engagement CVBA-SO.

Mandaten die de voorbije vijf jaar verstrekten zijn: met name bij de vennootschappen Gimv NV en DG Infra+ NV, Livingstones CVBA en Sint-Jozefskredietmaatschappij NV.
 Mandaten die de voorbije vijf jaar verstrekten zijn: nihil.

Sophie Lambrighs
GEDELEGEERD BESTUURDER, EFFECTIEF LEIDER

Mevrouw Lambrighs is 45 jaar oud en behaalde een masterdiploma burgerlijke bouwkunde (ULB) en een Executive Master's Degree in Management (ULB). Zij begon haar carrière in de bouwsector, waar zij functies uitoefende in verband met het ontwerp van gebouwen en kunstwerken (bij Spie, BGroup en Ergon); zij heeft diverse sleutelposities bekleed in de vastgoedsector bij de ondernemingen Axa Belgium, Immobel en Retail Estates. Zij was tevens docente aan de ULB.

Andere mandaten in beursgenoteerde vennootschappen: bestuurder bij Immobel NV¹.

¹ Mandaat uitgeoefend als vast vertegenwoordiger van Zou2 BVBA.

Andere mandaten in niet-beursgenoteerde vennootschappen: zaakvoerder van Zou2 BVBA, Gedelegeerd Bestuurder van de vennootschap Home Invest Development² en bestuurder van UPSI/BVS.

Mandaten die de voorbije vijf jaar verstreken zijn: bij de vennootschappen Retail Estates, Parc de l'Alliance NV, Immobilière de Corroye-le-Granbonpré CVBA, Gateway NV, Greendog NV, alsook diverse vastgoeddochterondernemingen van Axa Belgium NV¹.



Sippelberg, St-Jans-Molenbeek

Wim Arousseau BESTUURDER (VERTEGENWOORDIGER VAN AANDEELHOUDER AXA)

Dhr. Arousseau is 45 jaar oud, licentiaat toegepaste economische wetenschappen (UA) en financieel analist (ICHEC). Hij beschikt over een ruime ervaring in het beheer van vastgoed en bedrijfsmanagement, met name in de Belgische bank- en verzekeringssector.

Andere mandaten in beursgenoteerde vennootschappen: nihil.
Andere mandaten in niet-beursgenoteerde vennootschappen: Chief Investment Officer bij Axa Belgium
Mandaten die de voorbije vijf jaar verstreken zijn: nihil.

Laurence de Hemptinne ONAFHANKELIJK BESTUURDER

Mevrouw de Hemptinne is 53 jaar oud, behaalde een diploma licentiaat rechten aan de ULB en was jarenlang advocate aan

de Brusselse balie. Daarna was zij economisch en juridisch journaliste. Als specialiste inzake vastgoedmarkt, stedenbouw en vastgoedfiscaliteit heeft zij bijna tien jaar meegewerkt aan allerlei publicaties, in het bijzonder in La Libre Belgique. Zij was oprichtster van Editions & Séminaires nv, een firma die zich specialiseert in de uitgave van boeken en de organisatie van seminaries met betrekking tot vastgoed.

Andere mandaten in beursgenoteerde vennootschappen: nihil.
Andere mandaten in niet-beursgenoteerde vennootschappen: Gedelegeerd Bestuurder van Editions & Séminaires NV.
Mandaten die de voorbije vijf jaar verstreken zijn: nihil.

Koen Dejonckheere ONAFHANKELIJK BESTUURDER

Dhr. Dejonckheere is 48 jaar oud, heeft een diploma burgerlijk ingenieur (Gent) en behaalde een MBA (IEFSI-ECHEC, Rijssel-Frankrijk).

Andere mandaten in beursgenoteerde vennootschappen: CEO van Gimv NV.

Andere mandaten in niet-beursgenoteerde vennootschappen: CEO van Noorderman NV, Invest at Value NV, mandaten uitgeoefend bij de vennootschappen TDP NV, AZ Delta VZW (hospital group), Roularta NV/SA, Enternext NV/SA, Biotechfonds Vlaanderen NV, Gimv Arkiv Technology Fund NV, Voka- VEV, L'Association belge des Sociétés Cotées ASBL, European Issuers AISBL/IVZW, VBO-FEB en de Corporate Governance Commissie.

Mandaten die de voorbije vijf jaar verstreken zijn: bij de vennootschappen: Capman Plc (Finland) en Belgian Venture Capital & Private Equity Association VZW/ASBL.

Johan Van Overstraeten BESTUURDER (VERTEGENWOORDIGER VAN DE GROEP VAN OVERSTRAETEN)

Dhr. Van Overstraeten is 55 jaar oud en beschikt over een ruime ervaring in bedrijfsleiding en -management, met name in de sector van vastgoedontwikkeling en softwareontwikkeling.

Andere mandaten in beursgenoteerde vennootschappen: nihil.
Andere mandaten in niet-beursgenoteerde vennootschappen: bij de vennootschappen Behind the Buttons NV, VOP NV, Im-movo NV, Sippelberg NV, Rolem Belgium NV, Cocky NV, Stavos Luxembourg SA (Groothertogdom Luxemburg), Stichting Administratiekantoor Stavos NV (Nederland), Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten en Burgerlijke Maatschap BMVO 2014, Cocky BVBA en Home Invest Development.

Mandaten die de voorbije vijf jaar verstreken zijn: nihil.

² Vepar NV, Transga NV, La Tourmaline NV, Cornaline House NV, Beran NV, Sodimco NV, Leg II Meer BVBA, Zaventem Properties NV, Cabesa NV, Brustar One NV, Marina Building NV, Messancy Réalisation NV, Royaner NV, Immobilière du Park Hotel NV, Royawyn NV, Mucc NV, Wetinvest III NV, Blauwe Toren NV, Parc Louise, NV, Leg II Meer 15 NV, Lex 65 NV, Leg II Meer 22-23 NV, Immo Instruction NV, Instruction NV, Treves Leasehold NV, Treves Freehold NV, Water-leau NV, Evers Freehold NV, Immo Jean Jacobs NV, QB19 NV, Immo RAC Hasselt NV, Parc Léopold.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2016

Naam	Functie	Datum van de eerste benoeming	Einde van het mandaat	Kantooradres	Aanwezigheidspercentage op de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2016
Liévin Van Overstraeten	Voorzitter Bestuurder	23 mei 2008	GAV ¹ 2018	V.O.P. NV Sippelberglaan 1080 Brussel	100%
Eric Spiessens	Vicevoorzitter onafhankelijk bestuurder	3 mei 2011	GAV 2019	Beweging.net Haachtsesteenweg 579 1030 Schaarbeek	100%
Sophie Lambrighs	Gedelegeerd bestuurder	22 juli 2014	GAV 2018	Home Invest Belgium NV Woluwelaan 60, bus 4 1200 Brussel	100%
Wim Aourousseau	Bestuurder	12 februari 2014	GAV 2019	AXA Belgium NV Vorstlaan 25 1170 Brussel	73%
Laurence de Hemptinne	Onafhankelijk bestuurder	5 mei 2015	GAV 2019	rue de Ferrière 1470 Bousval	100%
Koen Dejonckheere	Onafhankelijk bestuurder	3 mei 2011	GAV 2019	Gimv NV Karel Oomsstraat 37 2018 Antwerpen	100%
Johan Van Overstraeten	Bestuurder	18 augustus 2010	GAV 2019	V.O.P. NV Sippelberglaan 3 1080 Brussel	100%

ERELEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Guillaume H. Botermans	Erevoorzitter
Michel Pleeck	Erevoorzitter
Guy Van Wymersch-Moons	Erevoorzitter
Xavier Mertens	Gedelegeerd erebestuurder
Luc Delfosse	Onafhankelijk erebestuurder

¹ Gewone algemene vergadering, te houden in het vermelde jaar.

Activiteitenverslag

De Raad van Bestuur handelt in het belang van de vennootschap (hetgeen inhoudt dat andere belangen dan uitsluitend deze van de aandeelhouders in aanmerking genomen worden, zoals de belangen van de cliënten en van de gebruikers van de gebouwen). Zijn rol omvat volgende taken:

- bepalen van de strategie van de vennootschap en het nemen van de uiteindelijke beslissingen betreffende investeringen en desinvesteringen;
- opstellen van de halfjaar- en jaarrekeningen van de GVV, alsook van het financiële halfjaar- en jaarverslag en alle tussentijdse verklaringen;
- waken over de nauwkeurigheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan aandeelhouders, financiële analisten, de FSMA en het publiek;
- fusierapporten goedkeuren, beslissen over het toegestane kapitaal, en gewone en buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders samenroepen;
- delegeren van het dagelijks bestuur aan het Management, dat regelmatig aan de Raad van Bestuur verslag uitbrengt over zijn beheer en deze een jaarbudget alsook een kwartaalstaat voorlegt.

Naast de uitvoering van de hierboven vermelde algemene opdrachten heeft de Raad van Bestuur zich het afgelopen boekjaar uitgesproken over verschillende dossiers, waaronder met name:

- studie en keuze van de richtsnoeren voor de ontwikkeling, de diversificatie en de strategie van Home Invest Belgium;
- analyse en goedkeuring van investerings- en desinvesteringdossiers;
- verslag van het Benoemings- en Remuneratiecomité;
- samenstelling van de Raad van Bestuur en zijn verschillende comités;
- interne organisatie van de GVV, inclusief interne audit, risicobeheer en compliance-functie;
- analyse van de budgetten 2016 en 2017;
- structuur van de financieringen, beleid inzake afdekking van het intrestrisico en herstructurering van bepaalde afdekkinginstrumenten;
- de overeenkomst met de vastgoeddeskundige;
- wijzigingen aan het stelsel van roerende voorheffing verschuldigd op de dividenden uitgekeerd door GVV's;
- analyse van de gevolgen van de regeringsmaatregelen die doorgaans bekend staan onder de naam "Tax Shift" voor het business plan van de vennootschap;
- analyse van de prijsvoorstellen en -opgaven, de keuze van de leveranciers en de opvolging van de uitrol van het nieuwe IT-systeem van de vennootschap.

De Raad van Bestuur vergadert minstens zeven keer per jaar en verder telkens wanneer een specifieke of uitzonderlijke operatie dit vereist.



Odon Warland, Jette

Tijdens het boekjaar 2016 is de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium elf keer bijeengekomen.

De regels inzake quorum en besluitvorming zijn vastgesteld in artikel 17 en 18 van de statuten van de vennootschap:

- Overeenkomstig artikel 17 van de statuten "kan de Raad van Bestuur, behalve in geval van overmacht, slechts geldig beraadslagen en beslissingen nemen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen, die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen, op voorwaarde dat ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn."
- Artikel 18 bepaalt het volgende: "tenzij in uitzonderlijke gevallen, betreffen de beraadslaging en de stemming in principe enkel de punten die in de dagorde zijn opgenomen. Elk besluit van de Raad van Bestuur wordt genomen met een absolute meerderheid der stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders en, bij onthouding van een of meer onder hen, met de meerderheid van de andere stemgerechtigde bestuurders."
- in uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

GESPECIALISEERDE COMITÉS

De verantwoordelijkheden en de werking van de Gespecialiseerde comités die zijn opgericht binnen de Raad van Bestuur, worden nader toegelicht in het Corporate governance-charter van Home Invest Belgium. Dit Charter kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap.

Investeringscomité

Het Investeringscomité is voornamelijk belast met de selectie, de analyse en de voorbereiding van investerings- en desinvesteringdossiers; de Raad van Bestuur blijft echter verantwoordelijk voor de definitieve goedkeuring van deze dossiers.

Het Investeringscomité is het afgelopen boekjaar negen keer bijeengekomen en was samengesteld uit de volgende personen:

- Johan Van Overstraeten, voorzitter van het Investeringscomité, bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 9/9;
- Guillaume H. Botermans, onafhankelijk bestuurder (lid tot 3 mei 2016); aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 3/3;
- Laurence de Hemptinne, onafhankelijk bestuurder (lid sinds 20 oktober 2016); aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 2/2;
- Sophie Lambrighs, Gedelegeerd bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 9/9;



CV10&18, Louvain-la-Neuve



The Horizon, Sint-Lambrechts-Woluwe

- Alain Verheulpen, vertegenwoordiger van AXA Belgium; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 8/9.

Auditcomité

Ondanks het feit dat Home Invest Belgium voldoet aan twee van de drie uitzonderingscriteria die zijn vastgelegd in artikel 526bis, § 3 van het Wetboek van Vennootschappen en bijgevolg niet verplicht is een Auditcomité in te stellen, heeft de Raad van Bestuur van de GVV toch beslist een Auditcomité op te richten¹.

Het Auditcomité is het afgelopen boekjaar vier keer bijeengekomen en was samengesteld uit de volgende personen:

- Eric Spiessens, bestuurder en voorzitter van het Auditcomité; aanwezigheid op Comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Guillaume H. Botermans, onafhankelijk bestuurder (lid tot 3 mei 2016); aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 2/2;
- Wim Arousseau, bestuurder (lid sinds 3 mei 2016); aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 2/2;
- Liévin Van Overstraeten, bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 3/4.

De heer Eric Spiessens is onafhankelijk bestuurder en beschikt over de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van audit en boekhouding.

De Commissaris van de GVV heeft in 2016 drie bijeenkomsten van het Auditcomité bijgewoond.

De belangrijkste opdrachten van het Auditcomité zijn:

- financiële rapportering, met name bestaande uit de opvolging van de integriteit en de juistheid van de becijferde informatie en de relevantie van de toegepaste boekhoudnormen;

¹ En effet, le nombre moyen de salariés est inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice 2016 et le chiffre d'affaires net annuel de l'exercice 2016 est inférieur à € 50 millions.

- evaluatie van de interne controle- en risicobeheerssystemen;
- onderzoek en opvolging van de onafhankelijkheid van de Commissaris
- opvolging van de wettelijke controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen, met inbegrip van de opvolging van de door de Commissaris geformuleerde vragen en aanbevelingen.

Gedurende het boekjaar 2016 werden met name de volgende punten behandeld:

- driemaandelijkse controle van de rekeningen en van de evaluatie van de portefeuille;
- beleid inzake afdekking van het intrestrisico (herstructurering van bepaalde afdekkingsinstrumenten);
- evolutie van de huurleegstand;
- opvolging van de aanbevelingen van de Commissaris omtrent de controle van de interne procedures;
- interne audit;
- IT-platform van de vennootschap en IT-beveiliging.

Benoemings- en remuneratiecomité

Gelet op de omvang van de vennootschap en met het oog op maximale efficiëntie werd binnen Home Invest Belgium één enkel Comité opgericht dat de bevoegdheden zowel inzake benoeming als remuneratie groepeerde.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité is het afgelopen boekjaar vijf keer bijeengekomen en was samengesteld uit de volgende personen:

- Liévin Van Overstraeten, bestuurder en Voorzitter van het Benoemings- en remuneratiecomité (met ingang van 3 mei 2016); aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 5/5;
- Guillaume H. Botermans, onafhankelijk bestuurder (tot 3 mei 2016); aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Laurence de Hemptinne, onafhankelijk bestuurder (lid sinds 3 mei 2016); aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 1/1;
- Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 5/5.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité brengt regelmatig verslag uit aan de Raad van Bestuur over de uitoefening van zijn taken. Het Comité staat de Raad van Bestuur bij in alle aangelegenheden die te maken hebben met de samenstelling van de Raad van Bestuur (aantal leden, bevoegdheden, "gender diversification") en van de Gespecialiseerde comités, en buigt zich over de remuneratie van de bestuurders en de leden van het Management van de GVV.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité is meer in het bijzonder belast met:

- het opstellen van het profiel van de bestuurders en directieposten van de GVV en het formuleren van standpunten en aanbevelingen met betrekking tot de kandidaten;

- het formuleren van voorstellen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het Management;
- het evalueren van de prestatiedoelstellingen die verbonden zijn aan de individuele remuneratie van de gedelegeerd bestuurder en van het Management;
- het voorbereiden van het remuneratieverslag overeenkomstig artikel 96, § 3 van het Wetboek van Vennootschappen, om dit vervolgens in de Corporate governance-verklaring op te nemen, en verstrekken van nadere toelichting bij dit verslag op de Jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders.

Tijdens het boekjaar 2016 is het Benoemings- en remuneratiecomité voornamelijk bijeengekomen om de volgende punten te bespreken:

- de evolutie van de samenstelling van de Raad van Bestuur en de "gender diversification";
- de prestatiebeoordeling van de leden van het Management voor het jaar 2015 en vaststelling van hun variabele vergoeding voor dat boekjaar;
- de bepaling van de individuele doelstellingen van de leden van het Management voor het boekjaar 2016;
- de samenstelling van het beheersteam van de GVV.



Haverwerf, Mechelen

MANAGEMENT

De Raad van Bestuur wordt bijgestaan door het Management, dat de door de Raad van Bestuur vastgestelde strategie ten uitvoer brengt en de Raad daarover verslag uitbrengt.

Op datum van 13 juli 2016 heeft de Raad van Bestuur een nieuwe Chief Investment Officer (CIO) aangeworven, dhr. Nicolas Vincent is in die hoedanigheid in dienst getreden van de vennootschap.

Samenstelling

Het Management bestaat uit:

- Sophie Lambrighs, Chief Executive Officer (CEO);
- Jean-Luc Colson, Chief Finance Officer (CFO)¹;
- Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer (COO)²;
- Toon Haverals, Chief Development Officer (CDO)³;
- Nicolas Vincent, Chief Investment Officer (CIO).



Van links naar rechts : Jean-Luc Colson, Filip Van Wijnendaele, Nicolas Vincent, Sophie Lambrighs, Toon Haverals

¹ Voor de uitoefening van zijn functies in voorliggend verslag handelt dhr. Jean-Luc Colson in zijn hoedanigheid van vast vertegenwoordiger van de BVBA Ylkatt.

² Voor de uitoefening van zijn functies in voorliggend verslag handelt dhr. Filip Van Wijnendaele in zijn hoedanigheid van vast vertegenwoordiger van de BVBA FVW.

³ Voor de uitoefening van zijn functies in voorliggend verslag handelt dhr. Toon Haverals in zijn hoedanigheid van vast vertegenwoordiger van de BVBA HIRES.

Het “curriculum vitae” van de leden van de effectieve leiding (of van hun vaste vertegenwoordiger) kan als volgt worden samengevat:



Jean-Luc Colson
CHIEF FINANCE
OFFICER

Dhr. Colson is 42 jaar oud en behaalde een grauaat boekhouding (HEMES Sainte Marie). Hij heeft diverse financiële functies uitgeoefend, met name bij Axa Belgium, ING Real Estate en Home Invest Development.



Filip Van Wijnendaele
CHIEF OPERATING
OFFICER

Dhr. Van Wijnendaele is 40 jaar oud en licentiaat/gegradueerde in de handels- en consulaire wetenschappen (HUB), Gediplomeerde in de Aanvullende Studies (GAS) zakelijke taalbeheersing (KULeuven) en behaalde een postgraduaat in vastgoedkunde (KULAK). Hij heeft diverse sleutelfuncties bekleed, met name bij Immobiliën Hugo Ceusters en bij de Société des Centres Commerciaux de Belgique (SCCB).



Toon Haverals
CHIEF DEVELOPMENT
OFFICER

Dhr. Haverals is 34 jaar oud en behaalde een masterdiploma Burgerlijk ingenieur-architectuur (KUL) alsook een Executive Master's Degree in “Real Estate Management” (AMS). Hij was werkzaam als ingenieur speciale technieken bij een ingenieursbureau, als projectarchitect bij diverse architectenbureaus en als projectmanager bij vastgoedontwikkelaar Extensa nv voor residentiële projecten.



Nicolas Vincent
CHIEF INVESTMENT
OFFICER

Dhr. Vincent is 37 jaar oud en studeerde af aan het Institut d'Administration et de Gestion (IAG - UCL). Voorts volgde hij specifieke vastgoedopleidingen aan de Universiteit van Columbia (South Carolina – USA) en aan de Solvay Business School (Postgraduate degree in Real Estate). Hij begon zijn loopbaan bij GVA Grimley. Daarna was hij Associate Director bij Cushman & Wakefield binnen het departement Capital Markets.

De leden van het Management worden voor de uitoefening van hun taken bijgestaan door de operationele teams van Home Invest Belgium en Home Invest Development. Zij kunnen ook een beroep doen op de deskundigheid van de bestuurders en, in voorkomend geval, op externe adviseurs binnen de door de Raad van Bestuur vastgelegde grenzen. Voorts kunnen zij zich laten bijstaan door het Auditcomité voor alle materies waarvoor dit Comité bevoegd is.

De leden van het Management voeren hun taken uit onder de verantwoordelijkheid en het toezicht van de Raad van Bestuur, waaraan zij regelmatig rekenschap en verantwoording afleggen.

Minstens eenmaal per jaar brengt de CEO verslag uit aan de Raad van Bestuur, aan de Commissaris en aan de FSMA over de uitoefening van de onafhankelijke controlefuncties, over de belangrijkste risico's die het afgelopen jaar in kaart werden gebracht en over de maatregelen die werden genomen om deze risico's tegen te gaan.

Met het oog op de bepaling van hun variabele vergoeding worden de leden van het Management onderworpen aan een jaarlijkse formele evaluatie door het Benoemings- en Remuneratiecomité op basis van de bij het begin van het jaar vastgestelde doelstellingen en criteria.

EFFECTIEVE LEIDING

Home Invest Belgium heeft een Effectieve leiding aangesteld in de zin van artikel 14 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen. De verantwoordelijkheden en de werking van de Effectieve leiding worden nader toegelicht in het Corporate governance-charter

van Home Invest Belgium. Dit Charter kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap.

De Effectieve leiding is samengesteld uit de volgende personen¹:

	Sophie Lambrighs CEO	Jean-Luc Colson CFO	Filip Van Wijnendaele COO	Nicolas Vincent CIO
Aantal aangehouden aandelen van HIB	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
Andere mandaten²	De andere mandaten van mevrouw Sophie Lambrighs werden hierboven vermeld.	Bestuurder van Home Invest Development Zaakvoerder van de BVBA HBLC	Bestuurder van Home Invest Development nv en zaakvoerder van de BVBA Charlent 53 Freehold.	Zaakvoerder van Nicolas Vincent BVBA en BuyerSide BVBA.

Het kantooradres van de leden van de effectieve leiding is de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

INTERNE CONTROLE, RISICOBEBEER EN INTERNE AUDIT

Interne controle

Home Invest Belgium heeft interne controle- en risicobeheerssystemen opgezet door de belangrijkste risico's in kaart te brengen waaraan zij is blootgesteld en door de nodige maatregelen te treffen om de potentiële gevolgen te beheersen en te beperken in het geval dat deze risico's zich daadwerkelijk voordoen. Daarbij wordt nauwlettend toegezien op de betrouwbaarheid van het financiële rapporterings- en communicatieproces. Deze controle wordt tevens bevorderd door het hieronder uiteengezette integriteitsbeleid en door de voorkoming van belangenconflicten.

INTERNE CONTROLEOMGEVING

Het interne controle- en risicobeheerssysteem wordt opgezet door de effectieve leiders, onder toezicht van de Raad van Bestuur. Het berust op:

- een duidelijke afbakening van de respectievelijke rollen die zijn weggelegd voor de Raad van Bestuur, de gespecialiseerde comités, het Management en de personeelsleden van Home Invest Belgium en van haar dochteronderneming Home Invest Development;
- een doorlopend toezicht door de bovengenoemde bestuursorganen, in het kader van hun respectievelijke rol, op de overeenstemming van elke beslissing en/of actie met de strategie van de vennootschap;

- een risicocultuur: Home Invest Belgium handelt als een goed huisvader met de bedoeling stabiele en terugkerende inkomsten te genereren;
- de strikte toepassing van regels inzake integriteit en bedrijfsethiek via een Corporate governance-charter en een gedragscode met het oog op de regeling van belangenconflicten en conflicten bij aan- en verkoop van aandelen, de voorkoming van misbruik van maatschappelijke goederen alsook via de aanstelling van een Compliance Officer.

CONTROLEACTIVITEITEN

De interne controle van Home Invest Belgium wordt met name toegepast door:

- de opvolging van de belangrijkste prestatie-indicatoren (Key Performance Indicators of KPI's) (bezettingsgraad, schuldratio, enz.);
- de verschillen tussen het opgestelde budget en hetgeen de vennootschap heeft gerealiseerd regelmatig te laten toetsen door het Management; de afwijkingen tussen het budget en hetgeen werd gerealiseerd worden bovendien op kwartaalbasis onderzocht door het Auditcomité en door de Raad van Bestuur;
- alle investeringsbeslissingen te nemen binnen de Raad van Bestuur na het advies van het Investeringscomité te hebben ingewonnen;
- de mogelijkheid om elke transactie in verband met de aan- of verkoop van vastgoed op basis van onderhandse overeenkomsten of notariële akten te reconstrueren wat betreft de oorsprong en de aard van de transactie, de betrokken partijen alsook het tijdstip en de plaats waar zij heeft

¹ De uitoefening van een mandaat als effectief leider in de vorm van een rechtspersoon is tijdelijk en zal geregulariseerd worden binnen de vier jaar te rekenen vanaf de erkenning van de vennootschap als GVV.

² Het betreft mandaten die de afgelopen vijf jaar door de leden van de Effectieve leiding in andere vennootschappen werden uitgeoefend. De vervallen mandaten zijn aangeduid met een sterretje.

plaatsgevonden; alvorens de transactie te sluiten, wordt een controle uitgevoerd op overeenstemming met de statuten van Home Invest Belgium alsook met de van kracht zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen;

- periodieke bijeenkomsten van het Management (in principe om de 15 dagen) om de onderwerpen te behandelen die verband houden met het beheer van elke afdeling en met transversale kwesties;
- regelmatige vergaderingen tussen de verschillende managers en hun respectievelijke teams.

RISICOANALYSE

De belangrijkste risico's worden om de zes maanden in kaart gebracht en geëvalueerd door de Raad van Bestuur in de gepubliceerde financiële halfjaar- en jaarverslagen. De risico's worden ook op ad-hocbasis, buiten het kader van de periodieke toetsingen, opgevolgd door de Raad van Bestuur naar aanleiding van zijn bijeenkomsten, en op doorlopende basis door de risicobeheerder.

Inspelend op deze risicoanalyse worden tegenmaatregelen genomen om de eventueel vastgestelde kwetsbaarheden en zwakke punten weg te werken. Voor meer informatie over de risico's, zie het hoofdstuk "Risicofactoren" van voorliggend financieel jaarverslag.

INFORMATIEVERSTREKKING EN COMMUNICATIE

Door informatie te verstrekken en te communiceren kan de onderneming de bedrijfsvoering beheren, opvolgen en controleren.



ArchView, Brussel

De door de GVV ingevoerde communicatieprocedure is afgestemd op de omvang van de vennootschap, en berust in essentie op een dagelijkse interne communicatie tussen Management en personeel alsook op werkvergaderingen en uitwisselingen via e-mail.

De bewaring van computergegevens wordt gewaarborgd door een continu back-upstelsel op harde schijf en een wekelijkse archivering buiten de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Risicobeheerfunctie

De functie van risicobeheer wordt uitgeoefend door een risicobeheerder, die door de Raad van Bestuur benoemd wordt na voorafgaande toestemming van de FSMA. Dhr. Jean-Luc Colson werd benoemd tot risicobeheerder. Het reglement inzake risicobeheer beschrijft de werking, de rol, de doelstellingen en de scope van het risicobeheer bij Home Invest Belgium.

Onafhankelijke interne audit functie

De verantwoordelijke voor de interne audit binnen de vennootschap is dhr. Liévin Van Overstraeten.

Hij beschikt hiertoe over de nodige competenties. Hij voldoet aan de in de GVV-wet voorgeschreven vereisten inzake professionele betrouwbaarheid, ervaring en deskundigheid, en valt niet onder één van de in de GVV-wet vermelde verbodsbepalingen.

De functies van interne auditor worden evenwel gedelegeerd aan de heer Pierre-Hugues Bonnefoy van Deloitte.

Zijn mandaat loopt af op 31 december 2016. De vergoeding van de interne auditor is vastgelegd op € 19 936 voor het boekjaar 2016. Het mandaat van dhr. Pierre-Hugues Bonnefoy als interne auditor zal voor een nieuwe looptijd van drie jaar verlengd worden.

De werking, rol, doelstellingen en draagwijdte van de interne audit van Home Invest Belgium worden nader omschreven in het interne auditreglement, dat geraadpleegd kan worden op de website van de vennootschap.

Onafhankelijke compliance functie

Mevr. Caroline Maddens voldoet aan de in de GVV-wet voorgeschreven vereisten inzake professionele betrouwbaarheid, ervaring en deskundigheid, en valt niet onder één van de in de GVV-wet vermelde verbodsbepalingen.

De werking, rol, doelstellingen en draagwijdte van de functie van Compliance Officer van Home Invest Belgium worden nader omschreven in het Corporate governance-charter, dat geraadpleegd kan worden op de website van de vennootschap.

Remuneratie- verslag

Het remuneratieverslag werd door de Raad van Bestuur op datum van 22 februari 2017 goedgekeurd en houdt rekening met de door het Benoemings- en Remuneratiecomité geformuleerde aanbevelingen. Dit verslag bevat de informatie die wordt aanbevolen in de Belgische Corporate governance-code (editie 2009) alsook in artikel 96, § 3, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen, dat daarin werd ingevoerd door de wet van 6 april 2010.

REMUNERATIE VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

De heer Guillaume H. Botermans ontvingi een forfaitaire vaste vergoeding van € 80 000 per jaar, pro rata temporis, voor de uitoefening van de functie van voorzitter van de Raad van Bestuur van de vennootschap alsook voor alle andere prestaties die hij binnen de vennootschap heeft uitgevoerd (waaronder

presentiegeld voor het bijwonen van de bijeenkomsten van de Raad van Bestuur en de Comités alsook terugbetalingen van de voor de uitoefening van zijn mandaat gemaakte uitgaven en kosten).

De heer Guillaume H. Botermans heeft voor het jaar 2016 een remuneratie ontvangen van in totaal € 27 233.

Geen enkele andere niet-uitvoerende bestuurder krijgt enige vaste of variabele remuneratie, van welke aard dan ook. De niet-uitvoerende bestuurders hebben recht op presentiegeld

Deze vergoedingen worden niet toegekend aan de leden van de Effectieve leiding, die deze vergaderingen bijwonen.

	Guillaume H. Botermans	Lieven Van Overstraeten	Eric Spiessens	Koen Dejonckheere	Johan Van Overstraeten	Wim Aurousseau	Laurence de Hemptinne	Cocky NV *
HOME INVEST BELGIUM								
Raad van Bestuur	3	11	11	11	11	8	11	
Investeringscomité	3				9		2	
Auditcomité	2	3	4			2		
Benoemings- en remunera- tiecomité	4	5	5				1	
HOME INVEST DEVELOPMENT								
Raad van Bestuur	4							3
Totaal van de aanwezigheden	16	19	20	11	20	10	14	3
Basisremuneratie	27 233							
Presentiegeld	900	26 250	22 250	11 000	20 000	9 500	13 250	900
Totaal van de bezoldigingen	28 133	26 250	22 250	11 000	20 000	9 500	13 250	900

* vaste vertegenwoordiger dhr Johan Van Overstraeten.

voor de bijeenkomsten van de Raad van Bestuur en van de verschillende Gespecialiseerde comités. Bovendien mogen zij onkostennota's indienen voor de bij de uitoefening van hun mandaat gemaakte uitgaven. De vennootschap is niet van plan het remuneratiebeleid van de bestuurders de komende twee boekjaren te wijzigen.

De presentiegelden bedragen € 1 000 per zitting van de Raad voor de leden van de Raad.

De Gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 3 mei 2016 heeft voor de presentiegelden volgende bedragen vastgelegd (per zitting):

- € 2 000 voor de nieuwe Voorzitter en € 1 500 voor de nieuwe Vicevoorzitter van de Raad, en dit vanaf het ogenblik dat zij hun functie opgenomen hebben;
- € 750 voor de leden en € 1 000 voor de Voorzitters van de Comités, en dit met ingang van 1 januari 2016.

Home Invest Belgium heeft het beheer, de opvolging van en het toezicht op de projectontwikkelingen voor nieuwe gebouwen toevertrouwd aan haar dochteronderneming Home Invest Development NV.

BEZOLDIGING VAN DE EFFECTIEVE LEIDING

Het principe van deze bezoldiging berust op een correcte basisremuneratie, rekening houdend met het gewicht van de functie, het vereiste kennisniveau, het belang van de vennootschap, en verhoogd met een aan een bovengrens gebonden variabele remuneratie die afhankelijk is van de bereikte resultaten ten opzichte van de overeengekomen doelstellingen.

De variabele remuneratie wordt bepaald volgens zo mogelijk meetbare evaluatiecriteria die de Raad van Bestuur bij het begin van het boekjaar heeft vastgesteld op advies van het Benoemings- en remuneratiecomité. Rekening houdend met de financiële staten van het afgesloten boekjaar beoordeelt de Raad van Bestuur op advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité en bij het begin van het daaropvolgende boekjaar in welke mate de evaluatiecriteria werden verwezenlijkt.

Behoudens die welke aan de Gedelegeerd bestuurder worden toegekend, worden geen prestatiebonussen toegekend in aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven.

Bezoldiging van de Gedelegeerd bestuurder, Sophie Lambrighs

De tussen Home Invest Belgium en mevrouw Sophie Lambrighs gesloten overeenkomst voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen, ten belope van € 134 400 voor 2016 alsook in een variabele remuneratie die kan

gaan van 0% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

Haar variabele remuneratie wordt bepaald op basis van de volgende criteria:

- de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille;
- het netto resultaat uit de kernactiviteiten;
- de uitrol van een nieuw IT-systeem voor het beheren van de vennootschap;
- het “ Corporate Management ” in het algemeen;
- de externe communicatie;
- en, de uitvoering van de andere strategische beleidslijnen zoals door de Raad vastgelegd.

Mevrouw Lambrighs heeft ook recht op een pensioenplan (dat voorziet in een jaarpremie ten bedrage van € 27 000 voor 2016) alsook op prestatiebonussen in aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven, te weten:

- op voorwaarde dat mevrouw Sophie Lambrighs haar functie ten bate van de vennootschap nog uitoefent op 14 juni 2017, heeft zij recht op de toekenning van 1 200 aandelen van de vennootschap of kan zij bij wijze van alternatief de vennootschap verzoeken om uitbetaling in geld van de tegenwaarde van deze aandelen (tegen de slotkoers van 13 juni 2017).
- Mevrouw Lambrighs heeft ook recht op (op voorwaarde dat zij op dat ogenblik nog steeds haar functie uitoefent ten bate van de vennootschap):
 - in 2016, het bedrag van de dividenden die de vennootschap voor het boekjaar 2015 heeft vastgesteld met betrekking tot 800 aandelen van de vennootschap,
 - in 2017, het bedrag van de dividenden die de vennootschap voor het boekjaar 2016 heeft vastgesteld met betrekking tot 1 200 aandelen van de vennootschap.

Mevrouw Lambrighs krijgt bovendien een gsm en heeft recht op terugbetaling van de gsm-kosten alsook van de voor rekening van de GVV gemaakte kosten.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: de tussen mevrouw Sophie Lambrighs en de vennootschap gesloten overeenkomst bepaalt dat de vennootschap bij verbreking van de overeenkomst harerzijds een opzeggingstermijn van zes maanden in acht dient te nemen, welke ingaat op de eerste dag van de maand volgend op de kennisgeving van de verbreking. Het staat de vennootschap vrij naar eigen goeddunken deze opzeggingstermijn (voor het geheel of ten dele) te vervangen door de betaling van een vergoeding waarvan het bedrag wordt bepaald op basis van de vaste remuneratie voor een periode overeenstemmend met zes volledige dienstmaanden of met de resterende duur van de lopende opzeggingstermijn. Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate governance-code.

De overeenkomst die werd gesloten tussen de dochteronderneming Home Invest Development en Zou2 bvba, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, mevrouw Sophie Lambrighs, voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen, ten belope van € 120 000 voor 2016 alsook in een variabele remuneratie die kan gaan van 0% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

Haar variabele remuneratie wordt bepaald op basis van de volgende criteria:

- de naleving van de tijdschema's voor projectontwikkelingen;
- de naleving van de budgetten van de werven;
- de uitbouw van het team.

Bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil.

Prestatiebonussen in aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven: nihil.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: Home Invest Development dient bij verbreking van de overeenkomst harerzijds een opzeggingstermijn van zes maanden in acht te nemen, die ingaat op de 1^{ste} dag van de maand volgend op de kennisgeving van de verbreking. Het staat Home Invest Development vrij naar eigen goeddunken deze opzeggingstermijn (voor het geheel of ten dele) te vervangen door de betaling van een vergoeding, waarvan het bedrag bepaald wordt op basis van de vaste remuneratie voor een periode overeenstemmend met zes volledige dienstmaanden of met de resterende duur van de lopende opzeggingstermijn. Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate governance-code.

Bezoldiging van de Chief Financial Officer (CFO), Jean-Luc Colson

(in het kader van een op 21 januari 2010 tussen Home Invest Belgium NV en Ylkatt BVBA gesloten ondernemingsovereenkomst)

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen, en in een variabele remuneratie die kan gaan van 5% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar. Hij krijgt bovendien een gsm en heeft recht op terugbetaling van de gsm-kosten alsook van de voor rekening van de GVV gemaakte kosten.

Zijn variabele remuneratie wordt vastgesteld door tijdens het desbetreffende boekjaar de volgende evaluatiecriteria toe te passen:

- het netto resultaat uit de kernactiviteiten;
- de uitrol van een nieuw IT-systeem voor het beheren van de vennootschap.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil.

Prestatiebonussen in aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven: nihil.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: bij verbreking van de overeenkomst door de GVV voorziet de met YLKATT bvba gesloten ondernemingsovereenkomst in een opzeggingstermijn van negen maanden, te vermeerderen met een verbrekingsvergoeding van drie maanden.

De opzeggingstermijn kan vervangen worden door een opzegvergoeding voor een bedrag dat in verhouding staat tot de resterende duur van de opzeggingstermijn.

De verbrekingsvergoeding van drie maanden wordt vermeerderd met één halve maand per dienstjaar, zonder in totaal negen maanden te mogen overschrijden.¹

Deze verbrekingsvergoeding zal berekend worden rekening houdend zowel met de vaste als de variabele remuneratie. Deze contractuele bepalingen kunnen afwijken van de ter zake geldende aanbevelingen, zoals die vermeld staan in de Belgische Corporate governance-code. Gelet op het remuneratieniveau, de opgedane ervaring en de anciënniteit is de Raad van Bestuur niettemin van oordeel dat deze bepalingen evenwichtig zijn.²

Bezoldiging van de Chief Operating Officer (COO), Filip Van Wijnendaele

(in het kader van een op 5 maart 2011 tussen Home Invest Belgium NV en de BVBA FWW Consult gesloten ondernemingsovereenkomst)

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde tot hier jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen, en in



Rykmans, Uccle

¹ Als dusdanig wordt afgeweken van principe 7.18 van de Code 2009, dat het volgende bepaalt: "Elke contractuele regeling die op of na 1 juli 2009 met de vennootschap of haar dochtermaatschappijen betreffende de remuneratie van de CEO of van elk ander lid van het uitvoerend management wordt bedongen, vermeldt duidelijk dat de vertrekvergoeding die bij een vervroegde beëindiging van het contract wordt toegekend niet meer mag bedragen dan 12 maanden basis- en variabele remuneratie". Deze afwijking is ingegeven door de anciënniteit van betrokkene. Zij vloeit voort uit de onderhandelingen die destijds gevoerd werden naar aanleiding van zijn nieuw mandaat van effectief leider en is in lijn met de marktpraktijken voor dit soort functie.

een variabele remuneratie die kan gaan van 5% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar. Hij krijgt bovendien een gsm en heeft recht op terugbetaling van de gsm-kosten alsook van de voor rekening van de GVV gemaakte kosten.

Zijn variabele remuneratie wordt vastgesteld door tijdens het desbetreffende boekjaar de volgende evaluatiecriteria toe te passen:

- het netto resultaat uit de kernactiviteiten;
- de uitrol van een nieuw IT-systeem voor het beheren van de vennootschap;
- het in de markt zetten en het uitrollen van het dienstenplatform voor het gebouw The Horizon.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil.

Prestatiebonussen in aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven: nihil.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: bij verbreking van de overeenkomst door de GVV voorziet de met FWV Consult bvba gesloten ondernemingsovereenkomst in een opzeggingstermijn van drie maanden te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van hoogstens zes maanden, alsook in een verbrekingsvergoeding van vier maanden, te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van hoogstens zes maanden.

De opzeggingstermijn kan vervangen worden door een opzegvergoeding voor een bedrag dat in verhouding staat tot de resterende duur van de opzeggingstermijn.

Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate governance-code.

Bezoldiging van de Chief Investment Officer (CIO), Nicolas Vincent

(in het kader van een op 4 mei 2016 tussen Home Invest Belgium NV en dhr. Nicolas Vincent gesloten ondernemingsovereenkomst)

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijke termijnen, en in een variabele remuneratie die kan gaan van 5% tot 25% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar. Hij krijgt bovendien een GSM en heeft recht op terugbetaling van de gsm-kosten alsook van de voor rekening van de GVV gemaakte kosten.

Zijn variabele remuneratie wordt vastgesteld door tijdens het desbetreffende boekjaar de volgende evaluatiecriteria toe te passen:

- het netto resultaat uit de kernactiviteiten;
- zijn integratie in de onderneming;
- de realisatie van nieuwe aankopen;
- de uitrol van een actieplan aansluitend op de interne audit.

Tijdens het boekjaar 2016 heeft de Effectieve leiding de volgende remuneraties ontvangen:

In €	Vaste remuneratie	Variabele remuneratie voorhetmaatschappelijk boekjaar	Pensioenplan	Overige
CEO Home Invest Belgium Sophie Lambrighs	134 400	20 000	27 000	3 200 ³
Gedelegeerd bestuurder Home Invest Development BVBA Zou2 vertegenwoordigd door Mevrouw Sophie Lambrighs	134 700 ⁴	25 792	-	-
Effectieve leiding	426 140	62 478	-	-

² Indien de opzeggingstermijn voor het geheel of ten dele wordt omgezet in een verbrekingsvergoeding, kan het zijn dat de in de Belgische Corporate governance-code (editie 2009) aanbevolen verbrekingsvergoeding van maximaal twaalf maanden overschreden wordt.

³ Dividenden ontvangen op 800 aandelen van de vennootschap.

⁴ Met inbegrip van de BTW op de remuneratie sinds 1 juni 2016.

ANDERE BETROKKEN PARTIJEN

Commissaris

CVBA Grant Thornton Bedrijfsrevisoren, gevestigd te 2600 Antwerpen, Potvlietlaan 6, vertegenwoordigd door dhr. Dirk Van den Broeck, bedrijfsrevisor, is de Commissaris-revisor van Home Invest Belgium. Hij is erkend door de FSMA en certificeert met name de jaarrekening van de GVV en ziet haar halfjaarrekeningen na.

CVBA Grant Thornton Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Dirk Van de Broeck, werd op de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2016 benoemd voor een periode van drie jaar. Zijn bezoldiging werd vastgelegd op € 28 000 op jaarbasis, te verhogen met de BTW en met indexering. Het mandaat van de Commissaris loopt af na de Gewone algemene vergadering die in 2019 gehouden zal worden.

€ - inclusief btw	2016	2015
Bezoldiging voor het mandaat van Commissaris (statutaire grondslag)		
Bezoldiging van het boekjaar voor het mandaat van Commissaris	€ 33 880	€ 33 638
Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten		
Andere controleopdrachten	€ 7 260	€ 8 410
Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten	€ 6 330	€ 907
TOTAAL	€ 47 470	€ 42 955

De Commissaris heeft voorliggend beheersverslag nagezien en heeft bevestigd dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover hij beschikt in het kader van zijn mandaat.

Zijn verslag is hieronder in het hoofdstuk "Financiële staten" opgenomen bij het verslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Vastgoeddeskundige

De vennootschap heeft twee vastgoeddeskundigen aangesteld. Elke deskundige voert voor zijn deel van de portefeuille drie-maandelijkse een evaluatie uit en doet hetzelfde op het ogenblik van aankoop, inbreng, verkoop van gebouwen, of de fusie/opsplitsing van vastgoedvennootschappen met de GVV, of nog, bij de opname van gebouwen in de consolidatiekring van de GVV via andere middelen.

Winssinger & Associés NV (RPR Brussel: 0422.118.165), met maatschappelijke zetel aan de Terhulpesteenweg 166 te 1170 Brussel (België), vertegenwoordigd door dhr. Christophe Ackermans, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vennootschap voor de in België gelegen panden. Zijn mandaat verstrijkt op 31 december 2017. Zijn jaarlijkse remuneratie wordt als volgt berekend:

Te waarden oppervlakten	per gewaardeerde m ² (exclusief btw)
Tranche van 0 tot 125 000 m ²	€ 0,40
Tranche van 125 001 tot 175 000 m ²	€ 0,35
Meer dan 175 000 m ²	€ 0,30



Troon, Brussel

In de loop van het boekjaar 2016 heeft Winssinger & Associés in totaal voor € 107 025,95 (inclusief BTW) aan honoraria ontvangen.

BNP Paribas Real Estate Hotels France, met maatschappelijke zetel aan de Quai de la Bataille de Stalingrad 167, te 92867 Issy-les-Moulineaux (Frankrijk) en vertegenwoordiger door mevr. Maaïke Smorenburg, treedt op als onafhankelijk vastgoeddes-

kundige van de vennootschap voor de vastgoedportefeuille Port Zélande, bestaande uit 241 vakantiewoningen.

Haar mandaat verstrijkt op 30 september 2019. Haar jaarlijkse remuneratie is vastgelegd op een vast bedrag van € 10 000. In de loop van het boekjaar 2016 heeft BNP Paribas Real Estate Hotels France in totaal voor € 14 000 (inclusief BTW) aan honoraria ontvangen.

Financiële dienstverlening

BNP Paribas Fortis SA (RPR Brussel: 0403.199.702), gevestigd aan de Warandenberg 3 te 1000 Brussel is de centraliserende bank belast met de financiële dienstverlening met betrekking

tot de aandelen van Home Invest Belgium (uitbetalen van dividenden, inschrijven op kapitaalsverhogingen, bijeenroepen van algemene vergaderingen).

De remuneratie van de bank wordt als volgt bepaald (te vermeerderen met de btw):

Gedematerialiseerde effecten	0,12% van de nettowaarde van de betaalbaar gestelde coupon (exclusief BTW)
Effecten aan toonder	2% van de nettowaarde van de betaalbaar gestelde coupon + € 0,10 per coupure (exclusief BTW)

Liquidity provider

Bank Degroof treedt op als "liquidity Provider" (liquiditeitsverschaffer) voor het aandeel Home Invest Belgium. De vergoeding van de "liquidity provider" bedraagt € 20 000 (exclusief BTW) per jaar.

Reglementen en procedures

VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

De wettelijke regels ter voorkoming van belangenconflicten die van toepassing zijn op Home Invest Belgium, zijn opgenomen in artikel 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in artikel 36 tot 38 van de wet van 12 mei 2014.

Het afgelopen boekjaar heeft geen enkele transactie geleid tot de toepassing van artikel 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, noch van artikel 36 van de Wet van 12 mei 2014.

Andere regels ter voorkoming van belangenconflicten zijn opgenomen in het Corporate governance-charter¹ van Home Invest Belgium, dat door alle bestuurders van de GVV werd onderschreven. Dit Charter bepaalt met name in artikel 4.8: "(...) Ingeval Home Invest Belgium een transactie wil afsluiten met een bestuurder of met een vennootschap die met een bestuurder verbonden is, die niet valt onder artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen (bijvoorbeeld omdat het gaat om een gebruikelijke verrichting die plaatsvindt onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die marktconform zijn), acht Home Invest Belgium het niettemin nodig dat deze bestuurder dit meldt aan de andere bestuurders vóór de beraadslaging van de Raad van Bestuur en dat hij ervan afziet om de beraadslaging van de Raad van Bestuur met betrekking tot deze verrichting bij te wonen, evenals om deel te nemen aan de stemming. (...) "

Ook het cumul van mandaten of functies kan aanleiding geven tot belangenconflicten.

Naargelang van de concrete omstandigheden,

- indien transacties plaatsvinden tussen Home Invest Belgium en VOP NV, waarvan de heer Liévin Van Overstraeten Ge-delegeerd bestuurder en de heer Johan Van Overstraeten Bestuurder is, kan VOP nv een belang hebben dat in strijd is met het belang van Home Invest Belgium;
- indien transacties plaatsvinden tussen Home Invest Belgium en Axa Belgium, waarvan de heer Wim Aourousseau Chief Investment Officer is, kan Axa Belgium een belang hebben dat in strijd is met het belang van Home Invest Belgium.

De Effectieve leiding is onderworpen aan dezelfde regels inzake belangenconflicten als de Raad van Bestuur. Voorts ziet Home Invest Belgium erop toe dat haar belangrijkste dienst-



Lebeau, Brussel

verleners zich aansluiten bij het Corporate governance-charter voor wat betreft de voorkoming van belangenconflicten en het misbruik van voorkennis. In het bijzonder wat de erkende vastgoeddeskundige van de GVV betreft, bepaalt de met Home Invest Belgium gesloten overeenkomst dat de eerste waardering van het onroerend goed in geval van belangenconflicten wordt opgedragen aan een andere vastgoeddeskundige.

VOORKOMING VAN MISBRUIK VAN VOORKENNIS

Gezien het feit dat Home Invest Belgium hoog staat aangeschreven voor haar integriteit, heeft de Raad van Bestuur een Gedragscode² opgesteld die van toepassing is op transacties die door de bestuurders en medewerkers van de GVV en haar dochterondernemingen worden uitgevoerd op de aandelen en andere financiële instrumenten van de GVV.

Deze Gedragscode voorziet onder meer in:

- de opstelling van een kalender van periodes waarin het verboden is beurstransacties op de aandelen van de GVV uit te voeren ("gesloten periodes");
- de verplichte schriftelijke melding aan de "Compliance Officer" en aan de FSMA, binnen de drie werkdagen na elke transactie op de aandelen van de GVV, door middel van een online melding via de toepassing van de FSMA, die ter beschikking staat op diens website: <https://portal-fimis.fsma.be/nl/Account/HomePublic>.

¹ Het Corporate governance-charter van Home Invest Belgium is terug te vinden op de website van de vennootschap www.homeinvestbelgium.be.

² De Gedragscode is terug te vinden op de website van de vennootschap.

INFORMATIE OP GROND VAN ARTIKEL 34 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 14 NOVEMBER 2007 BETREFFENDE DE VERPLICHTINGEN VAN EMITTENTEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE ZIJN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELING OP EEN GERELEMENTEERDE MARKT¹

De hieronder opgenomen informatie strekt tot toelichting bij de elementen die, in geval van een openbaar overnamebod op de aandelen van Home Invest Belgium, gevolgen kunnen hebben, zoals bedoeld in artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007:

- op 31 december 2016 was het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium vertegenwoordigd door 3 160 809 volgestorte gewone aandelen, zonder vermelding van nominale waarde². De aandeelhoudersstructuur staat vermeld in het hoofdstuk “Het aandeel op de beurs” van dit financieel jaarverslag;
- er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen inzake de overdracht van effecten;
- er zijn geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn;
- er is geen aandelenplan voor werknemers;
- er is geen wettelijke of statutaire beperking van de uitoefening van het stemrecht;
- voor zover Home Invest Belgium bekend, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten of de uitoefening van het stemrecht;
- de toepasselijke regels voor de benoeming en vervanging van de leden van de Raad van Bestuur zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap en in het Corporate governance-charter;
- de toepasselijke regels voor de statutenwijziging van Home Invest Belgium zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap, waarin rekening is gehouden met de ter zake geldende wetgeving (het Wetboek van vennootschappen, de wet van 12 mei 2014, het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gerelementeerde vastgoedvennootschappen);
- overeenkomstig artikel 6.3 van de statuten van Home Invest Belgium is de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal, in één of meerdere keren, te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal ten belope van maximaal € 74 401 221,91. Deze machtiging is toegekend voor een duur van 5 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 76 949 294,75 en wordt vertegenwoordigd door 3 160 809

aandelen. Er is geen gebruik gemaakt van het toegestane kapitaal gedurende het boekjaar 2016. Op 31 december 2016 bedroeg het nog beschikbare toegestane kapitaal bijgevolg € 74 401 221,91.

- overeenkomstig artikel 6.4 van de statuten van Home Invest Belgium mag de vennootschap eigen aandelen inkopen of in pand nemen binnen de volgende grenzen:
 - enerzijds de mogelijkheid om eigen aandelen te verkrijgen, in pand te nemen en te vervreemden aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijftien procent (65%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verkrijging, vervreemding of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan honderd vijftientig procent (135%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verkrijging, vervreemding of inpandneming), en dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 3 mei 2016; ermee rekening houdend dat de vennootschap op geen enkel ogenblik meer dan twintig procent (20%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten;
 - en anderzijds de mogelijkheid om, zonder dat een bijkomende voorafgaande machtiging van de algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap noodzakelijk is, aandelen van de Vennootschap te verkrijgen, in pand te nemen en te vervreemden indien deze verwerving, deze inpandneming of deze vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de Vennootschap. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 3 mei 2016.
- er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Home Invest Belgium partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle in het kader van een openbaar overnamebod, met uitzondering van een clause genaamd “wijziging van controle” (i) in de met Bank Degroof Petercam gesloten kredietovereenkomst op grond waarvan Bank Degroof Petercam de kredietovereenkomst vervroegd mag beëindigen in geval van wijziging van controle, en in (ii) de contractuele documenten van de obligatie-uitgifte bepaalt dat bij een verandering van controle over de vennootschap, de obligatiehouders van Home Invest Belgium vervroegde terugbetaling van de obligaties kunnen eisen;
- er zijn geen overeenkomsten tussen Home Invest Belgium en de leden van haar Raad van Bestuur of haar personeel, die voorzien in de betaling van een schadevergoeding in geval van ontslag of stopzetting van de activiteiten ten gevolge van een openbaar overnamebod.

¹ Zie ook de wet van 1 april 2007 op de openbare overnameaanbiedingen en artikel 21.2.6 van bijlage I bij de Prospectusverordening 809/2004.

² Waarvan 12 912 aandelen in eigen bezit, aangehouden door Home Invest Development NV, 100%-dochteronderneming van Home Invest Belgium.

Financiële staten





Financiële staten

Geconsolideerde jaarrekening.....	116
Statutaire jaarrekening	145
Verslag van de commissaris.....	148

Geconsolideerde jaarrekening^{1, 2}

BALANS

ACTIVA	Bijlage	2016	2015
I. Vaste Activa		409 872 451	347 049 162
B. Immateriële vaste activa	15	278 118	7 733
C. Vastgoedbeleggingen	16	408 833 729	346 100 301
D. Andere materiële vaste activa	18	102 316	149 060
E. Financiële vaste activa	24	75 649	74 186
F. Vorderingen financiële leasing	19	582 639	717 882
II. Vlottende activa		9 429 070	16 012 906
A. Activa bestemd voor verkoop	20	1 457 192	2 484 525
C. Vorderingen financiële leasing	19	135 243	127 147
D. Handelsvorderingen	21	3 169 636	10 343 536
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	21	842 449	275 869
F. Kas en kasequivalenten	22	3 437 814	2 487 426
G. Overlopende rekeningen	23	386 735	294 403
TOTAAL ACTIVA		419 301 520	363 062 069
EIGEN VERMOGEN			
A. Kapitaal	26	75 999 055	75 999 055
B. Uitgiftepremies	26	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	26	98 198 999	95 782 145
D. Nettoresultaat van het boekjaar	26	6 101 079	3 507 233
EIGEN VERMOGEN		205 202 333	200 191 632
VEPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen		201 485 901	154 617 936
B. Langlopende financiële schulden	24	192 205 885	147 666 669
a. Kredietinstellingen		152 500 000	108 000 000
c. Andere		39 705 885	39 666 669
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	24	9 280 017	6 951 266
II. Kortlopende verplichtingen		12 613 287	8 252 501
B. Kortlopende financiële schulden	24	712 226	605 651
c. Andere		712 226	605 651
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	25	10 385 458	6 026 535
b. Andere		10 385 458	6 026 535
E. Andere kortlopende verplichtingen	25	90 680	85 861
F. Overlopende rekeningen	23	1 424 923	1 534 454
VEPLICHTINGEN		214 099 188	162 870 436
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		419 301 520	363 062 069
Aantal aandelen op afsluitdatum ³		3 147 897	3 147 897
Netto waarde		205 202 333	200 191 632
Netto waarde per aandeel		65,19	63,60
Gecorrigeerd netto waarde per aandeel ⁴		68,14	65,80
Schulden		203 394 248	154 384 716
Schuldgraad		48,51%	42,52%

¹ De geconsolideerde jaarrekeningen 2016 van Home Invest Belgium omvatten deze van haar dochterondernemingen, de NV Home Invest Development, de BVBA Charlent 53 Freehold en de NV HBLC, en zijn uitgedrukt in euro, tenzij anders vermeld. Sinds de jaarrekening van het boekjaar 2006 worden de boekings- en waarderingscriteria opgenomen in de «International Financial Reporting Standards» (IFRS) toegepast. Zijn begrepen in onderhavig financieel jaarverslag per referentie: de financiële jaarverslagen (die de geconsolideerde financiële staten omvatten, met verkorte versie van de statutaire rekeningen, de geconsolideerde beheersverslagen, de rapporten van de commissaris en de expertisverslagen), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële rapporten, de beschrijving van de financiële situatie, de informatie betreffende de verbonden partijen en de historische financiële inlichtingen betreffende de dochterondernemingen van de GVV.

² Het verschil tussen het Nettoresultaat van het boekjaar in het eigen vermogen (€6 101 079) en het Nettoresultaat van het boekjaar zoals vermeld in de resultatenrekening (€17 905 693) is toe te schrijven aan het interimdividend dat in december 2016 uitbetaald werd ten belope van €11 804 614.

³ Het aantal aandelen op het einde van de periode is berekend met uitsluiting van de 12 912 aandelen in autocontrole.

⁴ Stemt overeen met de netto actief waarde om uit te sluiten de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten.

RESULTATENREKENING

	Bijlage	2016	2015
I. Huurinkomsten	4	18 979 691	17 807 520
III. Met verhuur verbonden kosten	4	-178 922	-161 024
NETTO HUURRESULTAAT		18 800 769	17 646 496
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	5	86 482	89 279
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	660 864	683 551
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	5	-2 705 975	-1 852 164
VASTGOEDRESULTAAT		16 842 140	16 567 162
IX. Technische kosten	6	-843 970	-1 614 789
X. Commerciële kosten	7	-406 804	-427 252
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	8	-392 488	-405 280
XII. Beheerkosten vastgoed	8	-2 780 000	-2 802 638
XIII. Andere vastgoedkosten		-81 388	-66 207
VASTGOEDKOSTEN		-4 504 650	-5 316 166
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		12 337 491	11 250 996
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	9	-845 488	-814 043
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		-29 448	-24 077
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		11 462 554	10 412 876
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	10-20	279 654	1 333 073
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	11 295 322	5 991 869
OPERATIONEEL RESULTAAT		23 037 530	17 737 817
XX. Financiële inkomsten	11	78 701	83 404
XXI. Netto interestkosten	12	-3 048 453	-3 326 445
XXII. Andere financiële kosten	13	-65 705	-57 228
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	13	-2 025 345	963 443
FINANCIEEL RESULTAAT		-5 060 803	-2 336 826
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		17 976 727	15 400 990
XXIV. Vennootschapsbelasting	14	-71 034	-89 144
BELASTINGEN		-71 034	-89 144
NETTO RESULTAAT		17 905 693	15 311 847
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		17 905 693	15 311 847
Staat van het globaal resultaat		2016	2015
I. Nettoresultaat		17 905 693	15 311 847
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		-303 405	91 655
1. Effectieve dekkingsinstrumenten		-303 405	91 655
GBAAL RESULTAAT (I + II)		17 602 288	15 403 501

Het nettoresultaat van het boekjaar (€ 17 905 693) wordt volledig geboekt onder rubriek D. Het netto resultaat van het boekjaar in het eigen vermogen, verminderd met het in december 2016 uitgekeerde interimdividend ten belope van €11 804 613,75.

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	«Kosten kapitaal- verhoging»	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde
SALDO OP 31/12/2014	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	103 516 959
Transfer					
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-6 516 200
Uitgekeerd dividend					
Interimdividend					
Resultaat van het boekjaar					
Variatie van de reële waarde van indeckingsinstrumenten					
Variaties reële waarde vastgoed					8 543 550
SALDO OP 31/12/2015	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	105 544 309
SALDO OP 31/12/2015	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	105 544 309
Transfer					
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-7 221 461
Uitgekeerd dividend					
Interimdividend van vorige jaar					
Interimdividend					
Resultaat van het boekjaar					
Variatie van de reële waarde van indeckingsinstrumenten					
Herclassificatie van indeckingsinstrumenten					
Variaties reële waarde vastgoed					10 105 545
SALDO OP 31/12/2016	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	108 428 393

Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten	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	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
-27 561 611	-1 098 342	0	-757 323	1 259 467	15 926 094	15 937 954	208 224 230
					-2 683 611	2 683 611	0
1 661 743					4 854 457		0
						-11 631 485	-11 631 485
						-11 804 614	-11 804 614
						15 311 847	15 311 847
	91 655						91 655
-1 553 471						-6 990 080	0
-27 453 339	-1 006 688	0	-757 323	1 259 467	18 096 940	3 507 233	200 191 632
-27 453 339	-1 006 688	0	-757 323	1 259 467	18 096 940	3 507 233	200 191 632
					-3 271 610	3 271 610	0
2 071 300					5 150 161		0
						-12 591 588	-12 591 588
						11 804 614	11 804 614
					0	-11 804 614	-11 804 614
						17 905 693	17 905 693
	-303 405						-303 405
		-5 944 578 ¹			5 944 578		0
-4 113 677						-5 991 869	0
-29 495 716	-1 310 093	-5 944 578	-757 323	1 259 467	25 920 070	6 101 079	205 202 333

¹ De beweging van – €5 944 578 in de reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten waarop de administratieve verwerking zoals gedefinieerd in IFRS niet toegepast wordt, bestaat enerzijds uit de variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva op 31.12.2015 voor € 963 443 en anderzijds de herclassificatie van de variaties van de reële waarde van de financiële instrumenten van vóór 31.12.2015, die oorspronkelijk in de overgedragen resultaten geboekt werden ten belope van van € 4 981 135.

KASSTROOMOVERZICHT

	2016	2015
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	2 487 426	4 925 898
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	18 770 967	1 952 330
Resultaat van het boekjaar	17 905 693	15 311 847
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	23 037 530	17 737 817
Ontvangen interesten	78 701	83 404
Betaalde interesten	-3 114 159	-3 383 674
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-2 025 345	963 443
Belastingen	-71 034	-89 144
Aanpassingen aan de winst voor niet-operationele activiteiten	-9 473 395	-8 209 601
Afschrijvingen en waardeverminderingen	76 236	78 783
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	76 236	78 783
Andere niet-monetaire elementen	-9 269 976	-6 955 312
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11 295 322	-5 991 869
- Andere langlopende transacties	2 025 345	-963 443
Winst bij realisatie van activa	-279 654	-1 333 073
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-279 654	-1 333 073
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	10 338 669	-5 149 915
Bewegingen in de activa:	6 835 214	-7 479 293
- Kortlopende financiële activa	-8 096	-7 661
- Handelsvorderingen	7 501 489	-7 522 347
- Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa	-566 580	37 123
- Overlopende rekeningen	-91 599	13 592
Bewegingen in de verplichtingen	3 503 455	2 329 378
- Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden	4 145 324	2 478 370
- Andere Kortlopende verplichtingen	-532 338	-33 793
- Overlopende rekeningen	-109 531	-115 199
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-49 768 207	-18 993 919
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-11 932 359	-7 530 467
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	-39 012 825	-14 767 277
Desinvesteringen	18 185 471	18 507 785
Projectontwikkelingen	-15 537 258	-15 166 500
Overige immateriële vaste activa	-274 542	0
Overige materiële vaste activa	-25 334	-32 713
Langlopende financiële vaste activa	-1 463	-4 746
Andere langlopende financiële activa	-1 169 897	0
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	31 947 627	14 603 117
Variatie van de financiële verplichtingen en schulden		
Toename / Afname financiële schulden	44 539 215	38 039 215
Dividend vorig boekjaar	-786 974	-11 631 485
Dividende intérimaire	-11 804 614	-11 804 614
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	3 437 814	2 487 426

NOTA A: AANKOOP DOCHTERONDERNEMINGEN

	HBLC
Kas en kasequivalenten	87 136
Vastgoedbeleggingen	1 834 148
Handelsvorderingen	192 347
Overlopende rekeningen (actief)	733
Andere kortlopende financiële schulden	-537 157
Handelsschulden	-320 174
Totaal uit acquisities	1 257 033
Cashflow van de dochterondernemingen	-87 136
Cashflow op acquisitie dochterondernemingen	1 169 897

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Bijlage 1: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING

Home Invest Belgium NV is een GVV. Ze is opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd in België, 1200 Brussel, Woluwelaan 60. De vennootschap is genoteerd op NYSE Euronext Brussel. De geconsolideerde jaarrekening omvat Home Invest Belgium en haar dochterondernemingen, de NV Home Invest Development, de BVBA Charlent 53 Freehold en de BVBA HBLC.

Bijlage 2: BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODES

GELIJKVORMIGHEIDSVERKLARING

De financiële staten werden opgesteld in overeenstemming met het IFRS-referentiesysteem ('International Financial Reporting Standards') zoals goedgekeurd in de Europese Unie. In toepassing van artikel 11 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de GVV, stelt Home Invest Belgium haar jaarrekening op volgens het IFRS-referentiesysteem.

De Vennootschap heeft haar openingsbalans opgesteld volgens IFRS op 1 januari 2005 (datum van overgang naar IFRS). In overeenstemming met IFRS 1 – Eerste toepassing van IFRS heeft de Vennootschap beslist de acquisities vóór de datum van overgang naar IFRS niet te herwerken, en dat conform IFRS 3 – Bedrijfscombinaties.

VOORBEREIDINGSBASIS

De financiële staten worden uitgedrukt in euro, behalve indien anders vermeld. Zij zijn opgesteld op basis van de historische kosten, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële instrumenten, die gewaardeerd zijn aan hun reële waarde. De boekingsmethodes werden coherent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

CONSOLIDATIEBASIS

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningen van Home Invest Belgium en haar dochterondernemingen. De dochterondernemingen zijn entiteiten die worden gecontroleerd door de groep. Er bestaat controle wanneer Home Invest Belgium, rechtstreeks of onrechtstreeks, de macht heeft over de entiteit; wordt blootgesteld aan of rechten heeft op variabele rendementen omwille van haar implicatie in deze entiteit; de mogelijkheid heeft om haar invloed uit te oefenen op het bedrag van deze rendementen. Aangezien Home Invest Belgium meer dan de helft van de aandelen/stemrechten in deze dochtervennootschappen aanhoudt, zijn deze dochtervennootschappen gecontroleerd door Home Invest Belgium [IFRS 12 § 7 (a)].

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn integraal geconsolideerd vanaf de acquisitiedatum tot op de datum waarop de controle afloopt.

De rekeningen van de dochterondernemingen zijn opgesteld voor hetzelfde boekjaar als dat van Home Invest Belgium. Er worden uniforme IFRS waarderingsregels toegepast op de betrokken dochterondernemingen. Alle intra-groepverrichtingen, evenals de latente winsten en verliezen binnen de groep op verrichtingen tussen de ondernemingen van de groep, worden geëlimineerd. De latente verliezen worden geëlimineerd, behalve in het geval van een buitengewone waardevermindering.

GOODWILL - BADWILL

De goodwill is het positieve verschil tussen de prijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de reële waarde van de verworven activa en passiva van de dochteronderneming, op het moment van de overname. De prijs van de bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs en alle rechtstreeks toewijsbare transactiekosten.

De negatieve goodwill (badwill) is het negatieve verschil tussen de prijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de reële waarde van de verworven activa en passiva van de dochteronderneming, op het moment van de overname. Deze negatieve goodwill wordt door de overnemer onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening.

De norm IFRS 3 – Bedrijfscombinaties – regelt de boekhoudkundige verwerking van Goodwill of Badwill en verwijst eveneens naar de IAS 36 – Waardevermindering van activa – betreffende de verplichting om jaarlijks te onderzoeken of een bepaald actief een waardervermindering moet ondergaan.

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa met een beperkte levensduur worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs. Na de initiële boeking worden ze gewaardeerd tegen hun kostprijs verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele waardeverminderingen. De immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de beste raming van hun gebruiksduur. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode van de immateriële activa worden minstens aan het einde van elk boekjaar herzien.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn beleggingen in onroerende activa die worden aangehouden voor verhuur op lange termijn en/of voor de waardetoeename van het kapitaal.

De vastgoedbeleggingen worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de transactiekosten en de niet-afrekbare BTW. Voor gebouwen die worden verworven via een fusie, splitsing of inbreng van bedrijfstak, zijn de belastingen verschuldigd op de potentiële meerwaarden van de aldus geïntegreerde activa inbegrepen in de kosten van de desbetreffende activa.

Bij de eerste periodieke afsluiting na de initiële boeking ervan, worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. Een onafhankelijke externe vastgoedexpert gaat driemaandelijks over tot de waardering van de vastgoedportefeuille, inclusief kosten, registratierechten en honoraria (d.w.z. de zogenaamde “beleggingswaarde”). De expert baseert zijn evaluatie op 2 methodes: - de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde; - de waardering op basis van eenheidsprijzen. De expert heeft de mogelijkheid om voor de expertise van vastgoed alternatieve methodes te gebruiken.

Home Invest Belgium gaat vervolgens, om de reële waarde van de aldus geschatte onroerende activa te bepalen, over tot de volgende bewerkingen:

- voor de residentiële of gemengde gebouwen waarvan de aard en de conceptie zich lenen tot een verkoop in afzonderlijke eenheden, trekt Home Invest Belgium van deze beleggingswaarde de registratierechten integraal af, conform de geldende regionale reglementering (2% in Nederland, 10% in Vlaanderen of 12,5% in Brussel en Wallonië);
- voor de andere gebouwen in de portefeuille boekt de GVV op de beleggingswaarde bepaald door de expert een neerwaartse correctie van 2,5%, als hun investeringswaarde groter is dan € 2 500 000. Deze correctie werd op sectorniveau vastgelegd als gevolg van de raming van deskundigen, die een staal van 220 transacties die tussen 2002 en 2005 uitgevoerd werden en goed waren voor een totaal bedrag van € 6,0 miljard, geanalyseerd hebben en die het gewogen gemiddelde van deze rechten vastgesteld hebben op 2,5%¹.
- indien de investeringswaarde van deze andere gebouwen echter kleiner is dan dit bedrag van € 2 500 000, worden de registratierechten integraal afgetrokken van het bedrag van de waardering, volgens de geldende regionale reglementering.

Zolang de gebouwen als nieuw beschouwd worden in de zin van het BTW-wetboek, beperken voormelde herwerkingen zich enkel tot de investeringswaarde van de terreinen, waarop de gebouwen in kwestie opgetrokken werden.

Boekhoudkundige verwerking van de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie

Elke winst of elk verlies uit een wijziging van de reële waarde wordt in de resultatenrekening geboekt onder de rubriek “XVIII. Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen” lijn “A. Positieve variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen” of lijn “B. Negatieve variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen”.

De variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten worden geboekt onder rubriek XVIII Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen onder de lijn “C. Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen” of “D. Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen”.

De aanwending wordt geboekt onder het Eigen vermogen onder Rubriek C Reserves – “b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van “vastgoedbeleggingen” en “c. Reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)”.

Werken aan vastgoedbeleggingen in exploitatie

De uitgevoerde werken die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen, worden op 3 manieren in de rekeningen opgenomen, afhankelijk van het type werkzaamheden:

- De uitgaven voor onderhoud en herstellingen die geen enkele functie toevoegen of die het comfortniveau van het gebouw niet verhogen, worden beschouwd als lopende uitgaven voor de periode en als vastgoedkosten.
- Verbeteringswerken: dit zijn occasionele werken, uitgevoerd om het gebouw of de woning in kwestie meer functionaliteiten te geven of het comfortniveau aanzienlijk te verhogen, waardoor ook de geschatte huurwaarde stijgt. De kosten van deze werken worden geactiveerd, voor zover de expert normaal een evenredige waardetoeename van de geschatte huurwaarde vaststelt. Voorbeelden: grondige renovatie van een woning, het leggen van parket, vernieuwing van een inkomhal.
- Grote renovatiewerken: deze worden normaal uitgevoerd om de 20 à 30 jaar en hebben betrekking op de waterdichtheid van het gebouw, zijn structuur of zijn essentiële functies (vervanging van liften of verwarmingsinstallatie, vervanging van de ramen, enz.).

Dergelijke renovatiewerken worden eveneens geactiveerd.

De gebouwen waarvoor kosten worden gemaakt die op het actief geboekt worden, worden bij de voorbereiding van de budgetten geïdentificeerd op basis van de voorafgaande criteria.

¹ De boekhoudkundige verwerking (2,5% mutatierecht) werd toegelicht in het persbericht dat door BeAMA op 8 februari 2006 gepubliceerd werd, en bevestigd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016.

Mogelijk te activeren uitgaven hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies, de honoraria (architecten, studie bureaus, project management), de BTW, taksen, de interne kosten en de intresten betaald tijdens de bouw.

Verkoop van onroerende goederen

Naar aanleiding van een verkoop van een onroerend goed zal de verkoopprijs verminderd met de commercialisatiekosten geboekt worden onder rubriek XVI.A Netto verkopen van de onroerende goederen van de resultatenrekening, terwijl de annulering van de reële waarde van het gebouw in het negatief geboekt zal worden onder rubriek XVI.B Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen. De gerealiseerde meerwaarde die uitkeerbaar is voor de aandeelhouder wordt berekend als het verschil tussen de verkoopprijs van het onroerend goed verminderd met de commercialisatiekosten en de historische aankoopwaarde verhoogd met de gedane investeringen. Aangezien de meerwaarde ten aanzien van de laatste reële waarde reeds werd erkend in de resultatenrekening, moeten bovendien bijkomend de reeds geboekte latente meerwaarden alsook de overdracht rechten die voorheen geboekt werden onder "Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" geannuleerd worden door hen te boeken in de aanwending van het resultaat en de uitkeerbare meerwaarden. Deze laatste bewerking wordt doorgevoerd in hetzelfde jaar als de verkoop van het onroerend goed.

Deze bedragen worden geheel opgenomen in het berekeningsschema van het bedrag vermeld in artikel 13, §1, alinea 1 van de Wet van 16 juni 2014 en volgende.

Projectontwikkelingen

De gebouwen in aanbouw of ontwikkeling worden bij de vastgoedbeleggingen geboekt tegen kostprijs, tot aan het einde van de bouw of de ontwikkeling. Op dat ogenblik wordt het actief overgeboekt naar de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Mogelijk te activeren uitgaven hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies, de honoraria (architecten, studie bureaus, project management, juridische raadgevers), verzekeringen, BTW, taksen, de interne kosten en de intresten betaald tijdens de bouw.

Betaalde commissies

De commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten wordt als volgt gebeurd:

- a. Alle transactiekosten en commissies die betaald worden naar aanleiding van de aankoop van een gebouw, worden geactiveerd met de aankoopprijs van het gebouw.
- b. Alle transactiekosten en commissies die betaald worden naar aanleiding van een aankoop van aandelen van een vastgoedvennootschap, worden opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek XIV Algemene kosten.
- c. Alle transactiekosten en commissies die uitgegeven worden bij een inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of een inbreng van activa naar aanleiding van een fusie, worden in min geboekt van de doorgevoerde kapitaalverhoging.
- d. De commissies met betrekking tot de huur van gebouwen worden geboekt in de resultatenrekening onder de rubriek X Commerciële kosten.

Andere materiële vaste activa

De andere materiële vaste activa worden geboekt tegen hun kostprijs, verminderd met de som van de afschrijvingen en de waardeverminderingen. Een lineaire afschrijving wordt gehanteerd over de geraamde gebruiksduur van de activa. De gebruiksduur en de afschrijvingswijze worden minstens bij de afsluiting van elk boekjaar herzien.

De gebruiksduur is voor elke categorie van activa de volgende:

- Informatica-uitrusting: 3 jaar
- Software: 5 jaar
- Meubilair en kantoomateriaal: 10 jaar
- Kantoorinrichting: afhankelijk van de duur van de huurovereenkomst, met een maximum van 6 jaar.

Financiële activa

De financiële activa worden in de balans opgenomen bij de vaste of vlottende financiële activa volgens de intentie of de waarschijnlijkheid van realisatie in de twaalf maanden volgend op de afsluitingsdatum en worden geboekt volgens de norm IAS 39 – Financiële instrumenten: opname en waardering.

Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen:

- de financiële activa gewaardeerd tegen reële waarde: activa in bezit voor transactiedoeleinden, dit wil zeggen activa die aangekocht werden met als hoofdbedoeling deze op de korte termijn opnieuw te verkopen. De variaties van de reële waarde van deze activa worden opgenomen in de resultatenrekening.
- de financiële activa beschikbaar voor verkoop: de aandelen en effecten die beschikbaar zijn voor verkoop worden gewaardeerd tegen hun reële waarde. De variaties van de reële waarde worden geboekt in het eigen vermogen, tot aan de verkoop of de bijzondere waardevermindering, waarbij de gecumuleerde herwaarderingen worden teruggenomen in de resultatenrekening.

- de financiële activa aangehouden tot op vervaldag: niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalde betalingen en een vaste looptijd waarvan de Vennootschap stellig voornemens is en in staat is om deze aan te houden tot het einde van de looptijd. De tot op vervaldag aangehouden financiële activa worden geboekt tegen hun afgeschreven kostprijs.

Financiële passiva

De financiële passiva worden geboekt tegen hun afgeschreven kost.

Afgeleide financiële instrumenten

Home Invest Belgium doet een beroep op afgeleide financiële instrumenten ter dekking van het renterisico dat ze loopt in het kader van de financiering van haar activiteiten.

De afgeleide financiële instrumenten worden oorspronkelijk geboekt tegen kostprijs en worden vervolgens op hun reële waarde gebracht op de volgende periodieke afsluitingsdata.

- Economische afdekking
De variaties in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die niet beantwoorden aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IAS 39, worden geboekt in de resultatenrekening.
- Kasstroomafdekking
Het efficiënt deel van de winsten of verliezen uit wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die voldoen aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IAS 39, specifiek aangewezen en bestemd tot kasstroomafdekking van een actief- of passiefbestanddeel of een geplande transactie die wordt hernomen op de balans, wordt geboekt in het eigen vermogen. Het niet-efficiënt deel komt in de resultatenrekening. Wanneer een indekkingsinstrument afloopt of wordt verkocht, of wanneer een dekking niet meer voldoet aan de criteria van 'Hedge Accounting', wordt alle gecumuleerde winst of verlies die op dat ogenblik onder het eigen vermogen staat, in de resultatenrekening geboekt.

Vastgoedbeleggingen in eigendom bestemd voor verkoop

Een vastgoedbelegging wordt beschouwd als bestemd voor verkoop als het onmiddellijk kan worden verkocht in zijn huidige staat en een verkoop hoogst waarschijnlijk is.

Een vastgoedbelegging bestemd voor verkoop wordt op dezelfde manier gewaardeerd als een andere vastgoedbelegging.

Handelsvorderingen

De handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, verminderd met de ingeschatte niet-terugvorderbare bedragen. Deze waardevermindering wordt in de resultatenrekening geboekt.

Kas en kasequivalenten

De rubriek "Kas en kasequivalenten" omvat de kasequivalenten en de zichtrekeningen. Kasequivalenten zijn heel liquide kortetermijnbeleggingen die gemakkelijk omzetbaar zijn in een bekend contant bedrag, een vervaldag hebben van drie maanden of minder, en geen groot risico van waardeverandering met zich meebrengen.

Deze elementen worden tegen hun nominale waarde of tegen kostprijs op de balans geboekt.

Kapitaal – Dividenden

De gewone aandelen worden in het eigen vermogen geboekt. De kosten die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen of opties, worden in het eigen vermogen geboekt, na aftrek van belastingen, en afgetrokken van het opgehaalde bedrag. De ingekochte eigen aandelen worden geboekt tegen aankoopprijs en worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. Een verkoop of annulering van de ingekochte eigen aandelen heeft geen impact op het resultaat; de winsten en verliezen in verband met de eigen aandelen worden rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.

De dividenden worden erkend als schulden na goedkeuring ervan door de Algemene vergadering van aandeelhouders. Elk eventueel interimdividend wordt geboekt in schulden, zodra de Raad van bestuur de beslissing tot uitkering van een dergelijk dividend genomen heeft.

Voorzieningen

Op de balans wordt een voorziening geboekt wanneer:

- er een (juridische of impliciete) verplichting bestaat als gevolg van een vroegere gebeurtenis, en
- het waarschijnlijk is dat er middelen zullen moeten worden aangewend om aan die verplichting te voldoen, en
- het bedrag van de verplichting betrouwbaar kan worden ingeschat.

Belastingen

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de courante belastingen en de uitgestelde belastingen. Ze worden in de resultatenrekening geboekt, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn geboekt. In dat geval worden ze ook op die rubriek toegerekend.

De courante belastingen zijn het bedrag van de verschuldigde belastingen op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals alle aanpassingen aan de betaalde (of te recupereren) belastingen in verband met de jaren ervoor. Ze worden berekend aan de hand van de belastingvoet die geldt op afsluitingsdatum.

De uitgestelde belastingen worden berekend volgens de methode van de variabele uitstelmethode (liability method) op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale basis van een actief- of een passiefbestanddeel en hun boekwaarde, zoals die in de jaarrekening is opgenomen. Deze belastingen worden bepaald volgens de belastingvoeten die men verwacht op het moment dat de activa zullen worden gerealiseerd of de verplichting afloopt.

Uitgestelde belastingvorderingen worden geboekt voor de aftrekbare tijdelijke verschillen en op de terugvorderbare overgedragen belastingkredieten en fiscale verliezen, voor zover het waarschijnlijk is dat er in de nabije toekomst belastbare winsten zullen zijn om het belastingvoordeel te kunnen genieten. De boekwaarde van deze uitgestelde belastingvorderingen wordt herzien op elke balansdatum en gereduceerd als het niet langer waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn om de uitgestelde belastingen geheel of gedeeltelijk te compenseren.

De uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen worden gedefinieerd aan de hand van de verwachte belastingvoeten, van toepassing in de jaren waarin deze tijdelijke verschillen zullen worden gerealiseerd of betaald, op basis van de geldende belastingpercentages of de bevestigde belastingvoeten op balansdatum.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde uit de fusie van een onderneming die geen GVV is met een GVV. Wanneer de onderneming die niet het statuut van GVV heeft, voor het eerst in de consolidatiekring van de groep terechtkomt, wordt een voorziening voor exit taks geboekt, samen met een bedrag dat overeenstemt met het verschil tussen de marktwaarde van het gebouw en de boekhoudkundige waarde van het goed dat in de fusie verworven zal worden, en dit rekening houdend met een verwachte fusiedatum.

Opbrengsten

De huurinkomsten uit gewone huurcontracten worden lineair in de opbrengsten geboekt voor de duur van het huurcontract. De gratis huur en andere voordelen die aan de klanten worden toegekend, worden lineair geboekt over de eerste vaste huurperiode. De opzegvergoedingen worden integraal geboekt op het ogenblik van hun facturatie in de rubriek I.E. Huuropbrengsten.

Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging vertegenwoordigt het verschil tussen de opbrengst van de verkoop, na aftrek van transactiekosten, en de laatste reële waarde van het verkochte gebouw op 31 december van het afgelopen boekjaar. Dat resultaat wordt weergegeven in de rubriek XVI "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen" van de resultatenrekening.

Bij de uitwerking van het berekeningsschema van artikel 13, § 1, al. 1 van het K.B. van 13 juli 2014, omvat het uitkeerbaar resultaat de rubriek "+/- Meer- en minwaarden gerealiseerd op vastgoed gedurende het boekjaar (meer- en minwaarden in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven)", wat aldus toelaat rekening te houden met de initiële acquisitiewaarde.

De boekhoudmethodes werden op een coherente manier toegepast voor de voorgestelde boekjaren.

Home Invest Belgium heeft niet geanticipeerd op de toepassing van de nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties die werden uitgebracht vóór de datum van goedkeuring voor publicatie van de geconsolideerde jaarrekening, maar die van kracht worden na het boekjaar dat op 31 december 2016 wordt afgesloten, namelijk:

- IFRS 9 Financiële instrumenten: classificatie en evaluatie – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2018.
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2018.
- IFRS 16 Huurcontracten – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2019.
- Wijzigingen aan IAS 12 – Belasting op het resultaat – Boeking van uitgestelde belastingvordering voor niet-realiseerde verliezen – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2017.
- Wijzigingen aan IAS 7: Kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatierverschaffing – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2017.
- Wijzigingen aan IAS 40: Overdracht van vastgoedbeleggingen – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2018.
- IFRIC Interpretatie 22: Transacties in vreemde valuta en voorafbetalingen – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2018.
- Wijziging van IFRS 2: Opname en waardering van transacties waarvan de betaling op aandelen gebaseerd is – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2018.
- Wijziging van IFRS 4: Toepassing van IFRS 9, Financiële instrumenten, en van IFRS 4, Verzekeringscontracten – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2018.
- Proces tot jaarlijkse verbetering van de IFRS-normen: cyclus 2014-2016 – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2018.

De toekomstige toepassing van deze normen of interpretaties zal geen materiële weerslag hebben op de jaarrekening.

Bijlage 3: GESEGMENTEERDE INFORMATIE (GECONSOLIDEERD)

De vastgoedbeleggingen die Home Invest Belgium bezit, kunnen in drie categorieën worden onderverdeeld:

- gebouwen die in afzonderlijke eenheden gewaardeerd zijn;
- gebouwen die als één geheel gewaardeerd zijn, met een individuele waarde van meer dan € 2 500 000;
- gebouwen die als één geheel gewaardeerd zijn, met een individuele waarde van minder dan € 2 500 000.

Qua geografische spreiding bevinden de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium zich hoofdzakelijk in Brussel.

De kolommen “niet toegewezen” bevatten de bedragen die niet aan één van deze drie categorieën kunnen worden toegekend, bijvoorbeeld:

- rubriek XII. bevat voornamelijk de interne personeels- en kantoorkosten;
- de rubrieken XXI., XXII. en XXIII., die betrekking hebben op de kredieten en de financiële opbrengsten die niet specifiek aan een gebouw kunnen worden toegewezen.

RESULTATENREKENING PER GEWEST

2016	Gecon- solideerd totaal	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toe- gewezen
I. Huurinkomsten	18 979 691	11 386 568	2 285 745	5 114 285	193 094	
III. Met verhuur verbonden kosten	-178 922	-56 269	-17 549	-46 735		-58 369
NETTO HUURRESULTAAT	18 800 769	11 330 299	2 268 195	5 067 549	193 094	-58 369
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	86 482	73 472	8 612	4 398		
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	660 864	238 818	74 950	347 096		
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2 705 975	-1 863 438	-232 589	-609 948		
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven						
VASTGOEDRESULTAAT	16 842 140	9 779 152	2 119 168	4 809 095	193 094	-58 369
IX. Technische kosten	-843 970	-534 739	-61 136	-248 094		
X. Commerciële kosten	-406 804	-334 477	-31 102	-41 226		
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-392 488	-231 006	-25 006	-136 475		
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 780 000	-205	-7 020	-23 467		-2 749 307
XIII. Andere vastgoedkosten	-81 388	-82 885	-450	-8 204		10 151
VASTGOEDKOSTEN	-4 504 650	-1 183 313	-124 714	-457 466	0	-2 739 156
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12 337 491	8 595 839	1 994 454	4 351 629	193 094	-2 797 525
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-845 488					-845 488
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-29 448					-29 448
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11 462 554	8 595 839	1 994 454	4 351 629	193 094	-3 672 462
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	279 654	115 111	325 072			-160 529
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11 295 322	11 201 277	254 104	287 017	-447 076	
OPERATIONEEL RESULTAAT	23 037 530	19 912 228	2 573 630	4 638 645	-253 982	-3 832 991
XX. Financiële inkomsten	78 701	76 586				2 116
XXI. Netto interestkosten	-3 048 453					-3 048 453
XXII. Andere financiële kosten	-65 705					-65 705
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2 025 345					-2 025 345
FINANCIËEL RESULTAAT	-5 060 803	76 586				-5 137 389
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17 976 727	19 988 813	2 573 630	4 638 645	-253 982	-8 970 379
XXIV. Vennootschapsbelasting	-71 034					-71 034
BELASTINGEN	-71 034					-71 034
NETTO RESULTAAT	17 905 693	19 988 813	2 573 630	4 638 645	-253 982	-9 041 413

RESULTATENREKENING PER GEWEST

2015	Gecon- solideerd totaal	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe- gewezen
I. Huurinkomsten	17 807 520	10 627 631	2 147 551	5 032 338	
III. Met verhuur verbonden kosten	-161 024	2 811	-9 119	-49 136	-105 580
NETTO HUURRESULTAAT	17 646 496	10 630 442	2 138 432	4 983 202	-105 580
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	89 279	74 242	8 237	6 800	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	683 551	264 278	57 096	362 176	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 852 164	-1 069 059	-164 454	-618 651	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven					
VASTGOEDRESULTAAT	16 567 162	9 899 903	2 039 311	4 733 527	-105 580
IX. Technische kosten	-1 614 789	-1 330 459	-56 662	-227 668	
X. Commerciële kosten	-427 252	-212 643	-44 008	-54 566	-116 035
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-405 280	-284 228	-8 087	-112 964	
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 802 638	-94 720	-7 020	-23 467	-2 677 430
XIII. Andere vastgoedkosten	-66 207				-66 207
VASTGOEDKOSTEN	-5 316 166	-1 922 051	-115 777	-418 666	-2 859 672
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11 250 996	7 977 852	1 923 534	4 314 861	-2 965 252
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-814 043				-814 043
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-24 077				-24 077
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10 412 876	7 977 852	1 923 534	4 314 861	-3 803 372
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 333 073	517 820	693 637	121 616	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5 991 869	6 696 272	1 308 464	-2 012 868	
OPERATIONEEL RESULTAAT	17 737 817	15 191 944	3 925 635	2 423 609	-3 803 372
XX. Financiële inkomsten	83 404				83 404
XXI. Netto interestkosten	-3 326 445				-3 326 445
XXII. Andere financiële kosten	-57 228				-57 228
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	963 443				963 443
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 336 826				-2 336 826
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 400 990	15 191 944	3 925 635	2 423 609	-6 140 198
XXIV. Vennootschapsbelasting	-89 144				-89 144
BELASTINGEN	-89 144				-89 144
NETTO RESULTAAT	15 311 847	15 191 944	3 925 635	2 423 609	-6 229 342

RESULTATENREKENING PER TYPE

2016	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	18 979 691	13 787 348	4 834 669	357 675	
III. Met verhuur verbonden kosten	-178 922	-87 748	-35 072	2 266	-58 369
NETTO HUURRESULTAAT	18 800 769	13 699 600	4 799 597	359 941	-58 369
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	86 482	86 032	0	450	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	660 864	186 466	425 665	48 733	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2 705 975	-2 201 120	-441 366	-63 489	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0				
VASTGOEDRESULTAAT	16 842 140	11 770 977	4 783 897	345 635	-58 369
IX. Technische kosten	-843 970	-725 037	-107 557	-11 376	
X. Commerciële kosten	-406 804	-402 178	-283	-4 344	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-392 488	-324 759	-22 230	-45 498	
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 780 000	-22 199	-8 493		-2 749 307
XIII. Andere vastgoedkosten	-81 388	-83 194	-8 345		10 151
VASTGOEDKOSTEN	-4 504 650	-1 557 367	-146 909	-61 217	-2 739 156
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12 337 491	10 213 610	4 636 988	284 418	-2 797 525
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-845 488				-845 488
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-29 448				-29 448
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11 462 554	10 213 610	4 636 988	284 418	-3 672 462
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	279 654	440 184			-160 529
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11 295 322	11 861 831	-465 682	-100 827	
OPERATIONEEL RESULTAAT	23 037 530	22 515 624	4 171 306	183 591	-3 832 991
XX. Financiële inkomsten	78 701			76 586	2 116
XXI. Netto interestkosten	-3 048 453				-3 048 453
XXII. Andere financiële kosten	-65 705				-65 705
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2 025 345				-2 025 345
FINANCIËEL RESULTAAT	-5 060 803			76 586	-5 137 389
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17 976 727	22 515 624	4 171 306	260 177	-8 970 379
XXIV. Vennootschapsbelasting	-71 034				-71 034
BELASTINGEN	-71 034				-71 034
NETTO RESULTAAT	17 905 693	22 515 624	4 171 306	260 177	-9 041 413

RESULTATENREKENING PER TYPE

2015	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	17 807 520	12 461 871	4 700 520	645 129	
III. Met verhuur verbonden kosten	-161 024	-55 533	-973	1 061	-105 580
NETTO HUURRESULTAAT	17 646 496	12 406 338	4 699 546	646 191	-105 580
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	89 279	88 549	250	480	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	683 551	148 546	472 516	62 489	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 852 164	-1 279 358	-503 550	-69 256	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0				
VASTGOEDRESULTAAT	16 567 162	11 364 075	4 668 763	639 903	-105 580
IX. Technische kosten	-1 614 789	-1 418 637	-179 408	-16 745	
X. Commerciële kosten	-427 252	-298 189	-7 440	-5 588	-116 035
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-405 280	-370 195	-30 434	-4 651	
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 802 638	-101 740	-23 467		-2 677 430
XIII. Andere vastgoedkosten	-66 207				-66 207
VASTGOEDKOSTEN	-5 316 166	-2 188 760	-240 749	-26 985	-2 859 672
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11 250 996	9 175 315	4 428 014	612 919	-2 965 252
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-814 043				-814 043
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-24 077				-24 077
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10 412 876	9 175 315	4 428 014	612 919	-3 803 372
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 333 073	674 171	-34 735	693 637	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5 991 869	5 698 833	-342 191	635 227	
OPERATIONEEL RESULTAAT	17 737 817	15 548 318	4 051 088	1 941 783	-3 803 372
XX. Financiële inkomsten	83 404			80 273	3 131
XXI. Netto interestkosten	-3 326 445				-3 326 445
XXII. Andere financiële kosten	-57 228				-57 228
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	963 443				963 443
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 336 826			80 273	-2 417 099
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 400 990	15 548 318	4 051 088	2 022 055	-6 220 471
XXIV. Vennootschapsbelasting	-89 144				-89 144
BELASTINGEN	-89 144				-89 144
NETTO RESULTAAT	15 311 847	15 548 318	4 051 088	2 022 055	-6 309 614

BALANS PER TYPE

2016	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	381 316 652	321 481 422	55 826 341	4 008 889	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	27 517 077	27 517 077			
Activa bestemd voor verkoop	1 457 192	1 457 192			
Vorderingen financiële leasing	717 882			717 882	
Andere activa	8 292 718				8 292 718
TOTAAL ACTIVA	419 301 520	350 455 691	55 826 341	4 726 770	8 292 718
Percentage per sector	100,00%	83,58%	13,31%	1,13%	1,98%
Eigen vermogen	205 202 333				205 202 333
Passiva	214 099 188				214 099 188
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	419 301 520				419 301 520

ANDERE INFORMATIE PER TYPE

2016	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen					
Investerings	11 932 359	3 720 496	8 188 053	23 810	
Andere materiële vaste activa					
Investerings	534 763				534 763
Afschrijvingen	-432 447				-432 447
Immateriële vaste activa					
Investerings	318 320				318 320
Afschrijvingen	-40 202				-40 202

De overige materiële vaste activa worden beschreven in bijlage 18.

De immateriële vaste activa worden beschreven in bijlage 15.

BALANS PER GEWEST

2016	Geconsoleerd totaal	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	381 316 652	234 841 512	37 913 104	67 851 252	40 710 784	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	27 517 077	23 535 745	3 981 332			
Activa bestemd voor verkoop	1 457 192	923 556	533 636			
Vorderingen financiële leasing	717 882	717 882				
Andere activa	8 292 718					8 292 718
TOTAAL ACTIVA	419 301 520	260 018 694	42 428 072	67 851 252	40 710 784	8 292 718
Percentage per sector	100,00%	62,01%	10,12%	16,18%	9,71%	1,98%
Eigen vermogen	205 202 333					205 202 333
Passiva	214 099 188					214 099 188
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	419 301 520					419 301 520

BALANS PER TYPE

2015	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	313 635 127	253 348 276	56 197 073	4 089 778	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	32 465 174	32 465 174			
Activa bestemd voor verkoop	2 484 525	2 484 525			
Vorderingen financiële leasing	845 029			845 029	
Andere activa	13 632 214				13 632 214
TOTAAL ACTIVA	363 062 069	288 297 975	56 197 073	4 934 806	13 632 214
Percentage per sector	100,00%	79,41%	15,48%	1,36%	3,75%
Eigen vermogen	200 191 632				200 191 632
Passiva	162 870 436				162 870 436
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	363 062 069				363 062 069

ANDERE INFORMATIE PER TYPE

2015	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen					
Investerings	7 530 467	6 965 396	695 304	27 257	
Andere materiële vaste activa					
Investerings	509 429				509 429
Afschrijvingen	-360 369				-360 369
Immateriële vaste activa					
Investerings	43 778				43 778
Afschrijvingen	-36 045				-36 045

De overige materiële vaste activa worden beschreven in bijlage 18.

De immateriële vaste activa worden beschreven in bijlage 15.

BALANS PER GEWEST

2015	Geconso- lideerd totaal	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Niet toe- gewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	313 635 127	209 180 762	37 457 162	66 997 203	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	32 465 174	28 741 655	3 723 519		
Activa bestemd voor verkoop	2 484 525	1 240 889	1 243 636		
Vorderingen financiële leasing	845 029	845 029			
Andere activa	13 632 214				13 632 214
TOTAAL ACTIVA	363 062 069	240 008 334	42 424 317	66 997 203	13 632 214
Percentage per sector	100,00%	66,11%	11,69%	18,45%	3,75%
Eigen vermogen	200 191 632				200 191 632
Passiva	162 870 436				162 870 436
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	363 062 069				363 062 069

Bijlage 4: HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

	2016	2015
I. Huurinkomsten		
A. Huur	18 959 663	17 817 112
C. Huurkortingen	-77 186	-109 319
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	97 214	99 726
III. Met verhuur verbonden kosten		
A. Te betalen huur op gehuurde activa	-108 248	-106 350
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-207 574	-170 970
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	136 900	116 296
NETTO HUURRESULTAAT	18 800 769	17 646 496

De huurinkomsten nemen toe als gevolg van de aankoop en de oplevering van nieuwe gebouwen.

Bijlage 5: VASTGOEDRESULTAAT

	2016	2015
NETTO HUURRESULTAAT	18 800 769	17 646 496
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		
A. Verkregen vergoedingen op huurschade	86 482	89 279
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	56 511	107 477
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	604 353	576 074
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-494 623	0
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2 211 352	-1 852 164
TOTAAL	-1 958 629	-1 079 334
VASTGOEDRESULTAAT	16 842 140	16 567 162

De doorfacturatie van de huurkosten heeft voornamelijk betrekking op de verzekeringspremies in verband met de afstand van verhaal dat is opgenomen in de meeste brandverzekeringsspolissen voor gebouwen evenals bepaalde kosten in verband met de levering van telefoonlijnen.

De huurlasten voor rekening van de eigenaar betreffen alle lasten van de gebouwen waarvan de huren die de huurders betalen, alle diensten en lasten omvatten. Tot die categorie hoort onder meer het gebouw Les Résidences in de Europese wijk. Voorheen werden deze lasten geboekt onder de technische kosten. Dit verklaart waarom deze post in 2015 niet gebruikt werd.

In de residentiële sector is de onroerende voorheffing voor rekening van de verhuurder voor alle huurovereenkomsten in verband met een hoofdverblijfplaats. De doorfacturatie van de onroerende voorheffing en taksen heeft dus voornamelijk betrekking op handelspanden of kantoren.

Bijlage 6: TECHNISCHE KOSTEN

	2016	2015
IX. Technische kosten		
A. Recurrente technische kosten		
1. Herstellingen	-734 101	-1 285 319
3. Verzekeringspremies	-140 491	-147 442
B. Niet-recurrente technische kosten		
1. Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, ...)	-22 287	-223 813
2. Schadegevallen	52 909	41 785
TOTAAL	-843 970	-1 614 789

In het kader van de jaarlijkse budgetprognose bepaalt Home Invest Belgium een specifiek beleid voor het onderhoud en de renovatie van elk van zijn gebouwen zodat deze zo goed mogelijk zouden overeenstemmen met de vereisten van de huurmarkt. De technische kosten doen zich het meest voor na het vertrek van huurders. De dekkinggraad van de reële waarde ten aanzien van de door Home Invest verzekerde waarde is gelijk aan 71,3%.

Zoals eerder aangegeven is de daling van de post herstellingen te wijten aan de herclassificatie van bepaalde lasten in 2016 naar rubriek VII.

Bijlage 7: COMMERCIËLE KOSTEN

	2016	2015
X. Commerciële kosten		
A. Makelaarscommissies	-249 034	-288 291
B. Publiciteit	-96 946	-80 360
C. Erelonen van advocaten en juridische kosten	-60 824	-58 600
TOTAAL	-406 804	-427 252

De commerciële kosten zijn stabiel in vergelijking met 2015.

Bijlage 8: KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN - BEHEERSKOSTEN

	2016	2015
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-392 488	-405 280
XII. Beheerkosten vastgoed		
A. Externe beheervergoedingen	-81 548	-104 149
B. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-2 698 451	-2 698 489
XIII. Andere vastgoedkosten	-81 388	-66 207
TOTAAL	-3 253 875	-3 274 125
VASTGOEDKOSTEN	-4 504 650	-5 316 166
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12 337 491	11 250 996

De interne kosten voor het beheer van gebouwen omvatten voornamelijk de personeelskosten tijdens het boekjaar.

Bijlage 9: ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

	2016	2015
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12 337 491	11 250 996
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-845 488	-814 043
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-29 448	-24 077
TOTAAL	-874 937	-838 120
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11 462 554	10 412 876

De algemene kosten hebben voornamelijk betrekking op de kosten in verband met publicaties, waarderingen van de portfolio, technische expertises en abonnementstaksen.

Bijlage 10: RESULTAAT VERKOOPVASTGOEDBELEGGINGEN – VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

	2016	2015
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11 462 554	10 412 876
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	279 654	1 333 073
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoop prijs - transactiekosten)	18 185 471	18 507 785
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-17 905 816	-17 174 713
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11 295 322	5 991 869
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	18 724 402	14 253 108
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 321 973	-3 913 699
C. Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	75 767	233 864
D. Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6 182 874	-4 347 540
TOTAAL	11 574 976	7 324 941
OPERATIONEEL RESULTAAT	23 037 530	17 737 817

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen komt voort van de verkoop van gebouwen. Het volledige detail van de verkopen en de gerealiseerde meerwaarden is opgenomen in het hoofdstuk "Beheersverslag".

Ter herinnering, het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen wordt geboekt als het verschil tussen de verkoopprijs min de kosten verbonden aan het afsluiten van die verkopen (rubriek XVI.A.) en de laatste reële waarde van het desbetreffende pand (rubriek XVI.B.).

Overeenkomstig artikel 27 §1 - 1° van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 en bijlage C, zijn de meerwaarden gerealiseerd op vastgoed tijdens het boekjaar uitkeerbaar, berekend in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven. Op 31/12/2016 bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus € 5 429 815 (tegenover de acquisitiewaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde tegenover de laatste reële waarde € 279 654 bedroeg.

Bijlage 11: FINANCIËLE OPBRENGSTEN

	2016	2015
XX. Financiële inkomsten		
A. Geïnde interesten en dividenden	2 116	3 131
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	76 586	80 273
TOTAAL	78 701	83 404

De geïnde interesten en dividenden zijn uitsluitend afkomstig van de deposito's op korte termijn van het surplus aan liquiditeiten. De vergoedingen voor financiële leasing betreffen de leasings zoals beschreven in Bijlage 19.

Bijlage 12: INTERESTKOSTEN

	2016	2015
XXI. Netto interestkosten		
A. Nominale interestlasten op leningen	-2 144 866	-2 289 698
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
1. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-208 099	-222 861
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-695 489	-813 886
TOTAAL	-3 048 453	-3 326 445

De kosten van afdekkingsinstrumenten betreffen het verschil tussen de vaste interest betaald voor de voorheen aangekochte IRS-en en de geldende variabele interestvoeten gedurende het boekjaar. Voor meer details inzake de structuur van de financiële schulden verwijzen we naar Bijlage 24.

Bijlage 13: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

	2016	2015
XXII. Andere financiële kosten		
A. Bankkosten en andere commissies	-65 705	-57 182
D. Andere	0	-46
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2 025 345	963 443
TOTAAL	-2 091 051	906 215
FINANCIEEL RESULTAAT	-5 060 803	-2 336 826
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17 976 727	15 400 990

De variatie van de reële waarde van de financiële activa betreft de afdekkingsinstrumenten die als inefficiënt worden beschouwd ingevolge de toepassing van IAS 39, en dus geboekt worden in de resultatenrekening. Deze variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten is puur latent, in de veronderstelling dat de GVV of de banken niet overgaan tot een vervroegde vereffening van deze producten, en wordt weggelaten bij de berekening van het uitkeerbaar resultaat. Als gevolg van de daling van de rentevoeten op de markten en de heronderhandelingen over onze afdekkingsproducten die wij in 2016 gevoerd hebben, hebben wij voor de recupereren van onze afdekkingsproducten een negatieve variatie geboekt van meer dan € 2 miljoen. Over het boekjaar 2015 boekten wij nog een meerwaarde van €1 miljoen. Bemerkt dat deze variaties zuiver laten zijn en niet meegerekend worden voor het uitkeerbare resultaat.

De verandering van de reële waarde van de financiële activa die als effectief beschouwd worden bij toepassing van de IAS 39 norm, wordt rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen onder de rubriek C.e. Reserve van het saldo van de veranderingen in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

Bijlage 14: BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	2016	2015
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17 976 727	15 400 990
XXIV. Vennootschapsbelasting	-71 034	-89 144
BELASTINGEN	-71 034	-89 144
NETTO RESULTAAT	17 905 693	15 311 847

GW's genieten een bijzonder fiscaal statuut. Enkel de voordelen in natura, de abnormale en goedgunstige voordelen alsook bepaalde specifieke kosten zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting. De dochterondernemingen genieten dit bijzonder fiscaal statuut niet. Bemerkt dat de inkomsten afkomstig uit Nederland aan de bron belast worden.

Bijlage 15: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2016	2015
Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar	7 733	11 891
1. Brutobedrag	43 778	43 778
2. Gecumuleerde afschrijvingen	-36 045	-31 887
Investerings	274 542	0
Afschrijvingen	-4 158	-4 158
Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar	278 118	7 733
1. Brutobedrag	318 320	43 778
2. Gecumuleerde afschrijvingen	-40 202	-36 045

De immateriële vaste activa betreffen de vastgoedsoftware Winlris en Axxerion. Deze activa worden lineair afgeschreven over een gebruiksduur van 5 jaar. De afschrijvingen worden geboekt onder de rubriek XII "Beheerskosten vastgoed" van de resultatenrekening. In de loop van 2016 werden de eerste investeringen gedaan om het huidige IT-systeem te vervangen door een nieuw ERP-systeem, Axxerion. De afschrijving zal aanvangen van zodra het systeem in gebruik gaat. De 1^{ste} fase hiervan is gepland voor 2017.

Bijlage 16: VASTGOEDBELEGGINGEN

	2016	2015
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	346 100 301	316 492 961
a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie		
Saldo begin boekjaar	313 635 127	282 557 321
Immeubles en cours de construction achevés	22 319 503	16 636 966
Acquisities van gebouwen	39 012 825	14 767 277
Latere gekapitaliseerde uitgaven	11 932 359	7 530 467
Winst (verlies) ingevolge aanpassingen van de reële waarde	11 295 322	5 991 869
Transfer naar activa bestemd voor de verkoop	-16 878 483	-13 848 773
Saldo einde boekjaar	381 316 652	313 635 127
b. Projectontwikkelingen		
Saldo begin boekjaar	32 465 174	33 935 640
Investerings – projectontwikkelingen	17 371 406	15 166 500
Overige intrekkingen		
Opgeleverde projectontwikkelingen	-22 319 503	-16 636 966
Acquisities van gebouwen		
Saldo einde boekjaar	27 517 077	32 465 174
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	Nihil	Nihil
d. Andere	Nihil	Nihil
C. Vastgoedbeleggingen,, saldo einde boekjaar	408 833 729	346 100 301

De projectontwikkelingen op afsluitdatum van het boekjaar 2016 worden in detail beschreven in het Beheersverslag en in het Vastgoedverslag.

IFRS 13 is van toepassing op de IFRS-normen die waarderingen tegen reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IAS 40 Vastgoedbeleggingen, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Zoals opgenomen in de tabel hierboven, bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2016 € 408 833 729; Deze reële waarden zijn van niveau 3. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 3, heeft de vennootschap geen opvolgingsbeleid uitgerold voor de overdrachten tussen hiërarchische niveaus.

De waarderingen gebeuren op basis van 2 methodes:

- de kapitalisatie van geschatte huurwaarden;
- de waardering per eenheid. Zo nodig kan de expert alternatieve methodes gebruiken.

De waarderingen houden rekening met de huurstaat, de kosten en taksen die door de verhuurder dienen gedragen te worden en de eventueel uit te voeren werken

De waarderingen worden ook bevestigd door transacties gerealiseerd in de markt, en dit rekening houdend met de waarden per vierkante meter.

Vergelijking tussen de boekjaren 2015 en 2016:	
Vastgoedbeleggingen op 31/12/2015	346 100 301
Acquisities en investeringen	68 316 590
Transfer naar activa bestemd voor de verkoop	-16 878 483
Winst ingevolge reële waarde-aanpassingen	11 295 322
Vastgoedbeleggingen op 31/12/2016	408 833 729

Zoals hierboven vermeld zijn al deze reële waarden van niveau 3 en was er geen enkele transfer naar of van niveau 3.

	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	«Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000
Huren per m ² per jaar	< € 2 500 000	Gewogen gemiddelde van € 145/m ² (vork tussen: € 105/m ² en € 348/m ²)	Gewogen gemiddelde van € 91/m ² (vork tussen: € 47/m ² en € 170/m ²)
Geschatte huurwaarde per m ² per jaar	Gewogen gemiddelde van € 114/m ² (vork tussen: € 46/m ² en € 168/m ²)	Gewogen gemiddelde van € 131/m ² (vork tussen: € 99/m ² en € 275/m ²)	Gewogen gemiddelde van € 92/m ² (vork tussen: € 65/m ² en € 200/m ²)
Kapitalisatievoet	Gewogen gemiddelde van 5,27% (vork tussen 3,70% en 7,35%)	Gewogen gemiddelde van 6,68% (vork tussen 5,75% en 7,65%)	Gewogen gemiddelde van 7,50% (vork tussen 4,70% en 10,50%)

Sensitiviteitsanalyse voor de reële waarden van niveau 3:

Een daling of een stijging van de geschatte huurwaarde en/of de bekomen huren zal potentieel een impact naar beneden of naar boven hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Een daling of een stijging van de actualisatievoet en/of de kapitalisatievoet zal potentieel een impact naar boven of naar beneden hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Deze tarieven worden bepaald door de voorwaarden op de financiële markten en op de vastgoedmarkt.

Evaluatieproces gebruikt voor de reële waarden van niveau 3:

De waarderingen van vastgoedbeleggingen worden viermaal per jaar uitgevoerd door de onafhankelijke en gekwalificeerde vastgoedexpert. Deze rapporten worden opgemaakt op basis van door de vennootschap meegedeelde informatie over de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, de huren, de uit te voeren werken,... Deze informatie wordt uit de database van het informaticasysteem van de vennootschap gehaald en maakt deel uit van de administratieve organisatie en de interne controle van de vennootschap.

De vastgoedexpert gebruikt parameters die verband houden met de markt (actualisatievoet,...) en die gebaseerd zijn op zijn oordeel en zijn professionele ervaring. De aan de vastgoedexpert meegedeelde informatie, de parameters en de waarderingsmodellen gebruikt door de vastgoedexpert worden gecontroleerd door het Management en door het Auditcomité

Bijlage 17: PROJECTONTWIKKELINGEN

Ter herinnering, de projectontwikkelingen zijn opgenomen onder de vastgoedbeleggingen in Bijlage 16.

Bijlage 18: OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2016	2015
Andere vaste activa, saldo begin periode	149 060	190 973
1. Brutobedrag	509 429	476 716
2. Gecumuleerde afschrijvingen	-360 369	-285 743
Investerings	25 334	32 713
Afschrijvingen	-72 078	-74 626
Andere vaste activa, saldo einde periode	102 316	149 060
1. Brutobedrag	534 763	509 429
2. Gecumuleerde afschrijvingen	-432 447	-360 369

De overige materiële vaste activa hebben uitsluitend betrekking op vaste werkingsactiva. De daling van de materiële vaste activa is uitsluitend het gevolg van de afschrijving die doorgevoerd werd op de vaste werkingsactiva en dit overeenkomstig de methode zoals vermeld in bijlage 2.

D. Andere materiële vaste activa	2016	2015
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	102 316	149 060

Bijlage 19: VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

	2016	2015
Vorderingen op meer dan 5 jaar	272 217	333 062
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	310 421	384 820
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	135 243	127 147
TOTAAL	717 882	845 029

De vorderingen financiële leasing betreffen de gebouwen Belgradostraat in Vorst en Residentie Lemaire in Molenbeek.

Beknopte beschrijving van deze contracten:

- **Belgradostraat:** erfpachtovereenkomst (sept. 1999 - augustus 2026);
Verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing.
Waardering op 31/12/2016:
 - korte en lange termijnvorderingen: € 551 169,12
 - koopoptie: € 825 777,77 (reële waarde)

— **Residentie Lemaire:** onroerende leasing (dec. 2003-nov. 2018);

Waardering op 31/12/2016:

- korte en lange termijnvorderingen: € 166 712,43
- aankoopoptie: € 279 111,11 (reële waarde)

	2016			2015		
	< 1 jaar	1 jaar< > 5 jaren	> 5 jaren	< 1 jaar	1 jaar< > 5 jaren	> 5 jaren
1. Totale bruto-investering in de lease	169 722	390 643	303 622	168 335	484 482	379 505
2. Totale toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzegbare operationele leases	135 243	310 421	272 217	127 147	384 820	333 062
3. Onverdiende financieringsbaten	34 479	80 221	31 405	41 188	99 662	46 443

Bijlage 20: VERKOCHTE EN MET HET OOG OP VERKOOP AANGEHOUDEN ACTIVA

	2016	2015
Netto verkoopprijs (excl. kosten)	18 185 471	18 507 785
Laatste reële waarde	-17 905 816	-17 174 713
Gerealiseerde meerwaarde	279 654	1 333 073
Uitkeerbare gerealiseerde meerwaarde	3 358 718	6 065 915

Het saldo van de met het oog op verkoop aangehouden gebouwen bedraagt:

A. Activa bestemd voor verkoop	2016	2015
a. Vastgoedbeleggingen	1 457 192	2 484 525

Bijlage 21: VORDERINGEN

D. Handelsvorderingen	2016	2015
Huurders	500 849	894 198
Andere	134 423	121 825
Gerealiseerde verkopen	2 534 364	9 327 513
TOTAAL	3 169 636	10 343 536

De handelsvorderingen omvatten de huren die van de huurders nog ontvangen moeten worden. Deze huren dienen vooraf betaald te worden. Anderzijds, ingevolge de ondertekening van verschillende verkoopcompromissen eind 2016, beschikt Home Invest Belgium op 31/12/2016 over vorderingen ten belope van € 2 534 364, die begin 2017 betaald zullen worden, bij het verlijden van de notariële akten.

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2016	2015
a. Belastingen	696 222	21 995
c. Andere	146 227	253 874
TOTAAL	842 449	275 869

Het voorgeschoten werkingskapitaal is dit ter beschikking gesteld van de beheerders en syndici om hen toe te laten het financieel beheer van de algemene kosten van de vastgoedbeleggingen waar te nemen, zijn opgenomen onder de rubriek c. Overige. Wat de belastingvordering van 2016 betreft, deze betreffen de inkohiering van onroerende voorheffingen die betwist werden.

Bijlage 22: KAS EN KASEQUIVALENTEN

	2016	2015
Kas en kasequivalenten	57	57
Saldo bankrekeningen	3 437 757	2 487 370
TOTAAL	3 437 814	2 487 426

Bijlage 23: OVERLOPENDE REKENINGEN

	2016	2015
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	8 298	9 032
Voorafbetaalde vastgoedkosten	393 339	58 748
Andere	-14 902	226 623
TOTAAL ACTIEF	386 735	294 403
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	263 578	356 757
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1 159 692	1 178 507
Andere	1 653	-810
TOTAAL PASSIEF	1 424 923	1 534 454

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten vertegenwoordigen enerzijds de trekkingen op onze kredietlijnen en afdekkingsinstrumenten waarvan de interesten betaalbaar zijn bij het einde van de trekkingsperiode (€ 338 525) en anderzijds de interesten die betaalbaar zijn op de einddatum van onze obligatie-uitgifte (€ 821 167).

Bijlage 24: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

E. Financiële vaste activa	2016	2015
a. Activa aangehouden tot einde looptijd		
5. Andere	0	2 000
e. Andere	75 649	72 186
TOTAAL	75 649	74 186

De andere financiële activa vertegenwoordigen een borg stelling ten gunste van de RSZ en de reservefondsen die in meerdere mede-eigendommen gestort werden.

I. Langlopende verplichtingen	2016	2015
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	152 500 000	108 000 000
b. Financiële leasing		
c. Andere	39 705 885	39 666 669
C. Autres passifs financiers non courants		
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	9 280 017	6 951 266

II. Kortlopende verplichtingen	2016	2015
B. Kortlopende financiële schulden		
c. Andere		
2. Ontvangen huurwaarborgen	632 226	605 651
5. Andere	80 000	0

De andere kortlopende financiële verplichtingen vertegenwoordigen een canon onder een erfpachtovereenkomst die de vennootschap jaarlijks dient te betalen.

De overige leningen ten belope van € 39 705 885 komen overeen met de obligatie-uitgifte (exclusief kosten) die in juni 2014 uitgegeven werd. Het bedrag aan kapitaal is gelijk aan € 40 000 000 en de vervaldag is 18/06/2024. De langlopende financiële verplichtingen houden verband met de IRS zoals hierna toegelicht. Hun negatieve reële waarde komt uit op € 9 280 017 bij afsluiting van het boekjaar. De administratieve verwerking in de zin van de IAS 39 wordt toegepast voor één enkel IRS-contract bij BNP voor een nominaal bedrag van € 25 000 000 dat vervalt op 23/08/2021 en een openstaand krediet dekt, eveneens bij BNP, ten belope van € 25 000 000. Alle andere afdekkingsinstrumenten worden niet beschouwd als administratieve verwerking in de zin van de IAS 39.

I. Langlopende verplichtingen	2016	2015
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
1. Leveranciers	9 133 693	4 311 169
2. Huurders	716 496	1 174 184
3. Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	535 269	541 182

De cijfers vermeld in onderstaande tabel slaan enkel op de schulden tegenover financiële instellingen:

	2016	2015
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	0	0
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	74 500 000	90 000 000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	117 705 885	57 666 669
TOTAAL	192 205 885	147 666 669

Onderstaande tabel bevat de kredietlijnen geopend bij elke bankier en de gemiddelde looptijd. Geen enkele gecontracteerde lijn vervalt in 2017. Op afsluitingsdatum beschikt Home Invest Belgium over een beschikbaar bedrag van € 30 500 000 op zijn bankkredieten. Alle banklijnen zijn afgesloten tegen variabele rente.

Financieringen	Bedrag bevestigde kredietlijnen	Opnames	Gemiddelde looptijd
Bankfinancieringen	183 000 000	152 500 000	4 jaar en 10 maanden
Belfius	61 500 000	61 500 000	5 jaar en 11 maanden
BNP Paribas Fortis	46 500 000	32 500 000	4 jaar en 6 maanden
ING	35 000 000	35 000 000	5 jaar
KBC Bank	30 000 000	13 500 000	3 jaar en 11 maanden
Degroof	10 000 000	10 000 000	1 jaar en 4 maanden
Obligatieleningen	40 000 000	40 000 000	7 jaar en 6 maanden
Uitgifte van 18/06/2014	40 000 000	40 000 000	7 jaar en 6 maanden
TOTAAL	223 000 000	192 500 000	5 jaar en 3 maanden

De producten voor het indekken van de rentevoeten zijn exclusief van het type IRS (Interest Rate Swap). Zij vormen contracten voor het omzetten van variabele rentevoeten in vaste. Op 31 december 2016 bedraagt het totale nominale bedrag van de IRS-dekkingen € 143 miljoen, zoals onderstaande tabel laat zien.

Na de herschikking die in de loop van 2015 doorgevoerd werd, beschikt Home Invest Belgium over meerdere IRS-contracten met verschillende aanvangsdatum, waarvan hieronder een overzicht.

Eén enkel instrument valt onder de administratieve verwerking en is opgenomen als kasstroomafdekking (Cash flow hedge) in de zin van de norm IAS 39.

Indekkingsinstrumenten op 31/12/2016	Type	Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reelle waarde op 31/12/2016	Reelle waarde op 31/12/2015
Belfius	IRS	10 000 000	1,065%	11/10/21	Economische afdekking	-590 461	-468 872
Belfius	IRS	10 000 000	1,175%	11/04/22	Economische afdekking	-683 032	-534 352
Belfius	IRS	15 000 000	1,895%	10/11/25	Economische afdekking	-2 070 855	-1 872 888
Belfius	IRS	21 500 000	0,600%	30/11/21	Economische afdekking	-156 410	-
BNP Paribas Fortis	IRS	25 000 000	0,980%	23/08/21	Kasstroomafdekking	-1 310 093	-1 006 688
BNP Paribas Fortis	IRS	21 500 000	0,400%	30/11/21	Economische afdekking	-154 268	-
ING	IRS	10 000 000	1,600%	14/04/26	Economische afdekking	-1 124 342	-1 027 259
ING	IRS	15 000 000	0,350%	01/06/22	Economische afdekking	1 237	-
KBC	IRS	15 000 000	0,087%	05/05/21	Economische afdekking	-148 405	-
Indekking van het type IRS		143 000 000		5 jaar en 7 maanden		-6 236 629	-4 910 059

Indekkingsinstrumenten met toekomstig start	Type	Bedrag	Rentevoet	Start	Vervaldatum	Kwalificatie	Reelle waarde op 31/12/2016	Reelle waarde op 31/12/2015
ING	IRS	25 000 000	2,340%	14/06/18	14/06/18	Economische afdekking	-647 647	-530 263
ING	IRS	39 000 000	2,340%	15/06/19	15/06/19	Economische afdekking	-804 375	-590 449
ING	IRS	6 000 000	2,340%	17/06/19	17/06/19	Economische afdekking	-573 421	-347 585
ING	IRS	10 000 000	2,340%	15/04/20	15/04/20	Economische afdekking	-430 025	-270 683
ING	IRS	15 000 000	2,340%	14/11/21	14/11/21	Economische afdekking	-587 920	-302 227
TOTAAL		95 000 000					-3 043 388	-2 041 207

Het voorzichtig afdekkingsbeleid van Home Invest Belgium maakte het mogelijk om een **gemiddelde intrestvoet van 2,53%** te bewerkstelligen voor het boekjaar, bankmarge en kost van de afdekkingen inbegrepen, in vergelijking met 3,40% en 3,63% voor de voorgaande boekjaren. Gemiddelde intrestvoet berekend na omzetting van de variabele intresten op de kredietlijnen in vaste intresten via rente-SWAPS (IRS).

Rekening houdend met de voorzichtig financiële structurering van de schuld, in combinatie met de zeer lage schuldenlast, heeft Home Investment Belgium een beperkte blootstelling aan de intrestvoetschommelingen op de markt.

Boekhoudkundige verwerking:

Overeenkomstig IAS 39 wordt op 31 december 2016 de negatieve reële waarde van de financiële instrumenten verrekend bij het passief onder rubriek I.C. "Overige niet-courante financiële passiva" voor een totaal bedrag van - € 9 280 017. De tegenpost wordt geboekt overeenkomstig volgend schema:

Reële waarde van de financiële instrumenten op 31/12/2016	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 voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS"	Op de winst- en verliesrekening onder rubriek XXIII. "Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva"
Efficiënte instrumenten	-1 006 688			
Niet-efficiënte instrumenten (schommeling 2016)		-303 405		
Niet-efficiënte instrumenten bij de vorige afsluiting				-5 940 578
Variatie van reële waarde van kasstroomafdekking				-2 029 346
ALGEMEEN TOTAAL		-9 280 017		

De kredietlijnen zijn opgenomen in de post Langlopende en kortlopende financiële schulden. De financiële schulden worden geboekt aan hun afgeschreven waarde die overeenstemt met hun reële waarde.

IFRS 13 is van toepassing op de IFRS-normen die waarderingen tegen reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IAS 39, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Wat de financiële instrumenten betreft, al deze reële waarden zijn van niveau 2. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 2, heeft de vennootschap geen opvolgingsbeleid uitgerold voor de overdrachten tussen hiërarchische niveaus.

De waardering wordt door de banken bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows.

Alhoewel de meeste gebruikte afgeleide instrumenten als tradinginstrumenten beschouwd worden in de zin van de IFRS-normen, zijn zij enkel bestemd voor het dekken van het risico inzake intrestvoetschommelingen en niet voor speculatieve doeleinden.

Bijlage 25: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	2016	2015
Leveranciers	9 133 693	4 311 169
Huurders	716 496	1 174 184
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	535 269	541 182
TOTAAL	10 385 458	6 026 535
ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	2016	2015
Dividenden	39 491	43 435
Andere	51 188	42 426
TOTAAL	90 680	85 861

De dividenden betreffen uitsluitend oude dividenden die nog niet werden opgeëist door de aandeelhouders.

¹ 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.

Bijlage 26: KAPITAAL, UITGIFTEPREMIËS EN RESERVES

Evolutie van het onderschreven kapitaal:

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
04/07/1980	1 250 000	Oprichting van de N.V. Philadelphia	BEF 1 000	1 250
05/06/1905	6 000 000	Kapitaalverhoging	BEF 1 000	6 000
13/04/1999	-	Nieuwe kapitaalverdeling (door splitsing)	-	26 115
01/06/1999	1 373 650 000	Inbreng in natura en...	-	-
01/06/1999	10 931	...Kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	BEF 1 411,89	972 919
01/06/1999	1 500 000	Fusie door opslorping van de N.V. Socinvest	-	97 078
01/06/1999	-71 632 706	Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen	-	-
Totaal op 01/06/1999	32 493 343			1 103 362
09/04/2001	62 000	Fusie door opslorping van de N.V. Mons Real Estate	32,00	35 304
Totaal op 31/05/2001	32 555 343			1 138 666
31/05/2002	151 744	Fusie door opslorping van de N.V. Les Résidences du Quartier Européen	34,78	4 471
Totaal op 31/05/2002	32 707 087			1 143 137
Totaal op 31/05/2003	32 707 087			1 143 137
15/12/2003	5 118 338	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	44,13	178 890
15/12/2003	4 116 713	Inbreng in natura door de N.V. TRANSGA	44,13	143 882
15/12/2003	7 861	Incorporatie van een gedeelte van de rekening Uitgiftepremiës	-	-
Totaal op 31/05/2004	41 950 000			1 465 909
12/05/2005	3 472	Fusie met de N.V. 205 Rue Belliard	51,01	3 220
12/05/2005	4 738	Fusie met de N.V. Patroonshuis	51,01	3 324
Totaal op 31/12/2005	41 958 210			1 472 453
22/05/2006	915 214	Fusie met de N.V. Immobilière du Prince d'Orange	50,32	76 000
05/10/2006	9 978 110	1ste Kapitaal verhoging	51,00	360 378
13/10/2006	7 171 221	2de Kapitaal verhoging	51,00	259 002
Totaal op 31/12/2006	60 022 756			2 167 833
24/05/2007	275 043	Fusie met de N.V. Immobilière Van Volxem	57,90	5 000
24/05/2007	3 186	Fusie met de N.V. Investim	57,90	5 824
Totaal op 31/12/2007	60 300 985			2 178 657
23/05/2008	10 062 486	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	50,00	622 632
23/05/2008	29 000	Fusie met de N.V. JBS	50,00	2 088
Totaal op 31/12/2008	70 392 471			2 803 377
29/05/2009	1 246 938	Fusie met de N.V. Les Erables Invest	49,55	25 165
Totaal op 31/12/2009	71 639 409			2 828 542
Totaal op 31/12/2010	71 639 409			2 828 542
31/01/2011	122 709	Fusie door partiële splitsing van N.V. Masada	59,72	102 792
23/12/2011	5 585	Fusie door splitsing van N.V. URBIS	63,32	6 318
23/12/2011	2 633 519	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	62,91	118 491
Totaal op 31/12/2011	74 401 222			3 056 143
Totaal op 31/12/2012	74 401 222			3 056 143
Totaal op 31/12/2013	74 401 222			3 056 143
11/06/2014	2 548 073	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	79,85	104 666
Totaal op 31/12/2014	76 949 295			3 160 809
Totaal op 31/12/2015	76 949 295			3 160 809
Totaal op 31/12/2016	76 949 295			3 160 809

Op 31/12/2016 werden 12 912 Home Invest Belgium-aandelen aangehouden in autocontrole door Home Invest Development en waren zij geboekt tegen € 757 322,67, dit is € 58,65 per aandeel, wat overeenstemt met hun aanschaffingswaarde.

EIGEN VERMOGEN	2016	2015
A. Kapitaal		
a. Geplaatst kapitaal	76 949 295	76 949 295
b. Kosten kapitaalverhoging	-950 240	-950 240
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve	98 778	98 778
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	108 428 393	105 544 309
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-29 495 716	-27 453 339
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	- 1 310 093	-1 006 688
e. 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	-5 944 578	0
h. Reserve voor eigen aandelen	-757 323	-757 323
m. Andere reserves	1 259 467	1 259 467
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	25 920 070	18 096 940
D. Nettoresultaat van het boekjaar	6 101 079	3 507 233
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	205 202 333	200 191 632

Bijlage 27: CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemings-nummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
In 2016				
Home Invest Belgium N.V.	0420.767..885	België	-	31/12/2016
Home Invest Development N.V.	0466.151.118	België	100%	31/12/2016
Charlent 53 Freehold Bvba	0536.280.237	België	100%	31/12/2016
HBLC Sprl	0541.863.576	België	100%	31/12/2016
In 2015				
Home Invest Belgium N.V.	0420.767.885	België	-	31/12/2015
Home Invest Development N.V.	0466.151.118	België	100%	31/12/2015
Charlent 53 Freehold Bvba	0536.280.237	België	100%	31/05/2015

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 60 te 1200 Brussel. Op 31 december 2016 zijn er geen minderheidsbelangen.

Met uitzondering van de remuneratie van de Gedelegeerd Bestuurder (zie Beheersverslag – rubriek Corporate Governance-verklaring) is er geen enkele transactie met verbonden partijen in de zin van IAS 24.

Onderstaande tabel toont de bezoldigingen van de bestuurders en effectieve leiders.

Nom	Korte termijn voordelen op 31/12/2016	Voordelen na uitdiensttreding op 31/12/2016	Korte termijn voordelen op 31/12/2015	Voordelen na uitdiensttreding op 31/12/2015
Botermans Guillaume	28 133		80 000	
Van Overstraeten Lieven	26 250		13 000	
Spiessens Eric	22 250		13 000	
Dejonckheere Koen	11 000		10 000	
Van Overstraeten Johan	20 000		15 000	
Aurousseau Wim	9 500		9 000	
de Hemptinne Laurence	13 250		7 000	
Cocky NV vertegenwoordigd door Johan Van Overstraeten	900		1 500	
Lambrighs Sophie	157 600	27 000	147 900	24 000
Zou2 Sprl vertegenwoordigd door Sophie Lambrighs	160 492		130 000	
Andere effectieve leiders	488 618		528 233	
TOTAAL	937 993	27 000	954 633	24 000

Statutaire jaarrekening¹

STATUTAIRE BALANS

ACTIVA	2016	2015
I. Vaste Activa	405 340 681	347 022 989
B. Immateriële vaste activa	278 118	7 733
C. Vastgoedbeleggingen	402 753 097	345 784 298
D. Andere materiële vaste activa	102 316	149 060
E. Financiële vaste activa	1 624 511	364 016
F. Vorderingen financiële leasing	582 639	717 882
II. Vlottende activa	14 403 846	15 884 956
A. Activa bestemd voor verkoop	1 457 192	2 484 525
C. Vorderingen financiële leasing	135 243	127 147
D. Handelsvorderingen	3 238 028	10 365 297
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6 012 866	304 387
F. Kas en kasequivalenten	3 173 782	2 309 197
G. Overlopende rekeningen	386 735	294 403
TOTAAL ACTIVA	419 744 527	362 907 945
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	75 999 055	75 999 055
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	98 986 509	96 569 077
D. Nettoresultaat van het boekjaar	6 081 114	3 511 039
EIGEN VERMOGEN	205 969 877	200 982 370
VEPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	201 485 901	154 617 936
B. Langlopende financiële schulden	192 205 885	147 666 669
a. Kredietinstellingen	152 500 000	108 000 000
c. Andere	39 705 885	39 666 669
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	9 280 017	6 951 266
II. Kortlopende verplichtingen	12 288 748	7 307 640
B. Kortlopende financiële schulden	712 226	687 651
c. Andere	712 226	687 651
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10 060 920	6 156 667
b. Andere	10 060 920	6 156 667
E. Andere kortlopende verplichtingen	90 680	-989 132
F. Overlopende rekeningen	1 424 923	1 452 454
VEPLICHTINGEN	213 774 650	161 925 575
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	419 744 527	362 907 945

¹ De statutaire jaarrekening van Home Invest Belgium wordt opgesteld conform IFRS vanaf 1 januari 2005. Deze wordt verkort weergegeven conform artikel 105 van het Wetboek der Vennootschappen. De gedetailleerde statutaire rekeningen maken het voorwerp uit van een deposito bij de Nationale Bank ten gevolge van de Gewone algemene vergadering. Ze zijn ook op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

STATUTAIRE RESULTATENREKENING

	2016	2015
I. Huurinkomsten	18 977 691	17 805 520
III. Met verhuur verbonden kosten	-178 922	-161 024
NETTO HUURRESULTAAT		17 644 496
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		89 279
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	660 864	683 551
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2 705 975	-1 852 164
VASTGOEDRESULTAAT	16 840 140	16 565 162
IX. Technische kosten	-842 135	-1 614 789
X. Commerciële kosten	-406 804	-427 252
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-392 488	-405 280
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 861 945	-2 827 686
XIII. Andere vastgoedkosten	-81 388	-66 207
VASTGOEDKOSTEN	-4 584 760	-5 341 213
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12 255 380	11 223 948
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-841 829	-813 696
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-29 448	-24 077
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11 384 103	10 386 176
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	279 654	1 333 073
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11 295 322	5 991 869
OPERATIONEEL RESULTAAT	22 959 078	17 711 117
XX. Financiële inkomsten	233 053	115 733
XXI. Netto interestkosten	-3 142 062	-3 326 445
XXII. Andere financiële kosten	-63 989	-55 586
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2 025 345	963 443
FINANCIËEL RESULTAAT	-4 998 344	-2 302 855
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17 960 735	15 408 262
XXIV. Vennootschapsbelasting	-26 587	-44 189
BELASTINGEN	-26 587	-44 189
NETTO RESULTAAT	17 934 148	15 364 073
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	17 934 148	15 364 073

Resultaatverwerking	2016	2015
A. Nettoresultaat		15 364 073
B. Toevoeging/onttrekking reserves		
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		
- boekjaar	-17 402 429	-10 339 409
- realisatie vastgoed	5 150 161	4 854 457
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	6 107 108	4 113 677
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	2 025 345	-963 443
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-380 895	-619 982
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1, lid 1	-11 108 006	-10 557 021
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	-2 325 433	-2 086 215

SCHEMA VAN DE BEREKENING VAN HET BEDRAG BEDOELD IN ARTIKEL 27, § 1, LID 1	2016	2015
Gecorrigeerd resultaat (A)		
Nettoresultaat	17 934 148	15 364 073
+ Waardeverminderingen	207 574	170 970
- Terugnemingen van Waardeverminderingen	-136 900	-116 296
± Andere niet-monetaire bestanddelen	2 025 345	-963 443
± Resultaat verkoop vastgoed	-279 654	-1 333 073
± Variaties in de reële waarde van vastgoed	-11 295 322	-5 991 869
Gecorrigeerd resultaat (A)	8 455 192	7 130 362
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)		
± Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)	5 429 815	6 065 915
= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)		6 065 915
TOTAAL (A+B)	13 885 007	13 196 277
80% volgens art. 13, §1, al. 1	11 108 006	10 557 021
Netto vermindering van de schuldenlast	0	0
Minimumdistributie vereist door art. 13.	11 108 006	10 557 021

Overeenkomstig art. 617 van het Wetboek Vennootschappen zal het nettoactief, na uitkering van het beoogde dividend, niet lager zijn dan het bedrag van het opgenomen kapitaal, vermeerderd met alle reserves die de wet of de statuten niet toestaan om te verdelen. De marge die overblijft na distributie, bedraagt € 20,6 miljoen.

Statutair netto actief na distributie van het dividend	204 389 473
Schema berekening bedrag beoogd in art 13 § 1er al. 6	
Gestort kapitaal, of indien het hoger is, opgevraagd kapitaal	75 999 055
Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten	24 903 199
Reserve van het positief saldo van schommelingen in de reële waarde van het vastgoed	125 693 643
Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-35 602 824
Reserve van het saldo van de schommelingen in de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten waarbij de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS wordt toegepast	-5 944 578
Reserve van het saldo van de schommelingen in de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten waarbij de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS wordt niet toegepast	-1 310 093
Wettelijke reserve	98 778
TOTAAL	183 837 181
Verschil	20 552 292

Verlag van de commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP HOME INVEST BELGIUM HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2016

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten en de vereiste bijkomende verklaring. Deze geconsolideerde financiële staten omvatten de geconsolideerde financiële toestand op 31 december 2016, de staat van het globaal geconsolideerde resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, en de toelichtingen.

Verlag over de geconsolideerde jaarrekening - oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Home Invest Belgium over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld op basis van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de wettelijke en reglementaire voorschriften die gelden in België, met een geconsolideerd balanstotaal van EUR 419.301.520 en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van EUR 17.905.693.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de wettelijke en reglementaire voorschriften die gelden in België, alsook voor het implementeren van de interne controle die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze audit. Wij hebben onze audit volgens de internationale auditstandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de audit plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een audit omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde procedures, met inbegrip van de inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten, zijn naar het oordeel door de commissaris. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de entiteit in aanmerking met betrekking tot het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de entiteit. Een audit omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om ons oordeel daarop te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Home Invest Belgium NV per 31 december 2016 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van diens geconsolideerde resultaten en van diens geconsolideerde kasstroom over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en de wettelijke en reglementaire voorschriften die in België gelden.

Verslag over andere wettelijke en reglementaire verplichtingen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de aanvullende Belgische norm bij de internationale auditnormen (ISA) toepasbaar in België, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerd beheersverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 21/03/2017

Grant Thornton Bedrijfsrevisoren, erkend door de FSMA voor ICB's
Commissaris
Vertegenwoordigd door Dirk Van den Broeck,
bedrijfsrevisor en revisor erkend door de FSMA voor ICB's

OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING

Overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek Vennootschappen wordt het verslag van de commissaris over de statutaire jaarrekening niet gepubliceerd in onderhavig rapport aangezien enkel een verkorte versie van de statutaire jaarrekening is opgenomen. De commissaris heeft een oordeel zonder voorbehoud gegeven over de statutaire jaarrekening.

Permanent document





Permanent document

Permanent document	152
De GVV en haar fiscaal stelsel	161
Lexicon	164
Agenda van de aandeelhouder	167

Permanent document

ALGEMENE INLICHTINGEN

MAATSCHAPPELIJKE BENAMING	Home Invest Belgium nv, Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)
RECHTSVORM	Naamloze vennootschap (NV) naar Belgisch recht
RECHTSPERSONEN-REGISTER (RPR)	De vennootschap is ingeschreven in het RPR van Brussel onder het nummer 0420.767.885.
MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	B-1200 Brussel, Woluwelaan 60 – bus 4
TELEFOONNUMMER	+32 2 740 14 50
WEBSITE	www.homeinvestbelgium.be
OPRICHTING	De vennootschap werd op 4 juli 1980 opgericht onder de naam "Philadelphia", krachtens een akte verleden voor notaris Daniel Pauporté te Brussel (gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980 onder het nummer 1435-3). De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst volgens proces-verbaal zoals door notaris Louis-Philippe Marcelis opgemaakt op 3 mei 2016 (bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 25 mei 2016, onder het nummer 16072405).
DUUR	De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.
MAATSCHAPPELIJK DOEL	Het maatschappelijk doel is hierna integraal opgenomen onder artikel 3 van de gecoördineerde statuten. De vennootschap heeft tot doel om gebouwen ter beschikking te stellen van gebruikers, zowel rechtstreeks als via een vennootschap waarin zij een deelneming aanhoudt, overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving.
WIJZIGINGEN INZAKE MAATSCHAPPELIJK DOEL	De vennootschap kan enkel wijzigingen aan haar maatschappelijk doel aanbrengen die in overeenstemming zijn met haar statuten en die stroken met de wettelijke en reglementaire voorschriften die voor GVV's gelden.
BOEKJAAR	Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.
PLAATSEN WAAR DE VOOR HET PUBLIEK TOEGANKELIJKE DOCUMENTEN TER INZAGE LIGGEN	<ul style="list-style-type: none"> – De statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de Franstalige handelsrechtbank van Brussel en zijn beschikbaar op de website van de vennootschap. – De oprichtingsakte van de vennootschap ligt ter inzage op de griffie van de Franstalige handelsrechtbank van Brussel en op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. – De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage op de griffie van de Handelsrechtbank van Brussel. – De beslissingen in verband met de benoeming en de herroeping van de leden van de Raad van bestuur worden bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. – De financiële jaarverslagen liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel of kunnen geraadpleegd worden op de website. Deze verslagen omvatten de verslagen van de vastgoeddeskundige en van de Commissaris en worden elk jaar verzonden naar de aandeelhouders op naam en naar elke persoon die hierom vraagt. <p>De andere publicaties kunnen worden verkregen op de maatschappelijke zetel of staan ter beschikking op de website van de vennootschap. Elke geïnteresseerde persoon kan zich op de website www.homeinvestbelgium.be gratis aanmelden om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen.</p>

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

GEPLAATST KAPITAAL	Op 31 december 2016 bedraagt het maatschappelijk kapitaal € 76 949 294,75. Het is vertegenwoordigd door 3 160 809 aandelen zonder nominale waarde. Het kapitaal is volledig volstort.
TOEGESTAAN KAPITAAL	Het is de Raad van bestuur toegestaan het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van € 74 401 221,91. Onder dezelfde voorwaarden is het de Raad van bestuur toegestaan converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven. Deze machtiging werd verleend voor een duur van 5 jaar, die ingegaan is op 17 januari 2012. Deze kapitaalverhogingen kunnen worden doorgevoerd via inschrijving in speciën, inbreng in natura of incorporatie van reserves of uitgiftepremies. Op 31 december 2016 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal € 71 853 149,07.

GECOÖRDINEERDE STATUTEN - UITTREKSELS

De volledige gecoördineerde statuten van Home Invest Belgium NV kunnen worden geraadpleegd op de griffie van de Franstalige handelsrechtbank van Brussel, op de maatschappelijke zetel van de vennootschap en op de website www.homeinvestbelgium.be.

MAATSCHAPPELIJK DOEL (ARTIKEL 3 VAN DE STATUTEN)	<p>3.1. De vennootschap heeft exclusief tot doel:</p> <p>(a) Het rechtstreeks of via een vennootschap in dewelke zij een participatie heeft overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving ter beschikking stellen van onroerende goederen van gebruikers, en</p> <p>(b) Binnen de grenzen van de GVV-regelgeving, onroerende goederen waarvan sprake in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet bezitten.</p> <p>Onder onroerende goederen verstaat men:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard; ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de betrokken openbare GVV; iii. optierechten op vastgoed; iv. aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle door de betrokken openbare GVV wordt uitgeoefend; v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de GVV één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend; vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks; vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst; viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks; ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd); x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006. In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap meer bepaald alle activiteiten uitoefenen die verband houden met het bouwen, het afwerken, het renoveren, het ontwikkelen, het aankopen, het overdragen, het beheren en het uitbaten van onroerende goederen.
---	--

- 3.2. Bijkomend of tijdelijk kan de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen zullen gedaan worden met eerbied voor de risicobeheersingspolitiek aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd worden om een adequate risicospreiding te verzekeren. De Vennootschap kan eveneens niet-toegewezen liquide middelen, in alle munteenheden, bezitten, onder de vorm van plaatsingen op zicht- of termijnrekeningen of onder de vorm van alle instrumenten van de geldmarkt die gemakkelijk kunnen gemobiliseerd worden. Zij kan bovendien operaties intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten, om alzo het risico van de intrestvoet en de wijziging daarvan af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de onroerende goederen van de Vennootschap met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.
- 3.3. De Vennootschap kan één of meerdere onroerende goederen in leasing geven of nemen. Het inleasing geven van onroerende goederen met optie tot aankoop kan slechts bijkomstig geschieden, behoudens indien de betrokken onroerende goederen bestemd zijn tot het algemeen belang, hierin begrepen de sociale huisvesting en het onderwijs (in welk geval deze activiteit als hoofdbezigheid kan uitgevoerd worden).
- 3.4. De Vennootschap kan een belang nemen, zowel door middel van een fusie dan op enige andere wijze, in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een gelijkaardig of verbonden doel en die de ontwikkeling van haar ondernemingen kunnen bemoedigen, en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijk doel, en alle handelingen doen die nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar doel. De Vennootschap dient het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-regelgeving en elke andere toepasselijke wetgeving.

**VERBODSBEPALINGEN
(ARTIKEL 4 VAN DE
STATUTEN)**

- De vennootschap kan geenszins:
- handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
 - deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
 - financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging;
 - financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel.

**TOEGESTAAN
KAPITAAL
(ARTIKEL 6.3 VAN DE
STATUTEN)**

De raad van bestuur wordt uitdrukkelijk gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximum vierenzeventig miljoen vierhonderd een duizend tweehonderd eenentwintig euro eenennegentig cent (€ 74.401.221,91) op de door haar vast te stellen data en overeenkomstig de door haar vast te stellen modaliteiten, overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. De raad van bestuur wordt onder dezelfde voorwaarden toegelaten converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van drieëntwintig december tweeduizend en elf.

De raad van bestuur stelt bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daaromtrent zelf een beslissing zou nemen. Het voorkeurrecht van de aandeelhouders kan beperkt of afgeschaft worden overeenkomstig artikel 6.5 van de statuten.

De aldus door de raad van bestuur vastgestelde kapitaalverhogingen mogen worden uitgevoerd door middel van inschrijvingen in speciën of inbrengen in natura, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe titels, of nog ten gevolge van de uitkering van een optioneel dividend, en dit alles in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, met dien verstande dat bij de kapitaalverhogingen zowel aandelen met als zonder stemrecht kunnen worden uitgegeven. Deze kapitaalverhogingen kunnen tevens worden uitgevoerd door de omzetting van converteerbare obligaties of de uitoefening van inschrijvingsrechten – al dan niet verbonden aan een andere roerende waarde – met dien verstande dat deze aanleiding kunnen geven tot de creatie van zowel aandelen met als zonder stemrecht.

Indien de krachtens deze machtiging uitgevoerde kapitaalverhogingen een uitgiftepremie omvatten, zal het hieraan verbonden bedrag, na verrekening van de eventuele kosten, op een onbeschikbare rekening genoemd “uitgiftepremie” worden geplaatst, dewelke zoals het kapitaal, een derdengarantie zal vormen en slechts zal kunnen worden verminderd of opgeheven door een beslissing van de algemene vergadering genomen overeenkomstig de voorwaarden inzake quorum en meerderheden vereist voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal.

**INKOOP VAN EIGEN
AANDELEN (ARTIKEL
6.4 VAN DE STATUTEN)**

De Vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven of deze in pand nemen overeenkomstig de voorwaarden voorzien door de wet.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 3 mei 2016 wordt de Raad van Bestuur gemachtigd om:

- in het kader van de artikelen 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, voor rekening van de Vennootschap, haar eigen aandelen te verkrijgen, in pand te nemen en te vervreemden aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijftig procent (65%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verkrijging, vervreemding of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan honderd vijftig procent (135%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verkrijging, vervreemding of inpandneming), en dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 3 mei 2016 ; ermee rekening houdend dat de vennootschap op geen enkel ogenblik meer dan twintig procent (20%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten.
- zonder dat een bijkomende voorafgaande machtiging van de algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap noodzakelijk is, aandelen van de Vennootschap te verkrijgen, in pand te nemen en te vervreemden indien deze verwerving, deze inpandneming of deze vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de Vennootschap. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 3 mei 2016.

In het kader van de aldus verleende machtigingen heeft de Vennootschap toelating om de door haar verkregen aandelen te vervreemden, op de beurs of buiten de beurs, overeenkomstig de hierboven vastgelegde voorwaarden, en dit zonder voorafgaande machtiging van de Algemene vergadering van Aandeelhouders van de Vennootschap.

De hiervoor vermelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen of vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door één of meerdere van haar rechtstreekse dochtervennootschappen, in de zin van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de verkrijging van de aandelen van een moedervernootschap door dochtervennootschappen.

**KAPITAALVERHOOGING
(ARTIKEL 6.5. - 6.7.
VAN DE STATUTEN)**

Artikel 6.5. Kapitaalverhoging door inbreng in geld

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 599 van het Wetboek Vennootschappen en de GVV-regelgeving, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden van de GVV-regelgeving:

1. het heeft betrekking op de TOTAALiteit van de nieuw uitgegeven titels;
2. het wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de verrichting vertegenwoordigen;
3. een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; deze periode moet minstens drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wet-boek Vennootschappen en de GVV-regelgeving, moet dit onherleidbaar toewijzingsrecht niet worden verleend in geval van inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, ter aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Artikel 6.6. Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Uitgiften van aandelen tegen inbreng in natura geschieden bij toepassing van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

6.6.1. Daarenboven dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd bij toepassing van de GVV-wetgeving:

- 1° De identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte houdende kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Desgevallend kan beslist worden van het bedrag bedoeld in de vorige alinea, een bedrag af te trekken overeenstemmend met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn financieel jaarverslag ;
- 3° Behalve indien de uitgifteprijs of in het artikel 6.6.3 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden.

4° het in 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de bestaande aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten;

6.6.2. De voorwaarden bepaald onder art 6.6.1 zijn niet van toepassing in geval van inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

6.6.3. Het artikel 6.6.1. van de onderhavige statuten zal, overeenkomstig de GVV-regelgeving, mutatis mutandis van toepassing zijn in geval van fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek Vennootschappen. In laatstgenoemd geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

Artikel 6.7. Kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van GVV

Overeenkomstig de GVV-regelgeving, stelt de raad van bestuur een bijzonder verslag op, in het geval van kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van institutionele GVV die genoteerd is, door inbreng in geld voor een prijs die 10% of meer lager ligt dan de laagste waarde van ofwel (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, waarin hij de rechtvaardiging van de economische toegepaste disagio, alsmede de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders en het belang van de betrokken kapitaalverhoging, toelicht. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris in een afzonderlijk verslag toegelicht. Het is toegestaan voor de berekening van de prijs van de inbreng, een bedrag af te trekken van het in het vorig lid bedoelde bedrag, dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in het financieel jaarverslag.

In geval van een dochteronderneming die niet genoteerd is, wordt het disagio waarvan sprake in lid 1, enkel berekend op basis van een netto waarde per aandeel die niet ouder is dan vier maanden; alle overige verplichtingen zijn van toepassing.

Dit artikel is niet van toepassing op kapitaalverhogingen waarop volledig ingeschreven wordt door de Vennootschap of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van de Vennootschap.

Artikel 6.8. Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen terzake.

AANDELEN (ARTIKEL 7.1 VAN DE STATUTEN)

De aandelen zijn op naam, of onder gedematerialiseerde vorm.

Ze zijn allen volgestort en zonder aanduiding van nominale waarde.

De vennootschap zal gedematerialiseerde aandelen kunnen uitgeven hetzij door kapitaalverhoging, hetzij door inruiling van bestaande aandelen op naam.

Elke aandeelhouder zal op zijn kosten de inruiling kunnen vragen hetzij in aandelen op naam, hetzij in gedematerialiseerde aandelen.

De Vennootschap kan meerdere categorieën van aandelen creëren.

De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De eigendom van deze aandelen wordt uitsluitend bewezen door de inschrijving in het aandelenregister.

Elke overdracht van deze aandelen zal slechts uitwerking hebben na de inschrijving in het aandelenregister van de verklaring van overdracht, gedateerd en ondertekend door de overdrager en de overnemer of hun lasthebbers, of na het vervullen van de formaliteiten door de wet vereist voor de overdracht van schuldvorderingen. Er zullen inschrijvingscertificaten op naam aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

De aandelen zijn ondeelbaar en de vennootschap erkent slechts één eigenaar per effect. Indien meerdere personen rechten uitoefenen met betrekking tot eenzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst worden tot één enkele persoon is aangeduid als eigenaar van het effect ten opzichte van de vennootschap.

ANDERE EFFECTEN (ARTIKEL 7.2 VAN DE STATUTEN)

De Vennootschap mag effecten uitgeven die bedoeld zijn in artikel 460 van het Wetboek Vennootschappen, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen dienaangaande, meer bepaald diegene volgend uit de GVV-regelgeving.

TRANSPARANTIE- VERKLARING (ARTIKEL 8 VAN DE STATUTEN)	<p>De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV-regelgeving.</p> <p>Overeenkomstig de bepalingen van de Wet van 2 mei 2007 aangaande de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen en overeenkomstig de GVV-regelgeving, dient ieders iedere rechts- of fysieke persoon die aandelen of andere effecten met stemrecht verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, het percentage van het totaal aantal bestaande stemrechten dat hij heeft mede te delen, telkens de stemrechten verbonden aan deze effecten ofwel drie procent (3%) ofwel vijf procent (5%) ofwel een veelvoud van vijf procent van het totaal aantal bestaande stemrechten op dit ogenblik of op het ogenblik waarop de omstandigheden zich voordoen dat een dergelijke mededeling verplicht is. De mededeling is eveneens verplicht in geval van een overdracht van aandelen, wanneer, naar aanleiding van deze overdracht, het aantal stemrechten verminderd tot onder de drempels bepaald in de tweede alinea.</p>
SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR (ARTIKEL 9 VAN DE STATUTEN)	<p>De vennootschap wordt bestuurd door een raad samengesteld uit ten minste drie (3) en maximum negen (9) bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die door de algemene vergadering der aandeelhouders worden benoemd voor een duur van in principe vier jaar; de duur van het mandaat mag nooit de zes jaar overschrijden; het mandaat is op elk moment herroepbaar.</p> <p>De Algemene vergadering moet uit de leden van de Raad van bestuur ten minste drie (3) onafhankelijke bestuurders benoemen. Onder onafhankelijke bestuurder verstaat men een bestuurder die beantwoordt aan de criteria voorzien door artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen.</p> <p>In geval één of meerdere bestuurdersmandaten opvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht om in het vacante mandaat te voorzien en dit tot aan de eerstvolgende algemene vergadering dewelke tot de definitieve benoeming zal overgaan. Dit recht wordt een verplichting telkens het aantal effectief in functie zijnde bestuurders niet meer het statutaire minimum bedraagt.</p> <p>Onverminderd de overgangsbepalingen, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-regelgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-regelgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).</p>
EFFECTIEVE LEIDING (ARTIKEL 12 VAN DE STATUTEN)	<p>Onverminderd de overgangsbepalingen, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen.</p> <p>De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-regelgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-regelgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.</p> <p>De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).</p>
VERTEGENWOORDI- GING VAN DE VEN- NOOTSCHAP (ARTIKEL 13 VAN DE STATUTEN)	<p>De vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur, hetzij in geval van het bestaan van een Directiecomité, binnen de grenzen van de machten toegekend aan dit Directiecomité, door twee van haar leden die gezamenlijk optreden.</p> <p>De vennootschap is bovendien, binnen het kader van hun opdracht, geldig verbonden door bijzondere lasthebbers.</p> <p>De vennootschap kan in het buitenland worden vertegenwoordigd door iedere persoon die daartoe uitdrukkelijk werd aangesteld door de Raad van bestuur.</p> <p>Afschriften of uittreksels van de notulen van de Algemene vergaderingen van aandeelhouders en van de vergaderingen van de Raad van bestuur, daarin begrepen de uittreksels bestemd voor de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, worden geldig ondertekend, hetzij door een bestuurder, hetzij door een persoon die belast is met het dagelijks bestuur of een uitdrukkelijke volmacht van de Raad heeft ontvangen.</p>
ALGEMENE VERGADERING (ARTIKEL 23 VAN DE STATUTEN)	<p>Een algemene vergadering, genoemd "jaarvergadering" wordt elk jaar op de eerste dinsdag van de maand mei om vijftien uur gehouden. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de jaarvergadering de eerstvolgende werkdag plaats op hetzelfde tijdstip.</p> <p>Een buitengewone algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.</p> <p>Deze Algemene vergaderingen mogen worden bijeengeroepen door de Raad van bestuur of de commissaris(sen) en moeten worden bijeengeroepen op aanvraag van de aandeelhouders die een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.</p> <p>De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats die in de oproepingsbrief of op andere wijze wordt meegedeeld.</p>

**BIJEENROEPING
EN WIJZE VAN
BERAADSLAGING
(ARTIKEL 24 VAN DE
STATUTEN)**

bijeenroeping van de Algemene vergaderingen, alsmede van de Buitengewone algemene vergaderingen gebeurt via een aankondiging dewelke één enkele maal in het Belgisch Staatsblad wordt gepubliceerd en dit ten minste dertig dagen vóór de vergadering. Behoudens voor de jaarlijkse Algemene vergaderingen die plaatsvinden op de plaats, de datum en het uur aangeduid in de statuten en waarvan de dagorde beperkt is tot de gebruikelijke onderwerpen, moet de aankondiging tevens dertig dagen vóór de vergadering verschijnen in een nationaal verspreid blad alsook binnen dezelfde termijn geplaatst worden op de website van de vennootschap. Indien een nieuwe aankondiging noodzakelijk blijkt, en voor zover de datum van de tweede Vergadering in de eerste aankondiging werd aangeduid, wordt de oproepingstermijn voor deze tweede Vergadering herleid tot zeventien dagen vóór de Algemene vergadering.

De oproeping vermeldt de agenda van de Vergadering en de voorstellen tot besluit.

De aandeelhouders op naam ontvangen dertig dagen voor de vergadering een oproeping per aangetekende brief of, in geval van een uitdrukkelijke en schriftelijke vraag, per gewone post.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste 3% van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bezitten, kunnen, conform art 533ter van het Wetboek van Vennootschappen, verzoeken tot opname van onderwerpen op de agenda van de Vergadering en kunnen voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot punten verrat op te nemen in de agenda.

De aandeelhouder die aan de Vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder kan tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde, verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping.

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeninginstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van de gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

Eigenaars van aandelen op naam drukken hun wens tot deelname aan de vergadering uit binnen dezelfde termijn aan de vennootschap, per gewone brief, fax of e-mail.

De vennootschap zorgt ervoor dat op haar zetel een register wordt bijgehouden van alle aandeelhouders die zich hebben kenbaar gemaakt, met hun naam, adres of maatschappelijke zetel, het aantal aandelen in bezit op registratiedatum en waarmee werd aangegeven te willen deelnemen aan de vergadering, vergezeld van de bewijsstukken dienaangaande.

**STEMMEN PER
VOLMACHT –
STEMMEN PER BRIEF
(ARTIKEL 25 VAN DE
STATUTEN)**

Elke aandeelhouder mag zich op een Algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten moeten schriftelijk aan de vennootschap overgemaakt worden uiterlijk de 6de dag vóór de Vergadering; deze kennisgeving kan ook via elektronische weg geschieden, binnen zelfde termijn, op het adres vermeld in de oproeping.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevendende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

De vennootschap kan voorzien in een mogelijkheid tot schriftelijke stemming of een elektronisch communicatiemiddel, volgens formuleren en werkwijze bepaald door haar; in elk geval dient de op die wijze uitgebrachte stem de vergadering uiterlijk de 6de dag voorafgaandelijk aan de Vergadering te bereiken.

**AANTAL STEMMEN –
ONTHOUDING
(ARTIKEL 29 VAN DE
STATUTEN)**

Eén aandeel geeft recht op één stem.

**ONTBINDING –
VEREFFENING
(ARTIKEL 39 VAN DE
STATUTEN)**

In geval van ontbinding van de vennootschap wat ook de oorzaak of het tijdstip moge wezen, zullen één of meer vereffenaars, benoemd door de Algemene vergadering, of, bij gebreke aan zulke benoeming, de bestuurders die op dat ogenblik in functie zijn en samen optredend, voor de vereffening instaan. De vereffenaar(s) treedt(treden) pas in functie na bevestiging van zijn (hun) benoeming door de rechtbank van koophandel.

Bij gebreke aan andere bepalingen in de akte van benoeming, beschikken de personen belast met de vereffening te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

De Aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening alsook de vergoeding van de vereffenaar(s). De vereffening wordt afgesloten volgens de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

VERKLARINGEN

Informatie met betrekking tot de toekomst

Dit financieel jaarverslag bevat informatie die betrekking heeft op de toekomst en gebaseerd is op inschattingen en projecties van de vennootschap en op redelijke verwachtingen die gekoppeld zijn aan evenementen en externe factoren. Door hun aard bevat deze informatie die betrekking heeft op de toekomst, risico's en onzekere elementen die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de huidige verwezenlijkingen verschillen van de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de verwezenlijkingen die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte informatie. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Verantwoordelijke personen voor de inhoud van het registratiedocument

De Raad van bestuur en de Effectieve leiding van Home Invest Belgium NV zijn verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit financieel jaarverslag. Zij hebben er zich op toegelegd om de informatie in dit financieel jaarverslag te controleren en verklaren dat naar hun weten, na hiervoor alle redelijke maatregelen te hebben genomen, de hierin opgenomen gegevens aan de realiteit beantwoorden en dat geen enkel gegeven werd weggelaten dat de draagkracht van dit financieel jaarverslag zou kunnen wijzigen.

Naar hun weten:

- geeft de in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen opgestelde jaarrekening, een waarheidsgetrouw beeld van het patrimonium, de financiële situatie en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- bevat het beheersverslag een waarheidsgetrouwe uiteenzetting van de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden, waarmee zij te maken hebben.

Verklaring betreffende de informatie afkomstig van derden

De informatie weergegeven in onderhavig financieel jaarverslag die afkomstig is van derden, zoals het verslag van de vastgoedexpert en het verslag van de Commissaris, is er met hun akkoord in opgenomen. De Raad van Bestuur en de Effectieve leiding van Home Invest Belgium verklaren dat de informatie afkomstig van derden waarheidsgetrouw weergegeven is in onderhavig financieel jaarverslag en dat, voor zover de GVW hiervan op de hoogte zou zijn en dit zou kunnen verzekeren aan de hand van de gegevens gepubliceerd door derde partijen, geen enkel gegeven is weggelaten dat tot gevolg zou hebben dat de weergegeven informatie onnauwkeurig of bedrieglijk zou zijn.

Historische financiële informatie

De financiële jaarverslagen sinds het boekjaar 2001 (die de geconsolideerde financiële staten samen met een verkorte versie van de statutaire rekeningen, het beheersverslag, het verslag van de Commissaris en het verslag van de vastgoedexpert omvatten) en de financiële halfjaarverslagen kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap.

Alle financiële verslagen sinds het boekjaar 2001 zijn op referentie in voorliggend financieel jaarverslag opgenomen.

Strategie of overheids- en andere factoren

Voor om het even welke strategie of overheidsfactor of factor van economische, budgettaire, monetaire of politieke aard, die de activiteiten van Home Invest Belgium gevoelig heeft beïnvloed of zou kunnen beïnvloeden, rechtstreeks of onrechtstreeks, zie het hoofdstuk "Risicofactoren".

Lopende rechtsgedingen of scheidsrechtelijke procedures

Er loopt op heden geen enkele procedure die zo belangrijk is dat ze een aanzienlijk effect zou kunnen hebben op de financiële toestand of de rendabiliteit van de vennootschap.

Verklaringen betreffende de bestuurders en de Effectieve leiders¹

De Raad van bestuur van Home Invest Belgium verklaart dat voor zover hem bekend:

- in de loop van de 5 vijf jaar, geen enkele van de bestuurders of effectieve leiders veroordeeld werden wegens fraude, geen enkele officiële beschuldiging of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een wettelijke of toezichhoudende overheid en dat ze, in hun hoedanigheid van bestuurder, niet bij een faillissement, een sekwester of een vereffening betrokken zijn geweest en dat geen enkele van de bestuurders of leden van de effectieve leiders door een rechtbank werden verhinderd om op te treden als lid van een bestuursorgaan of directie, of om betrokken te zijn bij het beheer en het bestuur van de zaken van Home Invest Belgium. Evenzo is geen enkele bestuurder tijdens de voorbije 5 jaar betrokken geweest bij een faillissement.

¹ De samenstelling van de Raad van Bestuur en van de Effectieve leiding zijn terug te vinden in het hoofdstuk "Beheersverslag – Corporate governance-verklaring".

- met de bestuurders werd geen enkele arbeidsovereenkomst afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Daarentegen omvatten de overeenkomsten voor levering van diensten afgesloten met de effectieve leiders bepalingen inzake opzeg en verbrekingsvergoeding (zie hoofdstuk “Beheerverslag – Corporate governance”);
- tot op heden werd geen enkel optierecht op Home Invest Belgium-aandelen toegekend;
- tussen de bestuurders bestaat geen enkele familieband, met als enige uitzondering deze tussen de heren Johan en Liévin Van Overstraeten (broers).

Pro forma financiële informatie

Tijdens het boekjaar onder beschouwing werd geen enkele transactie afgesloten met een impact van meer dan 25% op één van de activiteitsindicatoren van de vennootschap, in de zin van de paragrafen 91 en 92 van de aanbeveling van het C.E.S.R. in verband met de toepassing van Verordening nr. 809/2004 van de Europese Commissie inzake het prospectus. De bekendmaking van pro forma financiële informatie is dus niet vereist.

Belangrijke wijzigingen sinds het einde van het boekjaar

Behalve de gebeurtenissen die plaatsvonden sinds de afsluiting van het boekjaar zoals toegelicht in het Beheersverslag hiervoor, heeft er zich geen enkele belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan sinds het afsluiten van het boekjaar 2016.

Bijkomende informatie meegedeeld in het kader van bijlage I van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Commissie

Er dient geen enkele beperking inzake het gebruik van het kapitaal meegedeeld te worden, die een wezenlijke invloed gehad heeft of zou kunnen hebben, rechtstreeks of onrechtstreeks, op de activiteiten van de vennootschap.

Buiten de contracten afgesloten met de Effectieve leiders (zie hoofdstuk “Beheerverslag – Corporate governance”) zijn er geen andere contracten van dienstverlening die de leden van de bestuursorganen, de directie of het toezicht verbinden aan de vennootschap of aan één van haar dochterondernemingen, en die de toekenning van voordelen voorzien bij het einde van dergelijk contract.

Er zijn geen transacties geweest met verwanten in de zin van artikel 19 van het Verordening (EG) nr. 809/2004.

De belangrijke contracten afgesloten gedurende de twee laatste boekjaren van de GVV zijn uiteengezet in het beheersverslag van dit financieel jaarverslag of in dat van het boekjaar 2015, dat geraadpleegd kan worden op de website van de vennootschap.

De GVV en haar fiscaal stelsel

De hierna vermelde gegevens zijn gebaseerd op de fiscale wetgeving en de gebruikelijke werkwijze op fiscaal vlak die van toepassing zijn op het ogenblik van de redactie van dit jaarverslag. Zij kunnen derhalve in de toekomst worden gewijzigd, mogelijks met terugwerkende kracht, en worden enkel en alleen ter informatie meegedeeld.

Alle aandeelhouders en alle potentiële investeerders worden uitgenodigd om bij hun eigen adviseurs te rade te gaan aangaande de fiscale implicaties in België en in het buitenland van de aankoop, het bezit en de overdracht van aandelen Home Invest Belgium en de ontvangst van de dividenden en opbrengsten van aandelen van de vennootschap.

GVV

OVERGANG NAAR HET STATUUT VAN GVV

De buitengewone algemene vergadering van 14 september 2014 heeft deze wijziging van statuut van de vennootschap van bevak naar GVV goedgekeurd.

BESCHRIJVING VAN HET GVV-STATUUT

De GVV is onderworpen aan de wet van 12 mei 2014 en het besluit van 13 juli 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

De Gereguleerde Vastgoedvennootschap wordt in de wet gedefinieerd op basis van haar activiteit, die erin bestaat "rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en, in voorkomend geval en binnen de hiertoe vastgelegde grenzen andere soorten vastgoed te bezitten" (aandelen in openbare vastgoedbevak, aandelen in bepaalde buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed, aandelen uitgegeven door andere REIT's en vastgoedcertificaten). In het kader hiervan mag de GVV alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor haar eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

Belangrijkste kenmerken van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap zijn:

- vennootschap met vast kapitaal;
- beursgenoteerd;
- schuldgraad beperkt tot 65% van het totaal van de activa in marktwaarde;
- opstelling van de statutaire en geconsolideerde jaarrekening overeenkomstig de IFRS normen;
- boeking van de onroerende goederen aan hun reële waarde, zonder afschrijvingen;
- diversificatie van de portefeuille: geen enkel gebouw of geheel van gebouwen mag meer dan 20% van het geconsolideerd patrimonium uitmaken, behoudens afwijking toegestaan door de FSMA;
- zeer strenge regels inzake belangenconflicten;
- trimestriële evaluatie van het patrimonium door een onafhankelijk expert.

FISCAAL STATUUT – VENNOOTSCHAPSBELASTING

Vennootschappen die aan de FSMA hun erkenning als GVV aanvragen of die overgenomen worden door een GVV, zijn onderworpen aan een specifieke belasting (exit taks), vergelijkbaar met een liquidatiebelasting, op de netto latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves, tegen een verlaagd tarief van 16,5%, vermeerderd met de bijkomende crisisbijdrage van 3%, hetzij 16,995% in totaal.

In haar hoedanigheid van GVV zijn de winsten van Belgische oorsprong van de vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar enkel op een beperkte grondslag, namelijk op de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen of de lonen en commissies waarvoor geen fiches werden opgesteld. De winsten van buitenlandse oorsprong zijn belastbaar in het land waar zij gegenereerd worden op basis van de in dat land geldende wetgeving en zijn in België vrijgesteld van belasting. De nettowinsten die Home Invest Belgium genereert via zijn vastgoedinvesteringen in Nederland, zijn dus in Nederland onderworpen aan de vennootschapsbelasting van 25 % en zijn vrijgesteld van belasting in België.

Dividendes - régime applicable à partir du 1^{er} janvier 2016¹

ROERENDE VOORHEFFING	Sinds 1 januari 2016 bedraagt de roerende voorheffing op de dividenden die de vennootschap uitkeert, onder voorbehoud van de bij wet (en het koninklijk besluit tot uitvoering van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen) of door internationale verdragen voorgeschreven uitzonderingen, 27%. Met ingang van 1 januari 2017 stijgt dit tarief naar 30 %.
BELGISCHE NATUURLIJKE PERSONEN	Voor de Belgische natuurlijke personen die handelen op privé-vlak en die aan de personenbelasting onderworpen zijn, zijn de door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing. Voor de Belgische natuurlijke personen die hun aandelen zouden toewijzen aan hun beroepsactiviteit, zullen de ontvangen dividenden opgenomen worden in hun beroepsinkomen en belastbaar zijn tegen het normale tarief van de personenbelasting, waarbij de roerende voorheffing dus belastbaar is.
BELGISCHE RECHTSPERSONEN	Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, zijn de door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing.
BELGISCHE VENNOOTSCHAPPEN EN BUITENLANDSE VENNOOTSCHAPPEN MET EEN VASTE INRICHTING IN BELGIË	De uitgekeerde dividenden zijn onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing. De Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België worden belast op de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium tegen het geldende tarief inzake vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de "Definitief Belaste Inkomsten" (DBI), onder voorbehoud van het aandeel van de dividenden met betrekking tot onroerende buitenlandse inkomsten en de ontvangen dividenden en de meerwaarden op aandelen geboekt overeenkomstig artikel 203, § 1, 2bis en §2, lid 2 WIB van toepassing op de dividenden die uitgekeerd worden vanaf 1 juli 2016. Het dividend zal dus belastbaar zijn volgens het stelsel van de vennootschapsbelasting of de belasting van niet-inwoners, tegen het tarief van 33,99% (zijnde het basistarief, vermeerderd met de aanvullende crisisbijdrage van 3%). Onder bepaalde voorwaarden kan een verminderd tarief van toepassing zijn. De aan de bron ingehouden roerende voorheffing kan ingebracht worden in de belastingaangifte en het overschot kan aldus eventueel mogelijk teruggevorderd worden.
NIET-INWONERS, NATUURLIJKE PERSONEN EN BUITENLANDSE VENNOOTSCHAPPEN ZONDER VASTE INRICHTING IN BELGIË	Voor de niet-inwoners zijn de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium aan de bron onderworpen aan de inhouding van roerende voorheffing, die desgevallend, op vraag van de aandeelhouder, verlaagd kan worden door internationale belastingverdragen tot voorkoming van dubbele belasting, of vrijgesteld kan worden volgens de voorwaarden waarin de Belgische wet voorziet.

¹ Pro memorie: sinds 1 januari 2016 is het tarief van de roerende voorheffing op de dividenden van residentiële GVV's (zoals Home Invest Belgium) verhoogd van 15% naar 27%. Inzake roerende voorheffing bestaat er geen enkel verschil meer tussen een gewone vennootschap en een residentiële GVV. De dividenden die in 2017 en de volgende jaren uitgekeerd zullen worden, zullen onderworpen zijn aan een roerende voorheffing van 30%.

Meer- en minwaarden

BELGISCHE NATUURLIJKE PERSONEN

In België zijn de meerwaarden, die bij verkoop van aandelen na een periode van zes maanden in bezit (deze minimale duur vervalt op 1 januari 2017) door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd in het kader van het normaal beheer van zijn privé-patrimonium, niet belastbaar en zijn de minwaarden fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een heffing van 33%, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen afhankelijk van de woonplaats, indien de gerealiseerde meerwaarden beschouwd worden als zijnde gerealiseerd buiten het normaal beheer van het privé-patrimonium.

De meerwaarden die een natuurlijke persoon boekt op zijn aandelen HOME INVEST BELGIUM zullen dus algemeen genomen vrijgesteld zijn vanwege deel uitmakend van het normale beheer van het privé-vermogen. De voorwaarde om een aandeel minstens 6 maanden aan te houden, geldt niet voor de "GVV"-aandelen zoals HOME INVEST BELGIUM.

Tevens kunnen de meerwaarden belast worden tegen het tarief van 16,5%, te vermeerderen met de gemeentelijke opcentiemen afhankelijk van de woonplaats, indien de aandelen worden overgedragen aan een vennootschap waarvan de maatschappelijke zetel, de belangrijkste vestiging of de zetel van directie of administratie zich niet in een Lidstaat van de Economische Ruimte bevindt en de overdrager gedurende de laatste 5 jaar meer dan 25% van de rechten van de vennootschap had waarvan de aandelen zijn overgedragen. Belgische natuurlijke personen die deze aandelen toewijzen aan de uitoefening van een beroepsactiviteit, worden belast op de meerwaarde die zij realiseren op de verkoop van die aandelen tegen de gewone progressieve tarieven van de personenbelasting, of tegen 16,5% indien de aandelen meer dan 5 jaar in hun bezit zijn.

BELGISCHE RECHTSPERSONEN

De meerwaarden die op de verkoop van aandelen Home Invest Belgium worden gerealiseerd door Belgische rechtspersonen die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen zijn, zijn in principe in België niet belastbaar. De minwaarden die op de aandelen geleden worden, zijn fiscaal niet aftrekbaar.

BELGISCHE VENNOOTSCHAPPEN EN BUITENLANDSE VENNOOTSCHAPPEN MET EEN VASTE INRICHTING IN BELGIË

De meerwaarden die worden gerealiseerd door een Belgische vennootschap op aandelen Home Invest Belgium of door een buitenlandse vennootschap op haar aandelen Home Invest Belgium toegewezen aan haar vaste inrichting in België, zijn volledig belastbaar in België tegen het normale tarief van de vennootschapsbelasting. De (vastgestelde of gerealiseerde) minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

NIET-INWONERS, NATUURLIJKE PERSONEN OF VENNOOTSCHAPPEN ZONDER VASTE INRICHTING IN BELGIË

De meerwaarden die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium (met uitzondering van de aandelen die door een buitenlandse vennootschap toegewezen worden aan een Belgische inrichting) door niet-inwoners, natuurlijke personen of vennootschappen, worden gerealiseerd, zijn in principe niet belastbaar in België. Per uitzondering is het mogelijk dat een natuurlijk persoon, die geen rijksinwoner is, belast wordt op de meerwaarden, gerealiseerd door een familiale participatie van minstens 25% bij de overdracht aan een onderneming, opgericht buiten de Europese Economische Ruimte. De minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar in België.

Taks op de beursverrichtingen

De inschrijving op nieuwe aandelen (primaire markt) is niet onderworpen aan de Taks op de Beursverrichtingen (TOB).

De aan- en verkoop echter en alle andere acquisities en overdrachten onder bezwarende titel in België van bestaande aandelen (secundaire markt), via een professionele tussenpersoon, zijn onderworpen aan de beurstaks op de verhandeling van effecten, die op heden 0,09% van de transactieprijs bedraagt. Het bedrag van de TOB is momenteel beperkt tot € 650 per transactie en per partij.

Volgende personen zijn altijd vrijgesteld van TOB:

- de professionele tussenpersonen, beoogd in artikel 2, 9° en 10° van de wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen;
- de verzekeringsondernemingen, beschreven in artikel 2, §1 van de wet op het verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- de pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, §3, 6° van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- de instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 4 december 1990, die voor eigen rekening handelen; of
- de niet-rijksinwoners (tegen aflevering van een attest van hun status als niet-rijksinwoner in België).

Taks op de fysieke levering van effecten aan toonder

Ingevolge de wet van 14 december 2008 is de fysieke levering van aandelen van Home Invest Belgium sinds 1 januari 2008 niet meer mogelijk.

Lexicon

ALGEMEEN LEXICON

BOUWJAAR

Het jaar waarin het gebouw opgetrokken of voor het laatst grondig werd gerenoveerd.

ROLL-OVER KREDIET

Krediet op middellange of lange termijn dat kan worden opgenomen onder de vorm van één of meer al dan niet hernieuwbare voorschotten op korte termijn. De looptijd van de voorschotten is onderverdeeld in opeenvolgende renteperiodes, met elk hun eigen rentevoet. Op die manier kunnen investeringen op middellange of lange termijn gefinancierd worden aan op korte termijn variabele, dus gunstiger rentevoeten.

FREE FLOAT

Het totaal aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen waarvoor geen enkele transparantieverklaring betekend werd.

IRS

Interest Rate Swap: is een uitwisseling van rentevoeten tussen twee partijen met het oog op de uitwisseling van hun blootstelling aan het risico op rentevoetschommelingen.

REËLE WAARDE (FAIR VALUE)

De reële waarde (fair value) van een gebouw of van een portefeuille gebouwen is de investeringswaarde ervan, na aftrek van de overdrachtsrechten, als volgt berekend

- 2, 10 of 12,5%, naargelang het gewest waarin het betrokken gebouw ligt, voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich lenen tot verkoop per wooneenheid;
- 10 of 12,5%, naargelang het Gewest waarin het betrokken gebouw ligt, voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen tot verkoop per wooneenheid en die een investeringswaarde hebben van minder dan € 2,5 miljoen;
- 2,5% voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen tot verkoop per wooneenheid, en die een investeringswaarde hebben van meer dan € 2,5 miljoen.

LOPENDE BRUTOHUUR

De lopende brutohuur is de laatste lopende brutohuur per maand of per kwartaal, van kracht op 31 december 2016 en omgerekend naar jaarbasis. Hij omvat de eventuele huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten en houdt tevens rekening met het eventuele meubilair. Hij kan dus verschillen van de werkelijk tijdens het boekjaar ontvangen huur zoals die is opgenomen in de resultatenrekening, als er bijvoorbeeld een leegstand is of als er inmiddels een indexering heeft plaatsgevonden.

WERKELIJKE HUUR

De werkelijke huur is de lopende brutohuur op 31 december 2016, op jaarbasis, exclusief huurgaranties en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten.

RETURN

De return voor de aandeelhouder is gelijk aan het dividend van het boekjaar plus de toename van de nettowaarde tijdens het boekjaar.

HUUROPPERVLAKTEN

De oppervlakten die door de vastgoeddeskundige van de GV in aanmerking worden genomen. Zij omvatten 50% van de oppervlakten van de terrassen en 10% van de oppervlakten van de privétuinen.

PAY-OUT RATIO

De pay-out ratio is gelijk aan de verhouding tussen het toegekende dividend en het uitkeerbare resultaat, berekend op geconsolideerde basis.

VELOCITEIT

De velociteit is de verhouding tussen het jaarlijks verhandelde volume en het totaal aantal aandelen in free float.

BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad staat voor het percentage van de voortgebrachte huurgelden per verhuurde ruimte, vermeerderd met de huurwaarborgen op de niet-verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de huurgelden van de verhuurde ruimten en de geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten. Alle vastgoedbeleggingen van de portefeuille zijn opgenomen in de berekening, met uitzondering van de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop en de gebouwen waarvan een grondige renovatie aan de gang is en die dus niet voor verhuur beschikbaar zijn.

GESCHATTE BRUTOHUURWAARDE (GHW)

De geschatte brutohuurwaarde (GHW) is de huurwaarde die volgens de vastgoedexpert overeenkomt met de markthuur.

LEXICON VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Onder een APM wordt verstaan een financiële maatstaf van historische of toekomstige financiële prestatie, financiële posities of kasstromen, niet zijnde een financiële maatstaf die gedefinieerd of gespecificeerd is in het toepasselijke kader voor financiële verslaggeving.

Al vele jaren maakt Home Invest Belgium in zijn financiële communicatie gebruik van Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) in de zin van de Richtsnoeren die onlangs uitgevaardigd werden door de Europese autoriteit voor effecten en markten (ESMA – European Securities and Markets Authority). Deze APM's werden door Home Invest Belgium gedefinieerd met de bedoeling de lezer een beter inzicht te verschaffen in de resultaten en de prestaties van de onderneming. Prestatiemaatstaven die door de IFRS-regels of bij wet worden vastgelegd, worden niet als APM's beschouwd. Zijn dat eveneens niet, de maatstaven die niet gebaseerd zijn op rubrieken van de resultatenrekening of de balans.

NETTOWAARDE (PER AANDEEL)

Definitie:

De nettowaarde of intrinsieke waarde, in totaal of per aandeel, is de waarde van het nettoactief, in totaal of per aandeel, die rekening houdt met de laatste reële waarde van de vastgoedportefeuille, zoals bepaald door de vastgoedexpert van de GVV.

AANGEPASTE NETTOWAARDE, PER AANDEEL

Definitie:

De aangepaste nettowaarde komt overeen met de nettoactiefwaarde zoals aangepast om de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten uit te sluiten.

Nut:

Deze APM's dienen om de nettoactiefwaarde te berekenen na correctie van de waarde van de IRS-contracten.

Reconciliatie:

	31/12/2016	31/12/2015
Nettoactiefwaarde	205 202 333	200 191 632
Aantal aandelen op afsluitdatum	3 147 897	3 147 897
Nettoactiefwaarde per aandeel	65,19	63,60

	31/12/2016	31/12/2015
Nettoactiefwaarde	205 202 333	200 191 632
Reële waarde van de financiële instrumenten	9 280 017	6 949 266
Gecorrigeerde nettoactiefwaarde	214 482 350	207 142 898
Aantal aandelen op afsluitdatum	3 147 897	3 147 897
Nettoactiefwaarde per aandeel	68,14	65,80

BEDRIJFSMARGE

Definitie:

Het betreft hier het Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gedeeld door het vastgoedresultaat.

Nut:

Deze APM dient om de rentabiliteit van de vennootschap te meten in percentage van de huuropbrengsten.

Reconciliatie:

	31/12/2016	31/12/2015
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	11 462 554	10 412 876
Vastgoedresultaat	16 842 140	16 567 162
Bedrijfsmarge	68,06%	62,85%

NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN (PER AANDEEL)

Definitie:

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten is het nettoresultaat na correctie van de volgende rubrieken van de resultatenrekening:

XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel wordt berekend op basis van het gemiddelde aantal aandelen over de periode.

Nut:

Deze APM dient om de rentabiliteit van de onderneming te meten zonder rekening te houden met de waardeschommelingen van de vastgoedportefeuille of de afdekkingsinstrumenten en exclusief de arbitrage op portefeuille.

Reconciliatie:

	31/12/2016	31/12/2015
Nettoresultaat	17 905 693	15 311 847
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-279 654	-1 333 073
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11 295 322	-5 991 869
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+2 025 345	-963 443
Nettoresultaat van de kernactiviteiten	8 356 063	7 023 462
Gemiddeld aantal aandelen	3 147 897	3 147 897
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel	2,65	2,23

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD**Definitie:**

De gemiddelde kost van de financiële schulden wordt verkregen door de kost van de financiële schulden van het jaar te delen door de gewogen gemiddelde kost van het jaar.

De teller komt overeen met de som van de netto interestkosten vermeld in rubriek XXI van de resultatenrekening na correctie met de geactiveerde intercalaire interesten.

De noemer komt overeen met de gemiddelde financiële schuld berekend over 365 dagen.

Nut:

De vennootschap financiert zichzelf deels door het aangaan van financiële schulden. Deze APM dient om de kost van deze financieringsbron alsook de impact ervan op de resultaten te meten. Aan de hand hiervan kan ook de evolutie van de schuld in de loop van de tijd geanalyseerd worden.

Reconciliatie:

	31/12/2016	31/12/2015
Netto interestkosten (rubriek XXI)	3 048 453	3 326 445
Geactiveerde intercalaire interesten	927 317	1 047 894
Totale kostprijs van de financiële schulden	3 975 770	4 374 339
Gewogen gemiddelde schuld	157 063 874	128 633 733
Gemiddelde kost van de schuld	2,53%	3,40%

AFDEKKINGSRATIO**Definitie:**

Het betreft het percentage van de vastrentende financiële schulden versus de totale financiële schulden.

De teller komt overeen met de som van de vastrentende financiële schulden verhoogd met de financiële schulden met variabele interest na omzetting in vastrentende schulden via IRS-contracten die gelden bij afsluiting van het boekjaar.

De noemer komt overeen met het totale bedrag van de opgenomen financiële schulden op afsluitingsdatum.

Nut:

Een aanzienlijk deel van de financiële schulden van de vennootschap zijn tegen variabele interestvoet. Met behulp van deze APM kan het risico in verband met interestschommelingen alsook de mogelijke impact ervan op de resultaten gemeten worden.

Reconciliatie:

	31/12/2016	31/12/2015
Vastrentende financiële schulden	40 000 000	40 000 000
Financiële schulden met variabele interestvoet na omzetting in vastrentende schulden via IRS-contracten	143 000 000	70 000 000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	183 000 000	110 000 000
Totaal van de financiële schulden met variabele interestvoet	9 500 000	38 000 000
Totaal van de financiële schulden	192 500 000	148 000 000
Afdekkingsratio	95,06%	74,32%

Alle informatie met betrekking tot de APM's opgenomen in dit registratie document werden geverifieerd door de Commissaris.

De informatie opgenomen door verwijzing in dit financieel jaarverslag bevindt zich in de volgende documenten:

- Geconsolideerde jaarrekening 2014 : Financieel Jaarverslag 2014 pagina's 106 tot 133
- Beheersverslag 2014 : Financieel Jaarverslag 2014 pagina's 24 tot 69
- Verslag van de Commissaris 2014 : Financieel Jaarverslag 2014 pagina 140
- Geconsolideerde jaarrekening 2015 : Financieel Jaarverslag 2015 pagina's 108 tot 135
- Beheersverslag 2015 : Financieel Jaarverslag 2015 pagina's 24 tot 47
- Verslag van de Commissaris 2015 : Financieel Jaarverslag 2015 pagina 140

Agenda van de aandeelhouder

2017

Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	vrijdag 31 maart 2017
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2016	dinsdag 2 mei 2017
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2017	dinsdag 2 mei 2017
Betaalbaarstelling van het dividend over het boekjaar 2016	vrijdag 12 mei 2017
Financieel halfjaarverslag: resultaten op 30 juni 2017	donderdag 7 september 2017
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2017	donderdag 26 oktober 2017

2018

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2017	donderdag 22 februari 2018
Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	vrijdag 30 maart 2018
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2017	dinsdag 8 mei 2018
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2018	dinsdag 8 mei 2018
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2017	vrijdag 18 mei 2018
Betaalbaarstelling van het dividend over het boekjaar 2017	donderdag 6 september 2018
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2018	donderdag 25 oktober 2018

Investor relations

Dit financieel jaarverslag maakt een registratiedocument uit in de zin van artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het werd goedgekeurd door de FSMA in overeenstemming met artikel 23 van voornoemde wet op 28 maart 2017. De goedkeuring door de FSMA houdt geen enkele beoordeling in met betrekking tot de kwaliteit of situatie van de vennootschap.

Home Invest Belgium heeft voor het Frans gekozen als officiële taal; enkel het Franstalig financieel jaarverslag heeft bewijskracht. De Nederlandstalige en Engelstalige versies zijn vertaald onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium.

Design: The Crew Communication
Foto's: Yvan Glavie

HOME INVEST BELGIUM NV

Openbare GVW naar Belgisch recht
Woluwedal 60, bus 4
B – 1200 Brussel
T +32 2 740 14 50 – F +32 2 740 14 59
info@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be
RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742

