



**FINANCIËEL
JAARVERSLAG
2018**

PROFIEL

Dé referentie in residentieel vastgoed

Home Invest Belgium is een Belgische beursgenoteerde gereguleerde vastgoedvennootschap gespecialiseerd in residentieel vastgoed. Haar portefeuille bevat traditionele appartementen, appartementen met diensten en gedeelde ruimten, studio's voor studenten, tweede verblijven en toeristische accommodaties.

Als eigenaar van een portefeuille die de drempel van € 540 miljoen overschrijdt, verspreid over België en Nederland, stelt Home Invest Belgium nieuw of recent gerenoveerd en kwaliteitsvol vastgoed ter beschikking van haar huurders, die kunnen rekenen op een professioneel beheer. Een belangrijk concurrentievoordeel van Home Invest Belgium bestaat erin dat ze tevens haar eigen projecten ontwikkelt om zo de groei van haar vastgoedportefeuille te verzekeren.

De vennootschap koestert de ambitie haar aandeelhouders een rendement te bieden dat minstens gelijk is aan het rendement van een rechtstreekse belegging in residentieel vastgoed, zonder alle problemen van beheer.

Home Invest Belgium is genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels (HOMI), geniet het Belgisch fiscaal statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) en haar activiteiten staan onder toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

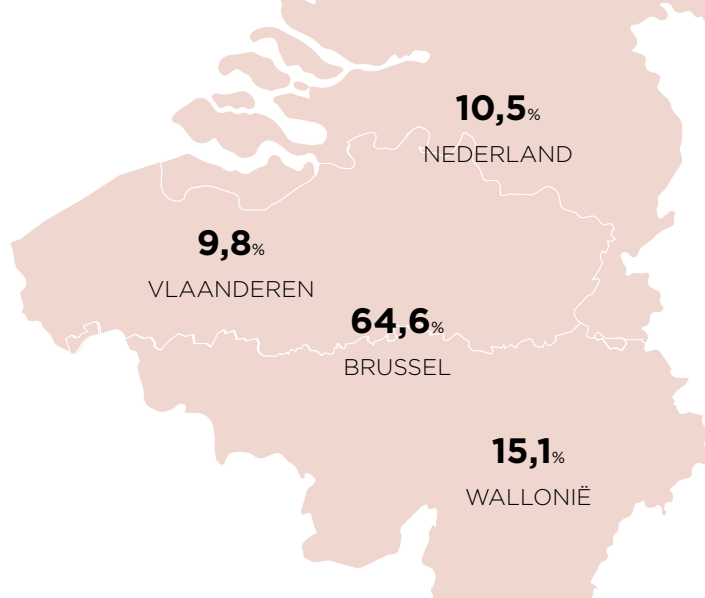




Galerie de l'Ange, Namen

196 797 m²

vastgoedbeleggingen
beschikbaar voor verhuur



INHOUD

Profiel.....	2
Risicofactoren.....	4
Overzicht.....	18
Beheersverslag.....	30
Vastgoedverslag.....	52
Het aandeel op de beurs.....	76
Corporate governance-verklaring.....	84
Financiële staten.....	106
Permanent document.....	150
Verklarende woordenlijst.....	164
Agenda van de aandeelhouder.....	169

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



Aankopen



Ontwikkelingen



Beheer



Verkopen

Onze 3 strategische
prioriteiten:

- Groei van onze
portefeuille door
investering en
ontwikkeling
- Kwaliteit van onze
diensten aan onze
huurders
- Waardecreatie voor
onze aandeelhouders

€ 543,5
miljoen

Waarde van de
vastgoedportefeuille

RISICO- FACTOREN

Proactief beheer

Als vastgoedinvesteerder oefent Home Invest Belgium haar activiteiten uit in een voortdurend veranderende omgeving. Dit houdt bepaalde risico's in. Indien deze risico's zich concreet realiseren, zou dit kunnen leiden tot ongunstige gevolgen ten aanzien van de vennootschap, haar activiteiten, haar vooruitzichten, haar financiële situatie of haar resultaten.

Home Invest Belgium evalueert regelmatig de blootstelling van de onderneming aan deze risico's in het kader van haar algemeen beheer, de investerings- en desinvesteringsbeslissingen en haar financieringsbronnen en de acties die moeten ondernomen worden om te vermijden dat de risico's zich zouden voordoen en/of de impact minstens te beperken.

Deze lijst van risico's is gebaseerd op informatie die gekend was op het ogenblik van opmaak van dit verslag. Andere onbekende en onwaarschijnlijke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat zij een ongunstige invloed zouden kunnen hebben op de vennootschap, kunnen bestaan. De lijst van risico's kan geenszins als een exhaustieve lijst worden beschouwd.

RISICOFACTOREN

Marktrisico's	6
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	11
Financiële risico's	13
Risico's verbonden aan de interne organisatie	17

1. MARKTRISICO'S

1.1 Inflatierisico

Risicobeschrijving

Een schommeling in de inflatie is verbonden met een schommeling in de reële rentetarieven. In dat geval bestaat het risico dat de financiële kosten sneller stijgen dan de indexering van de inkomsten, met het gevolg dat het nettoresultaat van de vennootschap vermindert.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium heeft de volgende maatregelen genomen om zich tegen dergelijke risico's in te dekken:

- 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 afdeckingsbeleid, dat enerzijds voorziet in financiering tegen vaste rente en anderzijds in het afsluiten van afdeckingsinstrumenten die de variabele rente omzetten in vaste rente (contract van het type Interest Rate Swap of IRS) (meer details zijn te vinden in Toelichting 25 van de 'Financiële Staten').

1.2 Deflatierisico

Risicobeschrijving

Ingeval van deflatie, of nog in geval van een volledige of gedeeltelijke bevrozing van de huurprijzen door de overheid, kan de stijging van de huuropbrengsten worden afgeremd. Deflatie kan de rente doen dalen met als gevolg een beperkte daling van de financiële kosten door 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.

Risicobeheersing

De vennootschap volgt de intenties van de verschillende bevoegde instanties inzake bevrozing en/of begrenzing van de huurprijzen van heel nabij op. In haar business plan zijn zeer voorzichtige veronderstellingen met betrekking tot de inflatie en de evolutie van de huurinkomsten opgenomen. Tot slot past de vennootschap een actief beleid toe voor het onderhoud en de renovatie van haar portefeuille

om ernaar te streven dat de huurgelden voor nieuw afgesloten contracten minstens even hoog zouden liggen als de laatste geïnde huur.

1.3 Concentratierisico

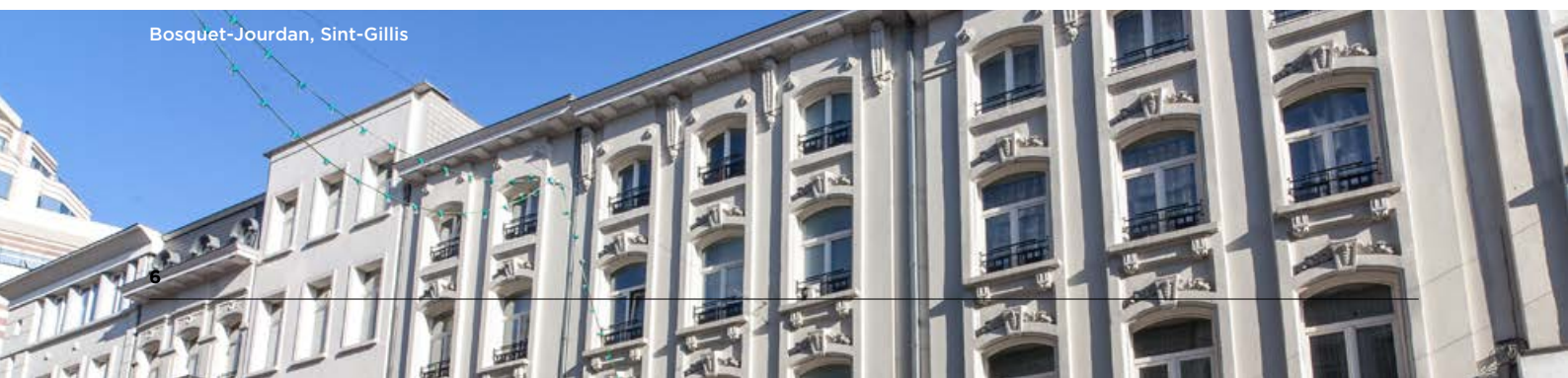
Risicobeschrijving

Wanneer een belangrijke huurder plotseling in gebreke zou blijven of zou vertrekken, zouden de omzet en het nettoresultaat van de vennootschap sterk kunnen dalen.

Risicobeheersing

Gezien de bijzondere kenmerken van residentieel vastgoed en het soort gebouwen waarin Home Invest Belgium investeert, wordt het concentratierisico gespreid over een zeer groot aantal huurders. Eén enkel vastgoedcomplex (Port Zélande) is in huur gegeven aan één enkele huurder. Deze grootste huurder neemt 10,46% van de totale huuropbrengsten voor zijn rekening. De op één na grootste huurder is goed voor 7,42% van de huurgelden (meer details zijn te vinden in het Vastgoedverslag).

Dit concentratierisico wordt verder ook beperkt door de geografische diversificatie van de vastgoedportefeuille.



2. RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.1 Onaangepaste keuzes qua investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening

Risicobeschrijving

Een verkeerde keuze bij investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening betekent slechte afstemming op de marktvraag, 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 voor de vennootschap.

Risicobeheersing

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

- elke aankoop maakt steeds het voorwerp uit van een strategische analyse, gecombineerd met een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige due diligence (audit);
- de evoluties inzake de huurmarkt worden nauwgezet opgevolgd en de projectontwikkelingen worden, waar nodig, aangepast om beter te kunnen beantwoorden aan de marktbehoeften;
- interne en externe waardering (door een onafhankelijk deskundige) van elk te verwerven of te ontwikkelen gebouw;
- diversificatie van de activa:
 - maximum 20% van de vastgoedportefeuille van de vennootschap mag geïnvesteerd worden in één vastgoedcomplex (GVV-regelgeving);
 - de Raad van Bestuur heeft grenzen vastgesteld voor de projectontwikkelingen voor eigen rekening:
 - maximaal 12,5% van de vastgoedportefeuille mag geïnvesteerd worden in één projectontwikkeling;
 - maximaal 25% van de vastgoedportefeuille mag geïnvesteerd worden in het geheel van de projectontwikkelingen van Home Invest Belgium.

2.2 Risico verbonden aan fusie-, inbreng- en splitsingsoperaties

Risicobeschrijving

Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium werd verworven in het kader van fusies en splitsingen van vennootschappen of in het kader van aankopen van aandelen in vastgoedondernemingen. Het is mogelijk dat de vennootschap via deze transacties verborgen passiva of schulden overneemt, waartegen geen verhaal bestaat ten aanzien van de overdrager.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium neemt in het kader van dergelijke operaties de gebruikelijke voorzorgsmaatregelen:

- elke transactie maakt het voorwerp uit van een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige due diligence;
- de vennootschap vraagt de nodige contractuele waarborgen van de overdrager voor de verborgen passiva.

2.3 Risico van veroudering van de vastgoedportefeuille

Risicobeschrijving

Een veroudering van de vastgoedportefeuille kan tot gevolg hebben dat: (i) het vastgoed commercieel minder aantrekkelijk wordt op de huur- en verkoopmarkt, (ii) de bezettingsgraad negatief beïnvloed wordt, (iii) de renovatie- en onderhoudskosten van de vastgoedportefeuille stijgen, (iv) de reële waarde van de gebouwen daalt met bijgevolg (v) een negatieve impact op het nettoresultaat, het nettoactief en de schuldgraad van de vennootschap.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium vermindert dit risico door:

- de regelmatige renovatie- en onderhoudswerken van haar gebouwen en de systematische vervanging van verouderde inrichting;
- de constante vernieuwing van de vastgoedportefeuille en investeringen in projectontwikkelingen voor eigen rekening;
- de verkoop van gebouwen die niet langer aansluiten bij het investeringsprofiel van de vennootschap¹.

2.4 Negatieve variatie in de reële waarde van gebouwen

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

De vennootschap beperkt dit risico als volgt:

- 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 doen stijgen, maar ook om de wederverhuring of de verkoop van activa te vergemakkelijken;
- de verkoop van gebouwen die niet langer aansluiten bij het investeringsprofiel van de vennootschap;

¹ Het detail van de verkopen van het jaar 2018 staat vermeld in het Beheersverslag op pagina 37.

- de investeringsstrategie van de vennootschap is gericht op kwalitatief hoogwaardige activa en projectontwikkelingen, die onmiddellijk goede rendementen en stabiele inkomsten genereren;
- fluctuaties in marktwaarden worden opgevangen doordat de portefeuille is gediversifieerd, ook op geografisch vlak.

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 of dergelijke. In dat geval is er een risico op verlies van huurinkomsten en bijgevolg een daling van het nettoresultaat van de vennootschap, gepaard gaande met een daling van de netto activa van de vennootschap en een stijging van de schuldgraad.

Risicobeheersing

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 aangepaste verzekeringspolissen. Deze verzekeren de heropbouwwaarde (exclusief terrein) en de huurleegstand tijdens de heropbouw van het gebouw. De polissen zijn afgesloten door de vennootschap of voor de gebouwen in mede-eigendom door de verschillende mede-eigendommen.

2.6 Risico verbonden aan administratieve vergunningen

Risicobeschrijving

In het kader van haar ontwikkelingsactiviteiten moet Home Invest Belgium verplicht bepaalde administratieve vergunningen bekomen (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 kunnen derden soms bezwaar of verzet aantekenen tegen de uitgereikte administratieve vergunningen. Dat kan leiden tot vertragingen en meerkosten of tot het staken van operaties waarvoor studiekosten werden gemaakt, wat een ongunstige invloed kan hebben op de activiteit en de resultaten van Home Invest Belgium.

Risicobeheersing

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

2.7 Risico verbonden aan de uitvoering van werken (gebrekkig beheer van een project)

Risicobeschrijving

Een gebrekkig beheer van 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) een vertraging bij de oplevering van de werken of het project en bijgevolg eveneens een vertraging bij de inning van de huuropbrengsten voor die gebouwen (wat een negatieve impact heeft op het resultaat van de vennootschap).

Risicobeheersing

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

Het risico van gebrekkig beheer 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 bijstand door adviseurs en gespecialiseerde ondernemingen;
- de spreiding van de projectontwikkelingen in de tijd; en
- het sluiten van een verzekeringspolis "alle bouwplaatsrisico's" die alle lopende werven dekt.

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

Risicobeschrijving

Wanneer een aannemer of leverancier waarmee de vennootschap een overeenkomst gesloten heeft in gebreke blijft of failliet gaat, kan dat gevolgen hebben op de uitvoeringstermijn van de werken en, in voorkomend geval, op het budget.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium ondervangt dit risico 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 vragen van financiële garanties.

2.9 Risico van onevenwicht tussen vraag en aanbod op de huurmarkt

Risicobeschrijving

Jaarlijks worden vele honderden nieuwbouwappartementen vermarkt. Deze worden voor een groot deel verkocht aan particuliere investeerders, die deze vervolgens te huur aanbieden. Hierdoor ontstaat er mogelijk een risico op overaanbod.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium heeft doorlopend aandacht voor het evenwicht tussen vraag en aanbod op de lokale huurmarkten van haar investeringen. Deze parameter speelt dan ook een rol bij haar aan- en verkoopbeslissingen.



City Gardens, Leuven

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, bedrijven, ambassades en buitenlandse delegaties, uitbaters van rusthuizen, uitbaters van vakantiecentra).

3.1 Risico van beperkte solvabiliteit of insolabiliteit van de huurders

Risicobeschrijving

Het niet of laattijdig 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 wederverhuur aan minder gunstige voorwaarden of zelfs het toestaan van huurvrije periodes.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium tracht dit risico te beperken door het nemen van de volgende maatregelen:

- de vennootschap voert een beleid van gediversifieerde investeringen, zowel qua geografische ligging als qua het gewenste type huurders, steeds in overeenstemming met de terzake geldende wetgeving;
- de huurders worden zorgvuldig geselecteerd op basis van een analyse van hun financiële draagkracht (zijnde 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;
- de vennootschap past een strikte procedure toe om wanbetalers op te volgen.

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 huurdervingsrisico 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, om volgende redenen:

- een vertrek kan onverwachte kosten veroorzaken (kosten voor commercialisering, herstelling of renovatie);
- het zoeken van nieuwe huurders kan een zekere tijd in beslag nemen; gedurende deze periode zijn de kosten verbonden aan 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 bezettingsgraad¹ van de vastgoedportefeuille, wat de resultaten negatief kan beïnvloeden.

Risicobeheersing

Gezien het zeer groot aantal huurders en rekening houdend met de demografische vooruitzichten in België, alsook met het feit dat huisvesting in se een basisbehoefte is, kan het risico op een significante stijging van de huurleegstand als gering beschouwd worden.

De vennootschap voert een proactief commercieel beleid om een hoge bezettingsgraad in stand te houden. Daarbij doet zij een beroep op haar ervaring om haar aanbod af te stemmen op de marktvraag.

3.3 Risico verbonden met de omloopsnelheid

Risicobeschrijving

De gebruikelijke duur van de huurovereenkomsten wordt hoofdzakelijk bepaald door de aard van de verhuurde ruimte en is normaal gezien:

- 1 of 9 jaar met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen;
- 3 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, hebben doorgaans een kortere looptijd dan de huurovereenkomsten voor bedrijfstvastgoed. Die kortere duur bij particulieren kan bijgevolg leiden tot een hogere omloopsnelheid dan bij bedrijfstvastgoed, en dus tot hogere beheerskosten over de levensduur van het onroerend goed.

Risicobeheersing

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

¹ Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

² De verdeling van de gebouwen volgens hun aard is te vinden op pagina 55 van het Vastgoedverslag.

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

4.1 Regelgeving

Risicobeschrijving

De vennootschap is onderworpen aan steeds meer wetten en regels die toenemen in complexiteit, alsook aan de mogelijke evolutie van hun interpretatie of toepassing door de rechtbanken of de administraties. Dit geldt onder meer voor boekhouding, fiscaliteit, milieu, stedenbouw en overheidsopdrachten.

Potentiële impact

De evolutie en de mogelijke niet-naleving van de regelgeving stelt de vennootschap bloot aan het risico dat ze aansprakelijk wordt gesteld of burgerlijke, strafrechtelijke of administratieve sancties oploopt, en ook aan het risico dat vergunningen niet worden afgeleverd of hernieuwd. Dergelijke sancties zouden een negatieve invloed kunnen hebben op de activiteit, het resultaat, de rentabiliteit, de financiële situatie en/of de vooruitzichten van de vennootschap.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium beschikt intern over de nodige competenties om toe te zien op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en om te anticiperen op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). Ze doet ook regelmatig een beroep op externe adviseurs.

4.2 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". Om dat statuut te behouden, is de vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 en van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen ("GVV- wetgeving"), zoals van tijd tot tijd gewijzigd, die beperkingen bevatten met betrekking tot (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad, de bestemming van het resultaat, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de vennootschap om op succesvolle wijze haar activa en schuldgraad te beheren en van de naleving van strikte interne controle procedures. Het zou kunnen dat de vennootschap niet in staat is om aan die voorschriften te voldoen in geval van ingrijpende wijziging van haar

situatie (om financiële of andere reden).

Als openbare GVV is Home Invest Belgium blootgesteld aan het risico dat de GVV-wet verandert, waarvan de gevolgen moeilijk in te schatten zijn. Tevens 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. 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 kunnen hebben op de activiteiten, de resultaten, de rentabiliteit, de financiële positie en de vooruitzichten van de vennootschap. In dat geval zou de vennootschap ook het voordeel van het fiscaal statuut verliezen dat geldt voor de openbare GVV (zie punt 4.3.).

Risicobeheersing

Dankzij de competenties van haar personeel en de naleving van strenge interne controleprocedures slaagt Home Invest Belgium erin haar activa en schuldgraad met succes te beheren en zo aan de specifieke vereisten te voldoen.

Bovendien heeft ze op 8 april 2009 een Auditcomité opgericht, ook al is zij daar volgens artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen van vrijgesteld.

Risico van toekomstige wijzigingen van de GVV-wet kunnen niet door de vennootschap zelf worden ondervangen. Zij perkt dit risico in door de geplande wetgevende wijzigingen op lokaal vlak (België en Nederland) 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.

4.3 Belastingstelsel

Risicobeschrijving

Als residentiële openbare GVV geniet Home Invest Belgium een bijzonder belastingstelsel waarvan sommige aspecten specifieke risico's inhouden.

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 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 wordt vermeld.

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 goedgekeurde voordelen en 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 nettowinst die Home Invest Belgium genereert via haar vastgoedinvestering in Nederland, zijn dus in dat land onderworpen aan de vennootschapsbelasting en zijn vrijgesteld van belasting in België.

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

De dividenden die sinds 1 januari 2017 uitgekeerd worden, zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.

Risicobeheersing

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 Stedenbouwkundige en milieuregelgeving

Risicobeschrijving

Een wijziging van de stedenbouwkundige en milieuregelgeving zou (i) de kosten voor het onderhouden van de vastgoedportefeuille 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.

Risicobeheersing

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.

4.5 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.

Risicobeheersing

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



5. FINANCIËLE RISICO'S

5.1 Schuldgraad

Het financieringsbeleid van Home Invest Belgium is erop gericht de financieringskosten te optimaliseren en het liquiditeitsrisico van de vennootschap en het risico op de tegenpartij te beperken.

Risicobeschrijving

De schuldgraad¹ (GVV-KB) van Home Invest Belgium mag wettelijk niet boven 65% liggen. De vennootschap loopt het risico om haar statuut van GVV² te verliezen indien zij de schuldgraad van 65% overschrijdt.

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

Volgens de contractuele bepalingen van sommige kredieten van de vennootschap wordt de marge op deze kredieten automatisch verhoogd wanneer de schuldgraad bepaalde drempels overschrijdt.

Home Invest Belgium heeft met banken kredietovereenkomsten afgesloten waarbij voor sommige een schuldlimiet van 55% is voorzien.

Risicobeheersing

Financieel Plan (Art.24 van het K.B. van 13/07/2014)

Indien de geconsolideerde schuldgraad van de openbare GVV meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, stelt de openbare GVV een financieel plan op met een uitvoeringsschema, waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat de economische grondslagen ervan betreft en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV. Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

De algemene richtlijnen van het financieel plan zijn gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

Geconsolideerde balans

Op basis van de cijfers op 31 december 2018 bedraagt de schuldgraad (GVV-KB) van de vennootschap 50,16%. Voor meer informatie over de geconsolideerde balans op 31 december 2018 verwijzen we naar het hoofdstuk Financiële Staten.

Evolutie van de schuldgraad van de GVV

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

Sinds 2012 ontwikkelt de vennootschap projecten voor eigen rekening. Deze beslissing versnelde de groei van de portefeuille van Home Invest Belgium. Aangezien de aankoop van de te ontwikkelen sites en de werken zelf grotendeels gefinancierd werden door leningen, kan er sinds 2012 een progressieve verhoging van de schuldgraad worden opgemerkt (met uitzondering van 2014, het jaar waarin een uitzonderlijke verkoop van niet-residentiële activa plaatsvond).

De toekomst van het investeringspotentieel van Home Invest Belgium

Op 31 december 2018 bedroeg de schuldgraad (GVV-KB) 50,16%. Op basis van deze schuldgraad (GVV-KB) zou het beleggingspotentieel ca. € 239,6 miljoen bedragen, zonder het maximumpercentage van 65% te overschrijden.

De bovenstaande bedragen houden geen rekening met eventuele schommelingen van de waarde van het vastgoed. Deze eventuele schommelingen kunnen een grote invloed hebben op de schuldgraad. Op basis van het eigen vermogen op dit moment zou er een negatieve variatie van bijna € 129,0 miljoen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen nodig zijn om de maximaal toegestane schuld van 65% te overschrijden. Dit betekent een terugval van bijna 25% van de waarde van de bestaande portefeuille.

¹ Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

² Artikel 23 van het GVV-KB.

Voorziene evolutie van de schuld

De vennootschap verwacht een schuldgraad (GVV-wet) van 54,95% op 31 december 2019. Deze evolutie van de schuld berust op de volgende assumpties:

- een schuldgraad (GVV-KB) van 50,16% op 31 december 2018;
- 12 maanden EPRA resultaat zoals voorzien in het budget van de vennootschap;
- de acquisitie van de aandelen van Be Real Estate NV;
- een verderzetting van de verkoop van gebouwen zoals voorzien is in het budget van de vennootschap;
- de verderzetting van de investeringen in de lopende ontwikkelingsprojecten;
- het verderzetten van de huidige uitkeringspolitiek betreffende dividenden (voorschot in december en saldo in mei).

De bovenstaande berekeningen houden geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

De Raad van Bestuur bevestigt haar strategie om de schuldgraad van 55% structureel niet te overschrijden. Volgens het financieel plan zou deze limiet in de loop van het boekjaar 2019 niet overschreden worden.

Conclusie

Home Invest Belgium is van mening dat haar schuldgraad niet meer dan 65% zal bedragen. Bijgevolg zijn er geen aanvullende maatregelen nodig, gezien de intrinsieke eigenschappen van het vastgoed en de verwachte evolutie van de eigen middelen. Home Invest Belgium heeft de strategie om zichzelf te financieren met een schuldgraad van minder dan 55%. De Raad van Bestuur is aandachtig voor de realisatie (of niet realisatie) van nieuwe investeringen. Indien er door gebeurtenissen een heroriëntatie van de strategie zou moeten plaatsvinden, zal ze die onverwijld doorvoeren en zullen de aandeelhouders hiervan worden verwittigd.

5.2 Liquiditeitsrisico

Risicobeschrijving

Het liquiditeitsrisico behelst dat Home Invest Belgium op een gegeven ogenblik niet langer over de vereiste liquide middelen zou kunnen beschikken en niet langer de nodige kredieten zou kunnen krijgen om te voldoen aan haar kortlopende verplichtingen.

Kredietlijnen

Er bestaat een risico dat de kredietlijnen niet worden verlengd. Bovendien kunnen de kredietmarges 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 verbintenissen ("covenants") die werden aangegaan onder deze financieringscontracten.

Wanneer Home Invest Belgium haar verbintenissen niet nakomt en, in het algemeen, tekortschiet in de naleving van de voorwaarden van de lopende financieringscontracten, loopt zij bijgevolg het risico deze leningen vervroegd te moeten aflossen.

Obligatie-uitgifte

In het kader van de diversificatie van haar financieringsbronnen heeft Home Invest Belgium op 18 juni 2014 een obligatielening uitgegeven met een waarde van € 39,8 miljoen. Deze heeft een initiële 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 in geval van controlewijziging over de vennootschap, de obligatiehouders van Home Invest Belgium kunnen eisen om de uitgegeven obligaties vervroegd af te lossen.

Risicobeheersing

Op 31 december 2018 had Home Invest Belgium € 263,3 miljoen financiële schulden die bestaan uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 223,5 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 5 verschillende financiële instellingen met goed verspreide vervaldagen tussen 2020 en 2026. Er zijn geen vervaldagen in 2019;
- Een obligatielening voor een bedrag van € 39,8 miljoen met een looptijd tot juni 2024.

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

Rekening houdend met het juridisch statuut van de GVV en gelet op de aard van het vastgoed waarin Home Invest Belgium belegt is het risico dat de kredietlijnen niet worden verlengd, beperkt.

Afgaande op de huidige omstandigheden en vooruitzichten zijn er, voor zover Home Invest Belgium bekend, geen elementen waaruit opgemaakt kan worden dat de vennootschap één 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 bovendien beperkt door:

- de diversificatie van haar financieringsbronnen;
- de diversificatie van de kredietlijnen bij vijf toonaangevende Europese financiële instellingen;
- het onderhouden van een duurzame relatie met solide bankpartners die een goede financiële rating genieten;
- de looptijd van de financiële schuld, waarbij de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden 4,3 jaar bedraagt;
- de regelmatige analyse door de vennootschap van de schuldstructuur, waardoor zij voor de eindvervaldagen van haar kredietlijnen kan onderhandelen over een marktconforme herfinanciering.

5.3 Wisselkoers- of valutarisico

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

5.4 Risico van de bank als tegenpartij

Risicobeschrijving

Wanneer een krediet of afdekkingsinstrument met een financiële instelling afgesloten wordt, ontstaat een tegenpartijrisico in het geval dat deze instelling haar verplichtingen niet kan nakomen. Dat risico kan bestaan uit een liquiditeitstekort van deze financiële instelling of zelfs uit het verlies van deposito's.

Risicobeheersing

Hoewel dit risico als gering kan worden beschouwd, valt het niet uit te sluiten dat één 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 in principe geen sommen in deposito geeft.

5.5 Risico verbonden aan renteschommelingen

Risicobeschrijving

Er kunnen zich sterke schommelingen voordoen in 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, maar dit houdt een potentieel risico in van een stijging van de financiële kosten bij een verhoging van de rentetarieven.

Risicobeheersing

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 deel van haar schulden. Dit voorzichtig beleid houdt het volgende in: 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.

5.6 Risico inzake variatie van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten

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 resultaat beïnvloeden, maar zij blijven zonder gevolg voor de kaspositie of voor het EPRA resultaat.

Risicobeheersing

In Toelichting 25 bij de Financiële Staten wordt een overzicht gegeven van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. Een rentestijging of -daling zou leiden tot een theoretische stijging of daling van de marktwaarde van de financiële renteafdekkingsinstrumenten.

Bij de afsluiting van het boekjaar 2018 heeft de daling van de rentevoeten die de laatste jaren werd waargenomen een negatieve impact gehad van € 9,7 miljoen (waarde die betaald zou moeten worden om de afdekkingen op te heffen op 31 december 2018) ofwel € 2,9 per aandeel (cf. Toelichting 25 van de "Financiële Staten").

5,9 jaar

Gemiddelde looptijd
van de
vaste interesten

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.

Voor het boekjaar 2018 bedraagt het totale volume aandelen van Home Invest Belgium verhandeld op de beurs 306 477 aandelen tegenover 198 650 aandelen voor het boekjaar 2017.

Risicobeheersing

De volgende maatregelen beperken dit risico:

- 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 Degroef Petercam die optreedt als liquidity provider.

5.8 Risico verbonden aan de uitkering van het dividend

Risicobeschrijving

Krachtens artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 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 ten gevolge 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.

Risicobeheersing

De volgende elementen maken het mogelijk dit risico te controleren:

- 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 van het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 en de resterende marge, verwijzen wij naar de toelichtingen bij de statutaire jaarrekening.



The Horizon, Sint-Lambrechts-Woluwe

6. RISICO'S VERBONDEN AAN DE INTERNE ORGANISATIE

6.1 Risico verbonden aan de rapportering

Risicobeschrijving

Tekortkomingen inzake rapportering zouden de relevantie kunnen ondermijnen van de informatie die ter beschikking gesteld wordt aan de effectieve leiders.

Risicobeheersing

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

6.2 Risico verbonden aan informatica

Risicobeschrijving

Informatica is een instrument van fundamenteel belang voor een onderneming als Home Invest Belgium. Het verlies of de onbeschikbaarheid van gegevens zou kunnen leiden tot (i) een verstoring van de commerciële activiteiten (gezien de vennootschap in hoofdzaak actief is in de sector van appartementsgebouwen, waar het huurdersverloop het grootst is), (ii) een verstoring van de investeringsactiviteiten, en/of (iii) een verstoring van het interne en externe rapporteringsproces.

Risicobeheersing

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".

Er werd binnen de vennootschap een nieuwe informaticatool ingevoerd om de gegevens nog meer te centraliseren en de rapportering verder te automatiseren.

6.3 Risico 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 aanleiding geven tot bijkomende beheerskosten.

Risicobeheersing

Dit risico wordt gereduceerd door de interne organisatie permanent te laten opvolgen door het management en door de Raad van Bestuur. 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.



Scheldevleugel, Oudenaarde

OVERZICHT

Apart Hotel, Ambiorixplein, Brussel

De hoogtepunten van een jaar vol groei

2018 was alweer een goed jaar voor Home Invest Belgium. Het nettohuurresultaat steeg met 6,6% vergeleken met vorig jaar en de reële waarde van de vastgoedportefeuille nam de kaap van € 540,0 miljoen.

+6,6%

Verhoging van
nettohuurresultaat

+ 7,3%

Stijging van het
EPRA resultaat

OVERZICHT

Brief aan de aandeelhouders	20
Kerncijfers	22
Ons parcours	24
Strategie	26

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Bij de beursintroductie in 1999 beschikte Home Invest Belgium over een portefeuille van € 41 miljoen. In 2018 is deze uitgegroeid tot een vastgoedportefeuille met een reële waarde van meer dan € 540 miljoen. De vennootschap streeft ernaar om een vastgoedportefeuille samen te stellen en te beheren die door haar locatiekeuze en diversificatie van haar huurders een groei op de korte en lange termijn verzekert voor haar aandeelhouders, zowel op het vlak van de waarde van haar vastgoedportefeuille als op het vlak van huurinkomsten.

Het aandeel opende het jaar met een koers van € 90,00 in een neerwaartse evolutie die uitdiepte op € 82,60 midden februari. Sindsdien noteerde het een gestage klim en sloot het jaar af op € 91,40.

In de loop van de jaren werd de kwaliteit van de vastgoedportefeuille systematisch verbeterd door de vervanging van oudere en minder performante gebouwen door nieuwe, die beter afgestemd zijn op de alsmat toenemende vereisten van de residentiële huurmarkt, hetgeen ook de huurinkomsten ten goede kwam.

Als belangrijkste transacties in 2018 kunnen enerzijds worden opgetekend de overeenkomst tot aankoop (onder opschortende voorwaarden) van een aparthotel-portefeuille verhuurd op basis van een erfpachtrecht van 27 jaar met vaste huur en anderzijds de participatie die Home Invest Belgium in december 2018 heeft genomen in Sunparks De Haan NV met een vaste huur van 15 jaar. Deze transacties garanderen een huur zekerheid op lange termijn. Samen met onze investering in Port Zélande in 2016 bevestigt Home Invest Belgium met deze transacties de diversificatie van haar strategie naar residentieel vastgoed in de ruime zin van het woord, waaronder de residentiële toeristische sector.

Ondanks deze diversificatie blijven de klassieke verhuurwooneenheden de kern uitmaken van onze vastgoedportefeuille. De groei in deze sector wordt ondersteund door de aankoop van de projecten Meyers-Hennau in Laken (46 units) in de loop van het boekjaar 2018 en Brunfaut in Molenbeek (93 units) eind 2017, en de inhuldiging begin dit jaar van The Pulse in Molenbeek (96 units). Deze projecten illustreren ook de ambitie om een deel van de groei te realiseren met eigen bouwprojecten, geleid door eigen mensen. Deze aanpak heeft als voordeel dat we onze vastgoedportefeuille kunnen verjongen met kwalitatieve activa die gedimensioneerd zijn volgens best practice knowhow.

In 2018 heeft Home Invest Belgium een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een totaal bedrag van € 59,4 miljoen, hetzij een stijging 13,0% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2017. Deze herwaardering is het gevolg van de aanpassing door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de waardering van de activa en hun rendementen naar marktconform niveau. Er werd een interne procedure ter controle van deze externe waarderingen goedgekeurd door de Raad van Bestuur in de loop van het afgelopen boekjaar.

Operationeel werden goede resultaten geboekt: hiervoor kan verwezen worden naar de bezettingsgraad van de totale vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur die wederom op een hoog niveau staat van 90,0%.

Deze resultaten maken het mogelijk om aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 7 mei 2019 een dividendsaldo van bruto € 1,00 per aandeel voor te stellen. Na het voorschot van bruto € 3,75 per aandeel dat in december 2018 werd betaald, zou het dividend over het boekjaar zoals vooropgesteld neerkomen op een bedrag van bruto € 4,75 per aandeel, een stijging voor het 19^{de} opeenvolgende jaar.

België blijft de thuismarkt van Home Invest Belgium. 64,6% van onze portefeuille situeert zich in Brussel, de grootste Belgische huurdersmarkt. Ongeveer 62% van de Brusselaars zijn huurders.

We zien eveneens een groter aandeel jonge huurders. In die groep woont 9% in een situatie van medehuur en 10% in gemeubelde woningen. Het aanbod van Home Invest Belgium speelt in op deze evolutie.

Tot slot werd het jaar 2018 ook gekenmerkt door ingrijpende wijzigingen in het management van de vennootschap. Sophie Lambrighs en Nicolas Vincent, respectievelijk CEO en CIO, verlieten het bedrijf aan het begin van de zomer. Jean-Luc Colson, de CFO die bijna 20 jaar mee aan het roer stond van Home Invest Belgium, kondigde zijn vertrek aan met effect op eind januari 2019.

Op 28 februari 2019 werd in onderling overleg een einde gesteld aan de samenwerking met de heer Filip Van Wijnendaele, COO.

Om de continuïteit te verzekeren hebben de bestuurders Liévin en Johan Van Overstraeten vanaf juli tijdelijk de dagelijkse leiding van het bedrijf versterkt.



Begin december 2018 trad Sven Janssens aan als nieuwe CEO, waardoor de transitie kon ingezet worden. Sindsdien zijn ook Preben Bruggeman als nieuwe CFO en Gwen Vreven als Investment & Development Director aangesteld. Samen met haar 38 medewerkers beschikt Home Invest Belgium opnieuw over de slagkracht om haar groeistrategie verder te zetten.

In de naam van de Raad van Bestuur en het hele team danken wij u voor het vertrouwen dat u het afgelopen jaar in ons heeft gesteld.

Sven Janssens
**Gedelegeerd
Bestuurder**

Liévin Van Overstraeten
**Voorzitter
Raad van Bestuur**

€ 10,5
miljoen

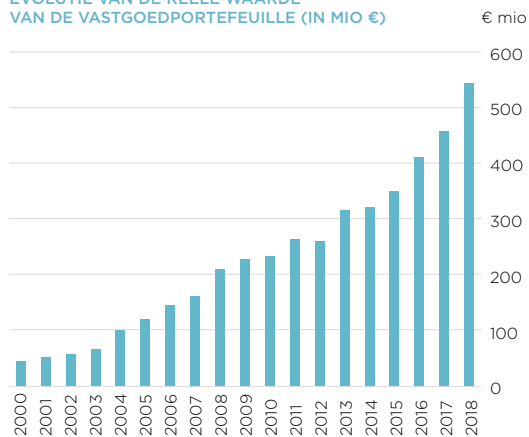
EPRA resultaat

€ 4,75

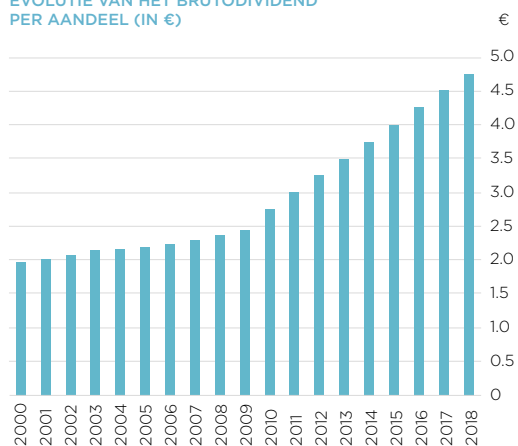
**Brutodividend per
aandeel**

KERNCIJFERS

EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE
VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE (IN MIO €)



EVOLUTIE VAN HET BRUTODIVIDEND
PER AANDEEL (IN €)



€ 269
miljoen

Eigen vermogen

€ 543,5
miljoen

Reële waarde van de
vastgoedportefeuille

€ 85,06

EPRA NAV
per aandeel



ONS PARCOURS

Markante gebeurtenissen

1999

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



2003

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



2008

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



2006

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



2005

Aankoop van het gebouw Giotto in Brussel

2001

Aankoop van de Résidence Clos Saint-Géry in Ghlin



2007

Aankoop van de gebouwen Erainn en Voisin in Brussel



2009

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



2011

Voltooing van de renovatie van het vastgoedcomplex City Gardens in Leuven

2013

- Aankoop van een gebouwencomplex in Louvain-la-Neuve
- Oplevering van het herenhuis met appartementen Belliardstraat 21 te Brussel
- Aankoop van de projectontwikkelingen The Horizon, Troon, The Link, The Inside in Brussel en Koningin Astrid in Kraainem



2015

- Oplevering van de gebouwen Troon en The Link
- Aankoop van het gebouw Livingstone in Brussel
- Aankoop van het herbestemmingsproject 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 plaatsen van het gebouw The Horizon in Brussel
- Aankoop van het project The Pulse in Molenbeek en aanvang van de werken
- Aankoop van het gebouw Scheldeveugel in Oudenaarde
- Eerste investering in Nederland via de aankoop van vakantiewoningen in Ouddorp (Port Zélande in Nederland)



2017

- Januari: aankoop van het Jourdan 95 project in Sint-Gillis
- April: versteviging van de positie van referentie-investeerder in Center Parcs Port Zélande in Nederland
- Augustus: verwerving van de aandelen van de vennootschap Investors
- September: aankoop van het gebouw Liberty's in Oudergem
- November: definitieve acquisitie van het project Brunfaut en start van de werken

2012

Inbreng van het gebouw Odon Warland in Brussel



2014

- Erkenning als Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)
- Obligatie-uitgifte van € 39,8 miljoen
- Aankoop van het gebouw La Résidence in Brussel

2018

- Mei: inhuldiging project The Pulse in Molenbeek
- Juni: ondertekening overeenkomst onder opschortende voorwaarden met het oog op de verwerving van "Be Real Estate"
- Augustus: toekennen stedenbouwkundige vergunning voor project MTC2 in Sint-Lambrechts-Woluwe voor een gebouw bestaande uit 42 appartementen
- Oktober: verwerving van de aandelen Immobilière Meyers-Hennau, eigenaar van een gebouw in Laken
- December: verwerving van 51,43% van de aandelen van Sunparks De Haan NV via een nieuw opgerichte vennootschap (De Haan Vakantiehuizen) waarvan Home Invest Belgium 50% van de aandelen aanhoudt



STRATEGIE

Vier ontwikkelingspijlers

Home Invest Belgium wil zich opwerpen als dé referentiespeler in voor verhuur bestemd residentieel vastgoed, in de ruime zin van het woord: traditionele appartementen, appartementen met diensten, studentenstudio's, tweede verblijven en vakantiewoningen.

De strategie van de vennootschap berust op vier pijlers:



Investeren

de aankoop van bestaande gebouwen of projecten



Beheren

het actieve beheer van de portefeuille



Ontwikkelen

de uitvoering van projectontwikkelingen en renovaties



Verkopen

een selectieve arbitrage van een deel van haar vastgoedportefeuille

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

De vennootschap oefent haar activiteiten uit binnen het rechtskader dat geldt voor gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV). De belangrijkste aspecten daarvan zijn als volgt samen te vatten:

- behoudens afwijkingen mag maximaal 20% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille geïnvesteerd zijn in één vastgoedcomplex;
- de schuldgraad 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 van vennootschappen en de relevante bepalingen in de GVV-wet.





Investeren

Vorrang aan kwaliteit en meerwaardepotentieel

In het gemeenschappelijk belang van haar huurders en aandeelhouders concentreert Home Invest Belgium zich op kwalitatieve woongebouwen met een hoog rendement (gemeten aan de hand van 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 technische, juridische, financiële en fiscale due diligenceonderzoeken. Verder wordt elk gebouw beoordeeld op basis van zijn intrinsieke eigenschappen zoals ligging, bereikbaarheid, onmiddellijke omgeving en energieprestaties.

Home Invest Belgium wenst in te spelen op demografische ontwikkelingen en maatschappelijke trends, zowel algemeen als specifiek voor de residentiële vastgoedmarkt. Daarom volgt zij van nabij het segment van studentenverblijven en jonge professionals en is zij tegelijk ook aanwezig op de markt van de tweede verblijven. Ook de markt van de toeristische logies, met een typologie die nauw aansluit bij het “traditionele” woongebeuren wordt zeer aandachtig gevolgd. In dit laatste segment kan worden opgemerkt dat de vennootschap, samen met partners, een belangrijke participatie heeft genomen in Sunparks De Haan, in de loop van 2018.

Brussel en de andere grote Belgische steden blijven de traditionele markten van Home Invest Belgium. De vennootschap investeert ook in Nederland, met name in Zeeland. Vooral de dynamiek van de huurmarkt naast het aantal inwoners maken een locatie aantrekkelijk voor Home Invest Belgium.



Ontwikkelen

Vorrang aan duurzaamheid en innovatie

Om de groei en de verjonging van haar vastgoedportefeuille te bevorderen, schenkt Home Invest Belgium bijzondere aandacht aan opportuniteiten van projectontwikkelingen voor eigen rekening. Het kan dan gaan om de reconversie van kantoorgebouwen of de herbestemming van industriële sites.

Home Invest Belgium stelt 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 werkt de vennootschap nieuwe woonconcepten uit die meer diepgang geven aan het begrip “stadsleven”.

Dergelijke projectontwikkelingen leveren 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, zonder hinder van de concurrentie van de detailverkoop door projectontwikkelaars en investeerders;
- een hoger aanvangsrendement doordat er geen marge dient te worden betaald aan een projectontwikkelaar.



Beheren

Home Invest Belgium neemt zelf de ontwikkeling en realisatie van deze projecten in handen. Gezien de positieve ervaring die de lopende projecten hebben opgeleverd, heeft de Raad van Bestuur de projectontwikkelingsactiviteit bevestigd als de groeipool van de vennootschap voor de komende jaren. De vennootschap mikt op een sterke groei op jaarbasis van haar vastgoedportefeuille (potentieel tot 10%) door de eigen projectontwikkelingen. Om dat doel 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, terwijl ze de lopende projecten vanzelfsprekend voortzet.

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

- noch de GVV, noch één van haar dochterondernemingen mag als bouwpromotor optreden, met uitsluiting van occasionele verrichtingen (artikel 41 van de GVV-Wet);
- de totale kostprijs van de projectontwikkelingen mag niet meer bedragen dan 25% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille (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 vastgoedportefeuille (projecten inbegrepen) (beslissing van de Raad van Bestuur).

Betere bezettingsgraad en optimalisatie van de vastgoedportefeuille door eigen beheer

Home Invest Belgium beheert een zeer groot aantal huureenheden en dus huurovereenkomsten: meer dan > 2 200 per einde december 2018. Dit biedt de mogelijkheid te profiteren van schaalvoordelen in het beheer. Door haar huurders kwalitatieve en professionele diensten aan te bieden maakt Home Invest Belgium het verschil met andere, vaak particuliere verhuurders. De vennootschap zet zich voortdurend in om haar beheer te standaardiseren en te automatiseren om de werkingskosten strak in de hand te houden.

Op commercieel vlak organiseert Home Invest Belgium zelf de verhuur van haar vastgoed. Waar nodig doet zij een beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars. De vennootschap staat ook zelf in voor het technisch, administratief en financiële beheer van de meeste gebouwen in het Brusselse Gewest en in Waals- en Vlaams- Brabant. Buiten deze locaties wordt het beheer overgelaten aan zorgvuldig geselecteerde externe syndici en zaakwaarnemers.

Een intern georganiseerde beheersafdeling biedt tal van voordelen, zoals controle op de kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders en 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 vastgoedportefeuille voortdurend op te waarderen. Als dusdanig zet de vennootschap ook omvangrijke renovatieprojecten op voor de gebouwen in portefeuille. De renovatiebehoeften worden in kaart gebracht door de staat van elk gebouw nauwgezet op te volgen. De renovatieprogramma's worden uitgewerkt in nauwe samenwerking tussen de commerciële en technische teams.



Selectieve arbitrage door de verkoop van niet strategische assets

Alle gebouwen in portefeuille worden jaarlijks onderworpen aan een zorgvuldige screening, en een analyse van de lokale vastgoedomgeving wordt gemaakt. Op basis hiervan wordt een selectie gemaakt van assets die 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 meerwaarden die daarbij gerealiseerd worden.

De Raad van Bestuur heeft zich sinds 2012 tot doel gesteld om een jaarlijks verkoopvolume te halen van minimaal 4% van de vastgoedbeleggingen, met voorrang voor:

- gebouwen waarvan het nettorendement onvoldoende is;
- gebouwen waarvan de omvang niet in verhouding staat tot de beheerskosten;
- gebouwen die een onvoldoende krijgen wat de energieprestaties betreft;
- activa die niet (langer) passen in de strategie van de vennootschap.



Sunparks, De Haan

BEHEERS- VERSLAG

De referentie in residentieel vastgoed

Onze strategische prioriteiten

Een unieke aanpak door in te spelen op de behoeften van de huurdersmarkt door het aanbieden van kwalitatieve wooneenheden, al dan niet met extra dienstverlening in de residentiële sector in de brede zin: traditionele appartementen en huizen, appartementen met diensten en gedeelde ruimten, apart-hotels, studio's voor studenten, tweede verblijven en toeristische accommodaties.

Professioneel beheer door een gespecialiseerd team dat snel en efficiënt inspeelt op de noden van de huurders.

Optimalisatie van de vastgoedportefeuille, zowel op het vlak van rentabiliteit als meerwaardecreatie door het aankopen, beheren, uitbreiden en de selectieve verkoop van delen van de portefeuille.

Continue versterking van de kwaliteit en de verjonging van het vastgoed en de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

(Her)ontwikkeling van vastgoed door een eigen team, waardoor er snel kan ingespeeld worden op de huidige gestelde woonvereisten.

BEHEERSVERSLAG

Strategie.....	32
Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar.....	33
Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen per 31/12/2018.....	40
Andere elementen van het beheersverslag.....	48
Maatschappelijk verantwoord ondernemen.....	49
Corporate governance verklaring	50

STRATEGIE

Home Invest Belgium is een Belgische beursgenoteerde gereguleerde vastgoedvennootschap gespecialiseerd in residentieel vastgoed. Haar portefeuille bevat traditionele appartementen en huizen, appartementen met diensten en gedeelde ruimten, studio's voor studenten, tweede verblijven en toeristische accommodaties. De vennootschap hanteert een unieke aanpak door in te spelen op de behoeften van de huurdersmarkt door het aanbieden van kwalitatieve wooneenheden, al dan niet met extra dienstverlening.

Home Invest Belgium beschikt over een belangrijk concurrentievoordeel gelet op het feit dat zij tevens haar eigen projecten ontwikkelt en zo de groei van haar vastgoedportefeuille stimuleert.

Home Invest Belgium wenst binnen het segment van het residentieel vastgoed in de ruime zin van het woord vernieuwend te zijn en te blijven en waakt erover haar aandeelhouders een duurzame vastgoedinvestering aan te bieden met recurrente inkomsten. De strategie van de vennootschap bestaat in hoofdzaak in het op lange termijn aanhouden van haar vastgoed, waarbij weliswaar op jaarbasis een bepaald deel van de portefeuille het voorwerp uitmaakt van een arbitrageprogramma.

De vennootschap wenst haar aandeelhouders een rendement te bieden dat minstens gelijk is aan het rendement van een rechtstreekse belegging in residentieel vastgoed, zonder alle problemen van het beheer.

Haar belangrijkste doelstelling op lange termijn is het samenstellen, het beheren en uitbreiden van een portefeuille bestaande uit residentieel vastgoed in de ruime zin van het woord. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 543,5 op 31 december 2018, zijnde een stijging met 18,7% ten opzichte van 2017.

Dit groeibeleid heeft tal van voordelen:

- betere diversificatie van de risico's;
- een grotere capaciteit om te investeren;
- optimalisering van de vaste kosten.



Odon Warland, Jette

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR 2018

Investerings

Be Real Estate NV

Ambiorixplein - Grote Markt - Regent - Montgomery, Brussel

Op 27 juni 2018 sloot Home Invest Belgium een overeenkomst onder opschortende voorwaarden met het oog op de verwerving van de naamloze vennootschap Be Real Estate. Deze vennootschap is eigenaar van vier gebouwen van het type "aparthotel" (gemeubelde appartementen, in combinatie met de diensten van een hotel (zoals receptie, schoonmaak, wasserij enz.), alle gelegen in Brussel.

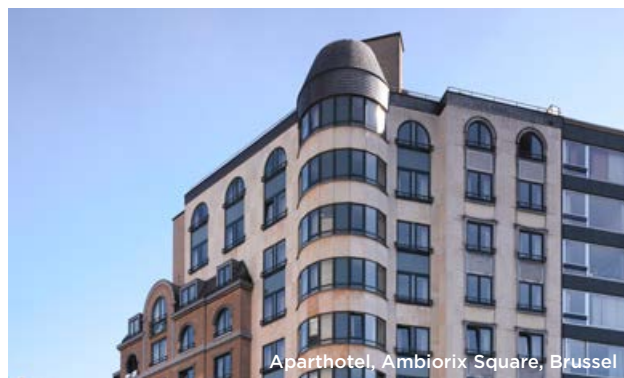
Door deze acquisitie zal de portefeuille van Home Invest Belgium toenemen met 185 nieuwe eenheden.

Deze gebouwen zullen verder worden uitgebaat door BEAPART, via een erfpachtrecht toegestaan voor 27 jaar, onder het merk B-APARTHOTELS. Tijdens het eerste jaar van de erfpacht zal er een grondige renovatie plaatsvinden door de uitbater, zonder een onderbreking van de uitbating.

Er wordt verwacht dat de opschortende voorwaarden zich zullen realiseren tegen het einde van het vierde kwartaal in 2019. De conventionele waarde van de portefeuille werd bepaald op € 36 miljoen, op basis van een vaste "triple net"¹ huur van € 1,8 miljoen. De verwerving wordt gefinancierd door bankschulden.

Dankzij deze acquisitie bevestigt Home Invest Belgium haar strategie van diversificatie naar residentieel vastgoed in de ruime zin van het woord, waaronder de toeristische sector. Een eerste stap naar dit segment werd reeds in 2016 ondernomen via de verwerving van de vakantiewoningen in Center Parcs Port Zélande in Nederland. De voorkeur van Home Invest Belgium ging hier uit naar stedelijke hotelresidenties, geschikt voor zowel toeristen als zakenlui.

Kenmerkend voor deze investeringen is een typologie, die dicht aanleunt bij het klassieke residentiële segment. Dit biedt Home Invest Belgium verschillende mogelijkheden, zoals een reconversie op lange termijn, of langlopende triple net huurovereenkomsten die voor dit type vastgoed worden afgesloten.



Aparthotel, Ambiorix Square, Brussel



Aparthotel, Grote Markt - Brussel

¹ De erfpachter draagt als enige persoon de verantwoordelijkheid voor de kosten, lasten en herstellingen verbonden aan het gebouw (inclusief grondige herstellingen zoals het dak) gedurende de totale duur van het contract.

Immobilière Meyers-Hennau NV Meyers-Hennau 5-17 in 1020 Brussel

Home Invest Belgium verwierf op 3 oktober 2018 de exclusieve controle over de naamloze vennootschap Immobilière Meyers-Hennau, eigenaar van een gebouw gelegen in Laken. Deze vennootschap beschikt tevens over de vergunningen en studies die het mogelijk maken om het bestaand gebouw, na afbraak, om te vormen naar een residentieel project bestaande uit 35 appartementen, 11 huizen en 51 parkeerplaatsen voor een totale bovengrondse oppervlakte van $\pm 5\,000\text{ m}^2$.

De totale investering (acquisitie, studiekosten en werken) zal ongeveer € 12 miljoen bedragen en het verwachte aanvangsrendement zal $\pm 5\%$ bereiken eens het gebouw volledig in exploitatie is.

De voorlopige oplevering van de werken is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2020.



Sunparks De Haan NV Wenduinesteenweg 150 in 8420 De Haan

Op 17 december 2018 heeft Home Invest Belgium via een nieuw opgerichte vennootschap, De Haan Vakantiehuizen NV, waarvan zij 50% van de aandelen aanhoudt (de overige 50% zijn in handen van Belfius Insurance (25%), de beursgenoteerde infrastructuurinvesteerder TINC (12,5%) en het infrastructuurfonds DG Infra Yield (12,5%)), de aankoop gerealiseerd van 51,43% van de aandelen van de naamloze vennootschap Sunparks De Haan. Het saldo van de aandelen in deze vennootschap werd verworven door een Frans privéfonds, beheerd door Atream, een Franse vastgoedfondsenbeheerder.

Sunparks De Haan NV is eigenaar van een toeristisch park met gemeenschappelijke infrastructuur gelegen in De Haan. Dit complex geniet van een unieke ligging vlakbij de zee en wordt in gebruik genomen voor een vaste initiële periode van 15 jaar door Sunparks Leisure NV (onderdeel van de vakantiegroep Pierre & Vacances) op basis van een 'triple net' overeenkomst die voorziet in een indexatiemechanisme.

Het complex zal volledig worden gerenoveerd en worden opgewaardeerd tot een Center Parcs village met 4 Birdies.



Evolutie van ontwikkelingsprojecten

The Pulse

Célidéestraat 29 - 33 en Joseph Scholsstaat 13 in 1080 Sint-Jans-Molenbeek

The Pulse werd in de loop van het boekjaar opgeleverd en op 18 mei 2018 officieel ingehuldigd, in aanwezigheid van het gemeentebestuur en de eerste huurders van de site. Dit project betreft een herontwikkeling van een kantorensite naar een modern wooncomplex bestaande uit 93 appartementen, 3 huizen en een kinderdagverblijf. De huurders genieten van een gemeenschappelijke binnenplaats met een petanquebaan. Veel aandacht werd besteed aan het aspect duurzaamheid: enerzijds werd het gebouw uitgerust met zonnepanelen en anderzijds kan dit gebouw genieten van een uitstekende energieprestatiescore. Momenteel zijn al 80 van de 96 wooneenheden verhuurd. Meer informatie over deze mooie realisatie is terug te vinden op de website: www.the-pulse.be.



The Crow'n

Koningin Astridlaan 278 in 1950 Kraainem

De werken voor de bouw van de gelijkvloerse handelsruimte en de 40 appartementen op de verdiepingen in het gebouw liepen heel 2018 door. De oplevering wordt verwacht tegen het einde van het eerste kwartaal van 2019.

De 5 retail units, waaronder een crèche en een bankkantoor, zijn reeds verhuurd.



Brunfaut

Brunfautstraat 13-29 en Finstraat 4-12 in 1080 Molenbeek

De werken op de Brunfaut-site zijn van start gegaan in de loop van 2018 en vorderen volgens planning. Dit project bestaat uit een wooncomplex met 93 appartementen, 66 parkeerplaatsen en 1 443 m² oppervlakte voor kantoren of buurtdiensten die beantwoorden aan de behoeften van de wijk. De oplevering is voorzien tegen het eerste kwartaal van 2020.

Tegelijk zullen, in overleg met de gemeente Molenbeek, de stedenbouwkundige lasten van het project Brunfaut besteed worden aan de renovatie van een aanpalend plein. Het is de bedoeling om in deze wijk nieuw leven te blazen en deze te laten uitgroeien tot een heuse ontmoetingsplaats voor de mensen uit de buurt.



Meyers-Hennau**Meyers-Hennastraat 5-17 in 1020 Brussel**

De afbraakwerken zijn van start gegaan net voor het jaareinde. De voorlopige oplevering van de werken is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2020.

**Jourdan 95****Jourdanstraat 95 in 1060 Sint-Gillis**

Aankoop van een gebouw aan de Jourdanstraat in Brussel. De vergunningsaanvraag is lopende. De onderhandelingen met de plaatselijke autoriteiten zijn aan de gang.

**Marcel Thiry C2****Marcel Thirylaan 204 in 1020 Sint-Lambrechts-Woluwe**

De bouwvergunning werd bekomen in augustus 2018. De start van deze ontwikkeling wordt gepland rond het derde kwartaal van 2019.

**Galérie de L'Ange****Rue de L'Ange 10,16 en 20- Rue de la Monnaie 4-20 in 5000 Namen**

De vergunningsaanvraag strekkende tot een totale renovatie van het residentiële gedeelte werd ingediend. De vergunning wordt verwacht tegen het begin van het derde kwartaal van 2019.



Desinvesteringen

Ook in de loop van het boekjaar 2018 ging Home Invest Belgium over tot de arbitrage van een deel van haar portefeuille.

Het voorbije boekjaar werden verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 7,8 miljoen. Op deze desinvesteringen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 0,6 miljoen ten aanzien van de laatste reële waarde van het verkochte vastgoed en een meerwaarde van € 3,3 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen). Deze meerwaarde draagt bij tot het statutair uitkeerbaar resultaat van de vennootschap.

Er wordt aan herinnerd dat, ingevolge de wijzigingen van de IFRS-normen die sinds 2018 van kracht zijn, de verkopen maar kunnen worden opgenomen in

de rekeningen op het moment dat de verkoopakte zelf wordt afgesloten. Voorheen werden deze verkopen geboekt op het moment van het afsluiten van de verkoopovereenkomst of op het ogenblik van de realisatie van de eventuele opschortende voorwaarden hierin vervat. Hieruit volgt dat de termijn voor deze verkopen dit jaar ingekort is met 3 maanden (gebruikelijke periode tussen een overeenkomst en een akte). De meerderheid van de verkoopaktes die werden getekend in de loop van het eerste kwartaal van 2018 betroffen inderdaad overeenkomsten die werden ondertekend in 2017 en die reeds werden geboekt in de uitkeerbare meerwaarden van dat jaar. Bijgevolg ligt het aandeel van de meerwaarden die voortvloeien uit de verkopen in het uitkeerbaar resultaat in 2018 lager dan in 2017. Dit effect is tijdelijk en beperkt tot 2018.

Beheer van de portefeuille

Belangrijkste verhuringen in het afgelopen boekjaar

In 2018 werden 523 nieuwe huurcontracten getekend (op een totaal van > 2 200 eenheden), waarvan 122 nieuwe huurcontracten (eerste ingebruikneming) in de gebouwen The Inside en The Pulse. 401 huurcontracten hadden betrekking op bestaande gebouwen (huurrotaties).

Als belangrijkste verhuringen die werden afgesloten en/of in werking zijn getreden in de loop van het vorige boekjaar kunnen worden vermeld:

- de verhuring van de retail units in het gebouw The Crow'n (circa 1 187 m²). Niettegenstaande het feit dat dit gebouw nog niet werd opgeleverd, zijn op heden alle retail units reeds verhuurd;
- het gebouw Melkriek (rusthuis; circa 1 971 m²) werd door de vorige huurder opgezegd met effect op 1 augustus 2018. Sinds 15 oktober 2018 is het opnieuw verhuurd aan marktconforme voorwaarden en kon de leegstand tot een minimumperiode worden herleid;

- de onmiddellijke wederverhuring van een commerciële unit (supermarkt) op de site in Louvain-La-Neuve (circa 636 m²), zonder enige leegstand;
- de verhuring van een commerciële ruimte (circa 657 m²) in het gebouw Haverwerf in Mechelen voor het organiseren van teambuildingactiviteiten, voor een duur van 9 jaar;
- de verlenging van de huurovereenkomst voor een bureauimte gelegen in het gebouw Clos de la Pépinière (circa 370 m²).

Bezettingsgraad

Door het actieve huurbeleid dat binnen de vennootschap wordt gevoerd, slaagt Home Invest Belgium er in om een hoge bezettingsgraad neer te zetten over het afgelopen boekjaar.

De gemiddelde bezettingsgraad van de totale vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is in 2018 stabiel gebleven op 90,0% (in vergelijking met 90,5% in 2017). De totale bezettingsgraad wordt berekend over de volledige vastgoedportefeuille, met inbegrip van gebouwen in renovatie, gebouwen die het

voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering, gebouwen in verkoop en gemeubelde appartementen die op korte termijn worden verhuurd. De gemiddelde bezettingsgraad van de gebouwen in lopende exploitatie bleef op een hoog niveau (96,4% in 2018 ten opzichte van 95,3% in 2017).

Vanzelfsprekend dient de bezettingsgraad als een momentopname beschouwd te worden en houdt deze geen enkele garantie in voor de toekomst, gelet op de wettelijke opzegmogelijkheden waarover de huurders beschikken.

Er dient te worden opgemerkt dat de commercialisatie van de projectontwikkelingen pas start eens de werken volledig voltooid zijn, rekening houdend met het feit dat kandidaat-huurders slechts interesse vertonen eens een project is afgewerkt (in tegenstelling tot kandidaat-kopers).

Verjonging van de portefeuille

Home Invest Belgium renoveert op heden het gebouw Léopold in Luik, om tegemoet te komen aan de huidige marktnormen voor residentieel vastgoed. Er wordt geschat dat deze werken tegen het derde kwartaal van 2019 zullen worden voltooid.

Het gebouw Saint Hubert is momenteel in studie voor een volledige renovatie.

Home Invest Belgium heeft een vergunningsaanvraag ingediend met het oog op een volledige renovatie van het residentiele gedeelte van Galerie de l'Ange in Namen. De vergunning wordt verwacht tegen het begin van het derde kwartaal van 2019.

Daarnaast werd het renovatieplan betreffende het gebouw Scheldevleugel in Oudenaarde verder gezet, waarbij de derde fase van start is gegaan. In deze fase zullen 12 appartementen en studio's grondig gerenoveerd worden, samen met de renovatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De portefeuille vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur¹ van Home Invest Belgium is aanzienlijk jonger dan het marktgemiddelde. Meer dan 75% van de vastgoedportefeuille is jonger dan 20 jaar of werd grondig gerenoveerd in de voorbije 20 jaar.

Technisch en administratief beheer

Het technisch, administratief en boekhoudkundig beheer van de meeste gebouwen wordt verzorgd door het eigen beheerteam van de vennootschap. Slechts een klein aandeel wordt beheerd door externe syndici en zaakwaarnemers. Zij worden gekozen na een zorgvuldige selectie en hun prestaties worden constant geëvalueerd.

Veranderingen binnen het Management

Op 10 juli 2018 werd een einde gesteld aan de samenwerking met mevrouw Sophie Lambrighs, Chief Executive Officer, en de heer Nicolas Vincent, Chief Investment Officer. Op 31 januari 2019 heeft de heer Jean-Luc Colson, de vorige CFO, de vennootschap verlaten. Op 28 februari 2019 werd een einde gesteld aan de samenwerking met de heer Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer.

De nieuwe Chief Executive Officer, de heer Sven Janssens, is gestart op 3 december 2018. De heer Preben Bruggeman, de nieuwe CFO, is sinds 7 januari 2019 aan de slag als nieuwe CFO.

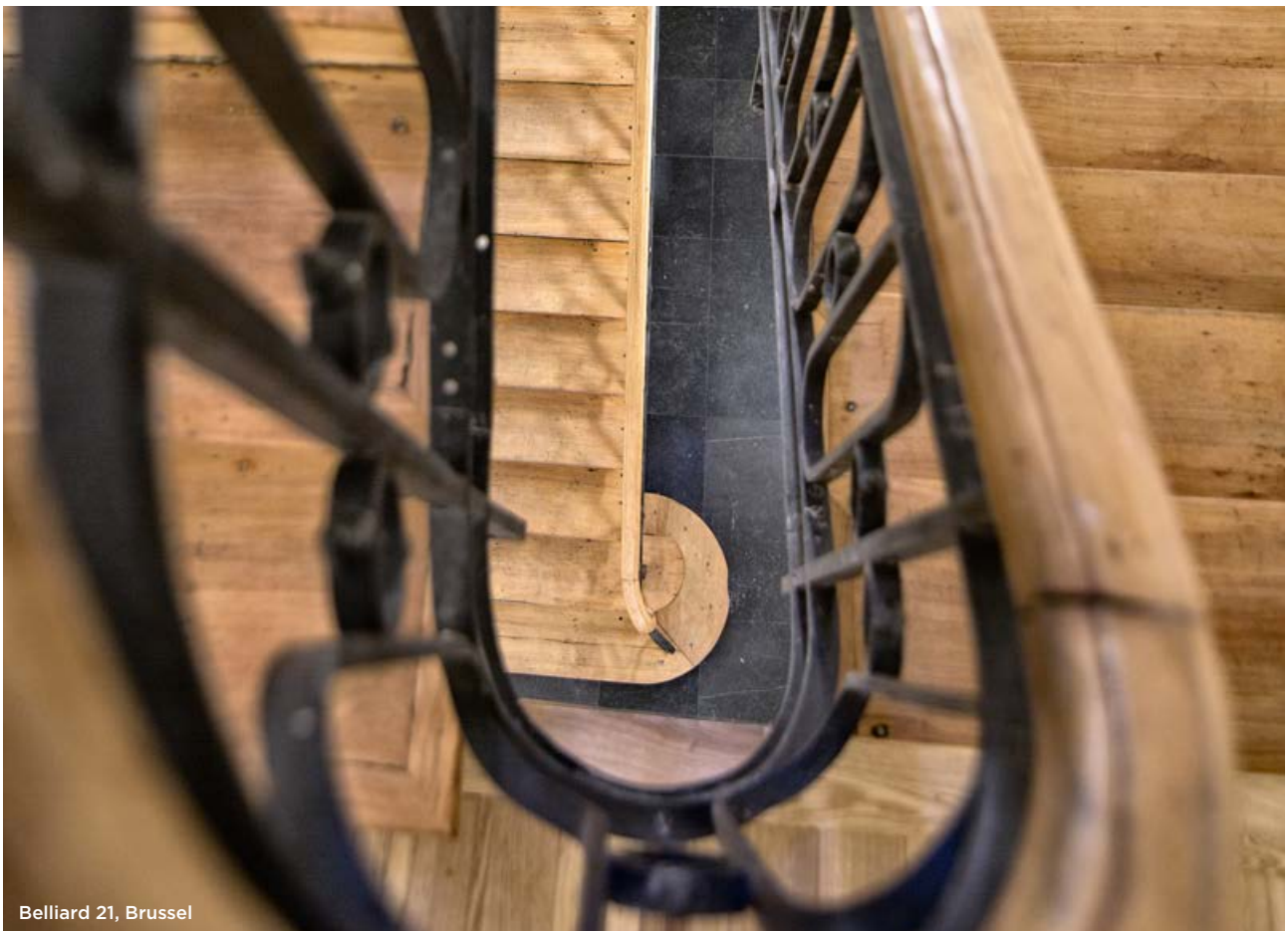
Fusie door overname van perimetervennootschappen

Op 12 december 2018 werd de fusie door overneming van de perimetervennootschappen Investors NV en Immobilière S et F NV goedgekeurd door de algemene vergadering van Aandeelhouders van de opgeslorpte vennootschappen en door de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium. Deze fusies door overneming vonden plaats met boekhoudkundig en fiscaal effect op 1 juli 2018.

¹ Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden na afsluiting van het boekjaar.



Belliard 21, Brussel

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2018

Deze samenvatting verwijst naar de geconsolideerde jaarrekening die integraal deel uitmaken van dit financieel jaarverslag.

€524,5
miljoen

Reële waarde van
vastgoedbeleggingen



The Inside, Sint-Lambrechts-Woluwe



Geconsolideerde balans

ACTIVA	31/12/2018	31/12/2017*
I. Vaste Activa	544 868 654	459 231 235
B. Immateriële vaste activa	462 356	416 024
C. Vastgoedbeleggingen	524 506 117	457 864 921
D. Andere materiële vaste activa	353 420	391 371
E. Financiële vaste activa	155 574	112 033
F. Vorderingen financiële leasing	391 187	446 887
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	19 000 000	0
II. Vlottende activa	6 237 370	11 058 584
C. Vorderingen financiële leasing	55 700	135 752
D. Handelsvorderingen	1 036 607	3 326 818
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 881 629	376 707
F. Kas en kasequivalenten	3 239 503	7 183 786
G. Overlopende rekeningen	23 932	35 521
TOTAAL ACTIVA	551 106 024	470 289 820
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	269 003 279	215 555 079
A. Kapitaal	87 999 055	87 999 055
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	99 653 847	102 796 510
D. Nettoresultaat van het boekjaar	56 447 178	-143 685
EIGEN VERMOGEN	269 003 279	215 555 079
VEPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	274 323 432	234 434 882
A. Voorzieningen	173 625	0
B. Langlopende financiële schulden	263 284 316	224 745 100
a. Kredietinstellingen	223 500 000	185 000 000
c. Andere	39 784 316	39 745 100
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	9 667 059	8 060 644
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1 198 432	1 629 138
a. Exit tax	167 282	854 469
b. Andere	1 031 150	774 669
II. Kortlopende verplichtingen	12 613 287	20 299 859
B. Kortlopende financiële schulden	749 596	10 673 829
a. Kredietinstellingen	0	10 000 000
c. Andere	749 596	673 829
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5 301 051	8 106 746
b. Andere	5 301 051	8 106 746
E. Andere kortlopende verplichtingen	151 225	62 656
F. Overlopende rekeningen	1 577 442	1 456 627
VEPLICHTINGEN	282 102 746	254 734 741
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	551 106 024	470 289 820
Aantal aandelen op afsluitdatum ¹	3 288 146	3 288 146
IFRS NAV per aandeel ²	€ 81,81	€ 65,56
EPRA NAV per aandeel ³	€ 85,06	€ 68,24
Schuldgraad (GVV-KB) ⁴	50,16%	51,80%
Schuldgraad (IFRS) ⁵	48,90%	51,80%

* In overeenstemming met IAS 8 werden de cijfers van 2017 herwerkt om rekening te houden met de verplichtingen voortvloeiend uit IAS12 uitgestelde belastingen. Zie toelichting 27 bij de consolideerd jaarrekening voor verdere toelichting.

¹ Het aantal aandelen op afsluitdatum wordt berekend met uitsluiting van 11 712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

² IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

³ EPRA NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

⁴ Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

⁵ Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

In boekjaar 2018 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (met inbegrip van de projectontwikkelingen) toegenomen met € 66,6 miljoen van € 457,9 miljoen op 31 december 2017 tot € 524,5 miljoen op 31 december 2018, hetzij een stijging met +14,6%.

Deze stijging is te danken aan enerzijds een positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (zie toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening) en anderzijds de netto-uitbreiding van de vastgoedportefeuille door nieuwe investeringen (voornamelijk de interne realisatie van ontwikkelingsprojecten).

Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie

Op 17 december 2018 heeft Home Invest Belgium, via de nieuw opgerichte vennootschap De Haan Vakantiehuizen NV, waarvan zij 50% van de aandelen aanhoudt, de aankoop gerealiseerd van 51,43% van de aandelen van de vennootschap Sunparks De Haan NV.

De participatie van Home Invest Belgium bedroeg op 31 december 2018 € 19,0 miljoen. Deze participatie wordt in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

Eigen vermogen

Op 31 december 2018 bedraagt het eigen vermogen van de groep € 269,0 miljoen, een stijging met 24,8% ten opzichte van 31 december 2017.

De IFRS NAV per aandeel is in boekjaar 2018 met 24,8% gestegen naar € 81,81.

De EPRA NAV per aandeel is over dezelfde periode gestegen met 24,7% naar € 85,06.

€ 269
miljoen
Eigen vermogen

50,16%
Schuldgraad
(GVV-KB)

€ 85,06
EPRA NAV
per aandeel

Archview, Etterbeek

Financieringsstructuur

Schuldgraad

Op 31 december 2018 bedroegen de schuldgraden 50,16 % (GVV-KB) en 48,9 % (IFRS).

Rekening houdend met een maximale schuldgraad van 65%, zoals bepaald door de GVV-Wet, heeft Home Invest Belgium nog een schuldcapaciteit van € 239,6 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

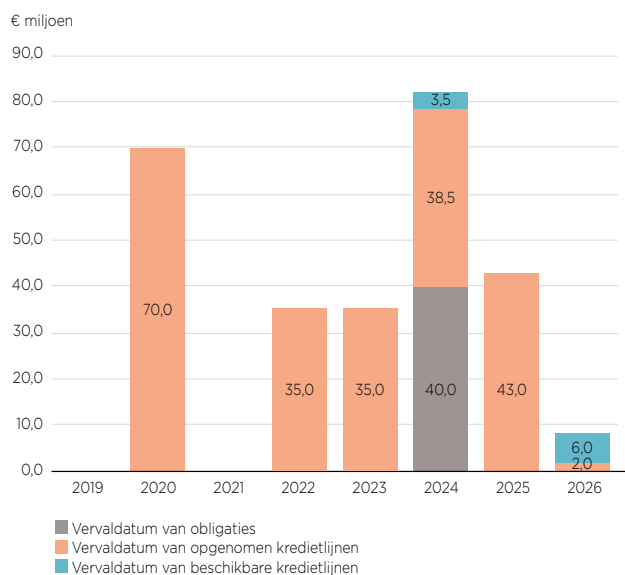
Volgens de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55 % te houden, en ingevolge bankconvenanten op 55 %, beschikt Home Invest Belgium nog over een schuldcapaciteit van € 60,8 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Samenstelling van de schulden

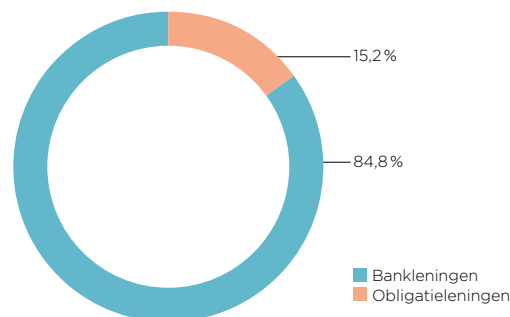
Op 31 december 2018 had Home Invest Belgium € 263,28 miljoen financiële schulden die bestaan uit:

- bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 223,50 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 5 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2020 en 2026. Er zijn geen vervaldagen in 2019;
- een obligatielening voor een bedrag van € 39,78 miljoen met een looptijd tot juni 2024.

VERVALDATUM VAN DE SCHULDEN



TYPE SCHULDEN



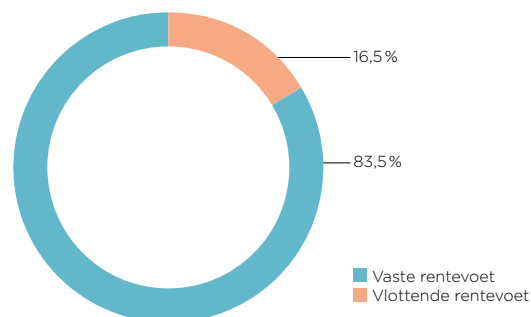
De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,3 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2018 over 9,5 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen.

Rente-indekkingen

Op 31 december 2018 hadden de financiële schulden voor 83,5% (hetzij ten belope van € 220,0 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument. De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,9 jaar.

VASTE/VLOTTENDE RENTEVOETEN



De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van € 9,67 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

De Raad van Bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Geconsolideerde resultatenrekening

	2018	2017*
I. Huurinkomsten	24 286 604	22 683 114
III. Met verhuur verbonden kosten	-294 009	-183 272
NETTO HUURRESULTAAT	23 992 595	22 499 843
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	170 800	136 764
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	577 974	598 574
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3 016 662	-2 769 775
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-650	-30 000
VASTGOEDRESULTAAT	21 724 057	20 435 406
IX. Technische kosten	-1 099 527	-1 086 011
X. Commerciële kosten	-312 350	-342 219
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-340 659	-289 436
XII. Beheerkosten vastgoed	-3 903 591	-3 766 408
XIII. Andere vastgoedkosten	-8 616	19 853
VASTGOEDKOSTEN	-5 664 743	-5 464 220
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16 059 314	14 971 186
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-887 977	-1 066 763
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	285 005	-112 236
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 456 342	13 792 187
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	610 185	719 633
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	59 413 636	824 629
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-171 278	-774 669
PORTEFEUILLERESULTAAT	59 852 543	769 593
OPERATIONEEL RESULTAAT	75 308 885	14 561 780
XX. Financiële inkomsten	105 328	90 494
XXI. Netto interestkosten	-4 672 338	-3 548 571
XXII. Andere financiële kosten	-55 202	-65 034
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 613 701	1 226 658
FINANCIEEL RESULTAAT	-6 235 914	-2 296 453
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	69 072 971	12 265 327
XXIV. Vennootschapsbelasting	-295 246	-361 199
XXV. Exit taks	0	-81 555
BELASTINGEN	-295 246	-442 754
NETTO RESULTAAT	68 777 725	11 822 573
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-59 852 543	-769 593
Uitsluiting van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	+1 613 701	-1 226 658
EPRA RESULTAAT¹	10 538 883	9 826 322
Gemiddeld aantal aandelen ²	3 288 146	3 190 318
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	20,92	3,71
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	3,21	3,08
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL³	4,28	4,66

* In overeenstemming met IAS 8 werden de cijfers van 2017 herwerkt om rekening te houden met de verplichtingen voortvloeiend uit IAS12 uitgestelde belastingen.

¹ Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

² Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11 712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

³ Het statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van artikel 13, §1, van het GVV-KB.

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening

Nettohuurresultaat

Het nettohuurresultaat is gestegen van €22,5 miljoen in 2017 naar €24,0 miljoen in 2018 (+6,6%). De stijging is voornamelijk te danken aan de verhuur van opgeleverde interne projectontwikkelingen en investeringen gerealiseerd in de loop van 2017 die in 2018 een volledig boekjaar hebben bijgedragen.

Vastgoedresultaat

De huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder zijn voornamelijk samengesteld uit door de GVV betaalde onroerende voorheffingen. Een deel van deze lasten en belastingen kon echter worden doorgerekend aan bepaalde huurders, overeenkomstig de toepasselijke wetgeving, zoals onder meer voor winkels, kantoren en rusthuizen.

Na aftrek van de niet-recupereerbare kosten is het vastgoedresultaat gestegen van € 20,4 miljoen in 2017 naar € 21,7 miljoen in 2018 (+6,3%).

Vastgoedkosten en operationeel vastgoedresultaat

De technische kosten omvatten de renovatiekosten en verzekeringspremies die ten laste van de eigenaar vallen. Zij bedroegen voor het afgelopen jaar € 1,1 miljoen.

De commerciële kosten zijn gedaald naar €0,3 miljoen. Ze omvatten de commissielonen betaald aan de vastgoedmakelaars voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de gedeelde kost van plaatsbeschrijvingen, alsook de erelonen van advocaten aangesteld in het kader van een strikt beheer van de verhuring van de portefeuille.

De kosten en taksen verbonden aan niet-verhuurde gebouwen bedragen €0,3 miljoen en betreffen kosten die ten laste vallen van de vennootschap bij leegstaande gebouwen. Die leegstand kan het gevolg zijn van het vertrek van een huurder of voor de tijd die nodig is om een eerste huurder te zoeken bij nieuw opgeleverde projecten of na een grondige renovatie.

De beheerkosten van het vastgoed vertegenwoordigen de personeels- en werkingskosten, de honoraria van het management evenals de zitpenningen aan de bestuurders en de betaalde erelonen voor het aan derden uitbesteed beheer van diverse panden en komen neer op een bedrag van € 3,9 miljoen.

In totaal zijn de vastgoedkosten toegenomen met 3,7% van € 5,5 miljoen in 2017 naar € 5,7 miljoen in 2018.

Het operationeel vastgoedresultaat bereikt in 2018 € 16,1 miljoen, een stijging met +7,3% ten opzichte van 2017.

Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille

De algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten van Home Invest Belgium omvatten alle kosten en opbrengsten die geen rechtstreeks verband houden met het beheer van de gebouwen en de vennootschap. Ze omvatten onder meer de kosten verbonden aan de beursnotering en aan het statuut van Home Invest Belgium (Euronext Brussels, Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, abonnementstaks bij de FOD Financiën, enz.), de erelonen van de commissaris, de raadgevers en de erkende vastgoedexperten van de GVV. Deze kosten bedroegen € 0,6 miljoen in 2018, een verbetering ten opzichte van 2017 (€ 1,1 miljoen).

Hierdoor wordt in 2018 een operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op portefeuille opgetekend van €15,5 miljoen, tegenover €13,8 miljoen eind 2017, een stijging met 12,1%.

Portefeuilleresultaat

In 2018 werd een positief portefeuilleresultaat opgetekend van € 59,8 miljoen.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg €0,6 miljoen in 2018. Dit impliceert een gerealiseerde meerwaarde ten opzichte van de laatste reële waarde van de verkochte panden van 8,5% (op een totale netto verkoopprijs van € 7,8 miljoen).

In 2018 heeft Home Invest Belgium een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een totaal bedrag van € 59,4 miljoen, hetzij 13,0% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2017. Deze positieve variatie is voornamelijk het gevolg van de aanpassing door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de huurrendementen. Op 31 december 2018 worden de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur globaal gewaardeerd aan een bruto huurrendement¹ van 5,6%.

¹ Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

Ter controle van de externe waarderingen, die een belangrijke impact kunnen hebben op de niet-uitkeerbare resultaten van de vennootschap, heeft de Raad van Bestuur in 2018 een interne procedure en controleproces opgezet.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -0,2 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

Financieel resultaat

De netto interestkosten zijn gestegen van € 3,5 miljoen in 2017 naar €4,7 miljoen in 2018. Deze stijging is het gevolg van een toename van het gemiddeld bedrag aan uitstaande financiële schulden. De gemiddelde financieringskost bedroeg 2,20% in 2018. De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen €-1,6 miljoen in 2018. Deze variaties zijn het gevolg van wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

Belastingen

De belastingen zijn gedaald van €0,4 miljoen in 2017 naar €0,3 miljoen in 2018.

€10,54
miljoen
EPRA resultaat

2,20%
Gemiddelde
financieringskost



The Horizon, Sint-Lambrechts-Woluwe

Netto resultaat

EPRA resultaat

Uitkeerbaar resultaat

Netto resultaat

Het nettoresultaat (aandeel groep) van Home Invest Belgium bedroeg € 68,8 miljoen in 2018, hetzij € 20,9 per aandeel.

EPRA resultaat

Na aanpassing van het netto resultaat voor (i) het portefeuilleresultaat en (ii) de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva, bedraagt het EPRA resultaat € 10,5 miljoen voor boekjaar 2018, een stijging met 7,3% ten opzichte van € 9,8 miljoen in 2017.

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 4,1% van € 3,08 in 2017 naar € 3,21 in 2018.

Uitkeerbaar resultaat

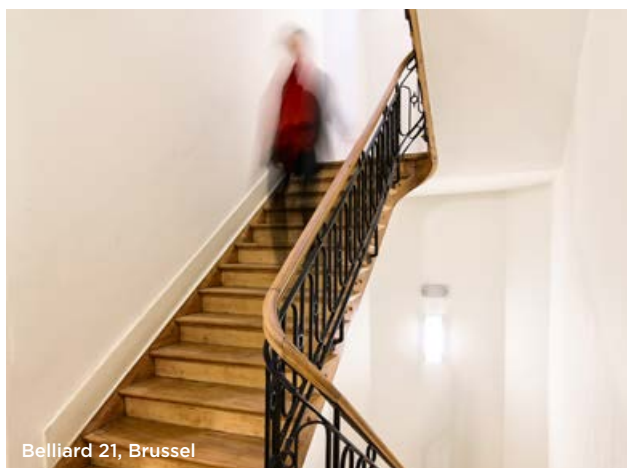
De verkopen van vastgoedbeleggingen gerealiseerd in 2018 resulteerden in een meerwaarde van € 3,3 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen). Deze gerealiseerde meerwaarden dragen bij tot het statutair uitkeerbaar resultaat¹, hetgeen de basis vormt voor de uitkering van het dividend.

Ingevolge wijzigingen van de IFRS-normen die sinds 2018 van kracht zijn, kunnen de verkopen pas worden opgenomen in de rekeningen op het moment dat de verkoopakte wordt afgesloten. Voorheen werden deze verkopen geboekt op het moment van het afsluiten van de verkoopovereenkomst of op het ogenblik van de realisatie van de eventuele opschortende voorwaarden hierin vervat.

Hieruit volgt dat de termijn voor deze verkopen dit jaar ingekort is met 3 maanden (gebruikelijke periode tussen een overeenkomst en een akte). De meerderheid van de verkoopakten die werden getekend in de loop van het eerste kwartaal van 2018 betroffen inderdaad overeenkomsten die werden ondertekend in 2017 en die reeds werden geboekt in de uitkeerbare meerwaarden van dat jaar. Bijgevolg ligt het aandeel van de meerwaarden die voortvloeien uit de verkopen in het uitkeerbaar resultaat in 2018 lager dan in 2017. Dit effect is tijdelijk en beperkt tot 2018.

Hierdoor is het statutair uitkeerbaar resultaat in 2018 gedaald tot € 14,1 miljoen, tegenover € 14,9 miljoen een jaar eerder.

Het uitkeerbaar resultaat per aandeel is gedaald van € 4,66 tot € 4,28 over dezelfde periode.



Belliard 21, Brussel



Port Zélande, Nederland

¹ Het statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van artikel 13 §1 van het GVV-KB.

ANDERE ELEMENTEN VAN HET BEHEERSVERSLAG

Belangrijkste risico's (buiten de risico's verbonden aan de financiële instrumenten)

De risicofactoren worden beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

Aanwending van de financiële instrumenten

Home Invest Belgium organiseert haar financieel beleid dusdanig dat zij doorlopend over voldoende kredietlijnen beschikt. Zij volgt het renterisico op en tracht dit zoveel 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 schuldgraad, 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 2018, 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 2018 geen enkele activiteit uitgevoerd met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling in de zin van artikel 96 en 119 van het Wetboek van 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 de 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

Tijdens het jaar 2018 werden geen aandelen verkocht voor eigen rekening.

Bij de afsluiting van het boekjaar hield Home Invest Belgium 11 712 eigen aandelen aan.

Vooruitzichten 2019

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

De inkomsten van de vennootschap komen voort uit enerzijds de verhuur van haar gebouwen en anderzijds 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, wat leidt tot een indexering van de huren.

De koopmarkt wordt aangedreven door de intresten die historisch laag blijven en die de ontleningscapaciteit van de gezinnen verhogen.

Er wordt verwacht dat de Raad van Bestuur, in lijn met zijn dividendbeleid van de voorbije jaren, naar aanleiding van de bekendmaking van de resultaten van het derde kwartaal, het bedrag van het voorschot op dividend in december 2019 in specien zal uitbetalen.

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. 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 sociale context waarin zij haar opdracht vervult.

Milieucontext

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

Als eigenaar van een belangrijke vastgoedportefeuille, 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.

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

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 om deze prestaties te bereiken.

Wat de projectontwikkelingen betreft, wordt de knowhow van het team benut om gebouwen te ontwerpen waarvoor elke keuze van bouwmaterialen of technologie spoort 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, zoals nabijheid van openbaar vervoer, rationeel grondgebruik, aanleg van groenzones, enz., van essentieel belang zijn voor een duurzaam woonbeleid. 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.

Zo werd bij de herontwikkeling van The Pulse een kantorensite omgebouwd naar een modern wooncomplex, waarbij aandacht werd besteed aan het aspect duurzaamheid: het gebouw werd uitgerust met zonnepanelen en geniet van een uitstekende energieprestatiescore.



Port Zélande, Nederland

Sociale context

Home Invest Belgium streeft ernaar een beleid te voeren, in het belang van al haar stakeholders, gericht op een aantal ethische waarden, zijnde eerlijkheid, integriteit en rechtvaardigheid.

Gezien het groot aantal huurders waarmee zij in contact staat, goed voor meer dan > 2 200 gezinnen, zit Home Invest Belgium in een bevoorrechte positie om een aantal waarden uit te dragen 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 krimpende gemiddelde gezinsgrootte, 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. Dit is ongetwijfeld haar meest waardevolle kapitaal dat haar in staat stelt om uit te munten in de markt waarop zij actief is.

Op 31 december 2018 stuurde het management een team van 38 medewerkers aan.

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

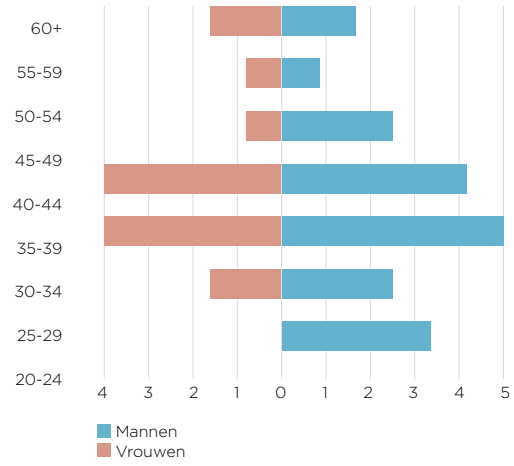
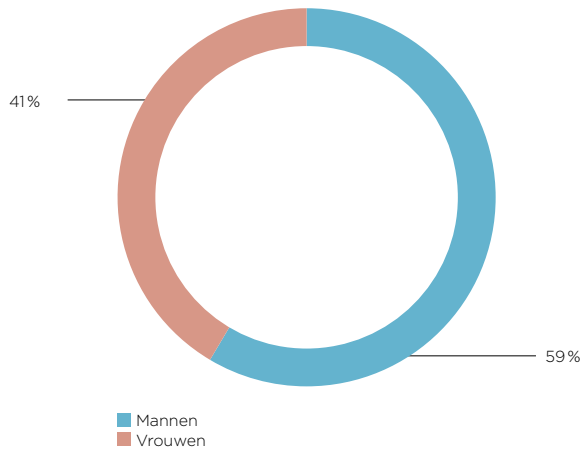


Corporate governance-verklaring

De Corporate Governance-verklaring (inclusief het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor risicocontrole en -beheer) is te vinden in het hoofdstuk "Corporate Governance-verklaring" op de bladzijden 84 tot 106 van dit financieel jaarverslag.



MAN/VROUW VERHOUDING



FASTGOED- VERSLAG

The Link, Oudergem

Een jonge en gediversifieerde portefeuille die recurrente inkomsten en een meerwaarde op lange termijn genereert

De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt het belangrijkste actief van de vennootschap.

VASTGOEDVERSLAG

Portefeuille van de vennootschap	54
De vastgoedmarkt	71
Verslagen van de vastgoedexperten	74

€ 543,5
miljoen

Waarde van de
vastgoedportefeuille



PORTEFEUILLE VAN DE VENNOOTSCHAP

Investeringsstrategie

Home Invest Belgium is gespecialiseerd in residentieel vastgoed. Haar portefeuille bevat traditionele appartementen, appartementen met diensten en gedeelde ruimten, studio's voor studenten, tweede verblijven en toeristische accommodaties en een klein aandeel commercieel vastgoed.

Als eigenaar van een portefeuille met een waarde van ongeveer €543 miljoen, verspreid over België en Nederland, stelt Home Invest Belgium nieuw of recent gerenoveerd en kwaliteitsvol vastgoed ter beschikking van haar huurders, die kunnen rekenen op een professioneel beheer. Een belangrijk concurrentievoordeel van Home Invest Belgium bestaat erin dat ze tevens haar eigen projecten ontwikkelt om zo de groei van haar portefeuille te stimuleren.

De vennootschap koestert de ambitie om haar aandeelhouders een rendement te bieden dat minstens gelijk is aan het rendement van een rechtstreekse belegging in residentieel vastgoed, zonder alle kopzorgen rond het beheer ervan.

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

- een onmiddellijk of na uitvoering van de werken gerealiseerd nettorendement in overeenstemming met de rentabiliteitsdoelstellingen van de GVV, gekoppeld aan een meerwaardepotentieel bij verkoop van het gebouw of per afzonderlijke wooneenheid;
- een minimale investeringsdrempel van € 3 miljoen voor een gebouw (onmiddellijke of na uitvoering van de werken gerealiseerde investeringswaarde) en van €5 miljoen voor een portefeuille;
- de ligging is in principe beperkt tot België en (in mindere mate) in Nederland; er wordt prioriteit verleend aan steden met meer dan 30 000 inwoners met een gezonde economische situatie, een gunstige demografische evolutie en een aanzienlijk groeipotentieel van de vastgoedwaarden;

- 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.

Sinds 2016 heeft de GVV haar investeringsperimeter uitgebreid naar toeristische logies die door gespecialiseerde operatoren worden beheerd. Deze sites leveren niet alleen aantrekkelijke onmiddellijke rendementen op, maar bieden ook mooie vooruitzichten qua meerwaarde bij doorverkoop of opdeling.

Voor dergelijk vastgoed worden vooral volgende investeringscriteria gehanteerd:

- de ligging;
- de kwaliteit van de exploitant;
- de onmiddellijke rentabiliteit;
- de mogelijkheid tot arbitrage, wat de liquiditeit van de belegging garandeert;
- en de technische kwaliteit van de gebouwen.

In de loop van vorig boekjaar is het aandeel in de toeristische logies verder uitgebreid in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium, via de deelneming die Home Invest Belgium bezit via haar perimervenootschap De Haan Vakantiehuizen in Sunparks De Haan NV, zijnde 51,43% (het saldo van de aandelen in Sunparks De Haan werd verworven door een Frans privéfonds). Sunparks De Haan is eigenaar van een toeristische leisurecomplex met gemeenschappelijke infrastructuur gelegen in De Haan, Wenduinsteenweg 150, een unieke ligging vlakbij de zee.

De Haan Vakantiehuizen NV werd gezamenlijk opgericht door Home Invest Belgium, Belfius Insurance, Tinc en DG Infra Yield, die respectievelijk 50%, 25%, 12,5% en 12,5% aanhouden en heeft ondertussen het statuut verkregen van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds.



Xavier de Bue, Ukkel

Evolutie van de portefeuille

Op 31 december 2018 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille van € 543,5 miljoen, tegenover € 457,9 miljoen eind 2017, hetzij een toename met 18,7%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/12/2018	31/12/2017
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 524,51 m	€ 457,87 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 490,36 m	€ 423,11 m
Projectontwikkelingen	€ 34,14 m	€ 34,76 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 19,00 m	€ 0,00 m
Totaal	€ 543,51 m	€ 457,87 m

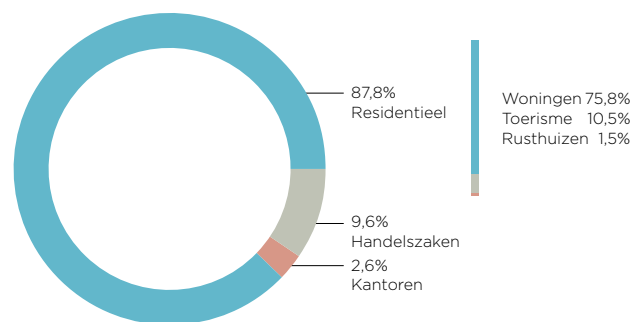
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 490,4 miljoen en bestaat uit 51 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten op 31 december 2018 bedraagt € 27,7 miljoen. De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement van 5,6%.

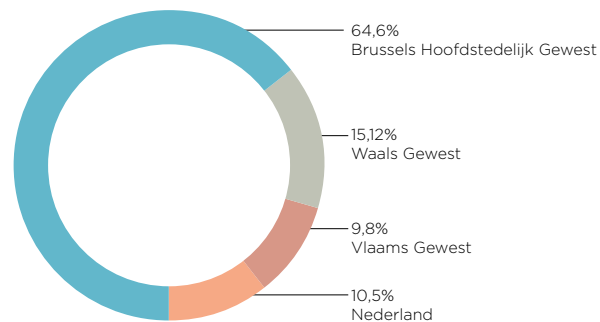
Op 31 december 2018 zijn de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur voor 64,6% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 15,2% in het Waals Gewest, 9,8% in het Vlaams Gewest en 10,5% in Nederland.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 december 2018 voor 87,8% uit residentieel vastgoed. De spreiding van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, berekend op basis van de reële waarde van de gebouwen ziet eruit als volgt:

VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR - TYPE VASTGOED



VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR - GEOGRAFISCHE SPREIDING



The Horizon, Sint-Lambrechts-Woluwe

Onze topgebouwen in exploitatie

Louvain-La-Neuve - Stadscentrum

Deze gebouwen vormen samen het grootste vastgoedcomplex van de GVV op Belgisch grondgebied en zijn goed voor 7,42% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. 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 gronden 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 2018 kende deze site een bezettingsgraad van 99,83%.



Port Zélande

Dit is het enige gebouwencomplex buiten de Belgische grenzen (in Ouddorp, in de Nederlandse provincie Zeeland). Het vertegenwoordigt het grootste vastgoedgeheel van de GVV: 10,46%. Zij bestaan uit 248 huizen en 40 appartementen die deel uitmaken van een complex van zowat 700 vakantiewoningen, met centrale faciliteiten (een subtropisch zwembad, restaurants, winkels, speelzones, enz.). De hele site wordt uitgebaat door de groep Center Parcs Pierre & Vacances, op basis van een huurovereenkomst aan een vaste duur van 15 jaar, tegen een vaste en geïndexeerde huurprijs type 'triple net'. In de afgelopen jaren heeft een grondige renovatie plaatsgevonden, welke duidelijk een positieve impact op de bezettingsgraad van het park heeft.

Lambermont

Dit is de grootste residentiële site van de portefeuille bestaande uit vier gebouwen en gelegen langs de Lambermontlaan in Schaarbeek, naast het sportcentrum Kinetix. Het werd opgeleverd in 2011.

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 constructieve samenwerking met de plaatselijke autoriteiten.





City Gardens

Dit gebouw is het grootste activa gelegen in Vlaanderen (Leuven) en bestaat uit 138 appartementen, twee handelsruimtes en 92 ondergrondse parkeerplaatsen.

In de loop van 2010 en 2011 werd het door Home Invest Belgium volledig gerenoveerd.

Het gebouw wordt bewoond door studenten en jonge professionals, die de centrale ligging in de stad waarderen. De tuin werd volledig heraangelegd in het boekjaar 2017.

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 is een gezochte locatie door de nabijheid van de Navo en de goede bereikbaarheid.



Scheldevleugel

Het gebouw Scheldevleugel ligt pal in het hart van Oudenaarde, op een boogscheut van de Schelde. Het gebouw werd verworven door de GVV in 2016 en ondergaat sinds 2017 een grondige renovatie (in verschillende fasen). De derde renovatiefase werd aangevat in het najaar van 2018 en betreft 12 appartementen en studio's evenals de gemeenschappelijke delen van het gebouw. In totaal werden ondertussen al 59 appartementen van de in totaal 95 eenheden gerenoveerd.

Het gebouw bestaat uit 80 studio's, 15 appartementen met één of twee slaapkamers en 75 parkeerplaatsen. Meer informatie is te vinden op: www.scheldevleugel.be.

Livingstone

Dit gebouw met haar centrale ligging aan de Livingstonelaan in Brussel (in het hart van de Europese wijk, vlakbij het Berlaymontgebouw) werd in 2015 aangekocht door Home Invest Belgium. Alle 38 appartementen met parkingplaatsen en kelders zijn verhuurd.





The Horizon, Sint-Lambrechts-Woluwe

The Horizon & The Inside

Beide gebouwen zijn gelegen in Sint-Lambrechts-Woluwe en werden herontwikkeld door Home Invest Belgium, maar zijn verschillend in hun opzet.

Het gebouw The Horizon staat symbool voor een nieuwe manier van wonen, met een mix van enerzijds veel gedeelde ruimtes (zoals een skylounge met prachtig uitzicht, zonnige dakterrassen, thuisbioscoop, fitness en andere gemeenschappelijke diensten), en anderzijds het eigen appartement of de studio van de bewoners.

The Inside is eerder te beschouwen als een klassiek appartementsgebouw bestaande uit 96 eenheden met een grotere bewoonbare oppervlakte per appartement of de studio in vergelijking met The Horizon, maar met minder gemeenschappelijke ruimtes.

Beide gebouwen zijn bijzonder gezocht: getuige hiervan is de zeer hoge bezettingsgraad voor beide gebouwen van respectievelijk 97% voor The Horizon en 92% voor The Inside eind 2018. Gezien The Inside pas werd opgeleverd in de loop van het boekjaar 2017 is dit een opmerkelijk goed resultaat.



The Inside, Sint-Lambrechts-Woluwe

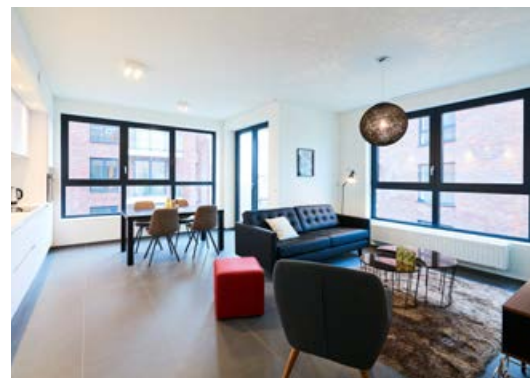
The Pulse

The Pulse, bestaande uit 3 appartementsgebouwen, werd in de loop van het boekjaar 2018 opgeleverd en bestaat uit 96 wooneenheden, een ondergrondse parking en een gemeenschappelijke binnenplaats met petanquebaan.

Het is gelegen op de hoek van de Célidéestraat en de Joseph Scholsstraat in de Karreveld-wijk en kent een hoge bezettingsgraad, 80 van de 96 appartementen zijn ondertussen verhuurd.

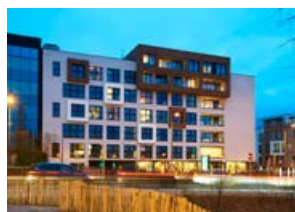
Het betreft een herontwikkeling van een kantorensite naar een modern wooncomplex en geniet van een uitstekende energieprestatiescore.

Meer informatie is terug te vinden op: www.the-pulse.be.

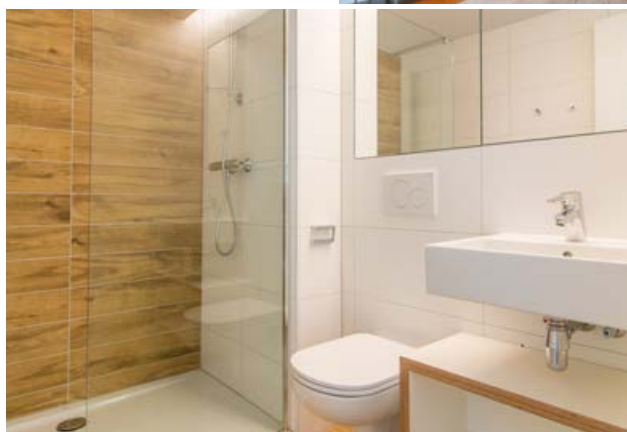


Onze ontwikkelingsprojecten

Hiervoor wordt verwezen naar bladzijde 35-36 van het Beheersverlag.



The Link, Oudergem



Vastgoed- portefeuille

Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur ¹					
		Jaar ²	Eenheden	Oppervlakte	Bezettings- graad ³
Nr	Naam		Aant.	m²	%
Brussels Hoofdstedelijk Gewest					
1.	The Link Maurice Charlentstraat 51-53 Oudergem	2015	124	4 353	
2.	Belliard 21 Belliardstraat 21 Brussel	2013	6	278	
3.	Clos de la Pépinière Boomkwekerijstraat 6-14 Theresianenlaan 5-9 Brussel	1993	25	3 279	
4.	La Résidence Josef II-straat Brussel	1994	17	1 447	
5.	Lebeau Lebeauststraat 55-57 Brussel	1998	12	1 153	
6.	Livingstone Livingstonelaan Brussel	2015	38	4 701	
7.	Résidences du Quartier Européen Jozef II-straat 82-84 - Lebonstraat 6-10 - Stevinstraat 21 Brussel	1997	50	4 316	
8.	Troon Troonstraat Brussel	2015	16	1 913	
9.	Erainn Menapiërstraat 29 Etterbeek	2001	7	1 252	
10.	Archview IJzerlaan 13 Etterbeek	2015	16	1 961	
11.	Giotto Friulilaan 2-10 Evere	2005	85	8 327	
12.	Belgrade Belgradostraat 78-84 Vorst	1999	1	1 368	
13.	Les Jardins de la Cambre Renbaanlaan 96 - Schepenenstraat 75 Elsene	1992	13	2 457	
14.	Charles Woeste Charles Woestelaan 296-306 Jette	2015	92	5 091	
15.	Odon Warland Odon Warlandstraat 205 - Bulinsstraat 2-4 Jette	2012	35	3 141	
16.	Baeck Joseph Baeckstraat 22-46 Sint-Jans-Molenbeek	2001	28	2 652	
17.	La Toque d'Argent Van Kalckstraat 30-32 Sint-Jans-Molenbeek	1990	1	1 660	
18.	Sippelberg Sippelberglaan 3-5 Sint-Jans-Molenbeek	2003	33	3 290	

¹ Inclusief gebouwen bestemd voor verkoop. De residuaire rechten van het gebouw The Link worden aangehouden door Charlent 53 Freehold BVBA terwijl Home Invest Belgium titularis is van het erfpachtrecht.

² Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie.

³ Gemiddelde bezettingsgraad tijdens het jaar 2018.

Vastgoed- portefeuille

Vlaams Gewest, Waals Gewest en Nederland



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur ¹					
		Jaar ²	Eenheden	Oppervlakte	Bezettings- graad ³
Nr	Naam		Aant.	m ²	%
19.	The Pulse Célidéestraat 29-33 Sint-Jans-Molenbeek	2018	97	7 874	
20.	Bosquet - Jourdan Bosquetstraat 72 - Jourdanstraat 71 Sint-Gillis	1997	6	798	
21.	Jourdan - Munt Jourdanstraat 121-125 Sint-Gillis	2002	26	2 814	
22.	Jourdan 85 Jourdanstraat 85 Sint-Gillis	2010	24	2 430	
23.	Lambermont Lambermontlaan 210-222 - Desenfansstraat 13-15 Schaarbeek	2008	131	14 107	
24.	Melkriek Melkriekstraat 100 Ukkel	1998	1	2 034	
25.	Les Érables Calabriëlaan 30-32 Sint-Lambrechts-Woluwe	2001	24	2 201	
26.	The Horizon Arianelaan 4 Sint-Lambrechts-Woluwe	2016	165	10 439	
27.	The Inside Marcel Thirylaan 202-206 Sint-Lambrechts-Woluwe	2017	96	7 872	
28.	Mélopée Mélopé estraat 36 Sint-Jans-Molenbeek	1961	1	220	
29.	Liberty's Vriendschapsplein 7-8 Oudergem	2017	40	3 391	
30.	Xavier de Bue Xavier de Buestraat 30A-34 Ukkel	1950	11	1 194	
31.	Waterloo 41 Waterloolaan 41-43 Sint-Gillis	1950	11	1 009	
32.	Voisin Ketelberg 13 Sint-Pieters-Woluwe	1996	9	923	
33.	Navez F.-J. Navezstraat 81-83 Schaarbeek	1904	10	764	
Totaal Brussels Hoofdstedelijk Gewest			1 268	110 818	87,7%
Vlaams Gewest					
34.	City Gardens Petermannenstraat 2A-2B - Ridderstraat 112-120 Leuven	2010	140	8 409	
35.	Haverwerf Haverwerf 1-10 Mechelen	2002	4	3 396	
36.	Gent Zuid Woodrow Wilsonplein 4 Gent	2000	18	2 346	

¹ Inclusief gebouwen bestemd voor verkoop.

² Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie.

³ Gemiddelde bezettingsgraad tijdens het jaar 2018.

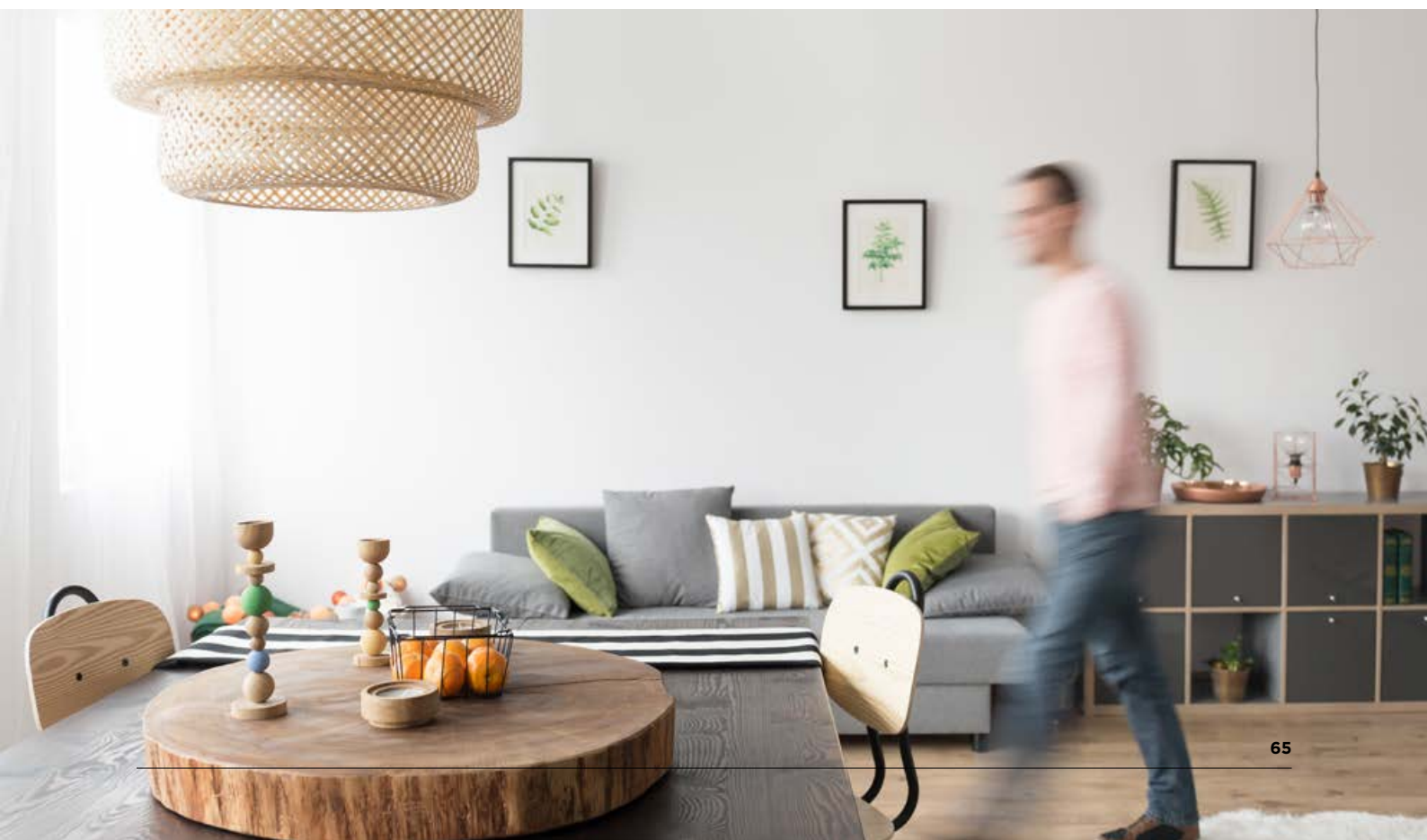
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur					
		Jaar ¹	Eenheden	Oppervlakte	Bezettings- graad ²
Nr	Naam		Aant.	m²	%
37.	Wetteren Cederdreef 9 Wetteren	1989	1	229	
38.	Scheldevleugel Remparden 12 Oudenaarde	1980	96	5 746	
Totaal Vlaams Gewest			259	20 126	90,0%
Waals Gewest					
39.	Clos Saint-Géry Rue de Tournai 4 Ghlin	2015	20	4 140	
40.	Quai de Compiègne Quai de Compiègne 55 Huy	1971	1	2 479	
41.	Galerie de l'Ange (appartementen) Rue de la Monnaie 4-14 Namen	1995	56	2 346	
42.	Galerie de l'Ange (handelszaken) Rue de la Monnaie 4-14 Namen	2002	12	2 552	
43.	Mont-Saint-Martin Mont Saint-Martin 1 Luik	1988	6	335	
44.	Saint-Hubert 4 Rue Saint-Hubert 4 Luik	1988	14	910	
45.	Saint-Hubert 51 Rue Saint-Hubert 51 Luik	1988	4	360	
46.	Léopold Rue Léopold 2-8 Luik	1988	53	3 080	
47.	Florida Av. Florida 75-79 Waterloo	1998	5	1 460	
48.	Louvain-la-Neuve CV9 Hoek Rue des Wallons en Grand Rue Louvain-la-Neuve	1977	16	7 091	
49.	Louvain-la-Neuve CV10&18 Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora Louvain-la-Neuve	1977	176	16 827	
50.	Colombus Rue de l'Orjo 52-56 Jambes	2007	51	3 740	
Totaal Waals Gewest			414	45 320	91,8%
Nederland					
51.	Port Zélande Center Park Port Zélande Ouddorp (Nederland)	2016	288	20 533	
Totaal Nederland			288	20 533	100,0%

¹ Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie.² Gemiddelde bezettingsgraad tijdens het jaar 2018.

Ontwikkelingsprojecten				
Nr	Naam	Opleveringsdatum	Eenheden	Totaal verwachte investering
52.	Marcel Thiry C2 Marcel Thirylaan 204 Sint-Lambrechts-Woluwe	2021	45	€ 9 miljoen
53.	The Crow'n Koningin Astridlaan 278 Kraainem	2019	45	€ 13 miljoen
54.	Meyers-Hennau Meyers-Hennaustraat 5-17 Brussel	2020	46	€ 12 miljoen
55.	Brunfaut Finststraat 4-12 Sint-Jans-Molenbeek	2020	93	€ 20 miljoen
Totaal				€ 54,00 miljoen

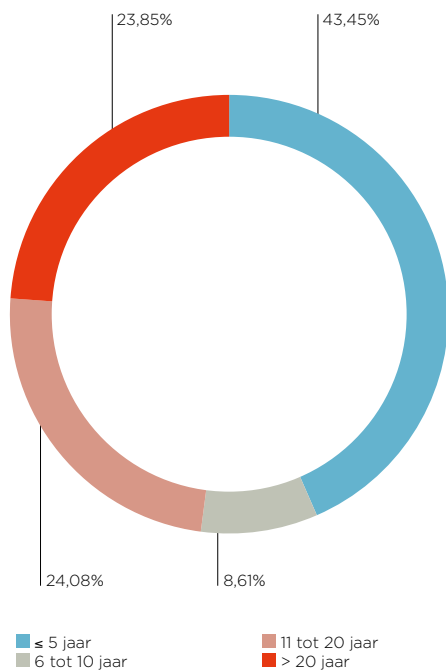
Informatie over de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	Reële Waarde	Contractuele huren op jaarbasis	Contractuele huren + Geschatte huurwaarde op leegstaande ruimtes	Totale geschatte huurwaarde
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	€ 316,62 miljoen	€ 14,60 miljoen	€ 16,20 miljoen	€ 15,70 miljoen
Vlaams Gewest	€ 47,91 miljoen	€ 2,22 miljoen	€ 2,46 miljoen	€ 2,56 miljoen
Waals Gewest	€ 74,56 miljoen	€ 5,27 miljoen	€ 5,91 miljoen	€ 5,62 miljoen
Nederland	€ 51,28 miljoen	€ 2,78 miljoen	€ 2,78 miljoen	€ 2,78 miljoen
Totaal	€ 490,36 miljoen	€ 24,87 miljoen	€ 27,36 miljoen	€ 26,66 miljoen



Analyse van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur¹

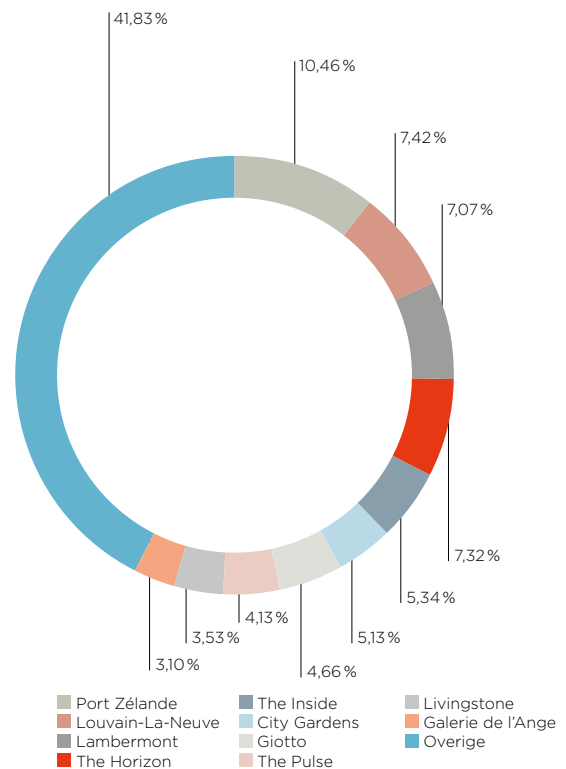
Spreiding volgens ouderdom van de gebouwen



Residentiële gebouwen hebben een vrij lage techniciteit. Daarom kan er van worden uitgegaan dat dergelijke gebouwen minstens 20 jaar lang perfect aangepast blijven aan de markt. Vanuit dit oogpunt kan meer dan driekwart van de activa in de portefeuille als recent bestempeld worden. Dit aandeel neemt bovendien snel toe dankzij de verschillende renovatieprogramma's die door Home Invest Belgium uitgevoerd worden.

Ter vergelijking, in 2013 was de spreiding volgens ouderdom van de gebouwen de volgende: gebouwen van 5 jaar en minder: 25,4%; gebouwen van 6-10 jaar: 12,3%; gebouwen van 11-20 jaar: 39,4% en gebouwen van meer dan 20 jaar: 22,9%.

Spreiding per gebouw



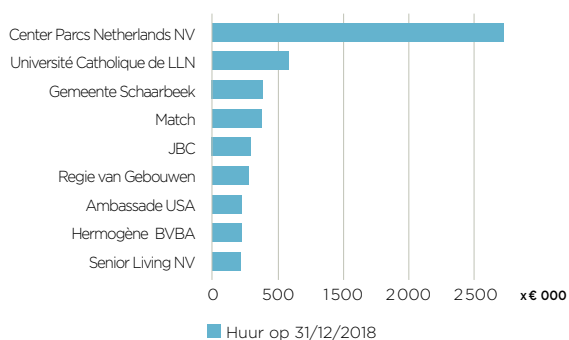
De portefeuille telt 6 huurders waarvan de huur op jaarbasis op 31 december 2018 meer dan € 0,3 miljoen bedraagt. Veruit de grootste huurder is Center Parcs Netherlands met een jaarlijkse huur van meer dan € 2,7 miljoen. Daarna komt de Université Catholique de Louvain-la-Neuve met bijna € 0,6 miljoen.

De toepasselijke 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 10,46% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, is de diversificatie zonder meer verzekerd. De grootste tien sites, ten belope van meer dan 3% elk, vertegenwoordigen 58,2% van de totale portefeuille.

¹ Berekeningen op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

De belangrijkste huurders



Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad van de totale vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is in 2018 stabiel gebleven op 90,0% (in vergelijking met 90,5% in 2017). De totale bezettingsgraad wordt berekend met inbegrip van gebouwen in renovatie, gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering, gebouwen in verkoop en gemeubelde appartementen die op korte termijn worden verhuurd.

De gemiddelde bezettingsgraad van de gebouwen in lopende exploitatie bleef op een hoog niveau (96,4% in 2018 ten opzichte van 95,3% in 2017).

Er dient te worden opgemerkt dat de commercialisatie van de projectontwikkelingen pas start eens de werken volledig voltooid zijn, rekening houdend met het feit dat kandidaat-bestuurders slechts interesse vertonen eens een project is afgewerkt (in tegenstelling tot kandidaat-kopers). Dit verklaart waarom er de eerste maanden na de oplevering van een project nog fluctuaties zijn in de verhuring.

Door het actieve verhuurbeleid dat binnen de vennootschap wordt gevoerd, slaagt Home Invest Belgium er in om een hoge bezettingsgraad te presenteren voor het afgelopen boekjaar.

Resterende duur van de huurovereenkomsten

Bij afsluiting van het boekjaar bedraagt de resterende duur van de huurcontracten 2,6 jaar. Deze informatie is gebaseerd op de theoretische einddatum van de ondertekende huurcontracten.

In de residentiële sector staan de geldende wetgevingen 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.

DE MARKT VAN RESIDENTIEEL VASTGOED¹

De laatste demografische vooruitzichten bevestigen de groeivertraging

De demografische vooruitzichten van het Federaal Planbureau zijn gebaseerd op hypothesen die rekening houden met de impact van de vluchtelingencrisis van de afgelopen maanden. Op lange termijn kadersen deze demografische vooruitzichten in een ongewijzigd maatschappelijk organisatiescenario, maar ze omvatten wel een scenario van een verstrengd migratiebeleid op het niveau van de Europese Unie. Ook houden ze rekening met de hypothesen inzake vruchtbaarheid, verhoging van de levensverwachting en veroudering van de bevolking.

Op 1 januari 2018 bestond de Belgische bevolking uit zowat 11 376 000 inwoners, ten opzichte van 11 322 000 een jaar eerder. Dit komt neer op een stijging met 0,47% in een jaar. Op 1 januari 2019 zou het aantal op ongeveer 11 428 000 inwoners moeten liggen.

Tegen 2030 zou België 11 887 000 inwoners tellen. Dit zou een groei van 4% betekenen, een lichte daling ten opzichte van de voorgaande demografische vooruitzichten.

In tegenstelling tot de vorige vooruitzichten is de demografische groei momenteel het sterkst in Vlaanderen, met 0,43 % per jaar tegen 2030, tegenover 0,34% in Brussel en 0,29% voor Wallonië.

In absolute waarden wordt geschat dat tussen 2019 en 2030:

- de Brusselse bevolking met 39 600 inwoners zou aangroeien, tot 1 245 000 inwoners;
- Vlaanderen zou een totaal van 6 887 000 inwoners tellen in die periode op zijn grondgebied, of dus een toename met meer dan 300 000 inwoners;
- de Waalse bevolking zou aangroeien tot 3 754 000 inwoners, wat een stijging met 118 000 personen zou betekenen.

De veroudering van de bevolking wordt trouwens bevestigd. Deze tendens zal wellicht aanhouden tijdens de hele periode van de demografische prognose voor de drie gewesten van het land. De jongste bevolking van België is in Brussel te vinden.

Deze demografische groei gaat ook gepaard met veranderingen in de levensstijl, met een effect op het aantal bijkomende huishoudens dat elk jaar wordt verwacht. Zo zou het totaal aantal huishoudens op Belgische schaal moeten toenemen van 4 958 000 op 1 januari 2019 naar 5 256 000 in 2030, of dus een stijging van zowat 6% over de periode. In absolute waarden vertegenwoordigt dit een verhoging met bijna 300 000 huishoudens en in theorie evenveel extra wooneenheden.

De verschillen tussen Brussel en de andere twee gewesten van het land zijn vrij groot:

- In Brussel zou het aantal huishoudens van 551 000 naar 564 000 eenheden toenemen, een stijging met 2,35% of 0,26% per jaar tegen 2030. De groei neemt echter gradueel af vanaf 2024.
- In Vlaanderen en Wallonië is de evolutie gelijkaardig. Het totaal aantal huishoudens van deze twee gewesten zou met 0,6% per jaar moeten toenemen tot 2030. Men schat dat het aantal huishoudens in Vlaanderen tegen 2030 3 000 000 zal bedragen, tegen zowat 1 687 000 in Wallonië.

In Brussel zou het aantal huishoudens met 20 000 eenheden toenemen tegen 2030, zijnde een gemiddelde jaarlijkse groei van 1 500 eenheden. Dit is minder dan het eerder vooropgesteld cijfer van 4 000 wooneenheden. De demografische druk neemt dus af in Brussel, hoewel de druk op de prijzen en op de huurprijzen in Brussel in de komende jaren zou moeten aanhouden, in een context van jaarlijks slinkende grondreserves in Brussel.

¹ Bron: Cushman & Wakefield.

De economische context verzwakt en wordt meer onzeker

Het onzekere politieke klimaat, de stijgende spanningen tussen de Verenigde Staten en China en het opkomend populisme in Europa zijn elementen die wegen op het consumentenvertrouwen en die dus op termijn ook zouden kunnen gaan wegen op hun aankoopbeslissingen. De economische context is ook minder bevorderlijk, met vooruitzichten voor de groei van het BBP, die iets naar beneden worden herzien. In 2018 lag de groei van het BBP op 1,5%, terwijl het percentage voor 2019 eerder rond 1,3% zou liggen.

De rentevoeten van de Europese Centrale Bank zouden voor het jaar 2019 op een bijzonder laag niveau moeten blijven. De rentevoeten voor de nieuwe hypothecaire kredieten zouden dus in theorie ook onder de 2% moeten blijven en waarschijnlijk de lichte krimp in de economische groei counteren.

In 2018 werd voor zowat 38 miljard euro aan nieuwe hypothecaire kredieten toegekend (tegen 40 miljard euro het jaar voordien en bijna 60 miljard in 2016).

In de aankoop stegen de vastgoedprijzen met meer dan 3,4% voor de appartementen in 2018

Toelichting bij de methode: onze informatiebron voor de bepaling van de vastgoedprijzen bij aankoop is de FOD Economie, via zijn statistisch platform www.statbel.fgov.be. De statistieken van de vastgoedprijzen zijn gebaseerd op alle vastgoedtransacties waarvoor registratierechten werden betaald. De gegevens komen van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën.

Er wordt beklemtoond dat de cijfers vanaf 2015 als voorlopig dienen te worden beschouwd. Dat doet uiteraard de vraag rijzen in welke mate deze cijfers volledig betrouwbaar zijn. Er zijn inderdaad soms grote verschillen te zien tussen de cijfers van de notarisbarometers en de cijfers die de FOD Economie op zijn website publiceert.

Te noteren is ook dat de FOD Economie ervoor koos om de cijfers in absolute waarden voor te leggen, met behulp van de gemiddelde prijzen. De jaren voordien werden de gemiddelde prijzen gebruikt. Gelet op het feit dat de vergelijkingen in absolute waarden niet meer relevant zijn, hebben we ervoor geopteerd om de verhogingen dus enkel in percentages weer te geven.

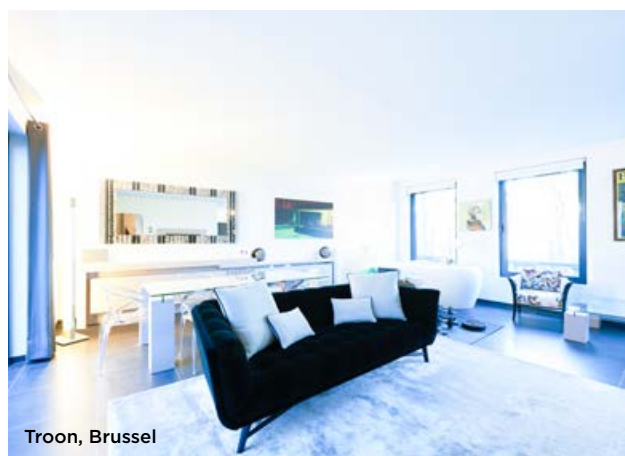
Over heel België gaan de prijzen, volgens de laatste statistieken die beschikbaar zijn bij het Nationaal Instituut voor de Statistiek (en die enkel de eerste drie kwartalen van 2018 beslaan), omhoog in de verschillende marktsegmenten, op het hele grondgebied.

Op Belgische schaal ging de gemiddelde prijs voor een eengezinswoning met 4,1% omhoog, in vergelijking met

2016, en met meer dan 25% ten opzichte van 2010. In 2018 bedroeg de gemiddelde prijs van een huis € 205 000. De prijsstijging van een eengezinswoning zou bijna 10% bedragen in Brussel. Vlaanderen zou een groei van meer dan 6% en Wallonië van slechts 1,4% noteren. Wallonië blijft de goedkoopste regio van het land, Brussel de duurste.

Volgens de FOD Economie nam de gemiddelde prijs voor een appartement in België toe met 3,4%, dus minder dan voor woonhuizen. De percentages schommelen van +2,9% in Wallonië, tot +4,1% in Vlaanderen en +2,6% in Brussel. In tegenstelling tot voor de huizen stegen de prijzen voor appartementen dus het minst in Brussel, tegenover de twee andere gewesten van het land.

Alle andere vastgoedprijnsindexen (Notarisbarometers, TREVI, House Price Index van Eurostat) bevestigen deze trends, zowel wat de waargenomen activiteit als wat de prijsverhoging betreft.



De Brusselse huurmarkt in een notendop

In België ligt de verhouding eigenaar-huurder op 72% - 28%, wat globaal spoort met het Europese gemiddelde (70% - 30%).

In Brussel oogt die verhouding helemaal anders. Het rapport van het Observatorium van de huurprijzen dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest publiceert, legt het percentage eigenaars immers op 38%. Dit betekent dat 62% van de Brusselse bevolking dus huurt. Dat is onder meer te verklaren door de hogere aankoopprijzen en door een grotere aanwezigheid van expats, waardoor deze bevolking dus logischerwijze meer huurt.

Volgens de cijfers van het Observatorium van de huurprijzen, liggen de gemiddelde huurprijzen (met inbegrip van nieuwbouw en tweedehands, zowel eengezinswoningen als appartementen) rond € 700 / maand in 2017 tegen € 723 / maand in 2015¹. In 2004 bedroeg de huurprijs € 601 / maand.

¹ Het Observatorium van de huurprijzen baseert zich op een enquête die elk jaar wordt uitgevoerd. In 2015 omvatte de steekproef 3 000 ondervraagde huishoudens, in 2017 werden 5 000 huishoudens ondervraagd. Er kunnen dus verschillen zijn, ondanks het streven om de hele Brussel huurmarkt te dekken.

Deze gemiddelde huurprijs is natuurlijk afhankelijk van de intrinsieke kenmerken van de wooneenheid, van haar oppervlakte, haar kwaliteit, haar ligging, van het aantal slaap- en/of badkamers, van haar milieuprestaties. Zo wordt voor een studio van vóór 1945 een huur van € 519 gevraagd, terwijl deze stijgt tot € 1 623 voor een nieuwgebouwd of gerenoveerd huis na 2001. De meeste huurprijzen liggen tussen € 500 en 800/maand.

Het Observatorium van de huurprijzen beklemtoont de geleidelijke kloof tussen de huurprijzen en de gezondheidsindex in Brussel. Zo blijkt dat de huurprijzen eerder sterker stegen dan de gezondheidsindex tijdens de analyseperiode en dan vooral in de jaren 2008 tot 2013. Ook interessant is het gegeven dat de verhoging van de huurprijzen sinds 2013 enkel voortvloeide uit de indexering.

De kloof mag dan op het eerste gezicht klein ogen, toch wijst de studie er ook op dat de kloof geleidelijk toeneemt 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. Volgens de cijfers van het Observatorium heeft de helft van de huurders een inkomen van minder dan € 2 000/maand en ligt het beschikbaar gemiddeld inkomen op € 1 842/maand. Brussel is dus vooral een huurmarkt door de hogere verkoopprijzen, maar er treedt ook geleidelijk een wanverhouding op tussen het huuraanbod en de inkomens van de Brusselaars. Het blijkt inderdaad dat de armste 70% van de Brusselse bevolking maar toegang heeft tot 21% van het huurpark (in de veronderstelling dat een gezin 25% van zijn inkomen aan zijn huisvesting besteedt).

Het is ook belangrijk om de grote verschillen tussen de Brusselse gemeenten in het achterhoofd te houden. De laagste gemiddelde huurprijzen worden genoteerd in de gemeente Sint-Joost-Ten-Node, namelijk € 560/maand, terwijl ze vlot een gemiddelde van meer dan € 900/maand halen in het zuidoosten van Brussel, in gemeenten zoals Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Pieters-Woluwe of Sint-Lambrechts-Woluwe.

In Brussel zijn de waargenomen prijzen op de markt van het nieuw residentieel vastgoed op een beperkte bevolkingsgroep gericht

De markt van nieuw residentieel vastgoed wekt meer en meer belangstelling bij ontwikkelaars en kopers, zowel op Belgisch als op Brussels niveau. Vooral in Brussel, met de veroudering van de bestaande gebouwen, de strengere normen voor vereiste energieprestaties en de sterke bevolkingsgroei, zien we een zeker gebrek aan interesse voor de zogenaamde “tweedehandse” wooneenheden, die vaak energieverblindend en duurder zijn om te renoveren, terwijl er steeds meer bereidheid is om nieuwe projecten op te zetten.

Toch blijkt dat de prijsverschillen tussen “tweedehandse” en nieuwe wooneenheden vaak een rem zijn voor een bevolkingsgroep die voornamelijk bestaat uit gezinnen met een gemiddeld inkomen.

Het is dus te begrijpen dat ontwikkelaars alsmear kleiner willen bouwen in Brussel (hoewel de oppervlaktes nog vrij groot blijven vergeleken met elders in Europa).

Met een gemiddelde prijs van € 2 700 tot € 3 000/m² minimum neemt de wanverhouding tussen de aangeboden woningen en de inkomens van de bevolking, gedurig toe.

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



CV 10 & 18, Louvain-la-Neuve

+4,1%

Stijging van
gemiddelde prijs van
eensgezinwoning in
België in 2018

+3,4%

Stijging van
gemiddelde prijs
van appartement
in België in 2018

Belangrijkste kenmerken van de Belgische residentiële vastgoedmarkt

De regionalisering van de regelgeving omtrent de woninghuur is afgerond. De drie Gewesten beschikken voortaan elk over hun eigen wetgevend kader voor woninghuurovereenkomsten. Er dient te worden opgemerkt dat (i) voor huurovereenkomsten die werden afgesloten voor de inwerkingtreding van de regionale wetgevingen, (ii) huurovereenkomsten die niet onder het toepassingsgebied vallen van de regionale regelgeving en (iii) sommige algemene bepalingen (artikels 1708 tot 1762bis Burgerlijk Wetboek) het belang van de nationale regelgeving niet mag worden onderschat.

De drie Gewesten voorzien elk in de verplichte precontractuele informatie die dient meegedeeld te worden op het moment van tehuurstelling (o.a. raming van de privatieve en gemeenschappelijke lasten). Het basisprincipe dat de onroerende voorheffing niet mag doorgerekend worden aan de huurders blijft eveneens overeind.

De huurprijs wordt vrij bepaald tussen de partijen. Voor het Brussels en het Waals Gewest hebben de betrokken regeringen indicatieve tabellen met huurrichtprijzen ter beschikking gesteld.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Ordonnantie van 27 juli 2017

De Ordonnantie is van toepassing op alle types van woningen (met inbegrip van studentenverblijven en tweede verblijven) en is niet louter beperkt tot huurovereenkomsten betreffende hoofdverblijfplaatsen, maar is daarentegen niet van toepassing op toeristische logies. Deze Ordonnantie is toepasselijk op alle huurovereenkomst gesloten (of hernieuwd) vanaf 1 januari 2018. De Regering stelde een niet-beperkende lijst op van de herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder vallen. De Ordonnantie voorziet in specifieke regels voor bepaalde types van bewoning (hoofdverblijfplaats, studentenverblijven, glijdende huur,...).

De huurovereenkomst waarbij de huurder zijn hoofdverblijfplaats vestigt in het gehuurde goed wordt in principe afgesloten voor een duur van negen jaar en loopt af bij het verstrijken van deze periode, mits opzeg door één van de partijen 6 maanden voor de vervaldag.

Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst verlengd met 3 jaar aan dezelfde voorwaarden (onder voorbehoud van indexering). Het is voor beide partijen mogelijk om vroegtijdig een einde te stellen aan deze huurovereenkomst:

- De huurder kan te allen tijde zijn huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden, en (indien zijn opzeg gegeven wordt tijdens de eerste 3 jaar) mits het betalen van een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij opzeigt tijdens het eerste, tweede of derde jaar van de overeenkomst;
- De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan deze overeenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn en de betaling van een vergoeding, die verschilt al naargelang de redenen van de opzegging.
- Er kan echter ook overeengekomen worden om de huurovereenkomst-hoofdverblijfplaats af te sluiten voor een korte termijn ($\leq$ 3 jaar). Deze huurovereenkomst kan één of meerdere keren verlengd worden voor zolang de totale duur de 3 jaar niet overschrijdt. De huurovereenkomst korte duur eindigt in principe mits opzeg door één van de partijen 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor een periode van negen jaar, en dit vanaf de datum waarop de oorspronkelijke overeenkomst van korte duur inging.

Deze overeenkomst van korte termijn kan eveneens vervroegd worden opgezegd door beide partijen (voor zover de duur langer is dan 6 maanden):

- De huurder kan te allen tijde deze huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur;
- De verhuurder kan deze huurovereenkomst enkel opzeggen, na het verstrijken van het eerste jaar en enkel voor welomschreven redenen en mits opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur.

Vlaams Gewest

Decreet van 9 november 2018

Het Decreet is van toepassing op alle huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019 met betrekking tot woningen die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd en gelegen zijn in het Vlaams Gewest. Deze wetgeving is dus niet van toepassing voor tweede verblijven en toeristische logies. Een lijst met onderhouds- en herstellingswerken werd opgesteld door de Vlaamse Regering, met aanduiding van de partij die verantwoordelijk is voor de uit te voeren werken. De huurovereenkomst wordt in principe afgesloten voor een duur van negen jaar en loopt af bij het verstrijken van deze periode, mits opzeg door de verhuurder 6 maanden voor de vervaldag of mits opzeg door de huurder 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst verlengd met 3 jaar aan dezelfde voorwaarden (onder voorbehoud van indexering). Het is voor beide partijen mogelijk om vroegtijdig een einde te stellen aan deze huurovereenkomst:

- De huurder kan te allen tijde zijn huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden, en (indien zijn opzeg gegeven wordt tijdens de eerste 3 jaar) mits het betalen van een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij opzegt tijdens het eerste, tweede of derde jaar van de overeenkomst;

- De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan deze overeenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn en de betaling van een vergoeding, die verschilt al naargelang de redenen van de opzegging.

De mogelijkheid bestaat ook hier om een huurovereenkomst af te sluiten voor een korte termijn (≤ 3 jaar). Deze huurovereenkomst kan slechts eenmaal verlengd worden aan dezelfde voorwaarden voor zolang deze de totale duur de 3 jaar niet overschrijdt. De huurovereenkomst van korte duur eindigt in principe mits opzeg door één van de partijen 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebrek aan opzeg wordt de huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor een periode van negen jaar, en dit vanaf de datum waarop de oorspronkelijke overeenkomst van korte duur inging.

Deze overeenkomst van korte termijn kan eveneens ten alle tijde vervroegd worden opgezegd door de huurder, mits een opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding gelijk aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar. De verhuurder kan deze huurovereenkomst van korte duur niet opzeggen.

Het Vlaams Gewest past vanaf 1 januari 2019 het decreet van 9 november 2018 toe inzake huurovereenkomsten voor woningen als hoofdverblijfplaats.



Gent Zuid

Waals Gewest

Waals decreet van 15 maart 2018

Het Decreet is van toepassing op alle types van woningen (met inbegrip van studentenverblijven en tweede verblijven) en is niet louter beperkt tot huurovereenkomsten betreffende hoofdverblijfplaatsen. Het is daarentegen niet van toepassing op toeristische logies.

Het Decreet is van toepassing vanaf 1 september 2018 en is onmiddellijk van kracht op reeds lopende huurcontracten (behoudens voor sommige bepalingen die pas dienen nageleefd te worden bij het afsluiten of hernieuwen van een contract na 1 september 2018). De regering stelde een niet-beperkende lijst op van de herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder vallen. Het Decreet voorziet in specifieke regels voor bepaalde types van bewoning (hoofdverblijfplaats, studentenverblijven, glijdende huur,...).

De huurovereenkomst waarbij de huurder zijn hoofdverblijfplaats vestigt in het gehuurde goed wordt in principe afgesloten voor een duur van negen jaar en loopt af bij het verstrijken van deze periode, mits opzeg door de verhuurder 6 maanden voor de vervaldag of mits opzeg door de huurder 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst verlengd met 3 jaar aan dezelfde voorwaarden (onder voorbehoud van indexering). Het is voor beide partijen mogelijk om vroegtijdig een einde te stellen aan deze huurovereenkomst:

- De huurder kan te allen tijde zijn huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden, en (indien zijn opzeg gegeven wordt tijdens de eerste 3 jaar) mits het betalen van een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij opzegt tijdens het eerste, tweede of derde jaar van de overeenkomst;
- De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan deze overeenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn en de betaling van een vergoeding, die verschilt al naargelang de redenen van de opzegging.

Er kan echter ook overeengekomen worden om de huurovereenkomst-hoofdverblijfplaats af te sluiten voor een korte termijn (≤ 3 jaar). Deze huurovereenkomst kan maximaal twee keer verlengd worden voor zover de totale duur de 3 jaar niet overschrijdt. De huurovereenkomst van korte duur eindigt in principe mits opzeg door één van de partijen 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebreke aan opzeg wordt de huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor een periode van negen jaar, en dit vanaf de datum waarop de oorspronkelijke overeenkomst van korte duur inging. Deze overeenkomst van korte termijn kan eveneens vervroegd worden opgezegd door beide partijen:

- De huurder kan te allen tijde deze huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur;
- De verhuurder kan deze huurovereenkomst enkel opzeggen, na het verstrijken van het eerste jaar en enkel voor welomschreven redenen en mits opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur.



Leopold, Luik

Het Waals Gewest past sinds 1 september 2018 het decreet van 15 maart 2018 toe op alle huurovereenkomsten voor alle woningtypes.

VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDEXPERTEN

Volgens de wettelijke en statutaire bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) Home Invest Belgium gelegen in België op 31 december 2018.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	TOTAAL	BELGIË	NEDERLAND
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 490,36 miljoen	€ 439,08 miljoen	€ 51,28 miljoen
Projectontwikkelingen	€ 34,14 miljoen	€ 34,14 miljoen	
Totaal	€ 524,51 miljoen	€ 473,22 miljoen	€ 51,28 miljoen

Portefeuille in België

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 (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 het eventuele bestaan van deze risicofactoren 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, voor aftrek van de transactiekosten.

De verkoop van een onroerend goed is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de overheid. Het bedrag van die rechten, dat pas

gekend is wanneer de verkoop afgesloten is, hangt onder andere af van de overdrachtwijze, het profiel van de koper en de geografische ligging van het pand. Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt, dat dateert op 8 februari 2006 en herzien werd op 30 juni 2016, blijkt dat, de gemiddelde transactiekost 2,5% bedraagt.

Voor gebouwen van meer dan € 2 500 000 bekomen we de verkoopswaarde exclusief kosten, overeenkomende met de reële waarde ("fair value") zoals vooropgesteld door de internationale boekhoudkundige norm IFRS 13, door 2,5% transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. Dit percentage van 2,5% zal, indien nodig, periodiek herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%, voor zover die afwijking wordt waargenomen op de institutionele markt.

Voor gebouwen van minder dan € 2 500 000 zijn de klassieke transactiekosten van toepassing, zijnde 10% in het Vlaamse Gewest en 12,50% in het Brussels en in het Waalse Gewest.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de Investeringswaarde van het geconsolideerde vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium in België op 31 december 2018 € 522,52 miljoen bedraagt.

De verkoopwaarde van het geconsolideerde vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium in België op 31 december 2018, welke overeenstemt met de Reële Waarde ("fair value") in de zin van de IAS/IFRS normen, bedraagt € 473,22 miljoen.

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN (IN BELGIË)	TOTAAL	CUSHMAN & WAKEFIELD	CBRE VALUATION SERVICES	WAARDERING AAN KOSTPRIJS
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 439,08 miljoen	€ 415,97 miljoen	€ 23,11 miljoen	
Projectontwikkelingen	€ 34,14 miljoen	€ 27,31 miljoen		€ 6,84 miljoen
Totaal	€ 473,22 miljoen	€ 443,28 miljoen	€ 23,11 miljoen	€ 6,84 miljoen

Cushman & Wakefield

Emeric Inghels MRICS
Partner
Valuation & Advisory

CBRE Valuation Services

Pieter Paepen¹ MRICS
Senior Director
Valuation & Advisory Services

Portefeuille in Nederland

Deze brief volgt op de opdracht die U ons heeft toevertrouwd betreffende de waardering van de Reële Waarde van de 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. De perimeter is uitgebreid tot 248 cottages en 40 appartementen ten gevolge van de aankoop door Home Invest Belgium van extra eenheden in 2017.

Onze waarderingen 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 verstrekte 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 is de discounted Cash Flow methode toegepast. 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 vastgoedportefeuille,

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 vastgoedportefeuille 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 vastgoedportefeuille bestaande uit 248 cottages en 40 appartementen van Center Parcs Port-Zélande, Ouddorp, Nederland, geschat op 31 december 2018, € 52,31 miljoen bedroeg.

De geschatte waarde die overeenkomt met de Reële Waarde ("Fair Value") volgens de definitie van IAS/IFRS, bedroeg € 51,28 miljoen.

BNP Paribas Real Estate Valuation France

Isabelle DENIS
Deputy Director - BNP Paribas Real Estate Valuation France

¹ Pieter Paepen BVBA.

HET AANDEEL OP DE BEURS

Uw belegging in goede handen

Een investering in Home Invest Belgium laat toe om op een onrechtstreekse manier te beleggen in vastgoed. De vennootschap beschikt over een ervaren intern vastgoedteam, dat kort op de bal kan spelen in het beheer van de vastgoedportefeuille. Dit wordt bewezen door de hoge bezettingsgraad en de constante huurstromen.

Door het strikte reglementaire kader waaraan de GVV is onderworpen, is de belegger bovendien zeker van een constante dividendpolitiek en een voordelig fiscaal stelsel.

€ 4,75

Brutodividend
per aandeel

€91,40

Beurskoers op
31 december 2018

HET AANDEEL OP DE BEURS

Het aandeel op de beurs.....	78
Dividend en rendement	80
Aandeelhoudersstructuur	82

€302
miljoen

Beurs-
kapitalisatie op
31 december 2018

HET AANDEEL OP DE BEURS

Profiel van de beleggers

Het aandeel Home Invest Belgium is zowel voor particuliere als institutionele investeerders een interessant beleggingsinstrument.

De onrechtstreekse belegging in residentieel vastgoed biedt tal van voordelen:

- de belegger is verlost van het stijgende aantal administratieve en technische verplichtingen in het kader van het beheer van residentieel vastgoed;
- het risico op inkomstenderving bij huurleegstand of wanbetaling is gespreid over een groot aantal huurders;
- de belegger geniet van een betere liquiditeit van zijn vermogen aangezien de aandelen van Home Invest Belgium verhandelbaar zijn op de beurs;
- investeren in vastgoed wordt al mogelijk met een kleine inleg.

De vennootschap koestert de ambitie om haar aandeelhouders een rendement te bieden dat minstens gelijk is aan dat van een rechtstreekse belegging in residentieel vastgoed.

Evolutie van de beurskoers

Het aandeel Home Invest Belgium noteert sinds 16 juni 1999 op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

Op 31 december 2018 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium op Euronext Brussels € 91,40, te vergelijken met de slotkoers eind 2017 die € 88,72 bedroeg.

De gemiddelde koers van het boekjaar 2018 bedroeg € 87,96 (in vergelijking met € 94,93 een jaar eerder).

De liquiditeit van het aandeel is toegenomen tot een gemiddeld dagelijks volume van 1 202 aandelen in 2018 (tegenover een gemiddeld dagelijks volume van 779 aandelen in het boekjaar 2017).

De omloopsnelheid⁴ stijgt naar 18,50% voor 2018, in vergelijking met 11,99% voor 2017.

Evolutie van het aandeel 2013-2018

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Beurskoers (in €)						
Hoogste koers	€ 94,00	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00	€ 82,35
Laagste koers	€ 83,20	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50	€ 69,27
Op de laatste noteringsdag van het boekjaar	€ 91,40	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10	€ 76,00
Gemiddelde koers	€ 87,96	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91	€ 76,03
Dividend (in €)						
Bruto	€ 4,75	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75	€ 3,50
Netto ¹	€ 3,3250	€ 3,1500	€ 3,0875	€ 3,3700	€ 3,1875	€ 2,9750
Bruto dividendrendement²	5,20%	5,07%	4,49%	4,32%	4,41%	4,61%
Volume						
Gemiddeld dagelijks volume	1 202	779	747	1 058	996	703
Jaarlijks volume	306 477	198 650	191 851	270 860	254 159	179 166
Totaal aantal aandelen op 31 december	3 299 858	3 299 858	3 160 809	3 160 809	3 160 809	3 056 143
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 302 miljoen	€ 293 miljoen	€ 311 miljoen	€ 293 miljoen	€ 269 miljoen	€ 232 miljoen
Free float³	50,19%	50,19%	52,54%	49,21%	48,96%	50,24%
Omloopsnelheid⁴	18,50%	11,99%	11,55%	17,41%	16,42%	11,67%
Payout ratio⁵	111,04%	96,54%	96,75%	95,81%	88,93%	93,03%

¹ Sinds 1 januari 2017 bedraagt de roerende voorheffing 30%. Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

² Bruto dividendrendement = (Bruto dividend van het boekjaar) / (Beurskoers op de laatste noteringsdag van het boekjaar). Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

³ Free float = [(Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) - (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die zich kenbaar hebben gemaakt door middel van een transparantiemelding in overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007)] / [Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar]. Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

⁴ Omloopsnelheid = (Jaarlijks volume) / (Aantal aandelen beschouwd als Free Float). Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

⁵ Pay-out ratio = (Totaal bruto dividend voor het boekjaar) / (Statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van art.13, §1, van het GVV-KB). Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

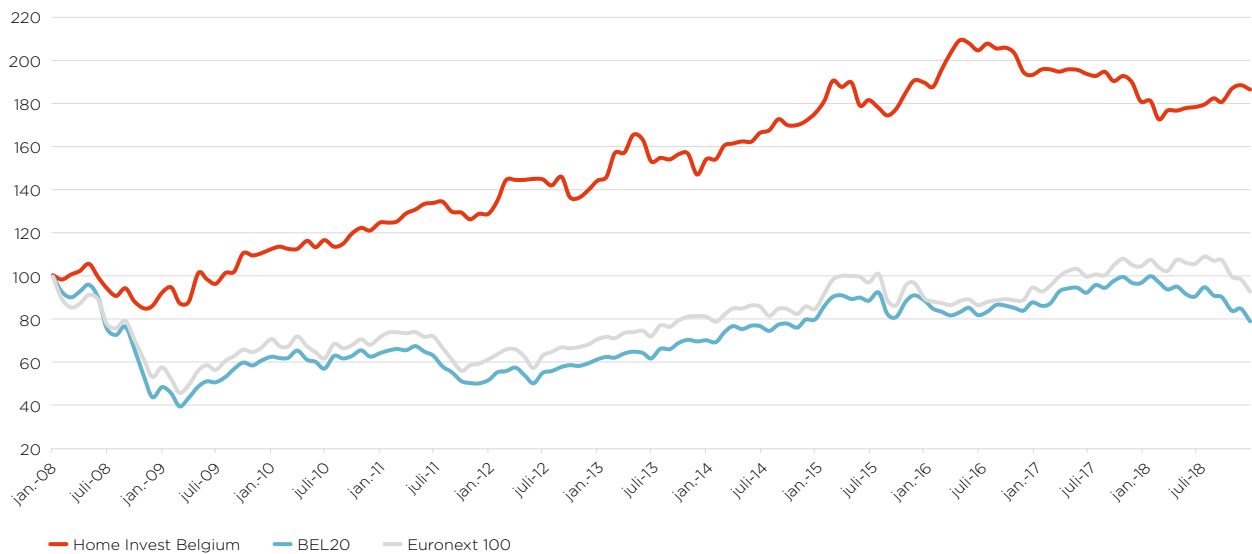
Evolutie van de beurskoers sinds de beursintroductie

De grafiek hieronder geeft de beursprestaties van het aandeel Home Invest Belgium weer ten opzichte van de

BEL 20 en Euronext 100 sinds de beursintroductie in 1999 en vertoont een mooie stijgende curve.

BEURSKOERS VAN HIB TEN OPZICHTE VAN DE BEL 20 EN EURONEXT 100

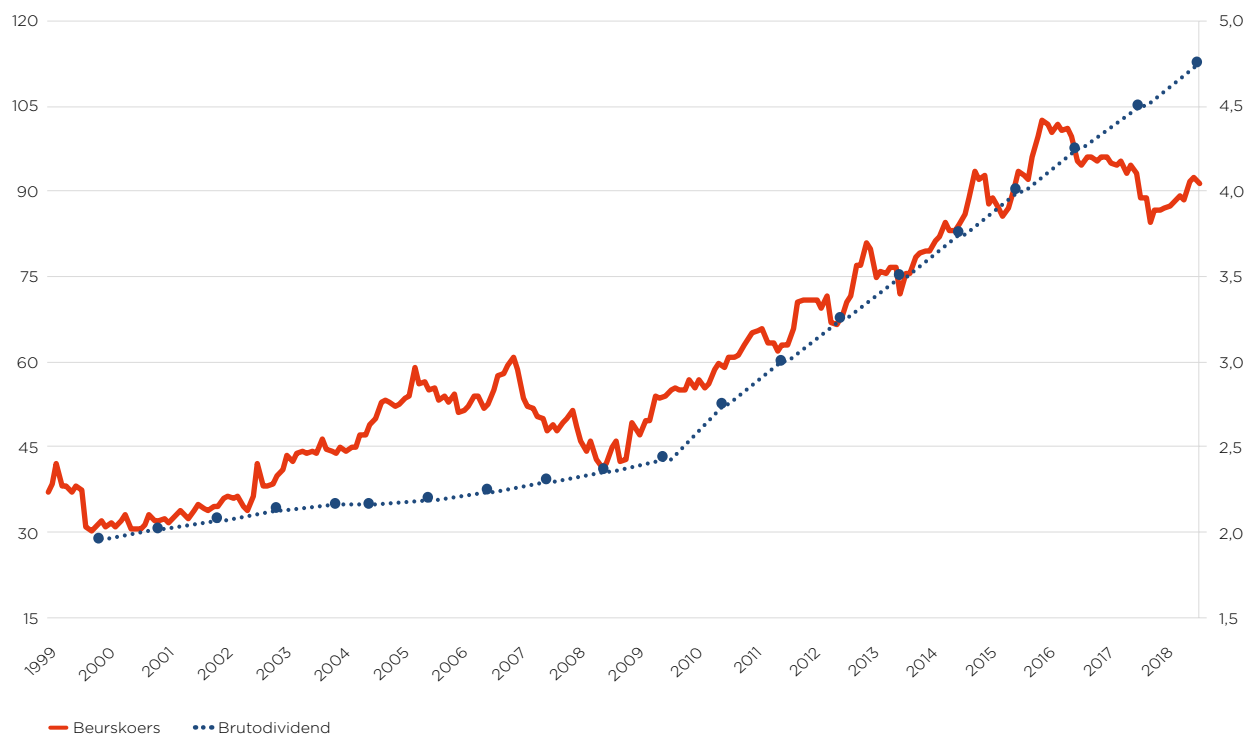
Basis 100 op
1 jan 2008



EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN HET BRUTO DIVIDEND

Beurskoers (in €)

Bruto-
dividend (in €)



DIVIDEND EN RENDEMENT

Dividend

Home Invest Belgium is door haar statuut wettelijk verplicht minstens 80% uit te keren van de som van het gecorrigeerd resultaat en de netto meerwaarden op de verkoop van de vastgoedportefeuille die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering.

Home Invest Belgium heeft zich als doel gesteld haar aandeelhouders op lange termijn een stijgend dividend uit te keren, dat minstens gelijk is aan of hoger is dan de inflatie. Zo is het brutodividend tussen 2000 en 2018 gestegen van € 1,96 naar € 4,75 (vooropgesteld) per aandeel. Dit komt neer op een stijging van 142% over een tijdspanne van 19 jaar, of een gemiddelde stijging op jaarbasis van 5%.

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

Op basis van de kwartaalresultaten op 30 september 2018 en de algemene vooruitzichten op middellange en lange termijn met betrekking tot de evolutie van de portefeuille en de residentiële vastgoedmarkt, heeft de Raad van Bestuur op 24 oktober 2018 beslist een voorschotdividend uit te keren van € 3,75 bruto of € 2,625 netto per aandeel (na aftrek van de op die datum geldende roerende voorheffing van 30%).

Tijdens de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op 7 mei 2019, en die de jaarrekening van het boekjaar 2018 dient goed te keuren, zal de uitkering van het saldo van het dividend van bruto € 1,00 per aandeel voorgesteld worden, wat zou resulteren in een totaal dividend over het boekjaar 2018 van bruto € 4,75 per aandeel. Het saldo van het dividend zal betaalbaar zijn op 17 mei 2019 tegen inlevering van coupon 26.

Deze uitkering betekent een stijging van 5,6% ten opzichte van het brutodividend van € 4,50 dat voor het boekjaar 2017 werd uitgekeerd.

Op te merken valt dat er sinds de oprichting van de GVV een aanzienlijk deel van de winst van elk boekjaar overgedragen werd. Na uitkering van het dividend voor 2018 bedragen de uitkeerbare reserves op enkelvoudig niveau per 31 december 2018 € 20,39 miljoen, hetzij € 6,20 per aandeel. Deze reserve moet het mogelijk maken om de dividendencurve in de toekomst stabiel te houden, mocht de toestand op de vastgoedmarkt verslechteren.

Na de roerende voorheffing van 30% bedraagt het nettodividend derhalve € 3,32.

Voor meer informatie over het belastingstelsel dat geldt voor dividenden, zie het hoofdstuk "Permanent Document".

Rendement

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

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



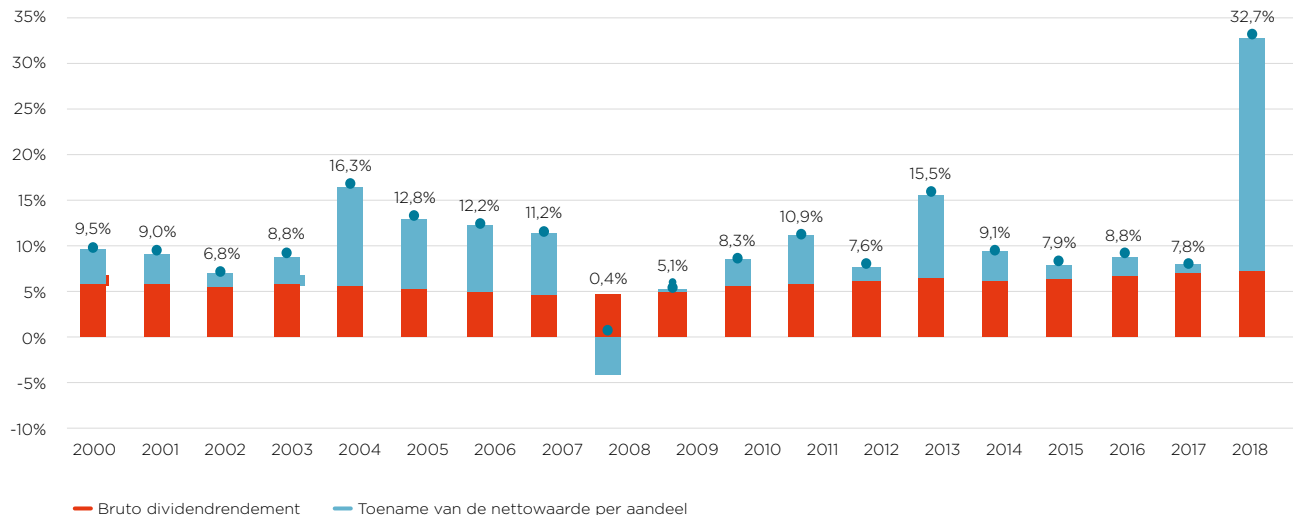
Be Apart Hotels, Grote Markt, Brussel

Voor de aandeelhouder die heeft ingetekend op de eerste beursgang ("IPO" of "Initial Public Offering") in juni 1999 en die elk jaar al zijn bruto dividenden herbelegd heeft in aandelen van Home Invest Belgium bedraagt het interne rendementspercentage ("IRR"

of "Internal Rate of Return") 10%, berekend over een periode van 19 jaar.

De nettowaarde per aandeel is in dezelfde periode toegenomen met 137%, hetzij een gemiddelde stijging op jaarbasis van 5%.

JAARLIJKSE TOTAL RETURN SINDS IPO



Total return (€)	Nettowaarde per aandeel (exclusief dividend)	Toename van de nettowaarde per aandeel	Bruto dividend voor het boekjaar	Total return per aandeel ¹	Total return per aandeel (in %) ²
2018	€ 81,81	€ 16,58	€ 4,75	€ 21,33	32,70%
2017	€ 65,23	€ 0,54	€ 4,50	€ 5,04	7,79%
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%
2005	€ 45,96	€ 4,17	€ 2,19	€ 6,36	12,84%
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 Total return per aandeel = (Bruto dividend voor het boekjaar) + (Toename van de nettowaarde per aandeel).

² Total return per aandeel (%) = (Total return per aandeel) / (Nettowaarde per aandeel bij de start van het boekjaar).

AANDEELHOUDERS- STRUCTUUR

Onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders¹ van Home Invest Belgium die meer dan 3% van de aandelen bezitten. De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen) zijn terug te vinden op de website van de vennootschap.

Op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen tot op 31 december 2018, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS ¹	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten ²	880 965	26,70%
AXA Belgium NV ³	537 830	16,30%
Mr. Antoon Van Overstraeten	121 916	3,69%
Echtgenoten Van Overtveldt – Henry de Frahan	102 792	3,12%
Andere aandeelhouders	1 656 355	50,19%
Algemeen totaal	3 299 858	100,00%



¹ Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Transparantiewet van 2 mei 2007.

² Stavos Luxembourg SA wordt voor 97% gecontroleerd door de burgerlijke maatschap BMVO 2014. BMVO 2014 wordt voor 25% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos en voor 75% door de Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. De Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos. De Stichting Administratiekantoor Stavos wordt gecontroleerd door Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten. Cocky NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. VOP NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door Stavos Luxembourg SA.

³ AXA Belgium NV is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA NV.

Liberty's, Oudergem



A photograph of a modern office hallway. The walls are covered with white lockers, each with a black handle and a small number. The numbers visible include 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100. The floor is dark grey. A person in a blue shirt is blurred in the background, walking towards the right. The ceiling has a recessed light fixture.

CORPORATE GOVERNANCE- VERKLARING

**CORPORATE
GOVERNANCE-
VERKLARING**

Deudgelijk bestuur	86
Remuneratieverslag	96
Reglementen en procedures	102

Deze Corporate Governance verklaring kadert in de toepassing van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 ("Code 2009") en van de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van vennootschappen en maakt deel uit van het beheersverslag.

1. Referentiecode

Home Invest Belgium hanteert de Code 2009 als referentiecode. Deze Code is voor Home Invest Belgium de referentie in de zin van artikel 96 §2, 1° van het Wetboek van vennootschappen. De Code 2009 is terug te vinden op de website van de Corporate Governance Commissie: www.corporategovernancecommittee.be.

Op 12 december 2018 werd een herwerkte versie van het Corporate Governance Charter ("Charter") goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium. Het Charter is terug te vinden op de website: www.homeinvestbelgium.be en bevat de principes van deugdelijk bestuur die van toepassing zijn binnen de vennootschap.

2. Comply or explain

Home Invest Belgium tracht zoveel mogelijk de bepalingen van de Code 2009 na te leven. Op een aantal vlakken zijn er echter afwijkingen. Volgens het "comply or explain"-principe ("pas toe of leg uit") vervat in de Code kan er afgeweken worden van de principes van de Code om rekening te kunnen houden met de eigen kenmerken van de vennootschap en haar relatief kleine omvang:

- de evaluatie van de Raad van Bestuur gebeurt 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 de effectieve leiding kunnen afwijken van de aanbevelingen in de Code 2009; zie "Remuneratieverslag" hierna (afwijking van het principe 7.18);
- door de wijzigingen in het management die zich hebben voorgedaan in de loop van het boekjaar heeft de Voorzitter van de Raad van Bestuur tijdelijk de functie van uitvoerend bestuurder uitgeoefend (afwijking van het principe 1.5.), dit tot op het moment van het aantreden van de nieuwe gedelegeerd bestuurder, de heer Sven Janssens, op 3 december 2018. Het betrof een uitzonderlijke situatie, ingegeven vanuit de noodzaak om te zorgen voor een continue management in hoofde van de vennootschap.
- de meerderheid van de leden van het Auditcomité zijn sinds 10 juli 2018 onafhankelijk. Voorheen was dit niet het geval (afwijking van het principe 5.2/4).

3. Interne controle en risicobeheer

Conform de Corporate Governance-regels en de wetgeving terzake heeft Home Invest Belgium een intern controle- en risicobeheersysteem uitgewerkt, rekening houdend met de omvang en complexiteit van de vennootschap.

3.1. Risicobeheer en interne controle

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het vaststellen van de risico's waaraan de vennootschap is blootgesteld, evenals voor het bepalen van de financiële impact van deze risico's en de acties die dienen te worden ondernomen om deze eventuele risico's te monitoren, te vermijden dat de risico's zich voordoen en, in voorkomend geval, de impact van deze risico's te beperken.

De effectieve leiding van de vennootschap heeft hiervoor interne controle- en risicobeheerssystemen uitgewerkt voor de belangrijkste processen binnen de vennootschap, namelijk het beheren van kosten en uitgaven, herstellingen en onderhoud, ontwikkelingen en het innen van de huurgelden, dit binnen het wettelijk voorziene kader. In dit verband wordt verwezen naar:

- het Wetboek van vennootschappen;
- de wet deugdelijk bestuur van 6 april 2010;
- de Code 2009;
- de GVV-wetgeving;
- het Corporate Governance Charter van de vennootschap, dat regels bevat ter voorkoming van belangenconflicten;
- de gedragscode ("dealing code"), met regels betreffende de inkoop en verkoop van aandelen en (misbruik van) vennootschapsgoederen.

Overeenkomstig artikel 17 van de Wet van 12 mei 2014 (zoals gewijzigd) beschikt de vennootschap over de volgende interne controlefuncties:

Risicobeheerfunctie

De risicobeheerfunctie werd in het afgelopen boekjaar waargenomen door de BVBA Ylkatt (via haar vaste vertegenwoordiger de heer Jean-Luc Colson). In deze hoedanigheid stond de heer Colson in voor de monitoring van de door de Raad van Bestuur vastgestelde risico's en de inschatting van de gevolgen op de vennootschap, evenals het bepalen van de juiste beheersende maatregelen.

Onafhankelijke interne auditfunctie

De interne audit dient begrepen te worden als een onafhankelijke evaluatiefunctie, gericht op het evalueren van de werking en de efficiëntie van de interne processen van Home Invest Belgium. Deze evaluatie kan zich uitstrekken over verschillende domeinen, waaronder de financiële, operationele en/of boekhoudkundige informaticaprocessen, alsook de kwaliteit van de geïnstalleerde procedures en verslaggeving binnen de vennootschap.

De interne auditfunctie wordt uitgeoefend door een externe dienstverlener, Deloitte Belgium, vertegenwoordigd door de heer Pierre-Hugues

Bonnefoy, waarvan het mandaat loopt tot 31 december 2019. Het ereloon van Deloitte Belgium voor het boekjaar 2018 bedroeg € 21 175, BTW inclusief.

Deze functie wordt uitgeoefend onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de heer Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder. De benoeming van de heer Spiessens in deze hoedanigheid werd goedgekeurd door de FSMA op 23 oktober 2018. Hij bezit de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. Voorheen werd deze functie uitgeoefend door de heer Liévin Van Overstraeten, Voorzitter van de Raad van Bestuur.

Onafhankelijke compliancefunctie

Dit is een onafhankelijke functie binnen de organisatie, gericht op het onderzoek naar en het bevorderen van de naleving door de onderneming van de wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap, waaronder de naleving van de regels inzake marktmisbruik, rekening houdend met Bijlage B van de Corporate Governance Code en de dealing code van Home Invest Belgium zelf.

De Raad van Bestuur heeft mevrouw Maaïke Dubois aangesteld als compliance officer voor een periode van 3 jaar, eindigend bij de algemene vergadering van 2021. Deze benoeming werd goedgekeurd door de FSMA op 30 april 2018. Zij bezit de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. Voordien werd deze functie ad interim uitgeoefend door de heer Eric Spiessens.

3.2. Interne controlesystemen

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

- de evolutie van de belangrijkste prestatieindicatoren (Key Performance Indicators of KPI's) op te volgen, zoals bezettingsgraad, schuldgraad, enz.;
- de afwijkingen tussen het budget en de gerealiseerde cijfers regelmatig te laten toetsen door de effectieve leiding: de afwijkingen tussen het budget en de gerealiseerde cijfers worden bovendien op kwartaalbasis gecontroleerd 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;
- het feit dat Home Invest Belgium beschikt over een Raad van Bestuur en gespecialiseerde comités, die hierna nader worden omschreven;
- periodieke managementvergaderingen om de belangrijkste gebeurtenissen van de afgelopen periode en hun impact op de boekhoudkundige cijfers te behandelen;
- regelmatige vergaderingen tussen de managers en hun respectievelijke teams.

3.3. Risicoanalyse

Er gebeurt een regelmatige identificatie en evaluatie van de voornaamste risico's door de Raad van Bestuur, gevolgd door een publicatie van de relevante financiële informatie (halfjaar- en jaarverslag). Hiernaast worden de risico's eveneens op punctuele wijze opgevolgd door de Raad van Bestuur en doorlopend door de persoon die intern werd aangeduid als interne risicobeheerder.

Op basis van deze risicoanalyse worden maatregelen genomen om de eventueel vastgestelde kwetsbaarheden en zwakke punten aan te pakken. Voor meer informatie over de risico's, zie het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit financieel jaarverslag.

3.4. Informatie en communicatie

Elk kwartaal wordt een financieel en operationeel rapport opgesteld met opgave van de belangrijkste indicatoren, de impact op het budget en de cashflow positie.

In het eerste en derde kwartaal van het boekjaar worden tussentijdse persberichten gepubliceerd. Halfjaarlijks wordt een uitgebreid halfjaarlijks financieel rapport bekendgemaakt. Op het einde van het boekjaar wordt alle relevante financiële informatie gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag.

De beperkte omvang van het Home Invest Belgium-team draagt in belangrijke mate bij tot een goede informatiedoorstroming binnen de vennootschap.

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

4. Aandeelhoudersstructuur

Hiervoor wordt verwezen naar de sectie "Aandeelhoudersstructuur" in het hoofdstuk "Het aandeel op de beurs" van dit verslag.

5. Raad van Bestuur

5.1. Samenstelling en diversiteitsbeleid

De Raad van Bestuur telt momenteel zeven bestuurders, zijnde 5 niet-uitvoerende bestuurders en (tijdelijk) 2 uitvoerende bestuurders: de CEO en een andere bestuurder die tijdelijk optreedt als uitvoerend bestuurder. Er dient te worden opgemerkt dat, tijdens het afgelopen boekjaar, 2 bestuurders tijdelijk de functie van uitvoerende bestuurders hebben uitgeoefend, zijnde de heren Liévin Van Overstraeten en Johan Van Overstraeten, teneinde de continuïteit in de vennootschap blijvend te garanderen, dit als gevolg van het vertrek van bepaalde leden van het management. De heer Liévin Van Overstraeten is sedert 3 december 2018 niet langer actief als uitvoerend bestuurder.

Overeenkomstig artikel 14 § 1, lid 2 van de GVV-wet, moeten de leden van de Raad van Bestuur permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken. De leden van de Raad van Bestuur moeten natuurlijke personen zijn.

De Raad van Bestuur telt 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 is zich bewust van 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 leden, waarbij, voor de toepassing van deze bepaling, het vereiste minimumaantal van de leden van verschillend geslacht dient afgerond te worden naar het dichtstbijzijnde gehele getal. Rekening houdend met de huidige samenstelling van de Raad van Bestuur dienen er minstens 2 leden van het vrouwelijk geslacht te zijn ($7/3 = 2,3$, zijnde 2).

De huidige samenstelling van de Raad beantwoordt tijdelijk niet aan de vereiste genderdiversiteit van voormelde Wet. Niettegenstaande bovenstaande zal de vennootschap alle mogelijke inspanningen leveren om tegen de volgende algemene vergadering tegemoet te komen aan de wettelijke vereisten.

Home Invest Belgium tracht immers bij de samenstelling van de Raad van Bestuur rekening te houden met diversiteit in al zijn aspecten, met name complementariteit inzake bekwaamheden, kennis, ervaring en gender. De vennootschap is er namelijk van overtuigd dat meer diversiteit van competenties zou bijdragen tot een betere besluitvorming binnen de Raad van Bestuur en de interne dynamiek binnen de onderneming bevordert.

Deze diversiteit vindt ook zijn weerslag in de samenstelling van het Home Invest Belgium-team. Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk Beheersverslag p.51.



Liévin Van Overstraeten



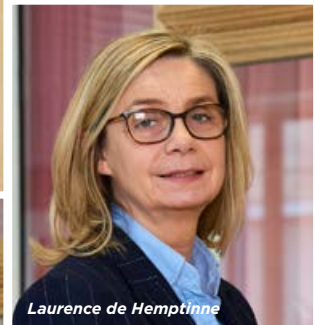
Eric Spiessens



Sven Janssens



Wim Arousseau



Laurence de Hemptinne



Koen Dejonckheere



Johan Van Overstraeten

5.2. Korte voorstelling van de bestuurders

Liévin Van Overstraeten

Voorzitter, bestuurder (vertegenwoordiger van de groep Van Overstraeten)

De heer Van Overstraeten is licentiaat in de rechten (KU Leuven) en licentiaat management PUB (Vlerick) en kan buigen op een uitgebreide ervaring in bedrijfsleiding- en management in de vastgoedsector, zowel in België als in Roemenië.

Eerste benoeming: april 2008.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2022.

Lopende bestuursmandaten: De Haan Vakantiehuisen NV, Immobilière Meyers-Hennau NV, Behind The Buttons NV, Burgerlijke maatschap BMVO 2014, Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, Stavos Luxembourg SA, Stichting Administratiekantoor Stavos, Cocky NV, Sippelberg NV, Immovo NV, VOP NV, Maatschap BMVO 2018, Peripass NV, Buttons for Cleaners BVBA.

Comités:

- Auditcomité (tot en met 10 juli 2018);
- Benoemings- en Remuneratiecomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018: geen.

Sven Janssens

Gedelegeerd bestuurder - effectieve leider

De heer Janssens is architect van opleiding (H.A.I. Sint-Lukas). Hij is zijn carrière gestart als architect en project manager. Vanaf 2003 legde hij zich toe op property management. Van 2006 tot 2018 werkte hij bij Leasinvest Real Estate, eerst als Head of Property Management, sinds 2016 als Chief Operating Officer.

Eerste benoeming: 3 december 2018. Hij is benoemd door coöptatie voor de resterende duurtijd van het mandaat van mevrouw Sophie Lambrighs. De benoeming zal voorgedragen worden op de eerstvolgende algemene vergadering.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2022.

Lopende bestuursmandaten: Okimono BVBA, UPSI NV, Charlent 53 Freehold BVBA en Immobilière Meyers-Hennau NV.

Comités:

- Investeringscomité¹;

Projectcomité¹.

Mandaten verstreken op 31 december 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018: geen.

Eric Spiessens

Vicevoorzitter, onafhankelijk bestuurder

De heer Spiessens is licentiaat sociologie (KU Leuven), geaggregeerde van het secundair onderwijs, ingenieur sociale wetenschappen (KU Leuven). Hij heeft jarenlange ervaring in diverse managementfuncties en is benoemd als nationaal secretaris van Beweging.net.

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2011.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2019.

Lopende bestuursmandaten: Auxipar, VEH CVBA, Publigas CVBA, Aspiravi NV, Aspiravi International NV, EPC CVBA, Pronet Verzekeringen BVBA en Sociaal Engagement CVBA-SO.

Comités:

- Auditcomité;
- Benoemings- en Remuneratiecomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018: Gimv NV, DG Infra+ NV, Livingstones CVBA en Sint-Jozefskredietmaatschappij NV.

Wim Aourousseau

Bestuurder (vertegenwoordiger van aandeelhouder Axa)

De heer Aourousseau is 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. Sinds november 2013 treedt hij op als Chief Investment Officer (CIO) van AXA Belgium NV.

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2014.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2019.

Lopende bestuursmandaten: Befimmo NV.

Comités:

- Auditcomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018: geen.

Laurence de Hemptinne

Onafhankelijk bestuurder

Mevrouw de Hemptinne 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 10 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 seminars met betrekking tot vastgoed.

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2015.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2019.

Lopende bestuursmandaten: Editions & Séminaires NV.

Comités :

- Investeringscomité;
- Auditcomité²;
- Projectcomité³;
- Benoemings- en Remuneratiecomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018: geen.

¹ Vanaf 12 december 2018.

² Vanaf 10 juli 2018.

³ Vanaf 10 juli 2018.

Koen Dejonckheere

Onafhankelijk bestuurder

De heer Dejonckheere heeft een diploma burgerlijk ingenieur (U Gent) en behaalde een MBA (IEFSI-EDHEC, Rijsel-Frankrijk). Hij is gedelegeerd bestuurder van het beursgenoteerde GIMV NV, alsook bestuurder van verschillende vennootschappen van de GIMV-groep en zetelt tevens als onafhankelijk bestuurder bij Roularta Media Group NV.

Hij is voorzitter van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Bedrijven.

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2011.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2019.

Lopende mandaten: GIMV NV en bestuurder van verschillende vennootschappen van de GIMV-groep, Roularta Media Group NV, Noorderman NV, Invest at Value NV, TDP NV, AZ Delta VZW (Hospital Group), EnterNext NV, Voka-VEV, EuropeanIssuers AISBL, VBO-FEB Strategisch Comité en de Corporate Governance Commissie, Voorzitter van de Belgische Vereniging van beursgenoteerde bedrijven.

Comités : /

Mandaten verstreken op 31 december 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018: Capman Plc, Belgian Venture Capital & Private Equity Association VZW, Biotechfonds Vlaanderen NV.

Johan Van Overstraeten

Bestuurder (vertegenwoordiger van de groep Van Overstraeten)

De heer Van Overstraeten beschikt over een ruime ervaring in bedrijfsleiding en management, met name in de sector van vastgoed- en softwareontwikkeling.

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2011.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2019.

Lopende mandaten: De Haan Vakantiehuisen NV, Immobilière Meyers-Hennau NV, Behind the Buttons NV, VOP NV, Immo NV, Immorobel General SRL, Sippelberg NV, Cocky NV, Stavos Luxembourg SA, Stichting Administratiekantoor Stavos NV, Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, Burgerlijke Maatschap BMVO 2014 en Cocky BVBA.

Comités:

- Investeringscomité;
- Projectcomité¹.

Mandaten verstreken op 31 december 2018, uitgeoefend in de jaren 2014 tot 2018: geen.

5.3. Evolutie en samenstelling van de Raad van Bestuur op 31 december 2018

Tijdens de Gewone algemene vergadering van 2 mei 2018 werden de volgende bestuurders herbenoemd tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2022:

- mevrouw Sophie Lambrighs als uitvoerend bestuurder;
- de heer Liévin Van Overstraeten als niet-uitvoerend bestuurder.

Bij de daaropvolgende Raad van Bestuur op dezelfde datum werd de heer Liévin Van Overstraeten herbenoemd als Voorzitter van de Raad van Bestuur voor een duur gelijk aan zijn mandaat als bestuurder.

Ter herinnering (zie persbericht van 11 juli 2018): de samenwerking tussen de vennootschap en mevrouw Sophie Lambrighs werd in gemeenschappelijk overleg beëindigd op 10 juli 2018.

5.4. Voorstellen voor de benoeming en de hernieuwing van mandaten aan de Gewone algemene vergadering 2019

De mandaten van mevrouw Laurence de Hemptinne en de heren Eric Spiessens, Wim Aurousseau, Koen Dejonckheere en Johan Van Overstraeten zullen onmiddellijk na de algemene vergadering van 7 mei 2019 vervallen.

Er zal aan de algemene vergadering van 7 mei 2019 worden voorgesteld om:

- de heer Sven Janssens definitief te benoemen als uitvoerend bestuurder voor een periode die zal lopen tot en met de algemene vergadering van 2022. De heer Sven Janssens werd voorlopig gecoöpteerd door de Raad van Bestuur, om met ingang van 3 december 2018, mevrouw Sophie Lambrighs te vervangen. De FSMA keurde deze coöptatie reeds goed;
- het mandaat van de heer Eric Spiessens als onafhankelijk bestuurder te hernieuwen (onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA), voor een periode van 4 jaar, die afloopt bij de algemene vergadering van 2023. De heer Spiessens beantwoordt aan de onafhankelijkheidscriteria die bepaald worden door artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van bestuurders;
- het mandaat van de heer Koen Dejonckheere als onafhankelijk bestuurder te hernieuwen (onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA), voor een periode van 4 jaar, die afloopt bij de algemene vergadering van 2023. De heer Dejonckheere beantwoordt aan de onafhankelijkheidscriteria die bepaald worden door artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van bestuurders;
- het mandaat van de heer Johan Van Overstraeten als niet-uitvoerend bestuurder te hernieuwen, voor een periode van 4 jaar, die afloopt bij de algemene vergadering van 2023;

¹ Tot 10 juli 2018 zetelde hij als Voorzitter van dit Comité. Sinds deze datum wordt het voorzitterschap van dit Comité waargenomen door de heer Verheulpen.

- het mandaat van de heer Wim Aourousseau als niet-uitvoerend bestuurder te hernieuwen, voor een periode van 4 jaar, die afloopt bij de algemene vergadering van 2023;
- mevrouw Christel Gijsbrechts als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen te benoemen voor een periode van 4 jaar, die afloopt bij de algemene vergadering van 2023. Dit benoemingsvoorstel is onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA;
- mevrouw Hélène Bostoen als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen te benoemen, voor een periode van 4 jaar, die afloopt bij de algemene vergadering van 2023. Dit benoemingsvoorstel is onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA;
- mevrouw Suzy Denys als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen te benoemen voor een periode van 4 jaar, die afloopt bij de algemene vergadering van 2023. Dit benoemingsvoorstel is onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA;

5.5. 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

5.6. Activiteitenverslag

De Raad van Bestuur kwam in 2018 elf keer samen, waarvan een aantal maal per conference call.

De Raad van Bestuur handelt in het belang van de vennootschap (wat 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:

- het bepalen van de strategie van de vennootschap en het nemen van de uiteindelijke beslissingen betreffende investeringen en desinvesteringen;
- het opstellen van de halfjaar- en jaarrekeningen van de GVV, alsook van het financiële halfjaar- en jaarverslag en alle tussentijdse verklaringen;
- het opstellen van een financieringsbeleid door schulden en eigen vermogen;
- de evaluatie van de interne organisatie van de vennootschap;
- het waken over de nauwkeurigheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan aandeelhouders, financiële analisten, de FSMA en het publiek;
- de fusierapporten goedkeuren, beslissen over het gebruik van het toegestaan kapitaal, en gewone en buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders samenroepen en voorbereiden;
- het delegeren van het dagelijks bestuur aan de effectieve leiding, die regelmatig aan de Raad van Bestuur verslag uitbrengt over zijn beheer en deze een jaarbudget alsook een kwartaalstaat voorlegt;
- de analyse en goedkeuring van het budget.

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:

- de analyse en goedkeuring van investerings- en desinvesteringsdossiers;
- de beoordeling en vergoeding van de leden van het uitvoerend management;
- de wijziging in de samenstelling van de Raad van Bestuur en zijn verschillende comités evenals de wijziging in de samenstelling van het uitvoerend management van Home Invest Belgium;
- de wijziging in de samenstelling van de interne organisatie van de GVV, inclusief interne audit, risicobeheer en compliance-functie;
- de analyse van de budgetten 2018 en 2019;
- de structuur van de financieringen, beleid inzake afdekking van het renterisico en herstructurering van bepaalde afdekkingsinstrumenten, de hernieuwing van een kredietovereenkomst die op vervaldag is gekomen in de loop van het boekjaar 2018;
- de opvolging van de uitrol van het nieuwe IT-systeem van de vennootschap;
- de uitkering van een voorschot op dividend;
- de fusie door overneming van de perimervennootschappen "Investers" NV en "Immobilière S&F" NV;
- de beoordeling en benoeming van de commissaris voor de perimervennootschappen.

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: "behoudens in uitzonderlijke gevallen, kan de beraadslaging en de stemming slechts betrekking hebben op de punten op de agenda. 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."

6. Comités

Binnen de Raad van Bestuur zijn vier Comités opgericht die de Raad van Bestuur moeten bijstaan en adviseren binnen hun specifieke domeinen. Zij vormen een louter adviesorgaan en rapporteren aan de Raad van Bestuur, die de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid behoudt. Meer uitleg over de Comités kan worden teruggevonden in het Corporate Governance Charter van de vennootschap, dat ten alle tijde kan worden geconsulteerd op de website www.homeinvestbelgium.be.

6.1. Auditcomité

Hoewel 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 zes keer bijeengekomen en is per 31 december 2018 samengesteld uit de volgende personen:

- Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van het Auditcomité; aanwezigheid op Comité tijdens het boekjaar: 5/6;
- Wim Aourousseau, bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 5/6;
- Laurence de Hemptinne, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het Comité sinds 10 juli 2018²: 1/3.

Sinds 10 juli 2018 maakt de heer Liévin Van Overstraeten niet langer deel uit van dit Comité, aangezien hij gedurende de interimperiode als uitvoerend bestuurder handelde (rekening houdend met de wettelijke bepalingen vervat in artikel 526bis Wetboek van vennootschappen).

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

De commissaris van de GVV, Grant Thornton Bedrijfsrevisoren CVBA, woonde in 2018 alle vergaderingen van het Auditcomité bij.

De belangrijkste opdrachten van het Auditcomité zijn:

- de opvolging van de Financiële rapportering door het nagaan van de integriteit en de juistheid van de cijfergegevens en de relevantie van de toegepaste boekhoudnormen;
- de evaluatie van de interne controle- en risicobeheerssystemen;
- de opvolging van de interne audit en van de externe controle door de commissaris;
- de relatie met de commissaris, controle van de onafhankelijkheid, beoordeling en benoeming van de commissaris voor de perimervennootschappen;
- de opvolging van de wettelijke controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, met inbegrip van de opvolging van de door de commissaris geformuleerde vragen en aanbevelingen.

In het boekjaar 2018 werden met name de volgende punten behandeld:

- driemaandelijks, halfjaarlijkse en jaarlijkse controle van de rekeningen evenals van de Financiële verslaggeving;
- beleid inzake afdekking van het renterisico (herstructurering van bepaalde afdekkingsinstrumenten), onderzoek van de voorwaarden in verband met herfinanciering;
- impact van de investeringsprojecten op de financieringen en de KPI's, zowel op statutair als op geconsolideerd niveau;
- nakijken van het opgestelde budget;
- evolutie van de leegstand;
- opvolging van de aanbevelingen van de commissaris omtrent de controle van de interne procedures;
- risicobeheer: opvolging van de evolutie van de belangrijkste geschillen, monitoring van de interne controle, onderzoek van het verslag interne controle van de effectieve leiding, opvolging van de invoering van de aanbevelingen die in het kader van de interne audit werd gedaan enz.;
- bespreking voorschot op het dividend voor het boekjaar;
- opvolging van de belangrijkste evoluties in de regelgeving en analyse van hun mogelijke impact op de activiteiten, cijfers en Financiële verslaggeving van Home Invest Belgium;
- uitwerken van een interne procedure en een proces ter controle van de externe waarderingsregels;
- opvolging en bespreking van de gebruikte waarderingsregels.

In de loop van het afgelopen boekjaar heeft de Voorzitter van het Auditcomité de leden ondervraagd over de werking, efficiëntie en interactie met de Raad van Bestuur. Op grond van zijn zelfevaluatie besliste het Auditcomité om de agendapunten die reeds uitgebreid besproken werden in het Auditcomité voortaan op een meer compacte manier voor te stellen aan de Raad van Bestuur, aangevuld met de bevindingen, aanbevelingen of aandachtspunten vanwege het Auditcomité.

¹ Het gemiddeld aantal werknemers bedraagt inderdaad minder dan 250 over het hele boekjaar 2018 en de jaaromzet van het boekjaar 2018 is minder dan   50 miljoen.

² Sinds 10 juli 2018 maakt de heer Liévin Van Overstraeten niet langer deel uit van het Auditcomité. Mevrouw de Hemptinne zetelt sindsdien in het Auditcomité.

6.2. Benoemings- en Remuneratiecomité

Hoewel Home Invest Belgium voldoet aan twee van de drie uitsluitingscriteria vermeld in artikel 526 quater, §4 Wetboek van vennootschappen heeft de Raad van Bestuur beslist om over te gaan tot de oprichting van een Benoemings- en Remuneratiecomité, wiens taak erin bestaat de Raad van Bestuur bij te staan in de samenstelling van de Raad van Bestuur en de effectieve leiding en het bezoldigingsbeleid van de vennootschap.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité is het afgelopen boekjaar vijf keer bijeengekomen en was op 31 december 2018 samengesteld uit de volgende personen:

- Liévin Van Overstraeten, bestuurder en voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité: aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 5/5;
- Laurence de Hemptinne, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 4/5;
- Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 5/5.

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 het verstrekken van nadere toelichting bij dit verslag op de Gewone algemene vergadering.

Tijdens het boekjaar 2018 is het Benoemings- en Remuneratiecomité voornamelijk bijeengekomen om de volgende punten te bespreken:

- de wijziging in de samenstelling van de Raad van Bestuur en zijn verschillende Comités evenals de wijziging in de samenstelling van het uitvoerend management van Home Invest Belgium;
- de evaluatie van de leden van het management voor het jaar 2018 en de bepaling van hun variabele vergoeding voor het voorbije boekjaar;
- opmaak van het remuneratieverslag in het jaarlijks financieel verslag 2018;
- evolutie van de bezoldigingen voor het personeel;
- de bepaling van de criteria voor de toekenning van de individuele vergoeding voor de leden van het management voor het boekjaar 2018 en 2019;
- de aanwerving van een nieuwe gedelegeerd bestuurder;
- de aanwerving van een nieuwe Chief Financial Officer;
- de interne organisatie van de vennootschap.

6.3. Investeringscomité

Het Investeringscomité selecteert, analyseert, en bereidt de (des)investeringsdossiers evenals de reconversie- en renovatiedossiers voor en staat tevens in voor de opvolging ervan.

Het Investeringscomité is het afgelopen boekjaar zeven keer bijeengekomen en was op 31 december 2018 samengesteld uit de volgende personen:

- Johan Van Overstraeten, voorzitter van het Investeringscomité, bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 7/7;
- Laurence de Hemptinne, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 5/7;
- Alain Verheulpen, vertegenwoordiger van AXA Belgium; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 7/7;
- Sven Janssens, gedelegeerd bestuurder; aanwezigheid op de vergaderingen van het Comité tijdens het boekjaar: 1/1.

Tot 10 juli 2018 maakte mevrouw Sophie Lambrighs deel uit van dit Comité. Bij de Raad van Bestuur van 12 december 2018 werd beslist om de heer Sven Janssens te benoemen als lid van het Investeringscomité.

6.4. Projectcomité

Rekening houdend met de specifieke noden eigen aan de opvolging van ontwikkelings- en renovatiewerken, heeft de Raad van Bestuur een Projectcomité ingevoerd. Voordien werd deze rol vervuld door de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium.

Het Projectcomité kwam in het voorbije boekjaar vier keer samen:

- Alain Verheulpen, Voorzitter van het Projectcomité, vertegenwoordiger van AXA Belgium; aanwezigheid op de vergadering van het Comité tijdens het boekjaar: 4/4¹.
- Johan Van Overstraeten, bestuurder; aanwezigheid op de vergaderingen van het Comité tijdens het boekjaar: 4/4¹;
- Laurence de Hemptinne, bestuurder; aanwezigheid op de vergadering van het Comité tijdens het boekjaar: 0/2².
- Sven Janssens, gedelegeerd bestuurder; aanwezigheid op de vergaderingen van het Comité tijdens het boekjaar: 1/1³.

De rol van het Comité bestaat uit de opvolging en de controle van de renovatie- en ontwikkelingsprojecten, met betrekking tot programmering, planning, budget, kwaliteit en organisatie van de bouwwerken.

Tijdens het boekjaar 2018 stonden de volgende punten op de agenda:

- de bespreking van de lopende renovatie -en ontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de planning, het budget (met inbegrip van eventuele afwijkingen van het vooropgestelde budget) en aandachtspunten;
- optimalisatie van de organisatie van het ontwikkelingsteam, met inbegrip van haar kostenstructuur.

Tot 10 juli 2018 maakte mevrouw Sophie Lambrighs deel uit van dit Comité. Bij de Raad van Bestuur van 12 december 2018 werd beslist om de heer Sven Janssens te benoemen als lid van het Projectcomité.

7. Effectieve leiding

De Raad van Bestuur wordt bijgestaan door de effectieve leiding (in de zin van artikel 14 van de wet van 12 mei 2014 (zoals gewijzigd) betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De effectieve leiding bestond op 31 december 2018 uit:

- Sven Janssens, Chief Executive Officer (CEO);
- Jean-Luc Colson, Chief Financial Officer (CFO)⁴.
- Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer (COO)⁵;

Op 10 juli 2018 werd er in onderling overleg een einde gesteld aan de samenwerking met mevrouw Sophie Lambrighs, voormalige Chief Executive Officer en de heer Nicolas Vincent, voormalige Chief Investment Officer. Op 31 januari 2019 heeft de heer Jean-Luc Colson, voormalige Chief Financial Officer, Home Invest Belgium verlaten. Zij maken op heden niet langer deel uit van het management van de vennootschap. Op 28 februari 2019 werd in onderling overleg een einde gesteld aan de samenwerking met de heer Filip Van Wijnendaele.

De effectieve leiding bestaat op 1 maart 2019 uit:

- Sven Janssens, Chief Executive Officer (CEO);
- Preben Bruggeman, Chief Financial Officer (CFO).

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

Sven Janssens Chief Executive Officer

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen vermeld wordt onder de "sectie 5.3. Korte voorstelling van de bestuurders".

Hij maakt sinds 3 december 2018 deel uit van het uitvoerend management van Home Invest Belgium.

Preben Bruggeman Chief Financial Officer

De heer Bruggeman behaalde een masterdiploma handelsingenieur en een bachelor in de wijsbegeerte aan de Universiteit Antwerpen. Daarnaast legde hij succesvol de 3 niveaus af van het CFA Programma (Chartered Financial Analyst). Hij beschikt over meer dan 10 jaar ervaring in Finance en startte zijn carrière bij Bank Degroef. Sinds 2015 bekleedde hij de functie van CFO bij Qrf City Retail. Hij maakt sinds 7 januari 2019 deel uit van het management van Home Invest Belgium⁶.

¹ Tot 10 juli 2018 vervulde de heer Johan Van Overstraeten de functie van Voorzitter van dit Comité. Aangezien hij sinds die datum optreedt als uitvoerend bestuurder kon hij niet langer optreden als Voorzitter van het Projectcomité, rekening houdend met de regels van het Corporate Governance Charter van de vennootschap. Sinds 10 juli 2018 wordt het voorzitterschap van het Projectcomité waargenomen door de heer Verheulpen.

² Mevrouw de Hemptinne maakt sinds 10 juli 2018 deel uit van het Projectcomité.

³ De heer Janssens maakt sinds 12 december 2018 deel uit van het Projectcomité.

⁴ Voor de uitoefening van zijn functies in dit verslag handelde de heer Jean-Luc Colson in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van de BVBA Ylkatt.

⁵ Voor de uitoefening van zijn functies in dit verslag handelde de heer Filip Van Wijnendaele in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van de BVBA FVW Consult.

⁶ Meer informatie over de benoeming van de heer Bruggeman is terug te vinden in het persbericht van 5 december 2018, beschikbaar op de website www.homeinvestbelgium.be.

Filip Van Wijnendaele Chief Operating Officer

De heer Van Wijnendaele is master/geaggregeerde 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 een uitgebreide ervaring in vastgoed opgebouwd, eerst bij Immobiliën Hugo Ceusters, nadien bij de Société des Centres Commerciaux de Belgique (SCCB). Hij maakte van 15 juni 2011 tot 28 februari 2019 deel uit van de effectieve leiding van Home Invest Belgium.

De effectieve leiding wordt voor de uitoefening van haar taken bijgestaan door de operationele teams van Home Invest Belgium. Zij kan 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.

De effectieve leiding voert haar taken uit onder de verantwoordelijkheid en het toezicht van de Raad van Bestuur, waaraan zij regelmatig rekenschap en verantwoording aflegt.

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 de effectieve leiding 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 op 1 maart 2019

	Sven Janssens	Preben Bruggeman
Aantal aandelen in bezit	geen	geen
Andere mandaten binnen Home Invest Belgium	Zijn mandaten werden hierboven beschreven	Zaakvoerder Charlent 53 Freehold BVBA Bestuurder Meyers Hennau NV



REMUNERATIE- VERSLAG

Het remuneratieverslag wordt elk jaar opgenomen in het Financieel jaarverslag. Het zet de principes van het remuneratiebeleid van de vennootschap uiteen. Elke afwijking van betekenis van het remuneratiebeleid tijdens het boekjaar, evenals wijzigingen die aan dit beleid zouden gebeuren, worden in het verslag opgenomen. Het remuneratieverslag houdt rekening met de aanbevelingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Het bevat de informatie die wordt voorgeschreven in artikel 96 §3 van het Wetboek van vennootschappen en houdt rekening met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code (Code 2009). De algemene vergadering spreekt zich elk jaar uit over het remuneratieverslag.

1. Vergoedingen 2018

1.1. Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders¹

Geen enkele niet-uitvoerende bestuurder krijgt enige vaste of variabele remuneratie, van welke aard ook. De niet-uitvoerende bestuurders hebben recht op zitpenningen voor de bijeenkomsten van de Raad van Bestuur en van de verschillende Comités. Bovendien mogen zij onkostennota's indienen voor de bij de uitoefening van hun mandaat gemaakte uitgaven.

De Gewone algemene vergadering van 3 mei 2016 heeft volgende bedragen als zitpenning weerhouden:

- een zitpenning ten bedrage van € 2 000 voor de Voorzitter, € 1 500 voor de Vicevoorzitter en € 1 000 voor de leden van Raad van Bestuur;
- een zitpenning ten bedrage van € 1 000 voor de Voorzitters en € 750 voor de leden van de Comités.

De leden van de effectieve leiding die deze vergaderingen bijwonen, krijgen deze zitpenningen niet.

Niet uitvoerende bestuurders - vergoeding boekjaar 2018

Aanwezigheid en remuneratie in 2018	Liévin Van Overstraeten	Eric Spiessens	Koen Dejonckheere	Johan Van Overstraeten	Wim Arousseau	Laurence de Hemptinne
Raad van Bestuur	11/11	10/11	11/11	11/11	8/11	9/11
Investeringscomité				7/7		5/7
Auditcomité	3/3 ²	5/6			5/6	1/3 ³
Benoemings- en Remuneratiecomité	5/5	5/5				4/5
Projectcomité				4/4		0/2 ⁴
Totaal aanwezigheden	19/19	20/22	11/11	22/22	13/17	19/27
Totale remuneraties	29 250	23 750	11 000	21 500	11 750	16 500

1.2. Remuneratie 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, en wordt 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 objectief meetbare evaluatiecriteria die de Raad van Bestuur bij het begin van het boekjaar heeft vastgelegd 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.

In de loop van het boekjaar 2018 werden de managementovereenkomsten met de vorige gedelegeerd bestuurder en met de Chie  f Investment Officer beëindigd. De verschuldigde contractuele vergoedingen werden toegekend. Bijkomend werden in de loop van het boekjaar 2018 managementovereenkomsten afgesloten met de

¹ Er dient te worden opgemerkt dat de heren Liévin en Johan Van Overstraeten in het afgelopen boekjaar uitzonderlijk zijn opgetreden als uitvoerende bestuurders.

² Sinds 10 juli 2018 maakt de heer Liévin Van Overstraeten niet langer deel uit van het Auditcomité.

³ Mevrouw de Hemptinne maakt sinds 10 juli 2018 deel uit van het Auditcomité.

⁴ Mevrouw de Hemptinne maakt sinds 10 juli 2018 deel uit van het Projectcomité.

nieuwe gedelegeerd bestuurder en de nieuwe CFO. De heer Colson heeft de vennootschap per 31 januari 2019 verlaten. Op 28 februari 2019 werd er in onderling overleg een einde gesteld aan de samenwerking met de heer Filip Van Wijnendaele.

1.2.1. Bezoldiging van de Chief Executive Officer, Sven Janssens

Op 12 oktober 2018 werd tussen Home Invest Belgium en de heer Sven Janssens een overeenkomst voor zelfstandige medewerking gesloten die voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie ten belope van € 300 000, betaalbaar in maandelijks termijnen, alsook in een variabele remuneratie vanaf het boekjaar 2019 gaande van 0% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

De heer Sven Janssens heeft tevens recht op een eenmalige instappremie van € 60 000 (exclusief BTW), waarvan de betaling gespreid wordt over de boekjaren 2018 en 2019.

Zijn variabele remuneratie wordt bepaald op basis van vooraf door de Raad van Bestuur vast te leggen criteria, uiterlijk tegen 15 maart 2019.

Het contract van de heer Janssens voorziet in het recht op een gsm, draagbare computer, terugbetaling van de abonnementskosten, de communicatiekosten en de kosten van de internetverbinding alsook van de voor rekening van de vennootschap gemaakte kosten.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: de tussen de heer Janssens en Home Invest Belgium gesloten overeenkomst bepaalt dat de vennootschap bij verbreking van de overeenkomst van haar kant een opzeggingstermijn van drie maanden in acht dient te nemen tijdens het eerste jaar van uitvoering van de overeenkomst, vier en een halve maand tijdens het tweede jaar en zes maanden daarna. Het staat de vennootschap vrij naar eigen goeddunken deze opzeggingstermijn (volledig of deels) te vervangen door de betaling van een opzeggingsvergoeding waarvan het bedrag wordt berekend aan de hand van de initiële vaste vergoeding, inclusief indexatie, voor een periode die overeenstemt met de opzeggingstermijn of het saldo van de gegeven opzeggingstermijn. Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code.

1.2.2. Bezoldiging van de Chief Finance Officer, Jean-Luc Colson

(in het kader van een op 21 januari 2010 tussen Home Invest Belgium NV en Ylkatt BVBA gesloten overeenkomst). Er wordt aan herinnerd dat de heer Jean-Luc Colson sinds 1 februari 2019 niet langer werkzaam is bij Home Invest Belgium.

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijks termijnen, en in een variabele remuneratie die kan gaan van 0%

tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar. Hij had bovendien recht op een gsm en op de terugbetaling van de abonnements- en communicatiekosten alsook van de voor rekening van de GVV gemaakte kosten.

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

- het EPRA-resultaat van de vennootschap;
- de uitrol van het nieuw IT-systeem Axserion.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: geen.

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

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: bij verbreking van de overeenkomst door Home Invest Belgium voorziet de met Ylkatt BVBA afgesloten overeenkomst in een opzeggingstermijn van negen maanden, te vermeerderen met een verbrekingsvergoeding van drie maanden. De opzeggingstermijn kon vervangen worden door een opzegvergoeding voor een bedrag dat in verhouding staat tot de resterende duur van de opzeggingstermijn¹.

De verbrekingsvergoeding van drie maanden wordt vermeerderd met één halve maand per dienstjaar, zonder in totaal negen maanden te mogen overschrijden. Deze vergoeding zou berekend worden rekening houdend zowel met de vaste als de variabele remuneratie. Deze contractuele bepalingen kunnen afwijken van de ter zake geldende aanbevelingen, zoals vermeld in de Corporate Governance Code. Gelet op het remuneratieniveau, de opgedane ervaring en de anciënniteit binnen Home Invest Belgium was de Raad van Bestuur niettemin van oordeel dat deze bepalingen evenwichtig waren.

1.2.3. Bezoldiging van de Chief Operating Officer, Filip van Wijnendaele

(in het kader van een op 5 maart 2011 tussen Home Invest Belgium NV en FVW Consult BVBA gesloten managementovereenkomst). Er wordt aan herinnerd dat de heer Van Wijnendaele sinds 1 maart 2019 niet langer werkzaam is bij Home Invest Belgium.

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijks termijnen, en in een variabele remuneratie die kan gaan van 5% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar. Hij heeft bovendien recht op een gsm en op de terugbetaling van de abonnements- en communicatiekosten 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:

¹ Bij omzetting van de opzegtermijn (al dan niet gedeeltelijk) in een verbrekingsvergoeding kon de maximaal verschuldigde vergoeding de in artikel 544 lid 4 van het Wetboek van vennootschappen en de Corporate Governance Code (principe 7.18) vermelde vergoeding van maximaal 12 maanden overschrijden. De Raad van Bestuur meende dat deze afwijking verantwoord was, rekening houdend met de anciënniteit van de betrokken effectieve leider. Zij vloeide voort uit de gevoerde onderhandelingen naar aanleiding van de hernieuwing van het mandaat als effectieve leider van de heer Colson en sloot aan bij de marktpraktijken voor een dergelijke functie.

- het EPRA-resultaat van de vennootschap;
- de uitrol van het nieuw IT-systeem Axserion;
- de digitalisering van de verschillende processen binnen het beheerdepartement;
- evolutie van property management naar portfolio management (via invoering van standaardcontracten, rapportering,...).

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: geen.

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

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: bij verbreking van de overeenkomst

door de GVV voorziet de met FVW Consult BVBA gesloten overeenkomst 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.

De effectieve leiding ontving volgende bezoldigingen tijdens het boekjaar 2018:

Uitvoerend management - vergoeding boekjaar 2018

In €	Vaste remuneratie	Variabele remuneratie voor het boekjaar	Vertrek-vergoeding	Pensioenplan	Andere
CEO Sophie Lambrighs ¹	177 332	/	153 500	/	/
CEO Sven Janssens ²	25 000	/	/	/	30 000 ³
Overige leden van de effectieve leiding	448 454	9 399	83 674	/	/

¹ Mevr. Lambrighs is sinds 10 juli 2018 niet langer werkzaam bij Home Invest Belgium.

² De heer Janssens is sinds 3 december 2018 de gedelegeerd bestuurder van Home Invest Belgium.

³ Dit houdt verband met de contractueel bedongen instappremie van € 60 000 waarvan de betaling gespreid wordt over de boekjaren 2018 en 2019.

1.3. Uitzonderlijke bestuurdersvergoedingen

Gelet op de beëindiging van de samenwerking met de CEO en CIO met onmiddellijke ingang vanaf 10 juli 2018 werd door de Raad van Bestuur beslist om, met onmiddellijke ingang vanaf die datum, tijdelijk het management te versterken met de heren Liévin en Johan Van Overstraeten, in afwachting van de benoeming van een nieuwe CEO. Hierbij werd rekening gehouden met hun kennis en ervaring in residentieel vastgoed in het algemeen en de werking van de vennootschap in het bijzonder. Dergelijke aanstelling van bijkomende uitvoerende bestuurders was uitzonderlijk maar verantwoord, in het belang van de continuïteit en het behoud van een efficiënte leiding van de vennootschap. Zij werden hiervoor enkel vergoed als niet-uitvoerende bestuurders via de gebruikelijke zitpenningen. De Raad van Bestuur van 20 februari 2019 (in afwezigheid van beide heren Van Overstraeten) concludeerde dat het correct zou zijn om hen te vergoeden voor hun geleverde inspanningen tijdens deze interimperiode en wenst derhalve, op aanbeveling van het Benoemings-en

Remuneratiecomité, aan de Algemene vergadering van aandeelhouders voor te stellen om volgende uitzonderlijke bestuurdersvergoedingen toe te kennen aan de heren Liévin en Johan Van Overstraeten tijdens de periode waarin zij tijdelijk als uitvoerende bestuurder werkzaam zijn geweest binnen de vennootschap:

- Een bijzondere vergoeding voor de heer Liévin Van Overstraeten¹ bestaande uit een forfaitair bedrag van € 60 000 voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens de interimperiode van 10 juli 2018 tot 3 december 2018;
- Een bijzondere vergoeding voor de heer Johan Van Overstraeten² bestaande uit een forfaitair bedrag van € 60 000 voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens de interimperiode van 10 juli 2018 tot 31 december 2018 en een forfaitair bedrag van € 30 000 voor de uitoefening van het mandaat tijdens de interimperiode van 1 januari 2019 tot het einde van zijn mandaat (i.e. de aanvang van de Investment & Development Director), waarschijnlijk tot 31 maart 2019.

¹ Deze opdracht bestond uit (i) de coördinatie verzekeren van het management, (ii) de externe vertegenwoordiging van de vennootschap, (iii) het opvolgen van de arbitrageactiviteiten van de portefeuille, (iv) het voorbereiden van financiële en andere informatie m.o.o. het verstrekken van informatie aan de Raad van Bestuur, de aandeelhouders en de bevoegde autoriteiten, (v) de identificatie, analyse en voeren van onderhandelings- van vastgoedopportuniteiten

² De aan de heer Johan Van Overstraeten door de Raad van Bestuur gegeven opdracht bestond uit (i) de analyse en de ontwikkeling van nieuwe vastgoedprojecten, (ii) de renovatie van de bestaande vastgoedportefeuille om de investering te optimaliseren, (iii) de opvolging van nieuwe projecten tot aan hun oplevering en commercialisatie, (iv) de identificatie van analyse van vastgoedopportuniteiten, (v) de opvolging en coördinatie te verzekeren van het management.

2. Vergoedingen 2019

2.1. Remuneratie van de (niet) uitvoerende bestuurders

Home Invest Belgium overweegt wijzigingen aan te brengen aan haar remuneratiebeleid omtrent de vergoeding voor de niet uitvoerende bestuurders in het boekjaar 2019:

- enerzijds wordt verwezen naar hetgeen vermeld staat onder 1.3.: de Raad van Bestuur zal aan de Gewone algemene vergadering van 7 mei 2019 ter goedkeuring voorleggen om een uitzonderlijke bestuurdersvergoeding toe te kennen aan de heren Liévin en Johan Van Overstraeten;
- anderzijds heeft de Raad van Bestuur besloten om aan de Gewone algemene vergadering van 2019 ter goedkeuring voor te leggen om een wijziging aan te brengen in de vergoedingspolitiek voor de niet- uitvoerende bestuurders: er zou worden voorgesteld om, voor de vergaderingen van de Raad van Bestuur en haar comités die gehouden zullen worden na de Gewone algemene vergadering van 2019 voortaan (i) te voorzien in enerzijds een vaste, jaarlijkse vergoeding van € 5 000 per bestuurder en (ii) anderzijds het behoud van de huidige presentiegelden per zitting (zie in dit verband p.96).

Home Invest Belgium overweegt geen wijzigingen aan te brengen aan haar remuneratiebeleid omtrent de vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder: de vaste vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder zal voor het boekjaar 2019 € 300 000 bedragen.

De betaling van de variabele vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder voor boekjaar 2019 is afhankelijk van doelstellingen en kwalitatieve en kwantitatieve criteria die worden bepaald door de Raad van Bestuur, na aanbevelingen vanwege het Benoemings-en Remuneratiecomité. De variabele vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder zal in 2019 maximaal € 60 000 bedragen.

2.2. Remuneratie van de overige leden van de effectieve leiding

Gelet op de wijzigingen binnen het management die zich hebben voorgedaan in de loop van het boekjaar 2018 zijn er volgende wijzigingen in het remuneratiebeleid voor de effectieve leiding voor het boekjaar 2019 vast te stellen:

2.2.1. Bezoldiging Chief Finance Officer, Preben Bruggeman

Op 21 november 2018 werd tussen Home Invest Belgium en de heer Preben Bruggeman een overeenkomst voor zelfstandige medewerking gesloten die voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen, en in een variabele remuneratie die kan gaan van 0% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar. Het contract van de heer Bruggeman voorziet in het recht op een gsm, draagbare computer, terugbetaling van de abonnements- en communicatiekosten, de kosten van de internetverbinding alsook van de voor rekening van de vennootschap gemaakte kosten. Hij is sinds 7 januari 2019 werkzaam binnen de vennootschap.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: geen.

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

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoedingen: de tussen de heer Bruggeman en Home Invest Belgium gesloten overeenkomst bepalen dat de vennootschap bij verbreking van de overeenkomst van haar kant een opzeggingstermijn van twee maanden in acht dient te nemen tijdens het eerste jaar van uitvoering van de overeenkomst, drie maanden tijdens het tweede jaar en vier maanden vanaf het derde jaar. Het staat de vennootschap vrij naar eigen goeddunken deze opzeggingstermijn (volledig of gedeeltelijk) te vervangen door de betaling van een opzeggingsvergoeding waarvan het bedrag wordt berekend aan de hand van de initiële vergoeding, inclusief indexatie, voor een periode die overeenstemt met de opzeggingstermijn of het saldo van de gegeven opzeggingstermijn. Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code.

2.2.2. Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht aan het remuneratiebeleid van de effectieve leiding

2.2.3. Variabele vergoeding effectieve leiding

De betaling van de variabele vergoeding voor de effectieve leiding voor boekjaar 2019 is afhankelijk van doelstellingen en kwalitatieve en kwantitatieve criteria die worden bepaald door de Raad van Bestuur, na aanbevelingen vanwege het Benoemings-en Remuneratiecomité. De variabele vergoeding voor de effectieve leiding zal in 2019 maximaal € 99 000 bedragen.

Uitvoerend management - vergoeding boekjaar 2019

In €	Vaste remuneratie	Maximale variabele remuneratie voor het boekjaar	Pensioenplan	Andere
CEO Sven Janssens	300 000	60 000	/	30 000 ¹
Overige leden van de effectieve leiding ²	242 140	99 000	/	216 322 ³

¹ Dit houdt verband met de contractueel bedongen instappremie van € 60 000 waarvan de betaling gespreid wordt over de boekjaren 2018 en 2019.

² De overige leden van de effectieve leiding zijn de nieuwe CFO (de heer Preben Bruggeman) voor 12 maanden, de voormalige CFO (Jean-Luc Colson) voor 1 maand, en de COO (Filip Van Wijnendaele) voor 2 maanden.

³ Dit bedrag bestaat uit (i) een uitzonderlijke vergoeding voor de voormalige CFO (Jean-Luc Colson) en (ii) een opzegvergoeding voor de COO (Filip Van Wijnendaele).

3. Vertrekvergoedingen

In dit verband wordt verwezen naar blz. 103 omtrent de contractuele bepalingen inzake vertrekvergoeding in de overeenkomst met de vorige Chief Finance Officer, waarbij dient te worden opgemerkt dat, bij de omzetting van de opzegtermijn (al dan niet gedeeltelijk) in een verbrekingsvergoeding de maximaal verschuldigde vergoeding de 12 maanden bezoldiging kon overschrijden. De heer Colson heeft ondertussen echter de vennootschap verlaten.

Sinds 2019 voorziet geen enkele overeenkomst met de effectieve leiding in een vergoeding wegens vervroegde beëindiging van de overeenkomst die meer zou bedragen dan 12 maanden bezoldiging, in overeenstemming met principe 7.18 van de Corporate Governance Code. Artikel 554 van het Wetboek van vennootschappen dient bijgevolg niet toegepast te worden.

4. Terugvorderingsrecht

De vennootschap heeft geen recht voorzien op de terugvordering van de variabele vergoeding die aan de gedelegeerd bestuurder of aan de andere effectieve leiders zou zijn toegekend op basis van foute informatie.

5. Andere tussenkomende partijen

5.1. Commissaris

De Commissaris van Home Invest Belgium wordt aangeduid door de Gewone algemene vergadering mits voorafgaand akkoord door de FSMA. Hij dient:

- enerzijds de boekhoudkundige informatie in de jaarrekeningen te controleren en te certificeren in het licht van de relevante wetgeving;
- anderzijds dient hij zijn medewerking te verlenen aan de controle die de FSMA uitvoert op Home Invest Belgium, als beursgenoteerde vennootschap.

De Gewone algemene vergadering van 3 mei 2016 heeft de CVBA Grant Thornton Bedrijfsrevisoren, aangesteld als commissaris van Home Invest Belgium, vertegenwoordigd door de heer Philip Callens (sinds 29 maart 2018), voor een periode van drie jaar. Het mandaat van de Commissaris loopt af na de Gewone algemene vergadering die in 2019 gehouden zal worden.

In €- Exclusief BTW	2018
Bezoldiging van de Commissaris voor het boekjaar (statutaire grondslag)	
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van Commissaris	€ 28 000
Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten	
Andere controleopdrachten	€ 6 000
Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten	€ 13 600
TOTAAL	€ 47 600

De commissaris heeft voorliggend financieel verslag 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 in het hoofdstuk "Financiële staten" opgenomen.

De vennootschap Callens, Pirenne, Theunissen & C° CVBA, met zetel in 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 10, vertegenwoordigd door de heer Philip Callens, is aangesteld als commissaris van de volgende perimetrovereenkomsten van Home Invest Belgium: Charlent 53 Freehold, Investors, Immobilière S&F, Immobilière Meyers Hennau en De Haan Vakantiehuizen. Het ereloon voor het nazicht van de rekeningen van deze dochterondernemingen voor het boekjaar 2018 bedroeg € 12 250 excl. BTW.

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren met zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door de heer Vincent Etienne is aangesteld als commissaris voor Sunparks De Haan.

5.2. Vastgoeddeskundige

De vennootschap heeft twee vastgoeddeskundigen aangesteld voor haar vastgoedportefeuille in België

en één voor haar vastgoed in Nederland, voor de trimestriële schatting van haar portefeuille en telkens de vennootschap overgaat tot uitgifte van aandelen, als ze onroerende goederen koopt of verkoopt, overgaat tot inbreng, fusie of splitsing van vastgoedvennootschappen met de GVV of bij opname van gebouwen in de consolidatiekring van de GVV via andere middelen.

Cushman & Wakefield (RPR Brussel: 0418.915.383), met maatschappelijke zetel aan de Kunstlaan 56 te 1000 Brussel (België), vertegenwoordigd door de heer Emeric Inghels, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vennootschap voor een deel van de in België gelegen panden. Zijn mandaat verstrijkt op 31 december 2020. Zijn jaarlijkse remuneratie wordt als volgt berekend:

Te waarden oppervlakten	per gewaardeerde m ² (exclusief BTW)
Schijf van 0 tot 125 000 m ²	€ 0,40
Schijf van 125 001 tot 175 000 m ²	€ 0,35
Schijf van meer dan 175 000 m ²	€ 0,30

In de loop van het boekjaar 2018 heeft Cushman & Wakefield in totaal voor € 86 367 incl. BTW aan erelonen ontvangen.

CBRE Valuations Services BVBA (RPR Brussel: 0859.928.556), met maatschappelijke zetel aan de Lloyd Georgelaan 7, 1000 Brussel, België en vertegenwoordigd door de heer Pieter Paepen, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vennootschap voor de andere panden gelegen in België. Zijn mandaat loopt af op 31 december 2019. Zijn jaarlijkse remuneratie wordt als volgt berekend:

Te waarden oppervlakten	per gewaardeerde m ² (exclusief BTW)
Schijf van 0 tot 125 000 m ²	€ 0,375
Schijf van 125 001 tot 175 000 m ²	€ 0,325
Schijf hoger dan 175 001 m ²	€ 0,275
Eerste evaluatie	€ 0,5

In de loop van het boekjaar 2018 heeft CBRE Valuations Services BVBA in totaal € 9 239 incl. BTW erelonen geïnd.

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 vertegenwoordigd door mevr. Blandine Trotot, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van

de vennootschap voor de vastgoedportefeuille Port Zélande, bestaande uit 248 vakantiewoningen en 40 appartementen.

Haar mandaat verstrijkt op 30 september 2019. Haar jaarlijkse remuneratie is vastgelegd op een vast bedrag van € 2 500 excl. BTW per trimester en €6 500 excl. BTW voor een eerste evaluatie.

In de loop van het boekjaar 2018 heeft BNP Paribas Real Estate Hotels France in totaal voor € 7 500 excl. BTW aan honoraria ontvangen.

5.3. Financiële dienstverlening

BNP Paribas Fortis NV (RPR Brussel: 0403.199.702), gevestigd aan de Warandeborg 3 te 1000 Brussel is de centraliserende bank belast met de financiële dienstverlening met betrekking tot de aandelen van Home Invest Belgium (uitbetaling van de dividenden, inschrijving op kapitaalverhogingen, oproeping voor de algemene vergaderingen).

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

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

In de loop van het boekjaar 2018 is de totale vergoeding voor BNP Paribas Fortis opgelopen tot € 14 000 incl. BTW.

5.4. Liquidity provider

Bank Degroof Petercam treedt op als liquidity provider (liquiditeitsverschaffer) voor het aandeel Home Invest Belgium teneinde de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. De vergoeding van de liquidity provider bedraagt € 20 000 excl. BTW per jaar.



The Pulse, Sint-Jans-Molenbeek



REGELGEVING EN PROCEDURES

Voorkoming van belangenconflicten

Home Invest Belgium is onderworpen aan:

- enerzijds de wettelijke bepalingen ter zake, gemeenschappelijk aan alle beursgenoteerde vennootschappen zoals bepaald in de artikelen 523, 524 en 524 ter van het Wetboek van vennootschappen;
- anderzijds voorziet de GVV-wetgeving in een bijzonder regime waarbij de FSMA verplicht voorafgaand dient ingelicht te worden bij transacties waarbij de in deze artikelen vermelde personen betrokken zijn, om deze verrichtingen uit te voeren aan normale marktomstandigheden;
- tot slot voorziet haar eigen Corporate Governance Charter in aanvullende bepalingen met betrekking tot de voorkoming van belangenconflicten.

Indien een vermogensrechtelijk belang van een bestuurder (on)rechtstreeks tegengesteld is aan een beslissing of een verrichting die onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur valt, moet hij dit meedelen aan de andere leden van de Raad van Bestuur alvorens deze beraadslaagt, dit in toepassing van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen. Zijn verklaring en de redenen die zijn strijdig belang aantonen, dienen verplicht opgenomen te worden in de notulen van de Raad van Bestuur die hierover beslist. Bijkomend dient de commissaris op de hoogte gebracht worden en mag de betrokken bestuurder niet deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur over de betrokken verrichtingen of beslissingen en er ook niet over stemmen. De desbetreffende notulen worden vervolgens opgenomen in het beheersverslag. Voormeld artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen voorziet echter in enkele uitzonderingsgevallen, onder meer in verband met gebruikelijke verrichtingen die plaatsvinden onder de normale marktvoorwaarden en tegen zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen vermeldt dat, wanneer een genoteerde vennootschap een verrichting met een verbonden vennootschap overweegt (onder voorbehoud van enkele uitzonderingen) er dient overgegaan te worden tot de oprichting van een ad-hoc comité, bestaande uit drie onafhankelijke bestuurders. Dit comité dient, bijgestaan door een onafhankelijk expert, zijn gemotiveerd oordeel over de overwogen verrichting mee te delen aan de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur kan slechts een beslissing nemen nadat hij kennis heeft genomen van dit verslag. De commissaris op zijn beurt dient zijn oordeel te geven over de getrouwheid van de gegevens in het advies van het comité en het verslag van de Raad van Bestuur. Het besluit van het comité, het

uittreksel van de notulen van de Raad van Bestuur en het oordeel van de commissaris worden opgenomen in het beheersverslag.

Artikel 37 van de GVV-wet (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) en artikel 8 van het GVV- KB (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) legt aan openbare GVV's onder meer op (onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen) om de FSMA vooraf op de hoogte te brengen van elke verrichting die de GVV van plan is uit te voeren met een verbonden onderneming, een vennootschap waarmee de GVV verbonden is via een participatie, de andere aandeelhouders van een perimervennootschap, de bestuurders of leden van de effectieve leiding. De vennootschap moet aantonen dat de overwogen verrichting van belang is voor haar en strookt met haar strategie en dat deze uitgevoerd wordt aan normale marktvoorwaarden. Als de verrichting een onroerend goed betreft, dient een onafhankelijke schatter de reële waarde van het vastgoed te schatten, die alsdan als minimale prijs zal dienen waartegen het vastgoed kan overgedragen worden of als maximum waarvoor het gekocht mag worden. De GVV moet het publiek op de hoogte brengen op het ogenblik van de uitvoering van de verrichting en dient deze informatie toe te lichten in haar jaarlijks financieel verslag.

Het Corporate Governance Charter van Home Invest Belgium voorziet in een geheimhoudingsplicht die de bestuurders en de effectieve leiding dienen te hanteren. De bestuurders en de leden van het management mogen de verkregen inlichtingen niet gebruiken voor andere doeleinden dan voor het uitoefenen van hun mandaat. Ze moeten persoonlijk de vertrouwelijkheid beschermen en mogen de informatie in geen enkel geval verspreiden. Deze persoonlijke verplichting geldt ook voor vertegenwoordigers van een rechtspersoon, bestuurder of lid van het management.

Indien de Vennootschap op het punt staat om met een bestuurder of met een vennootschap waarmee hij verbonden is, een transactie af te sluiten die niet valt onder artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen (bijvoorbeeld omdat het een gewone transactie betreft die afgesloten is en aan gewone marktwaarborgen), acht de Vennootschap het toch nodig dat deze bestuurder dit nog voor de beraadslaging van de Raad van Bestuur aan de andere bestuurders meedeelt en dat hij zich onthoudt van deelname aan de beraadslaging van de Raad van Bestuur met betrekking tot deze transactie en dat hij zich tevens van deelname aan de stemming onthoudt.

Tenslotte, in geval van belangenconflict in hoofde van de erkende vastgoedexpert van de Vennootschap in het kader van een investeringstransactie, dient de vennootschap beroep te doen op een andere erkende vastgoedexpert voor de waardering van het

betrokken goed tot zijn eventuele integratie in de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

De bestuurders van Home Invest Belgium worden benoemd op grond van hun relevante ervaring in vastgoed. Het is dus mogelijk dat zij bestuurdersmandaten in andere vastgoedvennootschappen uitoefenen, waarbij het niet ondenkbeeldig zou zijn dat er een transactie wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur waarbij een bestuurder een vermogensrechtelijk tegengesteld belang zou hebben aan dat van Home Invest Belgium bij de uitvoering van de verrichting. In dit geval dienen de regels ter voorkoming van belangenconflicten rigoureus worden toegepast en dient de bestuurder dit te melden, alvorens zich terug te trekken uit het beraadslagings-en beslissingsproces.

Tijdens het boekjaar 2018 diende de bepalingen van artikel 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 op de GVV's niet toegepast te worden. Wel dient te worden opgemerkt dat, in toepassing van de regels ter preventie van belangenconflicten, zoals opgenomen in het Corporate Governance Charter, de heer Koen Dejonckheere niet heeft deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen betreffende een investering dat door Home Invest Belgium werd bekeken in de loop van het afgelopen boekjaar.

The Horizon,
Sint-Lambrechts-Woluwe



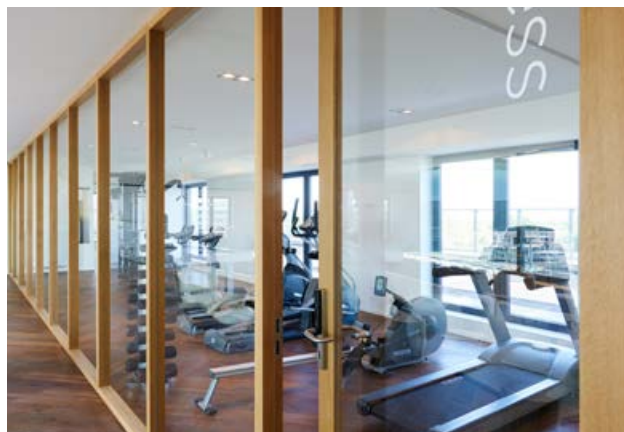
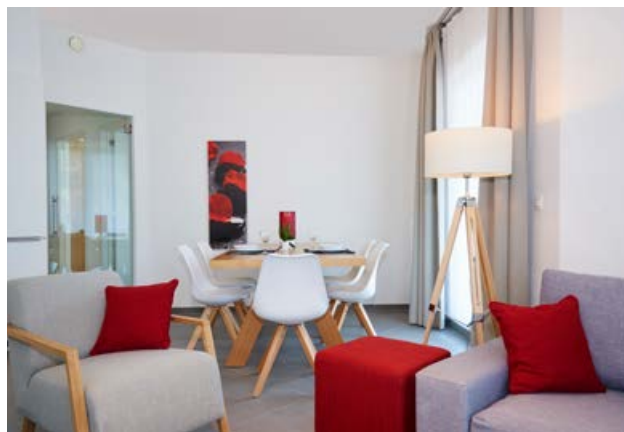
Voorkoming van misbruik van voorwetenschap en preventie van marktmisbruik

De Raad van Bestuur heeft een *dealing code* opgesteld met regels die moeten worden nageleefd door de bestuurders en effectieve leiding, haar werknemers en aangestelde personen die financiële instrumenten uitgegeven door Home Invest Belgium willen verhandelen.

De *dealing code* werd opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving en voorziet onder meer in:

- beperkingen inzake het uitvoeren van transacties in financiële instrumenten van de vennootschap tijdens welbepaalde periodes vóór de bekendmaking van de financiële resultaten ("gesloten periodes");
- de voorafgaande kennisgeving vóór elke transactie in financiële instrumenten van de vennootschap aan de Compliance Officer;
- de openbaarmaking van elke transactie.

De Compliance Officer moet toezien op de naleving van de desbetreffende regelgeving teneinde het risico van marktmisbruik door voorkennis te beperken.



Elementen die een effect kunnen hebben bij een openbaar overnamebod

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:

- de statuten van Home Invest Belgium staan uitdrukkelijk toe dat er een machtiging wordt verleend aan de Raad van Bestuur om aandelen uit te geven in het kader van het toegestane kapitaal. Dit geeft de mogelijkheid aan de vennootschap om kort op de bal te kunnen inspelen op investeringsopportuniteiten, zonder dat er twee algemene vergaderingen dienen te worden samengeroepen (tijdbesparend)¹. De Raad van Bestuur is ook gemachtigd om, onder diezelfde voorwaarden, converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven;
- bijkomend voorzien de statuten van Home Invest Belgium in een toegekende machtiging aan de Raad van Bestuur aangaande de aankoop, inpandgeving en vervreemding van haar eigen aandelen²;
- op 31 december 2018 was het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium vertegenwoordigd door 3 299 858 volgestorte gewone aandelen³, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. De aandeelhoudersstructuur staat vermeld in het hoofdstuk "Het aandeel op de beurs" van dit financieel jaarverslag;
- er is slechts één categorie van aandelen;
- er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen van het stemrecht of inzake de overdracht van de aandelen;
- er zijn geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn;

- er is geen aandelenoptieplan;
- 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 en de GVV-wetgeving). Conform artikel 12 van de GVV-wet dient elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf te worden goedgekeurd door de FSMA.
- het is gebruikelijk om in financieringscontracten te voorzien in een 'change of control'-clause: dit biedt de bank de gelegenheid om de terugbetaling van het krediet te vragen indien de wijziging van de controle over de vennootschap een significant ongunstig effect zou hebben op de vennootschap.
- 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 Artikel 6.3. van haar statuten voorziet in een machtiging in hoofde van de Raad van Bestuur om het kapitaal te verhogen voor een bedrag van maximum € 88 949 294,75. Deze machtiging werd verleend voor een duur van 5 jaar vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone algemene vergadering van 13 september 2017, namelijk op 21 november 2017. Er werd nog geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid, waardoor het ongebruikte saldo van het toegestane kapitaal momenteel nog € 88 949 294,75 bedraagt.

² Artikel 6.4. van haar statuten.

³ Waarvan 11 712 aandelen die de vennootschap zelf aanhoudt.



Hoofdkantoor Home Invest Belgium, Sint-Lambrechts-Woluwe



FINANCIËLE STATEN

FINANCIËLE STATEN

Geconsolideerde jaarrekening	108
Statutaire jaarrekening	148
Verslag van de Commissaris.....	153

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING^{1,2}

RESULTATENREKENING^{1,2}

	Toelichting	2018	2017*
I. Huurinkomsten	5	24 286 604	22 683 114
III. Met verhuur verbonden kosten	5	-294 009	-183 272
NETTO HUURRESULTAAT		23 992 595	22 499 842
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6	170 800	136 764
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	577 974	598 574
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	-3 016 662	-2 769 775
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	6	-650	-30 000
VASTGOEDRESULTAAT		21 724 057	20 435 405
IX. Technische kosten	7	-1 099 527	-1 086 011
X. Commerciële kosten	8	-312 350	-342 219
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen	9	-340 659	-289 436
XII. Beheerkosten vastgoed	9	-3 903 591	-3 766 408
XIII. Andere vastgoedkosten		-8 616	19 853
Vastgoedkosten		-5 664 743	-5 464 221
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		16 059 314	14 971 184
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	10	-887 977	-1 066 763
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		285 005	-112 236
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		15 456 342	13 792 185
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	610 185	719 633
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11	59 413 636	824 629
XIX. Ander portefeuilleresultaat	11	-171 278	-774 669
Portefeilleresultaat		59 852 543	769 593
OPERATIONEEL RESULTAAT		75 308 885	14 561 778
XX. Financiële inkomsten	12	105 328	90 494
XXI. Netto interestkosten	13	-4 672 338	-3 548 571
XXII. Andere financiële kosten	14	-55 202	-65 034
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14	-1 613 701	1 226 658
Financieel resultaat		-6 235 914	-2 296 453
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		69 072 971	12 265 325
XXIV. Vennootschapsbelasting	15	-295 246	-361 199
XXV. Exit taks		0	-81 555
Belastingen		-295 246	-442 754
NETTO RESULTAAT		68 777 725	11 822 571
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		68 777 725	11 822 571
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat		-59 852 543	-769 593
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		1 613 701	-1 226 658
EPRA RESULTAAT		10 538 883	9 826 320
Gemiddeld aantal aandelen ³		3 288 146	3 190 318
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL		20,92	3,71
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL		3,21	3,08

* In overeenstemming met IAS 8 werden de cijfers van 2017 herwerkt om rekening te houden met de verplichtingen voortvloeiend uit IAS12 "Uitgestelde Belastingen". Zie Toelichting 27 voor verdere toelichting. Deze * is van toepassing doorheen het hoofdstuk Financiële staten.

¹ De geconsolideerde jaarrekeningen 2018 van Home Invest Belgium omvatten deze van haar dochterondernemingen en zijn uitgedrukt in €, tenzij anders vermeld. De boekings- en waarderingscriteria opgenomen in de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) zijn toegepast sinds de jaarrekeningen van het boekjaar 2006. 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 expertiseverlagen), 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 (€ 56 447 178) en het Nettoresultaat van het boekjaar zoals vermeld in de resultatenrekening (€ 68 777 725) is toe te schrijven aan het interimdividend dat in december 2018 uitbetaald werd ten belope van € 12 330 548.

³ Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend met uitsluiting van de 11 712 eigen aangehouden aandelen.

BALANS 1,2

ACTIVA	Toelichting	2018	2017*
I. Vaste Activa		544 868 654	459 231 235
B. Immateriële vaste activa	16	462 356	416 024
C. Vastgoedbeleggingen	17,18	524 506 117	457 864 921
D. Andere materiële vaste activa	19	353 420	391 371
E. Financiële vaste activa	24	155 574	112 033
F. Vorderingen leasing	20	391 187	446 887
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	21	19 000 000	
II. Vlottende activa		6 237 370	11 058 584
C. Vorderingen leasing	20	55 700	135 752
D. Handelsvorderingen	22	1 036 607	3 326 818
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22	1 881 629	376 707
F. Kas en kasequivalenten	23	3 239 503	7 183 786
G. Overlopende rekeningen	24	23 932	35 521
TOTAAL ACTIVA		551 106 024	470 289 820
EIGEN VERMOGEN		269 003 279	215 555 079
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		269 003 279	215 555 079
A. Kapitaal	28	87 999 055	87 999 055
B. Uitgiftepremies	28	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	28	99 653 847	102 796 510
D. Nettoresultaat van het boekjaar	28	56 447 178	-143 685
II. MINDERHEIDSBELANGEN			
VERPLICHTINGEN		282 102 746	254 734 741
I. Langlopende verplichtingen		274 323 432	234 434 882
A. Voorzieningen		173 625	
B. Langlopende financiële schulden	25	263 284 316	224 745 100
a. Kredietinstellingen	25	223 500 000	185 000 000
c. Andere	25	39 784 316	39 745 100
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25	9 667 059	8 060 644
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	27	1 198 432	1 629 138
a. Exit tax		167 282	854 469
b. Andere		1 031 150	774 669
II. Kortlopende verplichtingen		7 779 314	20 299 859
B. Kortlopende financiële schulden	25	749 596	10 673 829
a. Kredietinstellingen			10 000 000
c. Andere		749 596	673 829
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	26	5 301 051	8 106 746
b. Andere		5 301 051	8 106 746
E. Andere kortlopende verplichtingen		151 225	62 656
F. Overlopende rekeningen	24	1 577 442	1 456 627
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		551 106 024	470 289 820

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 van de vastgoedbeleggingen
SALDO OP 31/12/2016	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	108 428 393
Transfer					
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-5 529 628
Uitgekeerd dividend					
Interimdividend van vorige boekjaar					
Interimdividend					
Resultaat van het boekjaar					
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten					
Herclassificatie van indekkingsinstrumenten					
Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen					17 402 429
Partiele splitsing	12 000 000				
Toekenning eigen aandelen					
SALDO OP 31/12/2017	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	120 301 194
SALDO OP 31/12/2017 *	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	120 301 194
Transfer					
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-4 175 124
Uitgekeerd dividend					
Interimdividend van vorige boekjaar					
Interimdividend					
Resultaat van het boekjaar					
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten					
Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen					6 679 297
Overige					-1 497 602
SALDO OP 31/12/2018	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	121 307 765

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
-29 495 716	-1 310 093	-5 944 578	-757 323	1 259 467	25 920 070	6 101 079	205 202 333
					-6 768 191	6 768 191	
1 327 794					4 201 834		
						-13 378 562	-13 378 562
						11 804 614	11 804 614
						-11 966 258	-11 966 258
						13 222 981	13 222 981
		-2 025 345			2 025 345		
	1 310 093	-1 310 093					
-6 107 108						-11 295 322	
							12 000 000
			70 380				70 380
-34 275 030		-9 280 017	-686 943	1 259 467	25 379 059	-143 685	215 555 079
-34 275 030		-9 280 017	-686 943	1 259 467	25 379 059	-143 685	215 555 079
					-3 361 566	3 361 566	
893 731					3 281 393		
						-14 359 510	-14 359 510
						11 966 258	11 966 258
						-12 330 548	-12 330 548
						68 777 725	68 777 725
		1 226 658			-1 226 658		
-5 854 668						-824 629	
778 444					113 431		-605 726
-38 457 522		-8 053 358	-686 943	1 259 467	24 185 659	56 447 178	269 003 279

KASSTROOMOVERZICHT

	2018	2017 *
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	7 183 786	3 437 814
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	10 392 703	7 288 851
Resultaat van het boekjaar	68 777 725	11 822 573
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	75 308 885	14 561 780
Ontvangen interesten	105 328	90 494
Betaalde interesten	-4 727 540	-3 613 605
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 613 701	1 226 658
Belastingen	-295 246	-442 754
Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-53 553 002	-1 820 660
Afschrijvingen en waardeverminderingen	170 415	105 211
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	170 415	105 211
Andere niet-monetaire elementen	-57 628 657	-1 206 238
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-59 413 636	-824 629
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	1 784 979	-381 609
Winst bij realisatie van activa	-716 973	-719 633
- Meerwaarde bij realisatie vaste activa	-716 973	-719 633
Terugneming van financiële kosten en opbrengsten	4 622 213	
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-4 832 020	-2 713 062
Bewegingen in de activa:	366 153	828 115
- Kortlopende financiële activa	80 052	-509
- Handelsvorderingen	2 363 536	547
- Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa	-2 096 235	465 742
- Overlopende rekeningen	18 800	362 335
Bewegingen in de verplichtingen	-5 198 173	-3 541 177
- Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden	-1 989 584	-3 544 857
- Andere Kortlopende verplichtingen	-3 324 754	-28 024
- Overlopende rekeningen	116 164	31 704
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-23 530 189	-32 541 887
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-3 733 264	-4 990 057
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities		-3 769 711
Desinvesteringen	7 760 032	11 407 839
Projectontwikkelingen	-8 438 944	-28 815 412
Overige immateriële vaste activa	-108 553	-140 612
Overige materiële vaste activa	-70 243	-391 560
Langlopende financiële vaste activa	-18 939 216	-24 242
Acquisitie van dochtervennootschappen		-5 818 133
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	9 193 203	28 999 009
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	28 539 215	42 539 215
Ontvangen interesten	105 328	
Betaalde interesten	-4 727 540	
Dividend vorig boekjaar	-2 393 252	-1 573 949
Interim dividend	-12 330 548	-11 966 258
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	3 239 503	7 183 786

Inhoud

TOELICHTING 1 : ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING	114
TOELICHTING 2 : BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODES	114
TOELICHTING 3 : SCHATTINGEN, VERONDERSTELLINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID	121
TOELICHTING 4 : GESEGMENTEERDE INFORMATIE (GECONSOLIDEERD)	122
TOELICHTING 5 : HUURINKOMSTEN EN -LASTEN	127
TOELICHTING 6 : VASTGOEDRESULTAAT	128
TOELICHTING 7 : TECHNISCHE KOSTEN	128
TOELICHTING 8 : COMMERCIELE KOSTEN	128
TOELICHTING 9 : KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN - BEHEERSKOSTEN	129
TOELICHTING 10 : ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	129
TOELICHTING 11 : PORTEFEUILLERESULTAAT	129
TOELICHTING 12 : FINANCIËLE INKOMSTEN	130
TOELICHTING 13 : INTERESTKOSTEN	130
TOELICHTING 14 : ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	131
TOELICHTING 15 : BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	131
TOELICHTING 16 : IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	131
TOELICHTING 17 : VASTGOEDBELEGGINGEN	132
TOELICHTING 18 : PROJECTONTWIKKELINGEN	134
TOELICHTING 19 : ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	134
TOELICHTING 20 : VORDERINGEN LEASING	134
TOELICHTING 21 : DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINTVENTURES	135
TOELICHTING 22 : VORDERINGEN	135
TOELICHTING 23 : KAS EN KASEQUIVALENTEN	136
TOELICHTING 24 : OVERLOPENDE REKENINGEN	136
TOELICHTING 25 : FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	136
TOELICHTING 26 : HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	139
TOELICHTING 27 : UITGESTELDE BELASTINGEN	139
TOELICHTING 28 : KAPITAAL, UITGIFTEPREMIËS EN RESERVES	140
TOELICHTING 29 : SCHULDGRAAD	141
TOELICHTING 30 : CONSOLIDATIEKRING	141
TOELICHTING 31 : TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING	142
TOELICHTING 32 : RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS	142
TOELICHTING 33 : GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	143
TOELICHTING 34 : GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND	143
TOELICHTING 35 : ERELONEN VAN DE COMMISSARIS	143

Toelichtingen bij geconsolideerde jaarrekening

TOELICHTING 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 46/11. De vennootschap is genoteerd op NYSE Euronext Brussel. De geconsolideerde jaarrekening omvat Home Invest Belgium en haar dochterondernemingen, de BVBA Charlent 53 Freehold en de NV Immobilière Meyers-Hennau. De 50% participatie in De Haan Vakantiehuizen NV werd opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening op basis van de vermogensmutatiemethode.

TOELICHTING 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 2006 (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.

Een joint venture is een gezamenlijk akkoord waarbij de partijen die een gezamenlijke controle uitoefenen, rechten hebben op het netto-actief van het akkoord. De geconsolideerde resultatenrekeningen bevatten het aandeel van de Groep in de resultaten van de joint ventures overeenkomstig de vermogensmutatiemethode. Dit aandeel wordt berekend vanaf de begindatum tot op de einddatum van de gezamenlijke controle. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiode als die van de Vennootschap.

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 waardevermindering 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. De gebruiksduur van de Axserion software bedraagt 6 jaar.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur 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-aftrekbare BTW. Voor gebouwen die worden verworven via een fusie, splitsing of inbreng van bedrijfstat, 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 in samenwerking met de BE-REIT vereniging, die een staal van 305 grotere of institutionele transacties die tussen 2013 en het eerste kwartaal van 2016 uitgevoerd werden en goed waren voor een totaal bedrag van € 8,2 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 beschikbaar voor verhuur

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 beschikbaar voor verhuur

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.

¹ De boekhoudkundige verwerking (2,5% mutatierecht) werd toegelicht in het persbericht dat door BeAMA op 8 februari 2006 gepubliceerd werd, en bevestigd werd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016.

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.

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 interesten 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

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld worden voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de subrubriek 'Projectontwikkelingen' en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun Reële Waarde.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan Reële Waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is:

- de te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat,
- alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en
- de realisatie van het project vaststaat

De Reële Waarde is gebaseerd op de waardering door de Vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Indien bovenstaande voorwaarden niet zijn vervuld, blijft het project gewaardeerd aan kostprijs. De kostprijs omvat alle rechtstreeks aan de projectontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringsuitgaven, die als verwervingskosten worden gekwalificeerd (materialen, aannemingswerken, technische studies, honoraria van architecten, studie bureaus, project management, juridische raadgevers; verzekeringen, BTW, taksen en toewijsbare interne kosten).

Indien de duur van het project één jaar overschrijdt, worden ook de interestkosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de projectontwikkeling geactiveerd als deel van de kostprijs van de projectontwikkeling, aan een interest die de gemiddelde interestkost van Home Invest Belgium weerspiegelt.

Op het ogenblik dat de werken beëindigd zijn, worden de gebouwen overgeboekt van de rubriek 'Projectontwikkelingen' naar de rubriek 'Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur'.

BETAALDE COMMISSIES

De commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten worden als volgt geboekt:

- alle transactiekosten en commissies die betaald worden naar aanleiding van de aankoop van een gebouw, worden geactiveerd met de aankoopprijs van het gebouw;
- alle transactiekosten en commissies die betaald worden naar aanleiding van een aankoop van aandelen van een vastgoedvennootschap, worden ook aanzien als een deel van de verwervingskost wanneer de aankoop is gedaan via een bedrijfscombinatie;
- 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;
- 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;
- meubilair en kantoomateriaal: 10 jaar;
- kantoorinrichting: afhankelijk van de duur van de huurovereenkomst, met een maximum van 6 jaar.

FINANCIËLE ACTIVA

Handelsvorderingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen hun transactieprijs, wanneer ze geen significante financieringscomponent bevatten, wat het geval is voor alle handelsvorderingen van Home Invest Belgium. Andere financiële activa worden aanvankelijk gewaardeerd tegen reële waarde vermeerderd met, in het geval van een financieel actief dat niet tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening wordt gewaardeerd, transactiekosten die direct kunnen worden toegerekend aan de verwerving van het financiële actief.

Een financieel actief wordt geclassificeerd als vlottend, wanneer de verwachte kasstromen een looptijd hebben van minder dan een jaar.

Alle opgenomen financiële activa zullen vervolgens gewaardeerd worden tegen geamortiseerde kostprijs dan wel reële waarde, volgens IFRS 9. Meer bepaald:

- een schuldinstrument dat (i) wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is contractuele kasstromen te ontvangen en (ii) contractuele kasstromen heeft die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen, wordt tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd (exclusief afgeschreven bijzondere waardevermindering), tenzij het actief is aangewezen als gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (FVTPL) onder de optie reële waarde;
- een schuldinstrument dat (i) wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel waarvan het doel wordt bereikt door zowel contractuele kasstromen te ontvangen als financiële activa te verkopen en (ii) waarvan de contractvoorwaarden op bepaalde data aanleiding geven tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op de uitstaande hoofdsom betreffen, wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in andere elementen van het totaalresultaat (FVTOCI), tenzij het actief is aangewezen als gewaardeerd tegen FVTPL onder de optie reële waarde;
- alle overige schuldinstrumenten worden tegen FVTPL gewaardeerd;
- alle aandelenbeleggingen worden tegen reële waarde gewaardeerd in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie, waarbij winsten en verliezen worden verantwoord in de winst of het verlies met dien verstande dat als een aandelenbelegging niet wordt aangehouden voor handelsdoeleinden noch als voorwaardelijke vergoeding wordt verantwoord door een overnemende partij in een bedrijfscombinatie, bij eerste opname de onherroepelijke verkiezing kan worden gemaakt om de belegging tegen FVTOCI te waarderen met dividendopbrengsten opgenomen in winst of verlies.

Voor instrumenten die genoteerd worden op een actieve markt stemt de reële waarde overeen met de marktprijs (niveau 1). Voor instrumenten die niet genoteerd worden op een actieve markt wordt de reële waarde bepaald met behulp van waarderingstechnieken, met inbegrip van recente transacties tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn of transacties met instrumenten die in grote mate gelijkaardig zijn (niveau 2); of met behulp van verdisconteerde kasstroomanalyses, met inbegrip van veronderstellingen die in grote mate consistent zijn met waarneembare marktgegevens (niveau 3). In beperkte omstandigheden kan de kostprijs van een instrument een passende schatting van de reële waarde vormen. Dit kan het geval zijn als er onvoldoende meer recente informatie beschikbaar is om de reële waarde te bepalen, of als er van een grote bandbreedte van mogelijke waarderingen tegen reële waarde sprake is en de kostprijs de beste schatting van de reële waarde binnen die bandbreedte vertegenwoordigt.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

Het bijzondere waardeverminderingsverlies van een financieel actief dat wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt berekend op basis van het verwachte verliesmodel. Bij de weergave van het gewogen gemiddelde van kredietverliezen worden de respectieve risico's van een wanbetaling als wegingsfactoren gebruikt.

Voor handelsvorderingen en financiële lease vorderingen, die niet een aanzienlijk financieringsgedeelte bevatten (d.w.z. vrijwel alle handelsvorderingen), wordt de voorziening voor verliezen gewaardeerd tegen een bedrag dat gelijk is aan de tijdens de looptijd te verwachte kredietverliezen. Dit zijn de verwachte kredietverliezen die voortvloeien uit alle eventuele wanbetalingen gedurende de verwachte levensduur van deze handelsvorderingen, aan de hand van een voorzieningenmatrix die rekening houdt met historische informatie over wanbetalingen aangepast voor toekomstgerichte informatie.

Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden opgenomen in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, met uitzondering van schuldinstrumenten die tegen reële waarde worden opgenomen in andere elementen van het totaalresultaat. In dat geval wordt de voorziening verantwoord in andere elementen van het totaalresultaat.

FINANCIËLE PASSIVA

De financiële passiva worden geboekt tegen hun afgeschreven kost.

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Een afgeleid financieel instrument is een financieel instrument of een ander contract dat binnen het toepassingsgebied van IFRS 9 valt en dat de volgende drie kenmerken bezit:

- de waarde ervan verandert als gevolg van veranderingen in een bepaalde rente, prijs van een financieel instrument, commodityprijs, wisselkoers, index van prijzen of rentevoeten, creditrating of kredietwaardigheidsindex, of andere variabelen, mits, in geval van een niet-financiële variabele, de variabele niet specifiek voor een contractpartij is (soms 'de onderliggende waarde' genoemd);
- er is geen netto-aanvangsinvestering benodigd of een geringe netto-aanvangsinvestering in verhouding tot andere soorten contracten die naar verwachting op vergelijkbare wijze op veranderingen in marktfactoren reageren;
- het wordt op een tijdstip in de toekomst afgewikkeld.

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. Afgeleide financiële instrumenten worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde op het moment van aangaan van het afgeleide contract en worden na initiële opname geherwaardeerd tegen reële waarde op het einde van elke afsluitperiode.

- Economische afdekking
- De variaties in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die niet beantwoorden aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IFRS 9, 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 IFRS 9, 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 hoogstwaarschijnlijk is.

Een vastgoedbelegging bestemd voor verkoop wordt op dezelfde manier gewaardeerd als een andere vastgoedbelegging.

De deilverkopen (unit per unit) van een gebouw worden uitgevoerd over verschillende jaren. Rekening houdend met het feit dat de vastgoedexpert een pand in zijn geheel (en niet unit per unit) valoriseert, maakt de opname ervan in deze rubriek willekeurig en kan de lezer misleiden in vergelijking tot de geldende strategie. Daarom heeft Home Invest Belgium beslist om vanaf boekjaar 2017 deze verkopen niet langer op te nemen in de rubriek vastgoedbeleggingen in eigendom bestemd voor verkoop.

KAS EN KASEQUIVALENTEN

De rubriek "Kas en kasequivalenten" omvat de kastegoeden 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. De variatie van de uitgestelde belasting wordt opgenomen onder de rubriek XIX Ander portefeuilleresultaat. 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

De financiële verslaggeving van Home Invest Belgium wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GVV-wet en het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ("IASB") en het International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") en goedgekeurd door de Europese Unie ("EU"), voor zover van toepassing op activiteiten van Home Invest Belgium.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2018

De Groep heeft gedurende het huidige boekjaar alle nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door het International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) van de IASB, die relevant zijn voor haar activiteiten en die van kracht zijn voor het boekjaar van Home Invest Belgium dat start op 1 januari 2018, toegepast.

- IFRS 9 Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten
- IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS 1 en IAS 28
- Aanpassing van IFRS 2 Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen
- Aanpassing van IFRS 4 Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4 Verzekeringscontracten
- Aanpassing van IAS 40 Overdracht van vastgoedbeleggingen

Ingevolge de wijziging van de IFRS 15 'Opbrengsten uit contracten met klanten', kunnen de verkopen maar worden opgenomen in de rekeningen op het moment dat de verkoopakte wordt afgesloten. Voorheen werden deze verkopen geboekt op het moment van het afsluiten van de verkoopovereenkomst of op het ogenblik van de realisatie van de eventuele opschortende voorwaarden hierin vervat. Hieruit volgt dat de termijn voor deze verkopen dit jaar ingekort is met 3 maanden (gebruikelijke periode tussen een overeenkomst en een akte). De meerderheid van de verkoopakten die werden getekend in de loop van het eerste kwartaal van 2018 betroffen inderdaad overeenkomsten die werden ondertekend in 2017 en die reeds werden geboekt in de uitkeerbare meerwaarden van dat jaar. Bijgevolg ligt het aandeel van de meerwaarden die voortvloeien uit de verkopen in het uitkeerbaar resultaat in 2018 lager dan in 2017. Dit effect is tijdelijk en beperkt tot 2018. Voor het overige, heeft de implementatie van IFRS 15 geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Home Invest gehad, aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoud gerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, en bijgevolg heeft de invoering van IFRS 15 op de erkenning van deze diensten geen materiële impact gehad.

IAS 39 werd vervangen door de norm IFRS 9, die de classificatie en de evaluatie van de financiële activa en verplichtingen, de waardevermindering van de verliezen op kredieten en de afdekkingsboekhouding definieert. Gezien de activiteiten van de Home Invest Belgium, heeft de inwerkingtreding van deze nieuwe norm, alsook de overige nieuwe standaarden en aanpassingen, geen materiële impact gehad op de geconsolideerde jaarrekening van Home Invest Belgium.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2018

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 2018 wordt afgesloten, namelijk:

- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 16 Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 9 Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- Aanpassing van IAS 19 Planwijzigingen, inperkingen en afwijkingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 28 Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 23 Onzekerheid over de fiscale behandeling van inkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS standaarden (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8: Definitie van Materieel (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Aangezien Home Invest Belgium nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever, wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de beperkte gevallen waar Home Invest Belgium de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geklasseerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (bv. Huur van wagens, vastgoed gebruikt door de groep, ...), zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de geconsolideerde jaarrekening. De impact beperkt zich tot het activeren van de lease van het hoofdkantoor van Home Invest Belgium, waarvan de jaarlijks huur ongeveer € 0,1 miljoen bedraagt. De geschatte impact op de openingsbalans per 1 januari 2019 bedraagt € 0,5 miljoen. De toekomstige toepassing van deze normen of interpretaties zal bijgevolg geen materiële weerslag hebben op de jaarrekening.

Gezien de activiteiten van de Home Invest Belgium, wordt er niet verwacht dat de inwerkingtreding van de overige nieuwe normen en aanpassingen, een materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Home Invest Belgium.

TOELICHTING 3 : SCHATTINGEN, VERONDERSTELLINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De waarde van de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium wordt driemaandelijks gewaardeerd door vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. Jaarlijks maakt Home Invest Belgium ook zelf en parallel aan het werk van de vastgoeddeskundigen, een waardering van haar portefeuille vanuit het perspectief van continue uitbating ervan door haar eigen teams.

De vastgoedbeleggingen worden in de geconsolideerde rekeningen van de Groep geboekt tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

Het is mogelijk dat de vastgoedexpertiseverslagen van de vastgoeddeskundige, waarvan de belangrijkste bevindingen en conclusies in dit Jaarverslag zijn opgenomen, gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand verkeerd of niet-aangepast zouden blijken. Hierdoor zou het kunnen dat de Reële Waarde verschilt van de waarde die Home Invest Belgium kan realiseren bij een eventuele verkoop van het vastgoed. Mogelijke verschillen tussen onafhankelijke waarderingen en de Reële Waarde van het vastgoed dat tot de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium behoort, kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van Home Invest Belgium, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

Indien een nieuwe vastgoeddeskundige wordt aangesteld bestaat tevens het risico dat deze de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium op een andere basis waardeert, wat kan resulteren in significante afwijkingen van de waardering van de vastgoedportefeuille door de huidige Vastgoeddeskundige. Dergelijke verschillen in waardering kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van Home Invest Belgium, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

Financiële instrumenten

De Reële Waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die Home Invest Belgium dient te betalen of ontvangen om haar posities op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op dat moment geldende rentecurve, kredietwaardigheid van de tegenpartijen en eventuele optiewaarde. De Reële Waarde van indekkingsinstrumenten wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een overzicht bevindt zich in "Toelichting 25 Financiële Activa en Passiva " in het Financieel verslag.

Transacties

In het kader van een patrimoniumverwerving door de verwerving van aandelen van vennootschappen baseert Home Invest Belgium zich op het bezitspercentage van de aandelen en de benoemingsbevoegdheid van de bestuurders om te bepalen of Home Invest Belgium een globale controle, een gezamenlijke controle of een significante invloed uitoefent op investeringen.

Indien een patrimonium overeenkomt met de definitie van een bedrijfscombinatie zoals bepaald in IFRS 3, herwaardeert Home Invest Belgium de verworven activa en verplichtingen bij dergelijke bedrijfscombinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het verworven vastgoedpatrimonium wordt opgesteld op basis van de waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen.

TOELICHTING 4 : 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

2018	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	24 286 604	14 101 789	2 159 888	5 249 101	2 775 827	
III. Met verhuur verbonden kosten	-294 009	-204 302	-26 152	-63 555		
NETTO HUURRESULTAAT	23 992 595	13 897 486	2 133 737	5 185 545	2 775 827	
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	170 800	153 403	11 057	6 340		
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	577 974	152 189	32 672	353 121	39 992	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3 016 662	-2 126 770	-212 958	-636 466	-40 468	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-650	-650				
VASTGOEDRESULTAAT	21 724 057	12 075 657	1 964 508	4 908 540	2 775 352	
IX. Technische kosten (-)	-1 099 527	-774 694	-85 302	-239 531		
X. Commerciële kosten (-)	-312 350	-203 648	-80 987	-27 715		
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-340 659	-235 071	-37 535	-68 053		
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-3 903 591					-3 903 591
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-8 616	-3 306		-5 310		
VASTGOEDKOSTEN	-5 664 743	-1 216 720	-203 824	-340 609		-3 903 591
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16 059 314	10 858 937	1 760 684	4 567 931	2 775 352	-3 903 591
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-887 977					-887 977
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	285 005					285 005
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 456 342	10 858 937	1 760 684	4 567 931	2 775 352	-4 506 562
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	610 185	612 605	-2 420			
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	59 413 636	43 103 157	8 785 851	5 306 755	2 217 873	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-171 278	85 203			-256 481	
OPERATIONEEL RESULTAAT	75 308 885	54 659 902	10 544 115	9 874 686	4 736 744	-4 506 562
XX. Financiële inkomsten (+)	105 328	12 762				92 565
XXI. Netto interestkosten (-)	-4 672 338					-4 672 338
XXII. Andere financiële kosten (-)	-55 202					-55 202
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-1 613 701					-1 613 701
FINANCIIEEL RESULTAAT	-6 235 914	12 762				-6 248 676
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	69 072 971	54 587 461	10 544 115	9 874 686	4 736 744	-10 755 238
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-295 246					-295 246
XXV. Exit tax	0					0
BELASTINGEN	-295 246					-295 246
NETTO RESULTAAT	68 777 725	54 672 664	10 544 115	9 874 686	4 736 744	-11 050 484

RESULTATENREKENING PER GEWEST

2017	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	22 683 114	12 800 798	2 007 308	5 247 454	2 627 554	
III. Met verhuur verbonden kosten	-183 272	-104 446	-10 251	5 169		-73 744
NETTO HUURRESULTAAT	22 499 843	12 696 352	1 997 058	5 252 623	2 627 554	-73 744
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	136 764	113 124	9 263	14 377		
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	598 574	170 432	31 825	355 002	41 316	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2 769 775	-1 919 981	-186 787	-621 079	-41 927	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-30 000	-30 000				
VASTGOEDRESULTAAT	20 435 406	11 029 927	1 851 358	5 000 923	2 626 943	-73 744
IX. Technische kosten (-)	-1 086 011	-731 846	-106 612	-247 553		
X. Commerciële kosten (-)	-342 219	-225 322	-51 637	-65 260		
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-289 436	-177 754	-41 540	-70 142		
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-3 766 408					-3 766 408
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	19 853	15 526	4 328			
VASTGOEDKOSTEN	-5 464 220	-1 119 396	-195 461	-382 955		-3 766 408
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14 971 186	9 910 531	1 655 896	4 617 968	2 626 943	-3 840 152
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1 066 763					-1 066 763
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-112 236					-112 236
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13 792 187	9 910 531	1 655 896	4 617 968	2 626 943	-5 019 151
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	719 633	889 602	0			-169 969
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	824 629	2 577 743	-750 284	-1 702 559	699 729	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-774 669				-774 669	
OPERATIONEEL RESULTAAT	14 561 780	13 377 876	905 612	2 915 409	2 552 003	-5 189 120
XX. Financiële inkomsten (+)	90 494	71 566				18 928
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 548 571					-3 548 571
XXII. Andere financiële kosten (-)	-65 034					-65 034
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	1 226 658					1 226 658
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 296 453	71 566				-2 368 019
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	12 265 327	13 449 442	905 612	2 915 409	2 552 003	-7 557 140
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-361 199					-361 199
XXV. Exit tax	-81 555					-81 555
BELASTINGEN	-442 754					-442 754
NETTO RESULTAAT	11 822 573	13 449 442	905 612	2 915 409	2 552 003	-7 999 894

RESULTATENREKENING PER TYPE

2018	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	24 286 604	16 071 936	7 515 473	699 195	
III. Met verhuur verbonden kosten	-294 009	-194 547	-90 996	-8 466	
NETTO HUURRESULTAAT	23 992 595	15 877 388	7 424 478	690 730	
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	170 800	119 245	48 540	3 015	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	577 974	131 423	397 558	48 993	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3 016 662	-2 427 435	-522 360	-66 867	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-650	-650			
VASTGOEDRESULTAAT	21 724 057	13 699 972	7 348 215	675 870	
IX. Technische kosten (-)	-1 099 527	-906 037	-126 464	-67 027	
X. Commerciële kosten (-)	-312 350	-286 911	-21 468	-3 971	
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-340 659	-267 012	-36 953	-36 694	
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-3 903 591				-3 903 591
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-8 616	-8 616			
VASTGOEDKOSTEN	-5 664 743	-1 468 576	-184 885	-107 691	-3 903 591
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16 059 314	12 231 396	7 163 330	568 179	-3 903 591
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-887 977				-887 977
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	285 005				285 005
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 456 342	12 231 396	7 163 330	568 179	-4 506 562
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	610 185	610 185			
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	59 413 636	52 796 474	1 448 060	5 169 102	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-171 278	-171 278			
OPERATIONEEL RESULTAAT	75 308 885	65 466 776	8 611 390	5 737 281	-4 506 562
XX. Financiële inkomsten (+)	105 328			65 331	39 997
XXI. Netto interestkosten (-)	-4 672 338				-4 672 338
XXII. Andere financiële kosten (-)	-55 202				-55 202
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-1 613 701				-1 613 701
FINANCIIEEL RESULTAAT	-6 235 914			65 331	-6 301 245
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	69 072 971	65 466 776	8 611 390	5 802 612	-10 807 807
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-295 246				-295 246
XXV. Exit tax	0				0
BELASTINGEN	-295 246				-295 246
NETTO RESULTAAT	68 777 725	65 466 776	8 611 390	5 802 612	-11 103 053

RESULTATENREKENING PER TYPE

2017	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	22 683 114	15 012 577	7 352 988	317 549	
III. Met verhuur verbonden kosten	-183 272	-109 527			-73 744
NETTO HUURRESULTAAT	22 499 843	14 903 050	7 352 988	317 549	-73 744
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	136 764	122 700	13 344	720	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	598 574	152 123	394 513	51 938	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2 769 775	-2 215 107	-491 557	-63 111	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-30 000	-30 000			
VASTGOEDRESULTAAT	20 435 406	12 932 766	7 269 288	307 097	-73 744
IX. Technische kosten (-)	-1 086 011	-909 360	-168 745	-7 906	
X. Commerciële kosten (-)	-342 219	-322 548	-17 493	-2 178	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-289 436	-240 178	-29 922	-19 336	
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-3 766 408				-3 766 408
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	19 853	19 853			
VASTGOEDKOSTEN	-5 464 220	-1 452 232	-216 161	-29 420	-3 766 408
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14 971 186	11 480 534	7 053 127	277 677	-3 840 152
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1 066 763				-1 066 763
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-112 236				-112 236
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13 792 187	11 480 534	7 053 127	277 677	-5 019 151
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	719 633	889 602			-169 969
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	824 629	1 595 463	-188 785	-582 049	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-774 669	-774 669			
OPERATIONEEL RESULTAAT	14 561 780	13 190 930	6 864 342	-304 372	-5 189 120
XX. Financiële inkomsten (+)	90 494			71 566	18 928
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 548 571				-3 548 571
XXII. Andere financiële kosten (-)	-65 034				-65 034
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	1 226 658				1 226 658
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 296 453			71 566	-2 368 019
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	12 265 327	13 190 930	6 864 342	-232 806	-7 557 140
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-361 199				-361 199
XXV. Exit tax	-81 555				-81 555
BELASTINGEN	-442 754				-442 754
NETTO RESULTAAT	11 822 573	13 190 930	6 864 342	-232 806	-7 999 894

BALANS PER TYPE

2018	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	490 364 387	372 075 210	113 372 732	4 916 444	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	34 141 731	34 141 731			
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	19 000 000				19 000 000
Vorderingen financiële leasing	446 887			446 887	
Andere activa	7 153 020				7 153 020
TOTAAL ACTIVA	551 106 024	406 216 941	113 372 732	5 363 331	26 153 020
Percentage per sector	100,00%	73,71%	20,57%	0,97%	4,75%
Eigen vermogen	269 003 279				269 003 279
Passiva	282 102 746				282 102 746
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	551 106 024				551 106 024

BALANS PER GEWEST

2018	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	490 364 387	316 618 745	47 907 783	74 555 859	51 282 000	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	34 141 731	22 555 744	11 585 986			
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	19 000 000		19 000 000			
Vorderingen financiële leasing	446 887	446 887				
Andere activa	7 153 020					7 153 020
TOTAAL ACTIVA	551 106 024	339 621 376	78 493 769	74 555 859	51 282 000	7 153 020
Percentage per sector	100,00%	61,63%	14,24%	13,53%	9,31%	1,30%
Eigen vermogen	269 003 279					269 003 279
Passiva	282 102 746					282 102 746
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	551 106 024					551 106 024

BALANS PER TYPE

2017	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	423 105 968	363 798 520	55 768 780	3 538 667	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	34 758 954	34 758 954			
Vorderingen financiële leasing	582 639			582 639	
Andere activa	11 842 260				11 842 260
TOTAAL ACTIVA	470 289 820	398 557 474	55 768 780	4 121 305	11 842 260
Percentage per sector	100,00%	84,75%	11,86%	0,88%	2,52%
Eigen vermogen	215 555 079				215 555 079
Passiva	254 734 741				254 734 741
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	470 289 820				470 289 820

BALANS PER GEWEST

2017	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	423 105 968	267 496 665	39 375 322	67 130 060	49 103 922	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	34 758 954	27 972 018	6 786 935			
Vorderingen financiële leasing	582 639	582 639				
Andere activa	11 842 260					11 842 260
TOTAAL ACTIVA	470 289 820	296 051 322	46 162 257	67 130 060	49 103 922	11 842 260
Percentage per sector	100,00%	62,95%	9,82%	14,27%	10,44%	2,52%
Eigen vermogen	215 555 079					215 555 079
Passiva	254 734 741					254 734 741
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	470 289 820					470 289 820

TOELICHTING 5 : HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

	2018	2017
I. Huurinkomsten	24 286 604	22 683 114
A. Huur	24 220 605	22 619 301
C. Huurkortingen	-77 714	-53 941
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	143 714	117 753
III. Met verhuur verbonden kosten	-294 009	-183 272
A. Te betalen huur op gehuurde activa	-104 550	-101 173
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-228 723	-150 195
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	39 264	68 096
NETTO HUURRESULTAAT	23 992 595	22 499 843

De stijging van het netto huurresultaat is voornamelijk te danken aan de aankopen van gebouwen en de oplevering van projecten in ontwikkeling.

TOELICHTING 6 : VASTGOEDRESULTAAT

	2018	2017
NETTO HUURRESULTAAT	23 992 595	22 499 843
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	170 800	136 764
A. Verkregen vergoedingen op huurschade	170 800	136 764
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	577 974	598 574
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	79 442	67 818
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	498 532	530 756
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3 016 662	-2 769 775
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	-532 893	-458 146
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2 483 769	-2 311 629
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-650	-30 000
TOTAAL	-2 268 538	-2 064 437
VASTGOEDRESULTAAT	21 724 057	20 435 406

De doorrekening 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 huur die de huurders betalen, alle diensten en lasten omvatten.

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.

TOELICHTING 7 : TECHNISCHE KOSTEN

	2018	2017
IX. Technische kosten		
A. Recurrente technische kosten	-1 049 789	-1 051 737
1. Herstellingen	-910 440	-919 824
3. Verzekeringspremies	-139 349	-131 913
B. Niet-recurrente technische kosten	-49 739	-34 275
1. Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, ...)	-53 911	-47 359
2. Schadegevallen	4 172	13 084
TOTAAL	-1 099 527	-1 086 012

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 omvatten de onderhoudskosten, renovatiekosten en verzekeringspremies die ten laste van de eigenaar vallen. De technische kosten doen zich het meest voor na het vertrek van huurders of in het geval van noodzakelijke herstellingen tijdens de huurperiode.

TOELICHTING 8 : COMMERCIËLE KOSTEN

	2018	2017
X. Commerciële kosten		
A. Makelaarscommissies	-232 740	-266 421
B. Publiciteit	-118 906	-50 619
C. Erelonen van advocaten en juridische kosten	39 296	-25 179
TOTAAL	-312 350	-342 219

De commerciële kosten zijn gedaald tot € 0,31 miljoen. Ze omvatten de commissielonen betaald aan de vastgoedmakelaars voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de gedeelde kost van plaatsbeschrijvingen, alsook de erelonen van advocaten aangesteld in het kader van een strikt beheer van de verhuring van de portefeuille.

TOELICHTING 9 : KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN - BEHEERSKOSTEN

	2018	2017
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-340 659	-289 436
XII. Beheerkosten vastgoed	-3 903 591	-3 766 408
A. Externe beheervergoedingen	-384 320	-284 123
B. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-3 519 270	-3 482 285
XIII. Andere vastgoedkosten	-8 616	19 853
TOTAAL	-4 252 866	-4 035 990
VASTGOEDKOSTEN	-5 664 743	-5 464 221
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16 059 314	14 971 186

De kosten en taksen verbonden aan niet-verhuurde gebouwen bedragen € 0,34 miljoen en betreffen kosten die ten laste vallen van de vennootschap bij leegstaande gebouwen.

De beheerkosten van het vastgoed omvatten voornamelijk personeels- en werkingskosten, honoraria van het management evenals zitpenningen aan bestuurders en betaalde erelonen voor het aan derden uitbesteed beheer van diverse panden. Het totaal van de beheerskosten bedraagt € 3,9 miljoen.

TOELICHTING 10 : ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

	2018	2017
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16 059 314	14 971 186
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-887 977	-1 066 763
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	285 005	-112 236
TOTAAL	-602 972	-1 178 999
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 456 342	13 792 187

De algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten van Home Invest Belgium omvatten alle kosten en opbrengsten die geen rechtstreeks verband houden met het beheer van de gebouwen en de vennootschap. Ze omvatten onder meer de kosten verbonden aan de beursnotering en aan het statuut van Home Invest Belgium (Euronext Brussels, Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, abonnementsstaks bij de FOD Financiën, enz.). Deze kosten omvatten de erelonen van de commissaris, raadgevers en erkende vastgoedexperten van de GVV. (Voor meer detail zie corporate governance verklaring: Andere betrokken partijen)

TOELICHTING 11 : PORTEFEUILLERESULTAAT

	2018	2017*
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 456 342	13 792 187
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	610 185	719 633
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	7 760 032	11 273 651
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-7 149 847	-10 554 018
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	59 413 636	824 629
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	71 978 068	8 117 279
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-718 047	-1 437 982
C. Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	65 986	130 419
D. Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-11 912 371	-5 985 086
XIX. Ander portefeuilresultaat	-171 278	-774 669
PORTEFEUILLERESULTAAT	59 852 543	769 593
OPERATIONEEL RESULTAAT	75 308 885	14 561 780

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen komt voort van de verkoop van gebouwen. Een verdere toelichting bij de verkopen en de gerealiseerde meerwaarden is opgenomen in het hoofdstuk "Beheersverslag".

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.).

Ingevolge de implementatie van de IFRS 15 'Opbrengsten uit contracten met klanten', worden de verkopen maar opgenomen in het resultaat op het moment dat de verkoopakte wordt afgesloten. Voorheen werden deze verkopen geboekt op het moment van het afsluiten van de koopovereenkomst of op het ogenblik van de realisatie van de eventuele opschortende voorwaarden van de koopovereenkomst. Hieruit volgt dat de termijn voor deze verkopen dit jaar ingekort is met 3 maanden (gebruikelijke periode tussen een overeenkomst en een akte). De meerderheid van de verkoopakten die werden getekend in de loop van het eerste kwartaal van 2018 betroffen inderdaad overeenkomsten die werden ondertekend in 2017 en die reeds werden geboekt in de uitkeerbare meerwaarden van het jaar 2017. Bijgevolg ligt het aandeel van de meerwaarden die voortvloeien uit de verkopen in het uitkeerbaar resultaat in 2018 lager dan in 2017. Dit effect is tijdelijk en beperkt tot 2018.

Overeenkomstig artikel 27 §1 - 1° van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, zoals beschreven in de toelichtingen bij de statutaire jaarrekening, zijn de meerwaarden gerealiseerd op vastgoed tijdens het boekjaar uitkeerbaar, berekend in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven. Op 31 December 2018 bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus € 3 317 469 (tegenover de aankoopwaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde tegenover de laatste reële waarde € 610 185 bedroeg.

In 2018 heeft Home Invest Belgium een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een totaalbedrag van € 59,4 miljoen, hetzij 13,0% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2017. Deze positieve variatie is voornamelijk het gevolg van de aanpassing door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de huurrendementen. Op 31 december 2018 worden de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur globaal gewaardeerd aan een bruto huurrendement¹ van 5,6%.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -0,2 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

TOELICHTING 12 : FINANCIËLE INKOMSTEN

	2018	2017
XX. Financiële inkomsten		
A. Geïnde interesten en dividenden	39 997	18 928
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	65 331	71 566
TOTAAL	105 328	90 494

De geïnde interesten en dividenden zijn uitsluitend interesten afkomstig van de deposito's op korte termijn van het surplus aan liquiditeiten.

De vergoedingen voor financiële leasing betreffen de leasings zoals beschreven in Toelichting 20.

TOELICHTING 13 : INTERESTKOSTEN

	2018	2017
XXI. Netto interestkosten		
A. Nominale interestlasten op leningen	-2 956 876	-2 580 286
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1 715 462	-968 285
TOTAAL	-4 672 338	-3 548 571

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 Toelichting 25.

¹ Bruto huurrendement = (contractuele brutohuren op jaarbasis + geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes) / (reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur).

TOELICHTING 14 : ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

	2018	2017
XXII. Andere financiële kosten	-55 202	-65 034
A. Bankkosten en andere commissies	-52 596	-61 842
B. Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa		-2 522
D. Andere	-2 606	-671
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 613 701	1 226 658
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1 613 701	1 226 658
TOTAAL	-1 668 903	1 161 624
FINANCIEEL RESULTAAT	-6 235 914	-2 296 453
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	69 072 971	12 265 327

De variatie van de reële waarde van de financiële activa betreft de afdekkingsinstrumenten die als inefficiënt worden beschouwd ingevolge de toepassing van IFRS 9, en dus geboekt worden in de resultatenrekening. Deze kost of product 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.

TOELICHTING 15 : BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	2018	2017
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	69 072 971	12 265 327
XXIV. Vennootschapsbelasting	-295 246	-361 199
XXV. Exit belasting		-81 555
BELASTINGEN	-295 246	-442 754
NETTO RESULTAAT	68 777 725	11 822 573

GVV'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 in België. De dochterondernemingen genieten dit bijzonder fiscaal statuut niet. De inkomsten afkomstig uit Nederland worden aan de bron belast. Dit geheel vormt de verschuldigde belasting gedragen door Home Invest Belgium.

TOELICHTING 16 : IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2018	2017
Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar	416 024	278 118
1. Brutobedrag	458 932	318 320
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-42 908	-40 202
Investerings	108 553	140 612
Afschrijvingen (-)	-62 221	-2 706
Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar	462 356	416 024
1. Brutobedrag	567 485	458 932
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-105 129	-42 908

De immateriële activa betreffen de software Axserion. Deze worden afgeschreven over 6 jaar en dit vanaf de ingebruikname in 2018. De afschrijvingen worden geboekt onder de rubriek XII "Beheerskosten vastgoed" van de resultatenrekening.

TOELICHTING 17 : VASTGOEDBELEGGINGEN

	2018	2017*
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	457 864 921	408 833 729
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo begin van het boekjaar	423 105 968	381 316 652
Voltooide gebouwen in aanbouw (-)		
Opgeleverde projectontwikkelingen	17 533 331	21 802 265
Acquisities van gebouwen		5 894 980
Latere gekapitaliseerde uitgaven	3 733 264	4 990 057
Verwerving van gebouwen via het groeperen van ondernemingen	-719 157	16 882 659
Winst (verlies) ingevolge aanpassingen van de reële waarde	56 170 828	1 450 369
Verkopen (-)	-7 149 847	-10 688 206
Transfer naar projectontwikkelingen	-2 310 000	
Transfer naar activa bestemd voor de verkoop (-)		1 457 192
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo einde van het boekjaar	490 364 387	423 105 968
b. Projectontwikkelingen, saldo begin van het boekjaar	34 758 953	27 517 077
Investerings – projectontwikkelingen	8 438 944	29 044 141
Transfer vanuit vastgoedbeleggingen in exploitatie	2 310 000	
Opgeleverde projectontwikkelingen	-17 533 331	-21 802 265
Winst (verlies) als gevolg van aanpassingen van de reële waarde	3 242 808	
Verwerving van gebouwen via het groeperen van ondernemingen	2 924 356	
b. Projectontwikkelingen, saldo einde van het boekjaar	34 141 731	34 758 953
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	Geen	Geen
d. Andere	Geen	Geen
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	524 506 117	457 864 921

De projectontwikkelingen op afsluitdatum van het boekjaar 2018 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, inclusief de projectontwikkelingen, op 31 december 2018 € 524 506 117. 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 waaronder het discounted cash flow model. 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 m².

Vergelijking tussen de boekjaren 2017 en 2018:	
Vastgoedbeleggingen op 31 December 2017 *	457 864 921
Resultaat ingevolge reële waarde-aanpassingen	59 413 636
Acquisities en investeringen	14 377 407
Verkopen	-7 149 847
Vastgoedbeleggingen op 31 December 2018	524 506 117

Zoals hierboven vermeld zijn al deze reële waarden van niveau 3 en was er geen enkele transfer van of naar niveau 3. De reële waarde is gebaseerd op de volgende kwantitatieve informatie:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000
Huurkapitalisatiewaarde methode			
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 140/m² (vork tussen: € 72/m² en € 252/m²)	Gewogen gemiddelde van € 165m² (vork tussen: € 130/m² en € 256/m²)	Gewogen gemiddelde van € 71/m² (vork tussen: € 55/m² en € 178/m²)
Leegstandshypothese	Gemiddelde van 4,4 maanden (vork tussen: 0 en 15 maanden)	Gemiddelde van 9 maanden(vork tussen: 3 en 18 maanden)	Gemiddelde van 5,4 maanden (vork tussen: 0 en 12 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 4,6% (vork tussen 3,6% en 8,9%)	Gemiddelde van 6,1% (vork tussen 5,5% en 6,7%)	Gemiddelde van 7,50% (vork tussen 4,3% en 11,0%)
Aantal m² of aantal units	Gemiddelde van 3,465m² (vork tussen: 220m² en 14,107m²)	Gemiddelde van 2,410m² (vork tussen: 1,660m² en 3,396m²)	Gemiddelde van 871m² (vork tussen: 278m² en 2,479m²)
Discounted cash flow methode			
Geschatte Huurwaarde (GHW)	N/A	Gewogen gemiddelde van € 129m² (vork tussen: € 107m² en € 145m²)	N/A
Lange termijn leegstandshypothese	N/A	Gemiddelde van 4,3 maanden (vork tussen: 2 en 6 maanden)	N/A
Aantal m² of aantal units	N/A	Gemiddelde van 11,605m² (vork tussen: 7,091m² en	N/A
Verdisconteringsvoet	N/A	Gemiddelde van 6,3% (vork tussen 6,0% en 6,7%)	N/A
Inflatie	N/A	Gemiddelde van 1,7% (vork tussen 1,5% en 1,8%)	N/A
Projectontwikkelingen		Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	
Huurkapitalisatiewaarde methode			
Geschatte Huurwaarde (GHW)		Gewogen gemiddelde van € 118/m² (vork tussen: € 85/m² en € 257/m²)	
Lange termijn leegstandshypothese		Gemiddelde van 9 maanden (vork tussen: 3 en 12 maanden)	
Kapitalisatiefactor		Gemiddelde van 4,4% (vork tussen 4,3% en 4,7%)	
Aantal m² of aantal units		Gemiddelde van 7,947m² (vork tussen: 4,537m² en 12,724m²)	

Sensitiviteitsanalyse voor de reële waarden van niveau 3

Niet-observeerbare input	Impact op reële waarde bij:	
	Daling	Stijging
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Negatief	Positief
Lange termijn leegstandshypothese	Negatief	Positief
Kapitalisatiefactor	Positief	Negatief
Aantal m ² of aantal units	Negatief	Positief

Een daling of een stijging van de geschatte huurwaarde en/of de bekomen huren zal potentieel de reële waarde van de vastgoedbeleggingen doen dalen of stijgen.

Een daling of een stijging van de actualisatievoet en/of de kapitalisatievoet zal potentieel de reële waarde van de vastgoedbeleggingen doen stijgen of dalen. 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 waardering van de vastgoedbeleggingen wordt viermaal per jaar uitgevoerd door een onafhankelijke en gekwalificeerde vastgoedexpert. Deze rapporten worden opgemaakt op basis van de 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, door het Auditcomité en de Raad van Bestuur.

Indien het bruto huurrendement van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met 0,25% zou toenemen zou de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met € 21,01 miljoen afnemen. Indien het bruto huurrendement van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met 0,25% zou afnemen zou de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met € 23,01 miljoen toenemen. Indien de geschatte huurwaarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met 5% zou afnemen zou de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met € 24,52 miljoen afnemen. Indien de geschatte huurwaarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met 5% zou toenemen zou de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met € 24,52 miljoen toenemen.

TOELICHTING 18 : PROJECTONTWIKKELINGEN

De projectontwikkelingen zijn opgenomen onder de vastgoedbeleggingen in Toelichting 17. Zoals vermeld in de waarderingregels worden van 2018, onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld worden voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging opgenomen in de subrubriek 'Projectontwikkelingen' en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun Reële Waarde en niet langer aan kostprijs. Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan Reële Waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is:

- i. de te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat,
- ii. alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en
- iii. de realisatie van het project staat vast

Deze Reële Waarde waardering is gebaseerd op de waardering door de Vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project. Indien bovenstaande voorwaarden niet zijn vervuld, blijft het project gewaardeerd aan kostprijs. De impact van de aanpassing van de projectontwikkeling op 31 december 2018 van kostprijs naar reële waarde bedraagt € 3 242 808. (Zie toelichting 17).

TOELICHTING 19 : ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2018	2017
Andere vaste activa, saldo begin periode	391 371	102 316
Investerings	70 243	391 560
Verkopen (-)		-336 363
Afschrijvingen (-)	-108 194	-102 505
Gecumuleerde afschrijvingen op verkopen (+)		336 363
Andere vaste activa, saldo einde periode	353 420	391 371
1. Brutobedrag	660 203	589 960
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-306 783	-198 589

De overige materiële vaste activa hebben uitsluitend betrekking op vaste werkingsactiva. De materiële vaste activa hebben voornamelijk betrekking op de inrichting van de kantoren, meubilair en hardware.

TOELICHTING 20 : VORDERINGEN LEASING

	2018	2017
Vorderingen op meer dan 5 jaar	142 160	208 625
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	249 027	238 262
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	55 700	135 752
TOTAAL	446 887	582 639

De leasingsvorderingen hebben betrekking op de gebouwen in de Belgradostraat in Vorst. Beknopte beschrijving van het Belgrado contract:

- Belgradostraat : erfpachtovereenkomst (sept. 1999 - augustus 2026);
- Verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing;
- korte en lange termijnvorderingen: € 446 887;
- koopoptie: € 1 336 000 (reële waarde)

De onroerende leasing van de Residentie Lemaire in Molenbeek liep teneinde in november 2018.

	2018			2017		
	< 1 jaar	1 jaar < > 5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar	1 jaar < > 5 jaar	> 5 jaar
Totale toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzeggbare operationele leases	55 700	249 027	142 160	135 752	238 262	208 625
Toekomstige financieringsinkomsten	20 183	54 415	9 696	27 332	65 180	19 114
Totaal	75 883	303 442	151 856	163 084	303 442	227 739

TOELICHTING 21 : DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINTVENTURES

Op 17 december 2018 heeft Home Invest Belgium, via de nieuw opgerichte vennootschap De Haan Vakantiehuizen NV, waarvan zij 50% van de aandelen aanhoudt, de aankoop gerealiseerd van 51,43% van de aandelen van Sunparks De Haan NV. De overige 50% van de aandelen van De Haan Vakantiehuizen NV zijn in handen van Belfius Insurance (25%), TINC (12,5%) en DG Infra Yield (12,5%). Het saldo van de aandelen van Sunparks De Haan wordt aangehouden door een Frans privéfonds, beheerd door Astream.

Er werd een aandeelhoudersovereenkomst getekend tussen De Haan Invest NV, De Haan Vakantiehuizen NV, Sunparks De Haan NV en Astream, die alle betrokken partijen bij Sunparks De Haan NV omvatten. Verder is er een aandeelhoudersovereenkomst getekend tussen Home Invest Belgium, Belfius Insurance, TINC, DG Infra Yield en De Haan Vakantiehuizen NV, die alle betrokken partijen bij het beheer van De Haan Vakantiehuizen NV omvatten.

Binnen deze aandeelhoudersovereenkomst is bepaald dat op het niveau van Sunparks De Haan SA, de raad van bestuur wordt vertegenwoordigd door één persoon van De Haan Invest NV en één voor De Haan Vakantiehuizen NV. Op het niveau van De Haan Vakantiehuizen NV telt de Raad van Bestuur 4 leden, op basis van het aantal aandelen. Alle beslissingen worden unaniem genomen. Alle beslissingen met het oog op de activiteiten van het bedrijf moeten worden genomen door de raad van bestuur. Op aandeelhoudersniveau moeten ook alle beslissingen met eenparigheid van stemmen worden goedgekeurd. In het geval van een blokkering op het niveau van de Raad van Bestuur, zullen beslissingen door de aandeelhouders moeten worden genomen. Zowel op het niveau van De Haan Vakantiehuizen NV en Sunparks De Haan NV, worden beslissingen op een gezamenlijke basis genomen (joint control).

De participatie van Home Invest Belgium bedroeg op 31 december 2018 € 19 miljoen. Deze participatie wordt in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

TOELICHTING 22 : VORDERINGEN

D. Handelsvorderingen	2018	2017
Huurders	1 684 473	948 545
Andere	-654 212	-317 984
Gerealiseerde verkopen	6 346	2 696 257
TOTAAL	1 036 607	3 326 818

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 2017, beschikt Home Invest Belgium op 31 December 2017 over vorderingen ten belope van € 2 696 257, die begin 2018 betaald werden, bij het verlijden van de notariële akten. De daling van de vorderingen wordt grotendeels verklaard door een wijziging in de toepassing van IFRS 15 "Opbrengsten uit contracten met klanten", waardoor de verkoop van gebouwen erkend wordt in de resultatenrekening op datum van akte (voorheen op datum van compromis zonder opschortende voorwaarden).

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2018	2017
a. Belastingen	187 220	289 268
c. Andere	1 694 410	87 440
TOTAAL	1 881 629	376 707

De rubriek a. Belastingen betreffen de inkohiering van onroerende voorheffingen die betwist werden.

De stijging van de andere vlottende activa hebben voornamelijk betrekking op het voorschot van € 1 675 000 voor de verwerving van BE Real Estate. Op 27 juni 2018 heeft Home Invest Belgium een overeenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten met het oog op de verwerving van de naamloze vennootschap BE Real Estate, eigenaar van vier gebouwen van het type "aparthotel".

Het resterende bedrag van de andere vorderingen onder de rubriek c. Andere, heeft betrekking op voorgeschoten werkingskapitaal dat ter beschikking gesteld wordt van de beheerders en syndici om hen toe te laten het financieel beheer van de algemene kosten van de vastgoedbeleggingen waar te nemen.

TOELICHTING 23 : KAS EN KASEQUIVALENTEN

	2018	2017
Saldo bankrekeningen	3 239 503	7 183 786
TOTAAL	3 239 503	7 183 786

TOELICHTING 24 : OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN

	2018	2017
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	6 728	14 454
Voorafbetaalde vastgoedkosten	139 480	21 067
Andere	-122 276	
TOTAAL ACTIEF	23 932	35 521
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	379 081	368 074
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1 198 191	1 088 336
Andere	169	218
TOTAAL PASSIEF	1 577 442	1 456 627

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten vertegenwoordigen enerzijds de trekkingen op de lopende kredietlijnen en afdekkingsinstrumenten waarvan de interesten betaalbaar zijn bij het einde van de trekkingsperiode en anderzijds de interesten die betaalbaar zijn op de einddatum van de obligatie-uitgifte.

TOELICHTING 25 : FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

E. Financiële vaste activa	2018	2017
Financiële instrumenten		7 286
Gegeven waarborgen	155 574	104 747
TOTAAL	155 574	112 033

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	2018	2017
A. Voorzieningen		
b. Andere	173 625	
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	223 500 000	185 000 000
b. Financiële leasing		
c. Andere	39 784 316	39 745 100
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	9 667 059	8 060 644
TOTAAL	273 125 000	232 805 745
II. Kortlopende verplichtingen		
a. Kredietinstellingen		10 000 000
c. Andere		
• Ontvangen huurwaarborgen	581 798	586 663
• Andere	167 798	87 166
TOTAAL	749 596	10 673 829

De andere kortlopende financiële verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op een te betalen canon onder een erfpachtovereenkomst die de vennootschap jaarlijks dient te betalen.

De overige leningen ten belope van € 39 784 316 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 juni 2024.

De langlopende financiële verplichtingen houden verband met de IRS zoals hierna toegelicht. De negatieve reële waarde van deze instrumenten bedraagt € 9 667 059 bij afsluiting van het boekjaar. De afdekkingsinstrumenten worden beschouwd als kasstroomafdekking in de zin van de IFRS 9.

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2018	2017
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
• Leveranciers	2 426 316	4 839 837
• Huurders	791 590	1 537 994
• Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2 083 145	1 728 915
TOTAAL	5 301 051	8 106 746

De cijfers vermeld in onderstaande tabel hebben betrekking op de financiële schulden:

Financiële schulden	2018	2017
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar		10 000 000
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	140 000 000	102 000 000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	123 284 316	122 745 100
TOTAAL	263 284 316	234 745 100

Op 31 december 2018 had Home Invest Belgium € 263,28 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 223,50 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 5 verschillende financiële instellingen. De vervaldagen zijn gespreid tussen 2020 en 2026. Er zijn geen vervaldagen in 2019.
- Een obligatielening voor een bedrag van € 39,78 miljoen met een looptijd tot juni 2024.

Onderstaande tabel bevat de kredietlijnen per financiële instelling. Geen enkele gecontracteerde lijn vervalt in 2019. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,3 jaar. Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2018 over 9,5 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen. Alle banklijnen zijn afgesloten tegen variabele rente.

Financieringen	Bevestigde kredietlijnen	Opnames
Bankfinancieringen	233 000 000	223 500 000
Belfius	86 500 000	80 500 000
BNP Paribas Fortis	46 500 000	43 000 000
ING	60 000 000	60 000 000
KBC Bank	30 000 000	30 000 000
Degroef	10 000 000	10 000 000
Obligatieleningen	40 000 000	40 000 000
Uitgifte van 18/06/2014	40 000 000	40 000 000
TOTAAL	273 000 000	263 500 000

De instrumenten 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 2018 bedraagt het totale nominale bedrag van de IRS-dekkingen € 215 miljoen, zoals onderstaande tabel laat zien.

In de loop van 2015 werd een herschikking doorgevoerd, waardoor Home Invest Belgium beschikt over meerdere IRS-contracten met verschillende aanvangsdata. Een overzicht wordt hieronder weergegeven.

Geen enkel instrument valt onder de administratieve verwerking en is opgenomen als kasstroomafdekking (Cash flow hedge) in de zin van de norm IFRS 9. De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van € 9,67 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,9 jaar. De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap maximaal te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Indekkingsinstrumenten op 31/12/2018	Type	Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde op 31/12/2018
Belfius	IRS	10 000 000	1,160%	10/11/2024	Transactie	-558 902
Belfius	IRS	10 000 000	1,060%	10/11/2024	Transactie	-497 917
Belfius	IRS	15 000 000	1,965%	10/11/2027	Transactie	-1 830 354
Belfius	IRS	21 500 000	0,585%	10/11/2025	Transactie	-320 301
Belfius	IRS	17 000 000	0,435%	31/10/2024	Transactie	-184 482
BNP Paribas Fortis	IRS	25 000 000	1,199%	30/09/2027	Transactie	-1 281 291
BNP Paribas Fortis	IRS	21 500 000	0,400%	30/11/2021	Transactie	-195 698
ING	IRS	10 000 000	1,600%	14/04/2026	Transactie	-896 721
ING	IRS	15 000 000	0,350%	1/06/2022	Transactie	-94 170
ING		20 000 000	1,896%	15/12/2025	Transactie	-2 133 420
KBC	IRS	15 000 000	0,087%	5/05/2021	Transactie	-112 591
Indekking van het type IRS		180 000 000		5 jaar en 11 maanden		-8 105 848

Indekkingsinstrumenten met toekomstig start	Type	Bedrag	Rentevoet	Start	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde op 31/12/2018
ING	IRS	15 000 000	2,34%	14/11/2021	14/05/2024	Transactie	-673 369
ING	IRS	20 000 000	1,90%	14/12/2021	14/12/2021	Transactie	-887 843
		35 000 000					-1 561 211

Het voorzichtige afdekkingsbeleid van Home Invest Belgium maakte het mogelijk om een gemiddelde intrestvoet van 2,20% te bewerkstelligen voor het boekjaar, bankmarge en kost van de afdekkingen inbegrepen, in vergelijking met 2,09% vorig boekjaar. Gemiddelde intrestvoet werd berekend na omzetting van de variabele intresten op de kredietlijnen in vaste intresten via rente-SWAPS (IRS). Rekening houdend met de voorzichtige financiële structurering van de schuld, in combinatie met een gematigde schuldenlast, heeft Home Investment Belgium een beperkte blootstelling aan de intrestvoetschommelingen op de markt.

Boekhoudkundige verwerking:

Overeenkomstig IFRS 9 wordt op 31 december 2019 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 - € 9 667 059. De tegenpost wordt geboekt overeenkomstig volgend schema:

Reële waarde van de financiële instrumenten op 31/12/2018	Op de winst- en verliesrekening onder rubriek XXIII. «Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (+/-)»	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 (+/-)»	Bij het eigen vermogen onder de rubriek «n. Overgedragen resultaat van de vorige boekjaren (+/-)»
Efficiënte instrumenten			
Niet-efficiënte instrumenten (schommeling 2018)	-1 613 701		
Efficiënte instrumenten bij vorige afsluiting			
Niet-efficiënte instrumenten bij de vorige afsluiting ⁽¹⁾			-8 053 358
TOTAAL	-1 613 701		-8 053 358
ALGEMEEN TOTAAL			-9 667 059

⁽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.

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 waarderingen tegen reële waarde en bepaalt de vereisten met betrekking tot de informatieverstrekking over de reële waarde. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van reële waarden van 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 meest 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.

TOELICHTING 26 : HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	2018	2017
Leveranciers	2 426 316	4 839 837
Huurders	791 590	1 537 994
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2 083 145	1 728 915
TOTAAL	5 301 051	8 106 746

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	2018	2017
Dividenden	47 526	39 060
Andere	103 699	23 596
TOTAAL	151 225	62 656

De dividenden betreffen uitsluitend oude dividenden die nog niet werden opgeëist door de aandeelhouders.

TOELICHTING 27 : UITGESTELDE BELASTINGEN

F. Uitgestelde belastingen	2018	2017 Herwerkt	2017
a. Exit tax	167 282	854 469	0
b. Andere	1 031 150	774 669	0
TOTAAL	1 198 432	1 629 138	0

Per 31 December 2018 bedraagt het totaal van de rubriek I.F. Uitgestelde belastingen € 1,2 miljoen. Dit bedrag heeft voornamelijk betrekking op de uitgestelde belastingen van Port Zélande (€ 1,03 miljoen) en de exit tax van Immobilière Meyers Hennaui (€ 0,2 miljoen).

Conform IAS 8 werd de rubriek I.F. Uitgestelde belastingen herwerkt voor een bedrag van €1 629 138 om rekening te houden met de verplichtingen voortvloeiend uit IAS12 uitgestelde belastingen op de gebouwen van Port Zélande (€ 774 669) alsook de exit tax verplichtingen met betrekking tot de deelneming S&F Immobilière (€ 228 730) en Investors SA (€ 625 740). De S&F Immobilière SA exit tax verplichting werd in rekening gebracht in de rubriek C. Vastgoedbeleggingen. De Investors SA exit tax verplichting werd in rekening gebracht in de rubriek XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen. De uitgestelde belastingen met betrekking de gebouwen van Port Zélande werden in rekening gebracht onder de rubriek XIX ander portefeuilleresultaat.

De herwerking heeft de volgende impact op de geconsolideerde resultatenrekening en de balans per 31 december 2018.

	2017 (herwerkt)	2017	Δ
I. Vaste Activa			
C. Vastgoedbeleggingen	457 864 921	457 636 191	228 730
EIGEN VERMOGEN			
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-143 685	1 256 723	-1 400 408
I. Langlopende verplichtingen			
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1 629 138	0	1 629 138
a. Exit tax	854 469	0	854 469
b. Andere	774 669	0	774 669
OPERATIONEEL RESULTAAT			
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	824 629	1 450 369	-625 740
XIX. Ander portefeuille resultaat	-774 669	0	-774 669

TOELICHTING 28 : KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES

EIGEN VERMOGEN	2018	2017*
A. Kapitaal		
a. Geplaatst kapitaal	88 949 295	88 949 295
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 (+/-)	121 307 765	120 301 194
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-38 457 522	-34 275 030
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 (+/-)		
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 (+/-)	-8 053 358	-9 280 017
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-686 943	-686 943
m. Andere reserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	24 185 659	25 379 059
D. Nettoresultaat van het boekjaar	56 447 178	-143 685
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	269 003 279	215 555 079

EVOLUTIE VAN HET ONDERSCHREVEN KAPITAAL:

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
Totaal op 31/12/2010	71 639 409			2 828 542
31-01-2011	122 709	Fusie door partiële splitsing van NV Masada	59,72	102 792
23-12-2011	5 585	Fusie door splitsing van NV URBIS	60,30	6 318
23-12-2011	2 633 519	Fusie door partiële splitsing van NV VOP	62,91	118 491
Total op 31/12/2011	74 401 222			3 056 143
Total op 31/12/2012	74 401 222			3 056 143
Total op 31/12/2013	74 401 222			3 056 143
11-06-2014	2 548 073	Inbreng in natura door de NV AXA Belgium	79,85	104 666
Total op 31/12/2014	76 949 295			3 160 809
Total op 31/12/2015	76 949 295			3 160 809
Total op 31/12/2016	76 949 295			3 160 809
13-09-2017	12 000 000	Fusie door partiële splitsing van NV VOP	86,30	139 049
Totaal op 31/12/2017	88 949 295			3 299 858
Totaal op 31/12/2018	88 949 295			3 299 858

Op 31 December 2018 werden 11 712 Home Invest Belgium-aandelen aangehouden door de vennootschap.

TOELICHTING 29 : SCHULDGRAAD

De schuldgraad (IFRS) bedraagt 48,90% op 31 december 2018. De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 50,16%.

De schuldgraad (GVV-KB) is de schuldgraad berekend in overeenstemming met het GVV-KB. Dit betekent dat deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures voor doeleinden van de berekening van de schuldgraad verwerkt worden volgens de proportionele consolidatiemethode.

De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (GVV-KB), maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, zoals bepaald door de GVV-Wet, heeft Home Invest Belgium nog een schuldcapaciteit van € 239,59 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, en rekening houdend met bankconvenanten op 55%, beschikt Home Invest Belgium nog over een schuldcapaciteit van € 60,79 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Proportionele consolidatie	2018	2017
B. Langlopende financiële schulden	277 095 970	224 745 100
B. Kortlopende financiële schulden	749 596	10 673 829
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5 418 425	8 106 746
E. Andere kortlopende verplichtingen	151 225	62 656
Schuldenlast zoals bepaald in art. 13 van het GVV-KB	283 415 216	243 588 331
Totaal activa	565 035 053	470 289 820
Schuldgraad (GVV-KB)	50,16%	51,80%
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 55%	60 786 806	33 491 265
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 65%	239 593 052	177 428 718

TOELICHTING 30 : CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemings-nummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
In 2018				
Home Invest Belgium NV	0420 767 885	België	-	31/12/2018
Charlent 53 Freehold BVBA	0536 280 237	België	100%	31/12/2018
De Haan Vakantiehuizen NV	0707 946 778	België	50%	31/12/2019
Immobilière Meyers-Hennau NV	0454 216 257	België	100%	31/12/2018
In 2017				
Home Invest Belgium NV	0420 767 885	België	-	31/12/2017
Charlent 53 Freehold BVBA	0536 280 237	België		31/12/2017
Investers NV	0405 083 876	België	100%	31/12/2017
S&F Immobilière NV	0419 957 045	België	100%	31/12/2017

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 46/11 te 1200 Brussel.

De vennootschappen "Investers NV" en "S&F Immobilière NV" werden in december 2018 gefuseerd met Home Invest Belgium.

De vennootschap Immobilière Meyers-Hennau werd gekocht op 3 oktober 2019.

De vennootschap De Haan Vakantiehuizen werd opgericht op 8 oktober 2019. Deze vennootschap verwierf op zijn beurt 51,43 % van de aandelen van de vennootschap Sunparks De Haan op 17 December 2018.

Op 31 december 2018 zijn er geen minderheidsbelangen.

TOELICHTING 31 : TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING

Met uitzondering van de remuneratie van de Gedelegeerd Bestuurder (zie Beheersverslag – rubriek Corporate Governanceverklaring) 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.

Naam	Korte termijn voordelen op 31/12/2018	Voordelen na uitdiensttreding op 31/12/2018	Korte termijn voordelen op 31/12/2017	Voordelen na uitdiensttreding op 31/12/2017
VAN OVERSTRAETEN Lieven	29 250		29 000	
SPIESSENS Eric	23 750		26 500	
DEJONCKHEERE Koen	11 000		12 000	
VAN OVERSTRAETEN Johan	21 500		25 000	
AUROSSEAU Wim	11 750		15 000	
DE HEMPTINNE Laurence	16 500		17 750	
COCKY NV vertegenwoordigd door Johan VAN OVERSTRAETEN			1 200	
LAMBRIGHS Sophie	288 832		341 460	27 000
ZOU2 Sprl vertegenwoordigd door Sophie LAMBRIGHS			101 640	
JANSSENS Sven	85 000			
Andere effectieve leiders	500 667		566 176	
Totaal	988 249		1 135 726	27 000

TOELICHTING 32 : RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

- Op 27 juni 2018 heeft Home Invest Belgium een overeenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten met het oog op de verwerving van de naamloze vennootschap BE Real Estate, eigenaar van vier gebouwen van het type "aparthotel". De opschortende voorwaarden hebben o.a. betrekking op de regularisatie van de vergunningen van het Montgomery en Ambiorix gebouw. De opschortende voorwaarden vervallen 18 maanden na de datum van ondertekening, zijnde 27 December 2019. De realisatie van de opschortende voorwaarden wordt verwacht tegen het einde van het vierde kwartaal in 2019.
- Home Invest Belgium heeft in het kader van de bouw van nieuwe gebouwen of uitbreidingen investeringsverbintenissen voor een bedrag van ongeveer € 6,6 miljoen met betrekking tot investeringsuitgaven die reeds zijn aangegaan maar op de balansdatum nog niet zijn uitgevoerd. De renovatiewerken zijn niet in dit bedrag begrepen.
- Home Invest Belgium heeft verschillende incassoprocedures lopen, die een zeer beperkte impact kunnen hebben op de cijfers.
- Home Invest Belgium is betrokken in enkele rechtszaken. Deze rechtszaken hebben geen invloed van betekenis op de financiële positie of de rentabiliteit van Home Invest Belgium.
- Het merendeel van de (residentiële) huurovereenkomsten die worden afgesloten door Home Invest Belgium voorziet in het ter beschikking stellen van een huurwaarborg van 2 maanden huur ten gunste van Home Invest Belgium.
- De overeenkomst die Home Invest Belgium in 2018 heeft afgesloten voor een onroerend goed gelegen in Ukkel voorziet in een aankoopoptie ten aanzien van de huurder. De uitoefening van de aankoopoptie is onderworpen aan een aantal voorwaarden.
- De erfpachtovereenkomst die Home Invest Belgium heeft afgesloten voor haar gebouw Lemaire voorziet in een aankoopoptie, dewelke gelicht werd door de huurder in de loop van 2018.
- De erfpachtovereenkomst die Home Invest Belgium heeft afgesloten voor haar gebouw La Toque d'Argent voorziet in een aankoopoptie ten gunste van de huurder.
- Home Invest Belgium tekende voorlopige verkoopovereenkomsten onder opschortende voorwaarden in 2018 voor appartementen gelegen in Hippodrome, Erainn en Jardin de la Cambre.
- Naar aanleiding van de fusie door overneming van Immobilière S&F werd door Home Invest Belgium € 28 529,99 in garantie gegeven bij de instrumenterende notaris ter waarborg voor de nog uit te voeren saneringswerken.
- Home Invest Belgium en haar perimetervenootschappen zijn ook verbonden met specifieke contracten zoals m.b.t. schattingen, verzekeringscontracten, contracten betreffende asset management diensten.

TOELICHTING 33 : GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden na afsluiting van het boekjaar.

TOELICHTING 34 : GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND

Aantal personeelsleden op einde van het boekjaar	2018	2017
Werknemers	38	39
Directieleden	3	4
TOTAAL	41	43

TOELICHTING 35 : ERELONEN VAN DE COMMISSARIS

De Gewone Algemene Vergadering van 3 mei 2016 heeft de CVBA Grant Thornton Bedrijfsrevisoren, aangesteld tot commissaris van Home Invest Belgium, vertegenwoordigd door de heer Philip Callens (sinds 29 maart 2018), voor een periode van drie jaar. Het mandaat van de Commissaris loopt af na de Gewone algemene vergadering die in 2019 gehouden zal worden.

In €- BTW inbegrepen	2018	2017
Bezoldiging van de commissaris voor het boekjaar (statutaire grondslag)		
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van de commissaris	28 000	37 250
Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten		
Andere controleopdrachten	6 000	15 004
Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten	13 600	24 035
Totaal	47 600	76 289

STATUTAIRE JAARREKENING¹

STATUTAIRE BALANS

ACTIVA	2018	2017*
I. Vaste Activa	542 910 605	456 869 467
B. Immateriële vaste activa	462 356	416 024
C. Vastgoedbeleggingen	520 666 645	448 986 831
D. Andere materiële vaste activa	353 420	391 371
E. Financiële vaste activa	21 036 996	6 628 354
F. Vorderingen financiële leasing	391 187	446 887
II. Vlottende activa	7 367 457	11 715 333
C. Vorderingen financiële leasing	55 700	135 752
D. Handelsvorderingen	1 036 607	3 337 699
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 068 695	1 607 723
F. Kas en kasequivalenten	3 189 735	6 609 760
G. Overlopende rekeningen	16 721	24 400
TOTAAL ACTIVA	550 278 062	468 584 800
EIGEN VERMOGEN	268 463 398	215 200 674
A. Kapitaal	87 999 055	87 999 055
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	100 087 184	102 800 276
D. Nettoresultaat van het boekjaar	55 473 960	-501 856
VERPLICHTINGEN	281 814 663	253 384 126
I. Langlopende verplichtingen	274 149 807	233 580 413
B. Langlopende financiële schulden	263 284 316	224 745 100
a. Kredietinstellingen	223 500 000	185 000 000
c. Andere	39 784 316	39 745 100
C. Andere langlopende financiële schulden	9 667 059	8 060 644
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	1 198 432	774 669
a. Exit taks	167 282	
b. Andere	1 031 150	774 669
II. Kortlopende verplichtingen	7 664 856	19 803 713
B. Kortlopende financiële schulden	657 798	10 664 663
a. Kredietinstellingen		10 000 000
c. Andere	657 798	664 663
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	5 283 042	7 621 767
b. Andere	5 283 042	7 621 767
E. Andere kortlopende schulden	151 225	62 656
F. Overlopende rekeningen	1 572 792	1 454 627
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	550 278 062	468 584 800

* In overeenstemming met IAS 8 werden de cijfers van 2017 herwerkt om rekening te houden met de verplichtingen voortvloeiend uit IAS12 uitgestelde belastingen.

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

	2018	2017
I. Huurinkomsten	24 282 604	22 576 322
III. Met verhuur verbonden kosten	-294 009	-183 272
NETTO HUURRESULTAAT	23 988 595	22 393 050
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	170 800	136 764
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	577 974	598 574
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3 011 989	-2 763 020
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-650	-30 000
VASTGOEDRESULTAAT	21 724 730	20 335 368
IX. Technische kosten	-1 099 527	-1 085 251
X. Commerciële kosten	-312 350	-342 219
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-340 659	-289 436
XII. Beheerkosten vastgoed	-3 904 728	-3 759 573
XIII. Andere vastgoedkosten	-8 616	19 853
VASTGOEDKOSTEN	-5 665 881	-5 456 625
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16 058 850	14 878 744
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-881 858	-1 064 434
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	285 005	-112 236
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 461 997	13 702 073
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	610 185	719 633
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	58 420 274	421 475
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-171 278	-774 669
PORTEFEUILLERESULTAAT	58 859 181	366 439
OPERATIONEEL RESULTAAT	74 321 177	14 068 512
XX. Financiële inkomsten	119 458	344 098
XXI. Netto interestkosten	-4 672 338	-3 700 382
XXII. Andere financiële kosten	-55 017	-62 129
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 613 701	1 226 658
FINANCIEEL RESULTAAT	-6 221 598	-2 191 755
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	68 099 579	11 876 757
XXIV. Vennootschapsbelasting	-295 072	-412 355
BELASTINGEN	-295 072	-412 355
NETTO RESULTAAT	67 804 508	11 464 402
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	67 804 508	11 464 402

Conform IAS 8 werd de rubriek I.F. Uitgestelde belastingen herwerkt voor een bedrag van €1 629 k om rekening te houden met de verplichtingen voortvloeiend uit IAS12 uitgestelde belastingen op de gebouwen van Port Zélande in Nederland (€ 775 k). Vastgoedbeleggingen. De uitgestelde belastingen met betrekking de gebouwen van Port Zélande werden in rekening gebracht onder de rubriek XIX. Ander portefeuilleresultaat.

	2017 (herwerkt)	2017	Δ
EIGEN VERMOGEN			
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-501 856	272 813	-774 669
I. Langlopende verplichtingen			
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	774 669	0	774 669
b. Andere	774 669	0	774 669
OPERATIONEEL RESULTAAT			
XIX. Ander portefeuille resultaat	-774 669	0	-774 669

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA

EIGEN VERMOGEN	2018	2017*
A. Kapitaal		
a. Geplaatst kapitaal	88 949 295	88 949 295
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 (+/-)	121 486 589	120 164 015
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-38 457 522	-34 275 030
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 (+/-)		
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 (+/-)	-8 053 358	-9 280 017
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-686 943	-686 943
m. Andere reserves (+/-)	1 781 255	1 781 255
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	23 918 385	24 998 216
D. Nettoresultaat van het boekjaar	55 473 960	-501 856
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	268 463 398	215 200 674

Resultaatverwerking	2018	2017*
A. Nettoresultaat	67 804 508	11 464 402
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	-52 185 813	2 895 108
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	-69 786 725	-5 497 698
- realisatie vastgoed	2 707 284	4 201 834
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	11 366 451	5 076 223
5. Toevoeging aan de 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 (-)		
- boekjaar	1 613 701	-1 226 658
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	171 278	774 669
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	1 084 569	-433 262
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	-11 252 765	-11 899 897
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	-3 708 300	-2 459 613

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13, § 1, lid 1	2018	2017*
Gecorrigeerd resultaat (A)		
Nettoresultaat	67 804 508	11 464 402
+ Waardeverminderingen	228 723	150 195
- Terugnemingen van Waardeverminderingen	-39 264	-68 096
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	1 784 979	-451 989
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-610 185	-719 633
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-58 420 274	-421 475
Gecorrigeerd resultaat (A)	10 748 487	9 953 404
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)	3 317 469	4 921 467
= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	3 317 469	4 921 467
TOTAAL (A+B)	14 065 956	14 874 871
80% volgens art. 13, §1, al. 1	11 252 765	11 899 897
Netto vermindering van de schuldenlast		
Minimumdistributie vereist door art. 13.	11 252 765	11 899 897

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 € 20,4 miljoen.

Statutair netto actief na distributie van het dividend:	265 175 251
Schema berekening bedrag beoogd in art 13 § 1er al. 6	
Gestort kapitaal, of indien het hoger is, opgevraagd kapitaal (+)	87 999 055
Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten (+)	24 903 199
Reserve van het positief saldo van variaties in de reële waarde van het vastgoed(+)	191 273 314
Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-49 823 973
toegelaten indekkingsinstrumenten waarbij de afdekkingsboekhouding zoals	-9 667 059
Wettelijke reserve (+)	98 778
Niet uitkeerbaar eigen vermogen	244 783 314
Verschil:	20 391 938

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Home Invest Belgium NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Home Invest Belgium NV (de “vennootschap”) en haar filialen (samen “de Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 3 mei 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Home Invest Belgium NV uitgevoerd gedurende 3 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2018 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie € 551.106.024 bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies afsluit met een winst van het boekjaar van € 68.777.725.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2018 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Beschrijving van het kernpunt	Uitgevoerde werkzaamheden
Waardering vastgoed Home Invest Belgium NV en haar filialen hebben vastgoedbeleggingen op de balans met een geconsolideerde waarde ten belope van € 524.506.117 per 31 december 2018. De rubriek vastgoedbeleggingen omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen die conform IAS 40 gewaardeerd worden aan reële waarde. De bepaling van de reële waarde vereist een hoge mate van oordeelsvorming door de raad van bestuur, waarin zij worden bijgestaan door een extern en onafhankelijk vastgoedexpert. Bij de bepaling van de reële waarde wordt gebruik gemaakt van parameters, veronderstellingen en inschattingen. Gelet op de significante schattingonzekerheid, en het mogelijke effect van geringe aanpassingen in de verwachtingen op het totaal van de waardering van deze rubriek in de jaarrekening, hebben wij de waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.	In onze controle hebben wij voldoende mate van zekerheid verkregen over de competentie en onafhankelijkheid van de externe vastgoedexperts. Wij hebben de effectiviteit van de interne procedure met betrekking tot de waardering van het vastgoed beoordeeld. Wij hebben voor alle waarderingsmethodes vastgesteld dat waarderingsmethodieken zoals gehanteerd door de externe vastgoedexperts acceptabel zijn voor het onderliggende vastgoed. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de taxatie bruikbaar is voor het doel van de waardering in de jaarrekening. Wij hebben de waarderingsverslagen integraal aangesloten met de boekhouding. Hiernaast hebben wij op steekproef de integriteit vastgesteld van de gehanteerde brondata zoals huuropbrengsten en de oppervlakte voor de calculatie van de waardering. Wij hebben hierbij geen materiële verschillen geconstateerd. Vervolgens hebben wij de parameters die worden gebruikt door de vastgoedexpert en het management nagekeken met de informatie die wij hebben verkregen uit andere controleprocedures en externe data. Op basis van hiervan kunnen we concluderen dat de gebruikte parameters redelijk zijn voor het doel van de waardering. Ten slotte hebben wij ons ervan vergewist dat alle noodzakelijke toelichtingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille, de waardering aan reële waarde en de onderliggende parameters werden opgenomen in de jaarrekening en dat deze toelichtingen voldoende, getrouw en duidelijk geformuleerd zijn. Wij hebben hierbij geen opmerkingen.
Opbrengsterkenning De geconsolideerde resultatenrekening van Home Invest Belgium NV toont huurinkomsten ten bedrage van € 24.286.604. Bijgevolg zijn de huurinkomsten een belangrijke rubriek in de geconsolideerde resultatenrekening van Home Invest Belgium NV. Het aantal huurcontracten die opbrengsten genereerden voor Home Invest Belgium NV is aanzienlijk. Hieruit leiden we een significant risico af, met name een opbrengsterkenning die niet in lijn zou zijn met de onderliggende contracten, als gevolg van fraude of fouten.	Wij hebben de juistheid van de huuropbrengsten gecontroleerd door de huuropbrengsten in de jaarrekening aan te sluiten met de inkomsten uit de lopende huurcontracten. Door middel van een steekproefcontrole hebben wij geboekte huuropbrengsten afgestemd met het onderliggende getekende huurcontract en hebben we nagegaan of de voorwaarden gestipuleerd in de huurovereenkomst correct zijn opgenomen in de boekhouding. Aangezien de huurvoorwaarden en -termijnen verschillend kunnen zijn per huurovereenkomst, hebben wij specifiek gecontroleerd of de afgrenzing van de huuropbrengsten correct is opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan de toelichtingen die werden verschaft met betrekking tot de opbrengsterkenning in de jaarrekening. Wij zijn van mening dat de opgenomen toelichtingen voldoende, getrouw en duidelijk zijn.
Verwerking van aan- en verkopen van vastgoed In 2018 heeft Home Invest Belgium NV diverse vastgoedbeleggingen aangekocht en verkocht. De juiste en volledige verwerking van deze transacties vormt een kernpunt in onze controle.	Wij hebben middels een steekproef de aan- en verkooptransacties gecontroleerd. Hierbij hebben wij aansluiting gezocht met relevante bewijsstukken, de verslaggeving gecontroleerd en de juiste en accurate verwerking van de resultaten in het boekjaar vastgesteld. In aanvulling hebben wij van verkooptransacties, de verkoopprijs beoordeeld ten opzichte van de recente waarderingen.

Verantwoordelijkheden 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 (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons

oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid

kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- risico factoren
- kerncijfers
- corporate governance verklaring

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.

- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting van de jaarrekening.

Andere vermeldingen

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Antwerpen, 29 maart 2019

Grant Thornton Bedrijfsrevisoren CVBA

Commissaris
Vertegenwoordigd door

Philip Callens
Bedrijfsrevisor



PERMANENT DOCUMENT

PERMANENT DOCUMENT

Algemene inlichtingen.....	152
Maatschappelijk kapitaal	153
Gecoördineerde statuten – uittreksels.....	153
Verklaringen.....	159
De GVV en haar fiscaal stelsel	160
Algemene verklarende woordenlijst	164
Verklarende woordenlijst van de alternatieve prestatie maatstaven.....	166

ALGEMENE INLICHTINGEN

Naam	Home Invest Belgium, openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV)
Maatschappelijke zetel	De zetel van de vennootschap is gevestigd te Woluwedal 46/11, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe.
Ondernemingsnummer	De vennootschap is ingeschreven in het RPR van Brussel onder het nummer 0420.767.885
Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking	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 13 september 2017 (bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 21 november 2017, onder het nummer 0161972). De vennootschap werd in 1999 erkend als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA), thans de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Op 2 september 2014 werd de vennootschap erkend als GVV door de FSMA. De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen overeenkomstig artikel 439 van het Wetboek van vennootschappen.
Duur	De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.
Doel	Hiervoor wordt verwezen naar artikel 3 van de statuten, zoals hieronder vermeld onder 'gecoördineerde statuten- uittreksels'.
Wijzigingen van het doel	De vennootschap kan enkel wijzigingen aan haar 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 van elk jaar.
Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen	• De oprichtingsakte en statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de Franstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel en zijn tevens beschikbaar op de website www.homeinvestbelgium.be. • De statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen en bijkomende verslagen worden volgens de wettelijke bepalingen neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel. • De beslissingen in verband met de (her)benoeming en de ontslag van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. • De oproepingen voor de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen die nationaal verspreid worden. De oproepingen en alle relevante documenten zijn tevens beschikbaar op de website www.homeinvestbelgium.be. • Alle persberichten en andere financiële informatie die Home Invest Belgium bekendmaakt, kunnen eveneens op de website geraadpleegd worden. Elke geïnteresseerde persoon kan zich gratis aanmelden op de website www.homeinvestbelgium.be om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen.
Telefoonnummer	+32 2 740 14 50
Website	www.homeinvestbelgium.be

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Geplaatst kapitaal	Op 31 december 2018 bedraagt het maatschappelijk kapitaal € 88 949 294,75. Het is vertegenwoordigd door 3 299 858 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 € 88 949 294,75. 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 is ingegaan op 21 november 2017. Deze kapitaalverhogingen kunnen worden doorgevoerd via inschrijving in speciën, inbreng in natura of incorporatie van reserves of uitgiftepremies. Op 31 december 2018 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal € 88 949 294,75.

GECOÖRDINEERDE STATUTEN - UITTREKSELS

De volledige gecoördineerde statuten van Home Invest Belgium NV kunnen worden geraadpleegd op de griffie van de Franstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel, op de maatschappelijke zetel van de vennootschap en op de website www.homeinvestbelgium.be.

Doel (artikel 3 van de statuten)	3.1. De vennootschap heeft exclusief tot doel: (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; (b) Binnen de grenzen van de GVV-regelgeving, de onroerende goederen waarvan sprake in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet bezitten. Onder onroerende goederen verstaat men: 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 op 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 terbeschikking-stelling 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 terbeschikking stelling 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 also 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 hoofdbegrijping 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: a. handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen; b. deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg; c. financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006; d. 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 achtentachtig miljoen negenhonderd negenenveertigduizend tweehonderd vierennegentig euro vijfenzeventig cent (€ 88 949 294,75) 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 dertien september tweeduizend zeventien. In iedere hypothese mag het maatschappelijk kapitaal in het kader van deze machtiging nooit worden verhoogd met meer dan achtentachtig miljoen negenhonderd negenenveertigduizend tweehonderd vierennegentig euro vijfenzeventig cent (€ 88 949 294,75). 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. 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.

**Verkrijging, inpandneming
en vervreemding van eigen
aandelen
(artikel 6.4. van de statuten)**

De vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven of 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 toestemming om de door haar verkregen aandelen te vervreemden, op de beurs of buiten de beurs, overeenkomstig de hierboven vastgelegde voorwaarden, en zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap.

**Kapitaalverhoging
(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 van 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 totaliteit 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 Wetboek van 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 30 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 van 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 van Vennootschappen, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen dienaangaande, meer bepaald diegene volgend uit de GVV-regelgeving.

Transparantieverklaring (artikel 8 van de statuten)

De aandelen van de vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische geregelende markt, overeenkomstig de GVV-regelgeving.
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 geregelende markt en houdende diverse bepalingen en overeenkomstig de GVV-regelgeving, dient iedere rechts- of fysieke persoon die aandelen of andere effecten met stemrecht verwerft, die al dan niet het kapitaal ver- tegenwoordigen, 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.

Samenstelling van de Raad van Bestuur (artikel 9 van de statuten)	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. 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 Vennootschappen. In geval één of meerdere bestuurdersmandaten openvallen, 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. 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).
Effectieve leiding (artikel 12 van de statuten)	Onverminderd de overgangsbepalingen, wordt de effectieve leiding van de vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen. 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. De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).
Vertegenwoordiging van de vennootschap (artikel 13 van de statuten)	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. De vennootschap is bovendien, binnen het kader van hun opdracht, geldig verbonden door bijzondere lasthebbers. De vennootschap kan in het buitenland worden vertegenwoordigd door iedere persoon die daartoe uitdrukkelijk werd aangesteld door de Raad van Bestuur. 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.
Algemene vergadering (artikel 23 van de statuten)	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. Een buitengewone algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist. 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. 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.

Bijeenroeping en wijze van beraadslaging (artikel 24 van de statuten)	De 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 artikel 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 vervat of 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 14^{de} dag voorafgaand aan de algemene vergadering, om 24 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 6^{de} 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 pandgevende 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 formulieren en werkwijze bepaald door haar; in elk geval dient de op die wijze uitgebrachte stem de vergadering uiterlijk de 6^{de} 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

Toekomstgerichte informatie

Dit financieel jaarverslag bevat informatie die betrekking heeft op de toekomst en gebaseerd is op inschattingen en vooruitzichten van de vennootschap op basis van redelijke verwachtingen. Deze inschattingen zijn gekoppeld aan toekomstgerichte gebeurtenissen 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 toekomstgerichte informatie. Gelet op deze onzekere factoren houden de toekomstgerichte 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 verklaren dat naar hun beste weten:

- de jaarrekeningen die zijn opgesteld in overeenstemming zijn met de toepasselijke boekhoudkundige normen en een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen perimervenootschappen;
- het financieel jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen perimervenootschappen, evenals een toelichting bij de belangrijkste risico's en onzekerheden, waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt.

Verklaring betreffende de informatie afkomstig van derden

De informatie 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 GVV 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 vanaf het boekjaar 2001 (die de verkorte versie van de statutaire en de volledige geconsolideerde financiële staten, het beheersverslag, het verslag van de Commissaris en het verslag van de vastgoedexperten omvatten) en de financiële halfjaarverslagen kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap en de historische financiële informatie wordt door verwijzing in dit financieel jaarverslag weergegeven.

Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die (on) rechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Home Invest Belgium

Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk "Risicofactoren".

Geschillen of scheidsrechterlijke procedures

De Raad van Bestuur van Home Invest Belgium verklaart dat voor zover hem bekend:

- in de loop van de voorbije vijf jaar, geen enkele van de bestuurders of effectieve leiders veroordeeld werden wegens fraude, geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een wettelijke of toezichthoudende overheid en dat ze, in hun hoedanigheid van bestuurder, niet bij een faillissement, een sekwester of een vereffening waren betrokken;
- met de niet- uitvoerende bestuurders geen enkele managementovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaan tussen de vennootschap enerzijds en de uitvoerende bestuurders en effectieve leiding van de vennootschap anderzijds wel managementovereenkomsten die in een dergelijke vergoeding voorzien. (zie hoofdstuk "Beheersverslag – Corporate governance verklaring");
- tot op heden geen enkele optie op de aandelen van Home Invest Belgium werd toegekend;
- tussen de bestuurders en/of de effectieve leiding geen enkele familieband bestaat, 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 gebeurtenissen na balansdatum

Behalve de gebeurtenissen die plaatsvonden na de afsluiting van het boekjaar zoals toegelicht in het hoofdstuk "Beheersverslag", hebben er zich geen belangrijke wijzigingen in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan.

DE GVV EN HAAR FISCAAL STELSEL

De hierna vermelde gegevens zijn gebaseerd op de fiscale wetgeving van toepassing op het ogenblik van de opmaak van dit jaarverslag. Deze kan in de toekomst steeds wijzigen, mogelijk met terugwerkende kracht, en wordt hier enkel ter informatie meegedeeld.

Alle aandeelhouders en potentiële investeerders worden uitgenodigd om steeds persoonlijk advies in te winnen bij hun eigen adviseurs met betrekking tot de fiscale implicaties in België en in het buitenland betreffende de aankoop, het bezit en de overdracht van aandelen Home Invest Belgium evenals de inning van de dividenden en opbrengsten van aandelen van de vennootschap.

Openbare GVV

Overgang naar het statuut van GVV

Sinds 2 september 2014 is Home Invest Belgium door de FSMA erkend als een 'openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht', afgekort 'openbare GVV' naar Belgisch recht. Voordien genoot zij van het fiscale stelsel van 'vastgoedbevak'.

Beschrijving van het GVV-statuu

In haar hoedanigheid van openbare GVV is de vennootschap onderworpen aan de GVV-wetgeving en staat zij onder de controle van de FSMA.

De belangrijkste kenmerken van de openbare GVV zijn:

- vennootschap met vast kapitaal en vast aantal rechten van deelneming;
- beursnotering;
- activiteit beperkt tot vastgoedinvesteringen;
- schuldgraad beperkt tot 65% van de marktwaarde van de activa. Hypotheken en andere zekerheden zijn beperkt tot 50% van de totale activa en 75% van het bezwaard goed;
- opstelling van de statutaire en geconsolideerde jaarrekening overeenkomstig de IFRS normen;
- de onroerende goederen worden elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige. Zij worden op de balans opgenomen tegen deze expertisewaarde. De gebouwen worden niet afgeschreven.
- verplichte diversificatie van de portefeuille: maximaal 20% van de geconsolideerde activa mag in één gebouw/vastgoed geheel geïnvesteerd worden, behoudens afwijking toegestaan door de FSMA;
- strenge regels inzake belangenconflicten;
- mogelijkheid tot erkenning van de perimervennootschappen van de openbare GVV als institutionele GVV's;
- de vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:
 - 80% van het aangepast resultaat (bepaald overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage C van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014);
 - de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.
- toezicht door de FSMA.



Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds(GVBF)

Home Invest Belgium houdt 50% van de aandelen aan in De Haan Vakantiehuizen, een vennootschap die het statuut heeft verkregen van een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds. De overige 50% zijn in handen van Belfius Insurance (25%), Tinc (12,5%) en DG Infra Yield (12,5%). Een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds is onderworpen aan de Programmawet van 3 augustus 2016 en het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen. De belangrijkste kenmerken van een GVBF worden hieronder weergegeven:

- niet onderworpen aan het prudentieel toezicht door de FSMA. Om erkend te worden als GVBF volstaat de inschrijving op een lijst die wordt bijgehouden door de FOD Financiën;
- gesloten fonds met vast kapitaal, voorbehouden aan institutionele beleggers;
- geen beursnotering;
- activiteit beperkt tot collectieve belegging in vastgoed;
- looptijd is beperkt tot 10 jaar (mogelijkheid tot verlenging met telkens maximaal 5 jaar);
- geen maximale schuldgraad;
- opstelling van de jaarrekening overeenkomstig de IFRS normen;
- geen diversificatieverplichtingen;
- net als de GVV heeft de GVBF de verplichting om als vergoeding van het kapitaal een som uit te keren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:
 - 80% van het aangepast resultaat (bepaald overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage c van het koninklijk besluit van 13 juli 2014);
 - de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de GVBF.

Fiscaal statuut - vennootschapsbelasting

Als GVV geniet de vennootschap van een specifiek belastingstelsel. De GVV is niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting in België (tenzij op de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen), voor zover er minstens 80% van de nettowinst in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd. (dit is niet het geval voor de perimervennootschappen, tenzij deze het statuut hebben van een GVBF of een institutionele GVV).

Vennootschappen (andere dan GVV's of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen) die door de vennootschap worden opgeslorpt zijn onderhevig aan een specifieke belasting (exit taks) van 12,5% (verhoogd met een crisisbijdrage van 2%) op hun latente meerwaarden en vrijgestelde reserves. Dit percentage zal vanaf aanslagjaar 2021 worden opgetrokken tot 15%.

De exit taks wordt berekend volgens de bepalingen van de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of de praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De 'fiscale werkelijke waarde' zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW en kan verschillen van de reële waarde van de vastgoedportefeuille zoals vermeld in de balans van de openbare GVV conform IFRS 13.

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 in 2018 heeft gegenereerd via haar vastgoedinvesteringen in Nederland, zijn dus in Nederland onderworpen aan de vennootschapsbelasting van 25% (en 20% op de eerste schijf van € 200 000) en zijn vrijgesteld van belasting in België. De vennootschapsbelasting in Nederland neemt de komende jaren gradueel af tot 20,50% (en 15% op de eerste schijf van € 200 000) in 2021.

Dividenden – toepasselijk stelsel sinds 1 januari 2017

Roerende voorheffing	Sinds 1 januari 2017 bedraagt de roerende voorheffing op dividenden die de vennootschap uitkeert 30% (onder voorbehoud van de wettelijke uitzonderingen).
Belgische natuurlijke personen	De Belgische natuurlijke personen die de aandelen verworven hebben in het kader van het beheer van hun privaat patrimonium en onderworpen zijn aan de personenbelasting, zijn op 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 beroepsincome en belastbaar zijn tegen het normale tarief van de personenbelasting, waarbij de roerende voorheffing dus verrekenbaar 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 29,58% (zijnde het basistarief van 29%, vermeerderd met de aanvullende crisisbijdrage van 2%). Het basistarief van 29% verlaagt vanaf 2020 naar 25%. De aanvullende crisisbijdrage valt weg. Onder bepaalde voorwaarden kan een verminderd tarief van toepassing zijn. De aan de bron ingehouden roerende voorheffing kan verrekend 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 onderworpen aan de inhouding van roerende voorheffing, die desgevallend, op vraag van de aandeelhouder, verlaagd of vrijgesteld kan worden op grond van internationale belastingverdragen tot voorkoming van dubbele belasting, of volgens de wettelijke voorwaarden.

Meer- en minwaarden

Belgische natuurlijke personen	In België zijn de meerwaarden die bij de verkoop van aandelen 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 realiseert op zijn aandelen Home Invest Belgium zullen dus algemeen genomen vrijgesteld zijn aangezien deze deel uitmaken van het normale beheer van het privé-vermogen. De meerwaarden worden belast aan een tarief van 16,5%, te vermeerderen met de gemeentelijke opcentiemen waarvan het tarief afhankelijk is 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 vijf jaar meer dan 25% van de aandelen bezat van de vennootschap waarvan de aandelen zijn overgedragen. Belgische natuurlijke personen die hun aandelen toewijzen aan de uitoefening van hun beroepsactiviteit, worden belast op de meerwaarden 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 vijf 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 die 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, gevestigd 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 en alle andere overdrachten onder bezwarende titel in België van bestaande aandelen (secundaire markt), via een professionele tussenpersoon, zijn echter wel onderworpen aan de beurstaks op de verhandeling van effecten, dat op heden 0,12% van de transactieprijs bedraagt. Het bedrag van de TOB is momenteel beperkt tot € 1 300 per transactie en per partij.

- 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 verzekeringsmaatschappijen, 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).



The Pulse, Sint-Jans-Molenbeek

ALGEMENE VERKLARENDE WOORDENLIJST

Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde is de tussen partijen overeengekomen waarde op basis waarvan de transactie wordt uitgevoerd. Indien er mutatierechten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad staat voor het gemiddelde percentage over een bepaalde periode van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten en de geraamde huurwaarde van de niet- verhuurde ruimten.

Bezettingsgraad in lopende exploitatie

Dit is de bezettingsgraad van de totale vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met uitzondering van (i) de gebouwen in renovatie, (ii) de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering, (iii) de gebouwen in verkoop en (iv) de gemeubelde appartementen die op korte termijn worden verhuurd.

Bruto dividendrendement

(Bruto dividend van het boekjaar)/ (Beurskoers op de laatste noteringsdag van het boekjaar).

Bruto huurrendement

(Contractuele brutohuren op jaarbasis+ geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes)/ (reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur).

Bouwjaar

Het jaar waarin het gebouw opgetrokken of voor het laatst grondig werd gerenoveerd.

EPRA NAV per aandeel

Dit is de Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

EPRA resultaat

Dit is het netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices Recommendations van EPRA.

Ex-date

Datum van de afknipping van de coupon.

Exit taks

De vennootschappen die hun erkenning als GVV vragen of die fusioneren met een GVV, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit taks.

Free float

[(Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar)- (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die zich kenbaar hebben gemaakt door middel van een transparantiemelding in overeenstemming met de wet van 2 mei 2007)]/[totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar].

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde (GHW) is de huurwaarde die naar het oordeel van de vastgoedexpert overeenkomt met de huurprijs op de markt.

GVV-wetgeving

Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd bij wet van 22 oktober 2017 en Koninklijk Besluit van 23 april 2018.

IFRS NAV per aandeel

Dit is de Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

IFRS-normen

De International Financial Reporting Standards (IFRS) zijn een set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board, die dienen om internationale vergelijking tussen Europese beursgenoteerde bedrijven te vergemakkelijken. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze normen in hun geconsolideerde rekeningen toepassen vanaf het boekjaar dat start na 1 januari 2005. De Belgische GVV's moeten deze normen eveneens toepassen in hun statutaire rekeningen vanaf het boekjaar dat is start op 1 januari 2007.

Interest Rate Swap (IRS)

Interest Rate Swap is een overeenkomst tussen partijen om gedurende een vooraf bepaalde tijdspanne rentevoeten te ruilen. IRS wordt vaak gebruikt om zich in te dekken tegen rentestijgingen: in dit geval wordt een variabele rentevoet omgezet in een vaste rentevoet.

Investeringswaarde

De investeringswaarde wordt door de vastgoeddeskundige bepaald als de meest waarschijnlijke waarde die kan behaald worden op de datum van de waardebepaling, onder normale verkoopvoorwaarden, tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger “vrij op naam” genoemd.

Mutatierechten¹

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan mutatierechten. Het bedrag is afhankelijk van de geografische ligging van het goed, de wijze van overdracht en de hoedanigheid van de koper.

De effectieve belastingvoet van het mutatierecht kan schommelen tussen de 0% en 12,5%.

De mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de daaraan gekoppelde rechten zijn voornamelijk de volgende:

- Verkoopovereenkomsten: 12,5% voor de onroerende goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest en 10% voor de onroerende goederen gelegen in het Vlaams Gewest;
- Inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- Fusies, splitsingen: vrijstelling van rechten;
- Verkoopovereenkomst van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- Vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten: 2%;
- Verkoop van onroerende goederen onder het regime van vastgoedhandelaar: 4% of 8% naar gelang het Gewest.

Nettoactiefwaarde (NAW) of net asset value (NAV) per aandeel

Het eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen).

Omloopsnelheid

Totaal volume van de gedurende het boekjaar verhandelde aandelen gedeeld door het totaal aantal aandelen.

Pay-out ratio

(Totaal bruto dividend voor het boekjaar)/ (statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van art. 13,§1 van het GVV-KB).

Record date

De vastgelegde datum waarop een aandeelhouder houder moet zijn van effecten om recht te hebben op de uitbetaling van het dividend in verhouding tot de effecten die hij op die datum bezit.

Reële waarde (Fair value)

Deze waarde is gelijk aan de investeringswaarde (zie hoger voor de definitie), na aftrek van de mutatierechten, als volgt berekend:

- Voor vastgoed dat zich leent tot verkoop per wooneenheid of activa met een investeringswaarde van minder dan €2,5 miljoen: mits aftrek van 10% (Vlaams Gewest) of 12,5% (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest);
- Voor vastgoed dat zich niet leent tot verkoop per wooneenheid of met een investeringswaarde van meer dan €2,5 miljoen: mits aftrek van een forfaitair bedrag van 2,5% .

Return

De return voor de aandeelhouder is gelijk aan het dividend van het boekjaar plus de toename van de nettowaarde tijdens het boekjaar.

Roll-over krediet

Een krediet verstrekt op middellange of lange termijn dat kan worden opgenomen door middel van één of meer al dan niet hernieuwbare voorschotten op korte termijn. De rentevoet wordt voor korte periodes vastgelegd en is variabel. Op die manier kunnen investeringen op middellange of lange termijn gefinancierd worden aan op korte termijn variabele (en dus gunstigere) rentevoeten.

Schuldgraad (GVV-KB)

Dit is de schuldgraad berekend in overeenstemming met het GVV-KB. Dit betekent dat deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures voor doeleinden van de berekening van de schuldgraad verwerkt worden volgens de proportionele consolidatiemethode.

Schuldgraad (IFRS)

Deze schuldgraad wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (GVV-KB), maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

Vastgoedportefeuille

Deze bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen en (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie.

¹ Deze 2,5% vloeit voort uit een analyse (op vraag van BEAMA (Belgian Asset Managers Association)) door de onafhankelijke vastgoedexperten van een groot aantal transacties op de markt en is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten betaald voor transacties. Dit percentage werd gepubliceerd op 8 februari 2006 op de website van BEAMA en tevens bevestigd in een mededeling van Be-Reit Association (zijnde de beroepsvereniging voor de Belgische GVV's) van 10 november 2016.

VERKLARENDE WOORDENLIJST VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Home Invest Belgium maakt in haar financiële communicatie gebruik van Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) in overeenstemming met de ESMA-richtlijnen van 5 oktober 2015. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association, EPRA), sommige werden vastgelegd door de sector of door Home Invest Belgium zelf om de lezer een beter inzicht te verschaffen in de resultaten en de prestaties van de onderneming.

Prestatiemaatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de maatstaven die niet gebaseerd zijn op rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet als APM's beschouwd.

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 die omgezet zijn in vastrentende schulden via IRS-contracten op afsluitingsdatum. De noemer komt overeen met het totale bedrag van de opgenomen financiële schulden op afsluitingsdatum.

Doel:

Een aanzienlijk deel van de financiële schulden van de vennootschap zijn afgesloten 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:

	2018	2017
Vastrentende financiële schulden	40 000 000	40 000 000
Financiële schulden met variabele interestvoet na omzetting in vastrentende schulden via IRS-contracten	180 000 000	143 000 000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	220 000 000	183 000 000
Totaal van de financiële schulden met variabele interestvoet	43 500 000	52 000 000
Totaal van de financiële schulden	263 500 000	235 000 000
Afdekkingsratio	83,49%	77,87%

Gemiddelde financieringskost

Definitie:

De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie.

De teller komt overeen met de som van de netto interestkosten vermeld in rubriek XXI van de resultatenrekening na toevoeging van de geactiveerde intercalaire interesten.

De noemer komt overeen met de gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

Doel:

De vennootschap wordt deels gefinancierd door het aangaan van financiële schulden. Deze APM meet de gemiddelde financieringskost die gepaard gaat met deze schulden.

Reconciliatie:

	2018	2017
Netto interestkosten (rubriek XXI)	4 672 338	3 548 571
Geactiveerde intercalaire interesten	497 040	676 468
Totale kostprijs van de financiële schulden	5 169 378	4 225 039
Gewogen gemiddelde schuld	235 015 068	208 947 671
Gemiddelde financieringskost	2,20%	2,02%

EPRA NAV**Definitie:**

Net Asset Value of Nettoactiefwaarde volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

Dit is de Nettoactiefwaarde (NAV of Net Asset Value), aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun Reële Waarde worden opgenomen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.

Home Invest Belgium maakt gebruik van dit begrip om het eigen vermogen per aandeel (na aftrek van eigen aandelen), vóór de non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten en van uitgestelde belastingen weer te geven.

Doel:

Deze APM dient om de nettoactiefwaarde te berekenen na correctie van de waarde van de IRS-contracten en na correctie van de uitgestelde belastingen.

Reconciliatie:

	2018	2017 Herwerkt
Nettoactiefwaarde	269 003 279	215 555 079
Aantal aandelen op afsluitdatum (exclusief eigen aandelen)	3 288 146	3 288 146
IFRS NAV per aandeel	81,81	65,56

	2018	2017 Herwerkt
Nettoactiefwaarde	269 003 279	215 555 079
Rëele waarde van de financiële instrumenten	9 667 059	8 053 358
Uitgestelde belastingen	1 031 150	774 669
EPRA NAV	279 701 488	224 383 106
Aantal aandelen op afsluitdatum (exclusief eigen aandelen)	3 288 146	3 288 146
EPRA NAV per aandeel	85,06	68,24

EPRA resultaat (per aandeel)**Definitie:**

Het EPRA resultaat is het netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de Reële Waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices Recommendations van EPRA. 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

XIX. Ander portefeuilleresultaat

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.

Doel:

Deze APM meet de onderliggende operationele resultaten van de vennootschap, met uitsluiting van het resultaat dat voortvloeit uit waardeschommelingen van activa of passiva en meer- of minwaarden gerealiseerd op de verkopen van vastgoedbeleggingen en het andere portefeuille resultaat.

Reconciliatie:

	2018	2017 Herwerkt
NETTO RESULTAAT	68 777 725	11 822 573
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-610 185	-719 633
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-59 413 636	-824 629
XIX. Ander portefeuilleresultaat	171 278	774 669
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1 613 701	-1 226 658
EPRA RESULTAAT	10 538 883	9 826 322
Gemiddeld aantal aandelen	3 288 146	3 190 318
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	3,21	3,08

Operationele marge

Definitie:

Deze alternatieve prestatiemaatstaf meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten en wordt berekend door het "Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille" te delen door het "vastgoedresultaat".

Doel:

Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

	2018	2017
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	15 456 342	13 792 187
Vastgoedresultaat	21 724 057	20 435 406
Operationele marge	71,15%	67,49%

Alle informatie met betrekking tot de APM's opgenomen in dit registratiedocument werden geverifieerd door de Commissaris.

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2019

Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 29 maart
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2018	dinsdag 7 mei
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2019	dinsdag 7 mei
Betaalbaarstelling van het slotdividend van het boekjaar 2018	vrijdag 17 mei
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2019	donderdag 5 september
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2019	vrijdag 15 november

2020

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2019	donderdag 20 februari
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 3 april
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2019	dinsdag 5 mei
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2020	dinsdag 5 mei
Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2019	vrijdag 15 mei
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2020	donderdag 3 september
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2020	vrijdag 13 november

Investor relations

Home Invest Belgium heeft voor het Nederlands gekozen als officiële taal; enkel het Nederlandstalig financieel jaarverslag heeft bewijskracht.

De Franstalige en Engelstalige versies zijn vertaald onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium.

Communicatiemanager: Laure-Anne Blavier

Ontwerp: Chris Communications

Fotografie: Yvan Glavie

Home Invest Belgium NV

Openbare GVV naar Belgisch recht

Woluwedal 46/11

B -1200 Brussel

T +32 2 740 14 50

info@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742