

HalfJaarlijks Financieel Verslag 2018



Housing life

HOME INVEST
BELGIUM

Markante feiten

Groei van de portefeuille

- Oplevering van het gebouw “The Pulse” in Sint-Jans-Molenbeek (96 units).
- Overname onder opschortende voorwaarden van de vennootschap BE REAL ESTATE N.V. (185 units).

Uitstekende prestatie van de vastgoedportefeuille

- Waarde van de vastgoedbeleggingen neemt toe met 5,5%¹;
- Bezettingsgraad van de gebouwen in exploitatie stijgt naar 96,56%.

Belangrijke verbetering van het resultaat

- Netto resultaat van de kernactiviteiten stijgt met 4,0%²;
- Verbetering exploitatiemarge tot 68,7%².

Versterking van de financiële structuur

- Beheersing van de schuldgraad op 49,04%.

¹ In vergelijking met 31 december 2017.

² In vergelijking met de resultaten op 30 juni 2017.



Inhoud

Het eerste halfjaar in een oogopslag	2	Verkorte geconsolideerde financiële staten	12
Vastgoedportefeuille	3	Verslag van de commissaris	25
Tussentijds beheersverslag	4	Verklaring van de verantwoordelijke personen	25
Aandeel en aandeelhouderschap	10	Agenda van de aandeelhouder	26

HET EERSTE HALFJAAR IN EEN OOGOPSLAG

Het eerste halfjaar werd gekenmerkt door goede resultaten: de GVV heeft de ontwikkelingsactiviteiten van haar vastgoedportefeuille verdergezet en ziet de groei van het netto resultaat van de kernactiviteiten lichtjes stijgen dankzij de volledige bijdrage van de aankopen gerealiseerd in het verleden en het project "The Pulse" dat begin 2018 werd opgeleverd.

Dit halfjaar werd afgesloten met de verwerving onder opschortende voorwaarden van de vennootschap BE Real Estate N.V., eigenaar van vier gebouwen van

het type "aparthotel" in Brussel. Met deze aankoop bevestigt Home Invest Belgium de wil om de perimeter van haar investeringen uit te breiden naar toeristische verblijven. Op termijn zou dit type activa 25% van haar portefeuille kunnen vertegenwoordigen.

In mei 2018 is Home Invest Belgium lid geworden van Ecobuild, een cluster die de spelers inzake bouw en duurzame renovatie in Brussel verenigt:
<http://www.ecobuild.brussels/nl>.

Wij nodigen u uit onze realisaties in detail door te nemen op de volgende pagina's.



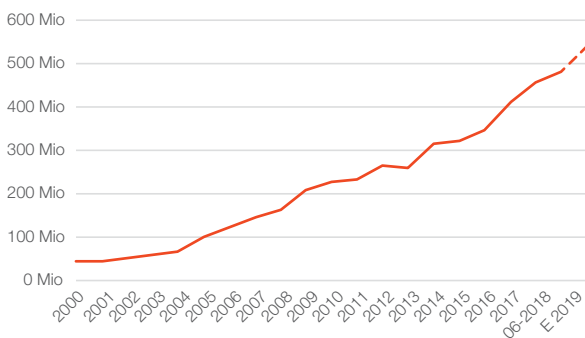
Dominicains Grote Markt Brussel

Vastgoedportefeuille

Op 30 juni 2018 bezit Home Invest Belgium een portefeuille van gebouwen verdeeld over 53 sites, 2 ontwikkelingsprojecten in uitvoering en 2 andere onder studie, waarvan de totale reële waarde wordt geschat op € 482,5 miljoen.

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE

Op de balans bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projectontwikkelingen € 482,5 miljoen tegenover € 457,6 miljoen eind 2017, hetzij een toename met 5,5%.



● Evolutie van de portefeuille

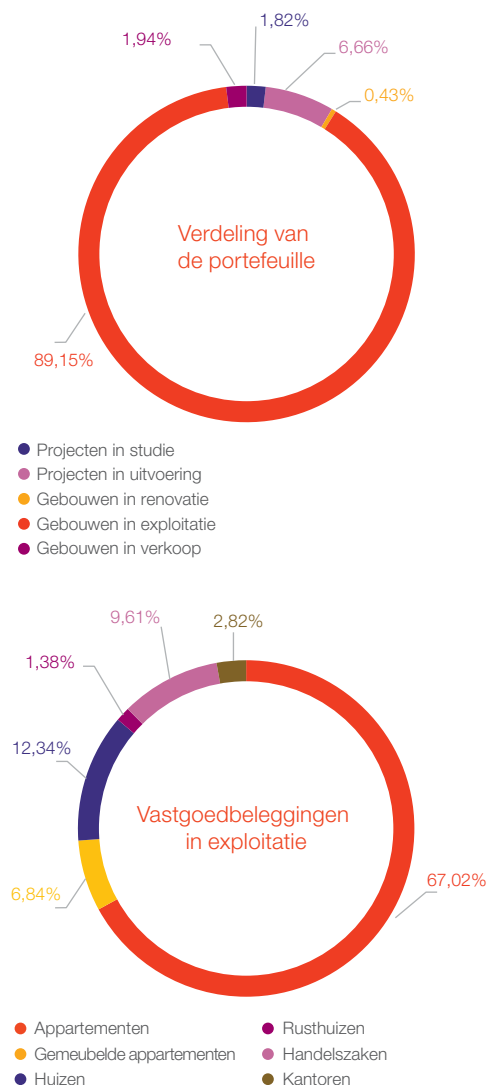
De waardering van de portefeuille is toevertrouwd aan drie vastgoedexperten: in hun rapport van 30 juni 2018, verklaren Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate, belast met de waardering van de totale portefeuille, dat de investeringswaarde van het vastgoed in exploitatie € 507 674 000 bedraagt, waaruit een reële waarde volgens IFRS voortvloeit van € 463 041 441.

Bij constante portefeuille is de reële waarde van de portefeuille toegenomen met 5,5% in de loop van het laatste kwartaal. Deze evolutie van de waardering is het gevolg van het feit dat rekening werd gehouden met recente en belangrijke vergelijkingspunten op de residentiële institutionele markt.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt dus € 463,0 miljoen tegenover € 423,1 miljoen zes maanden geleden. Deze groei wordt o.a. verklaard door de oplevering van de projectontwikkeling "The Pulse" in het begin van het jaar.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk gewest vertegenwoordigen op heden 65,01% van de portefeuille, deze gelegen in het Waals gewest 15,20%, tegenover 9,10% in het Vlaams gewest en 10,69% in Nederland.

De verdeling van deze portefeuille, berekend op basis van de reële waarde van de gebouwen, is als volgt:



Het aandeel van de residentiële vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt bijgevolg 87,6%.

Tussentijds beheersverslag

Markante feiten van het halfjaar

EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE



VERWERVINGEN

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 N.V., eigenaar van vier gebouwen van het type “aparthotel” in Brussel, die gemeubelde appartementen te huur aanbieden in combinatie met de diensten van een hotel (zoals receptie, schoonmaak, wasserij, enz.).

Het eerste gebouw is gelegen in het hart van de Europese wijk, aan het Ambiorixplein n°28; het tweede gebouw bevindt zich vlakbij de Grote Markt, in de Dominicanenstraat n°25. Het derde gebouw situeert zich op het Montgomery plein, aan de Tervurenlaan n°149. Het laatste gebouw is gelegen aan de Regentlaan, vlakbij het Madouplein en het Koninklijk Circus. Door deze transactie zal de portefeuille van de GVV met 185 nieuwe eenheden toenemen.

Deze gebouwen zullen verder worden uitgebaat door de vennootschap BEAPART N.V., via een erfpachtrecht van 27 jaar en dit onder het merk B APARTHOTELS: <https://b-aparthotels.com/>.

Het vervullen van de opschortende voorwaarden is voorzien eind 2018.



Regentlaan, Brussel



Tervurenlaan, Sint-Pieters-Woluwe



ONTWIKKELINGEN

In de loop van het halfjaar kenden de projectontwikkelingen voor eigen rekening van de GVV een aanzienlijke vooruitgang.

PROJECT KONINGIN ASTRID

Koningin Astridlaan 278 in 1950 Kraainem

De werken bereiken op heden hun eindfase. De oplevering van de werken is voorzien voor november 2018. Het gebouw omvat 40 units en verschillende commerciële ruimten ($\pm 1\,200\text{ m}^2$). Een kinderdagverblijf en een bank nemen binnenkort hun intrek op het gelijkvloers.



Koningin Astrid, Kraainem

PROJECT BRUNFAUT

Brunfautstraat en Finstraat in 1080 Molenbeek

De diepe funderingen (palen) zijn op heden uitgevoerd. De grondwerken zijn lopende. In totaal zal het gebouw 93 appartementen en 66 parkeerplaatsen omvatten. 1 433 m² oppervlakte is eveneens voorbehouden voor kantoren of lokale voorzieningen die beantwoorden aan de noden van de wijk. De oplevering van de werken is voorzien voor eind 2019.



Brunfaut, Molenbeek

PROJECT MTC2

Marcel Thirylaan in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

De behandeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een gebouw bestaande uit 42 appartementen werd verdergezet.

Na een maandenlange wachtperiode werd de vergunning uiteindelijk op 2 augustus toegekend. Deze is volledig uitvoerbaar na een beroepstermijn van 60 dagen.



Project MTC2, Sint-Lambrechts-Woluwe

PROJECT JOURDAN

Jourdanstraat 95 in 1060 Sint-Gillis

De behandeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een gebouw bestaande uit een vijftigtal appartementen wordt verdergezet.



Project Jourdan, Sint-Gillis



BEHEER

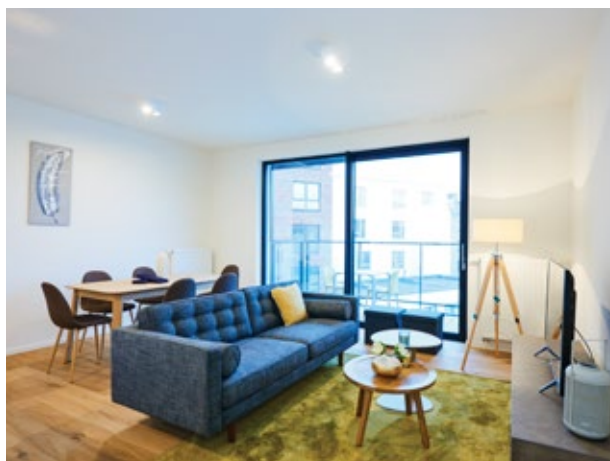
LANCERING VAN HET PROJECT "THE PULSE" IN MOLENBEEK

Op 18 mei jongstleden werd het gebouw "The Pulse" officieel geopend in aanwezigheid van de gemeentelijke autoriteiten en de eerste huurders van de site. Het project, gelegen in het hart van de Karreveldwijk in Molenbeek, wil een nieuw elan geven door een nieuwe wind te doen waaien in deze wijk die weinig nieuwbouw kent. De eerste units werden opgeleverd in december 2017; de laatste in mei. Op heden konden huurders gevonden worden voor 49 appartementen (bezettingsgraad van 51%).

BEZETTINGSGRAAD

De gemiddelde bezettingsgraad voor het volledige eerste halfjaar van het lopende boekjaar bedraagt 89,37%, een stijging in vergelijking met het eerste kwartaal (88,92%). Deze bezettingsgraad omvat alle gebouwen in de portefeuille, zowel deze beschikbaar voor verhuur, in renovatie, in verkoopfase of in eerste commercialisatiefase na de oplevering van de werken.

De bezettingsgraad van de "traditionele³" gebouwen in exploitatie handhaaft zich op een zeer hoog niveau van 96,56%, bewijs dat de residentiële verhuurmarkt ondersteund blijft op de locaties waar de GVV actief is. Het gebouw "The Pulse" dat werd opgeleverd tussen december 2017 en mei 2018 heeft een bezettingsgraad van 51% bereikt. Op heden werden 49 appartementen verhuurd.



The Pulse, Molenbeek

VERJONGING VAN DE PORTEFEUILLE

Léopold en Saint-Hubert 4 (Luik)

Twee van de vier gebouwen in Luik maken het voorwerp uit van een grondige renovatie om hen in overeenstemming te brengen met de marktstandaarden.

De werken in het gebouw Saint-Hubert 4 werden tijdelijk onderbroken en zouden moeten hernemen in de loop van het 4^e kwartaal 2018. De werken in het gebouw Léopold vorderen goed. Het gebouw zal opgeleverd worden in twee fases, waarvan de eerste eind 2018.

Scheldevleugel (Oudenaarde)

De reeds gerenoveerde studio's zijn zeer succesvol naar verhuring toe, de 3^e renovatiefase van de overblijvende appartementen en de renovatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw Scheldevleugel in Oudenaarde zullen deze maand starten.

Dankzij deze verschillende renovaties is de portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie van Home Invest Belgium gevoelig "jonger" dan het marktgemiddelde, aangezien minder dan 23% van de activa geen grondige renovatie hebben ondergaan in de loop van de 20 laatste jaren.



Léopold, Luik

³ Exclusief gemeubelde appartementen op korte termijn (68,4%), gebouwen in renovatie (47,8%), gebouwen in verkoop (85,6%) en gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisatie (68%).



VERKOPEN

Behalve de gebouwen Mélèzes (Sint-Lambrechts-Woluwe), Jardins de la Cambre (Elsene), Bosquet-Jourdan (Sint-Gillis) en Orangerie (Wetteren), die reeds beschikbaar waren voor verkoop, vervolledigen drie nieuwe gebouwen de lijst, hetzij Erainn (Etterbeek), Baeck (Molenbeek) en Florida (Waterloo), waarvan de commercialisatie net werd opgestart.

Een wijziging van de IFRS-normen, van toepassing sinds het begin van 2018, verplicht het boeken van de verkopen op het moment dat de verkoopsakte wordt afgesloten.

Voorheen werden deze verkopen geboekt op het moment van het afsluiten van het 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 verkoopsakten die werden getekend in de loop van het voorbije kwartaal betroffen inderdaad overeenkomsten die werden ondertekend in 2017 en die reeds werden geboekt in de uitkeerbare meerwaarden van dat jaar.

De vennootschap voorziet bijgevolg dat voor 2018 het aandeel van de meerwaarden die voortvloeien uit de verkopen in het uitkeerbaar resultaat lager zal zijn dat dit van 2017. Dit effect is tijdelijk en beperkt tot 2018.



Erainn, Etterbeek



Bosquet-Jourdan, Sint-Gillis



Mélèzes - Sint-Lambrechts-Woluwe

Corporate governance

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Tijdens de algemene vergadering van 2 mei laatstleden werden de bestuursmandaten van M. Liévin Van Overstraeten en Mevr. Sophie Lambrighs hernieuwd. De Raad van Bestuur heeft verder de functie van voorzitter van de Raad voor M. Liévin Van Overstraeten hernieuwd.

SAMENVATTENDE TABEL VAN DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN DE COMITES PER 30 JUNI 2018

Naam	Raad van bestuur	Investeringscomité	Auditcomité	Benoemings- en remuneratiecomité	Projectcomité
Liévin Van Overstraeten	Voorzitter, bestuurder	-	Lid	Voorzitter	-
Eric Spiessens	Vicevoorzitter, onafhankelijk bestuurder	-	Voorzitter	Lid	-
Sophie Lambrighs⁴	Afgevaardigd bestuurder	Lid	-	-	Lid
Wim Aourousseau	Bestuurder	-	Lid	-	-
Laurence de Hemptinne	Onafhankelijk bestuurder	Lid	-	Lid	-
Koen Dejonckheere	Onafhankelijk bestuurder	-	-	-	-
Johan Van Overstraeten	Bestuurder	Voorzitter	-	-	Voorzitter
Alain Verheulpen	-	Lid	-	-	Lid

SAMENSTELLING VAN HET MANAGEMENT

Op 30 juni 2018 was het management van Home Invest Belgium samengesteld uit de vier effectieve leiders, namelijk Mevr. Sophie Lambrighs, CEO en M. Jean-Luc Colson⁵, CFO, M. Filip Van Wijnendaele⁶, COO en M. Nicolas Vincent, CIO.

⁴ Cfr p. 9 "Markante feiten na afsluiting van de periode".

⁵ Permanent vertegenwoordiger van YLKATT Bvba.

⁶ Permanent vertegenwoordiger van FVW Consult Bvba.

Markante feiten na afsluiting van de periode

WIJZIGING IN DE DIRECTIE VAN HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium en Sophie Lambrighs, Chief Executive Officer zijn in gemeenschappelijk overleg overeengekomen om een einde te stellen aan hun samenwerking, op basis van de contractuele bepalingen inzake vertrek, zoals opgenomen in de Corporate Governance verklaring in het jaarverslag. Haar mandaat van afgevaardigd bestuurder en effectief leider van Home Invest Belgium is beëindigd op 10 juli 2018.

Home Invest Belgium en Nicolas Vincent hebben eveneens, in gemeenschappelijk overleg, besloten een einde te stellen aan hun samenwerking. Het mandaat van Chief Investment Officer van M. Vincent en effectief leider van Home Invest Belgium nam een einde op 10 juli 2018.

De effectieve leiding van de onderneming zal voorlopig verzekerd zijn tot de benoeming van een nieuwe CEO door:

- De heer **Jean-Luc Colson, CFO**;
- De heer **Filip Van Wijnendaele, COO**;
- De heer **Liévin Van Overstraeten** (onder voorbehoud van goedkeuring door FSMA);
- De heer **Johan Van Overstraeten** (onder voorbehoud van goedkeuring door FSMA).

VOORUITZICHTEN

De inkomsten van de vennootschap spruiten enerzijds voort uit de verhuur van haar gebouwen en anderzijds uit de regelmatige selectieve arbitrage van een deel (+/- 4%) van haar portefeuille.

De verhuurmarkt wordt ondersteund door de demografische groei opgetekend in de grote Belgische steden, maar ondergaat de invloed van een zwakke inflatie. De verkoopmarkt wordt ondersteund door zeer lage rentevoeten die de ontleningscapaciteit van de gezinnen verhogen.

Gedurende het eerste halfjaar van 2018 heeft de vennootschap haar activiteiten inzake het onderzoeken van nieuwe acquisities, ontwikkelingen, beheer van portefeuille en arbitrage verdergezet.

De Raad van Bestuur bevestigt het vertrouwen in een aanhoudende groei van de resultaten van de vennootschap. Voor het lopende boekjaar is de Raad van oordeel dat het dividend voor 2018 minstens gelijk zou moeten zijn aan dat van het vorige boekjaar, onder voorbehoud van een plotse en aanzienlijke achteruitgang van de residentiële vastgoedmarkt voor verkoop en/of

verhuur (wat de Raad niet verwacht op het moment van de redactie van dit verslag) of andere onvoorziene gebeurtenissen.

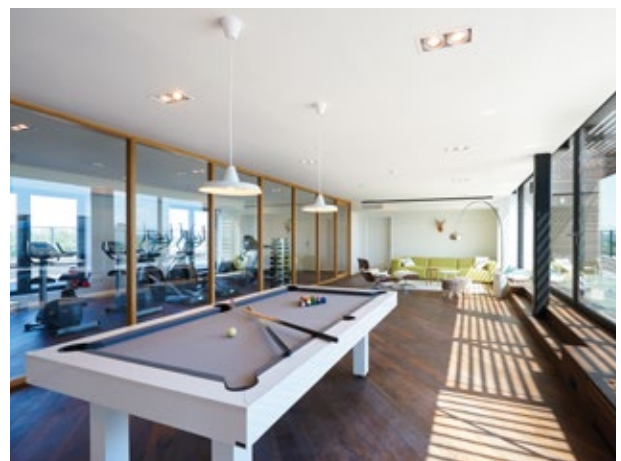
In lijn met haar beleid inzake uitkering van dividenden zal Home Invest Belgium het bedrag bekendmaken van het voorschot op het dividend bij de publicatie van de resultaten over het 3e kwartaal 2018 (25 oktober). Dit voorschot zal betaald worden in de loop van december 2018.

INFORMATIE BETREFFENDE TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit halfjaarlijks financieel verslag bevat toekomstgerichte informatie gebaseerd op plannen, inschattingen en projecties van de vennootschap, alsook op redelijke verwachtingen met betrekking tot gebeurtenissen en externe factoren. Omwille van hun aard houdt deze toekomstgerichte informatie risico's en onzekerheden in die ertoe zouden kunnen leiden dat de resultaten, de financiële toestand, de prestaties en de effectieve resultaten hiervan afwijken. Rekening houdend met deze onzekerheden, houden de toekomstgerichte verklaringen van de vennootschap geen enkele garantie in.

VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De Raad van Bestuur is van oordeel dat de voornaamste risicofactoren vermeld op de pagina's 4 tot 17 van het financieel jaarverslag 2017 relevant blijven voor dit halfjaarverslag.



The Horizon, Sint-Lambrechts-Woluwe

Aandeel en aandeelhouderschap

Evolutie van de beurskoers

In de loop van het afgelopen halfjaar fluctueerde de slotkoers van het aandeel Home Invest Belgium tussen een laagste koers van € 83,20 en een hoogste koers van € 93,00.

Tot eind februari zette het aandeel de daling die eind 2017 werd aangevat verder, vooraleer een licht herstel te kennen gevolgd door een stabilisatie.

Op de laatste noteringsdag van het halfjaar, hetzij 29 juni 2018, bedroeg de slotkoers € 87,40. De gemiddelde koers in de loop van het halfjaar was € 86,75.

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN HET BRUTODIVIDEND



De premie waarmee de beurskoers op 30 juni 2018 (€ 87,40) noteert t.o.v. de statutaire netto waarde op diezelfde dag (€ 72,41) bedroeg 20,7%.

Indien de indekkingsinstrumenten uitgesloten worden van deze netto waarde (€75,03) bedraagt de premie 16,5%.



Scheldevleugel, Oudenaarde

VERGELIJKING VAN DE BEURSEVOLUTIE TEN OPZICHTE VAN VERSCHILLENDE INDEXEN



Aandeelhoudersstructuur

Op basis van de transparantiekennisgevingen van de aandeelhouders die de statutaire drempel van 3% van het kapitaal van de vennootschap overschrijden, ziet het aandeelhouderschap van de vennootschap op 30 juni 2018 eruit als volgt:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	In % van kapitaal
Groep Van Overstraeten ^{7,8}	880 965	26,70%
AXA Belgium SA ^{7,9}	537 830	16,30%
Mr. Antoon Van Overstraeten ⁷	121 916	3,69%
Echtgenoten Van Overtveldt – Henry de Frahan ⁷	102 792	3,12%
Andere aandeelhouders	1 656 355	50,19%
Algemeen totaal	3 299 858	100,00%

⁷ Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Transparantiewet van 2 mei 2007.

⁸ 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.

⁹ AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA NV.

Verkorte geconsolideerde financiële staten

De Raad van Bestuur is samengekomen op 5 september 2018 voor de opmaak van de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten, afgesloten op 30 juni 2018.

De boekhoudmethodes en de berekeningswijzen die gebruikt werden voor de tussentijdse financiële staten zoals opgenomen in dit halfjaarlijks financieel verslag, zijn identiek aan die gebruikt voor de opmaak van de jaarlijkse financiële staten afgesloten op 31 december 2017, met uitzondering van hetgeen hierna wordt beschreven.

Dit halfjaarverslag past de IAS 34 norm toe, die de minimale inhoud van dit tussentijds financieel verslag voorschrijft, alsook de boekhoud- en waarderingsprincipes die dienen te worden toegepast.

Rekening houdend met de activiteit van de vennootschap, hebben de hierna voorgestelde cijfers geen seizoensgebonden of cyclisch karakter.

Tenslotte werden de percentages die hieronder worden weergegeven in de toelichtingen berekend op basis van niet afgeronde cijfers van de resultatenrekening of de balans; zij kunnen bijgevolg afwijken van deze die zouden berekend zijn op basis van afgeronde cijfers hierna weergegeven.

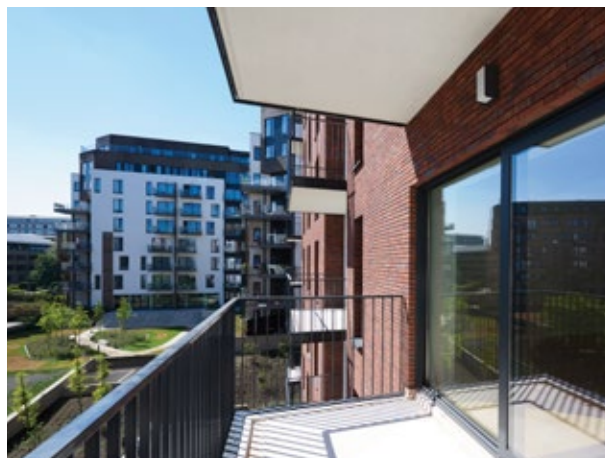
Aangezien de vennootschap geen nieuwe standaarden of wijzigingen aan standaarden anticipatief heeft toegepast, hebben deze dus geen enkele impact op de desbetreffende financiële staten.

Zoals eerder werd vermeld, is het moment van het boeken van de verkopen beïnvloed door een wijziging van de IFRS-normen, die van toepassing zijn vanaf begin 2018. Hierdoor is het aandeel van de meerwaarden die voortvloeien uit de verkopen in het uitkeerbaar resultaat lager dan in 2017.

Dit is een tijdelijk effect en beperkt tot het jaar 2018.



Galerie de l'Ange, Namen



The Inside, Sint-Lambrechts-Woluwe



Haverwerf, Mechelen

Geconsolideerde resultatenrekening

	30/06/2018	30/06/2017
I. Huurinkomsten	12 108 196	10 959 995
III. Met verhuur verbonden kosten	-183 239	-64 804
NETTO HUURRESULTAAT	11 924 957	10 895 191
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	36 873	48 161
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	633 722	515 016
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2 838 756	-2 297 645
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-650	-30 000
VASTGOEDRESULTAAT	9 756 145	9 130 724
IX. Technische kosten	-624 526	-638 641
X. Commerciële kosten	-71 715	-137 330
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-115 447	-132 844
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 869 349	-1 694 223
XIII. Andere vastgoedkosten	-9 008	16 703
VASTGOEDKOSTEN	-2 690 044	-2 586 335
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7 066 101	6 544 388
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-368 757	-357 108
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	-70 213
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6 697 344	6 117 067
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11 928	-147 104
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21 422 816	2 949 834
XIX. Ander resultaat op de portefeuille	-291 553	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	27 840 535	8 919 797
XX. Financiële inkomsten	20 051	35 206
XXI. Netto interestkosten	-2 185 581	-1 764 613
XXII. Andere financiële kosten	-28 920	-25 564
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-587 798	1 429 687
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 782 248	-325 284
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	25 058 287	8 594 513
XXIV. Vennootschapsbelasting	-140 586	-86 344
XXV. Exit taks	0	-81 555
BELASTINGEN	-140 586	-167 899
NETTO RESULTAAT	24 917 702	8 426 615
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	24 917 702	8 426 615
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	7,39	2,68
Gemiddeld aantal aandelen ¹	3 288 146	3 147 897
NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN	4 362 309	4 194 197
NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN PER AANDEEL	1,33	1,33
UITKEERBAAR RESULTAAT	4 856 539	5 744 914
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	1,48	1,83
Overzicht van het totaalresultaat	30/06/2018	30/06/2017
I. Netto resultaat	24 917 702	8 426 615
II. Andere elementen van het totaalresultaat:		
B. Wijziging van het effectieve deel van de reële waarde van de goedgekeurde kasstroomindecingsinstrumenten zoals gedefinieerd in IFRS	0	296 838
1. Effectieve afdekinstrumenten	0	296 838
Totaalresultaat (I + II)	24 917 702	17 602 288

¹ Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend zonder de 11 712 aandelen aangehouden door de vennootschap zelf.

NETTO HUURRESULTAAT

De huurinkomsten bedragen € 12,1 miljoen tegenover € 11,0 miljoen in juni 2017 (+ 10,5%), ingevolge de positieve invloed van de oplevering van de werven.

De met verhuur verbonden kosten bedragen € 0,2 miljoen, beïnvloed door de beperkte handelsvorderingen, in vergelijking met het jaar 2017, met weinig huurverliezen.

Het netto huurresultaat bedraagt aldus € 11,9 miljoen tegenover € 10,9 miljoen een jaar eerder, hetzij een toename met 9,5%.

VASTGOEDRESULTAAT

De huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder zijn voornamelijk samengesteld uit de onroerende voorheffingen ten laste van de GVV, en bedragen € 2,8 miljoen. Een deel van deze voorheffingen (€ 0,6 miljoen) kon evenwel doorgerekend worden aan bepaalde huurders, in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving (handelszaken, kantoren, rusthuizen).

Bijgevolg bedraagt het vastgoedresultaat € 9,8 miljoen, een stijging van 6,8% in vergelijking met het niveau een jaar geleden.

OPERATIONEEL RESULTAAT VAN DE GEBOUWEN

Het operationeel resultaat van de gebouwen bedraagt € 7,1 miljoen, hetzij een vooruitgang met 8,0% ten opzichte van het resultaat van € 6,5 miljoen opgetekend in juni 2017.

De technische kosten, alsook de interne beheerskosten nemen toe ingevolge de toename van de vastgoedportefeuille.

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

De algemene kosten van de GVV omvatten alle kosten die geen rechtstreeks verband houden met de exploitatie van de gebouwen en het beheer van de vennootschap.

Deze zijn stabiel t.o.v. vorig jaar en hieruit volgt een operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille van € 6,7 miljoen, in vergelijking met het resultaat van € 6,1 miljoen opgetekend eind juni 2017, hetzij een stijging van 9,5%.

OPERATIONEEL RESULTAAT

Het resultaat op de portefeuille is opnieuw positief en bedraagt € 21,4 miljoen. Dit wordt verklaard door de positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten belope van € 21,4 miljoen.

De rubriek XIX "Andere resultaten op portefeuille" stemt overeen met de uitgestelde belastingvorderingen die Home Invest Belgium zou moeten betalen in geval van verkoop van de Port Zélande site of in geval van fusie met haar filialen. Het bedrag van € 291 553 is niet inbegrepen in de berekening van het uitkeerbaar resultaat.

Dit aanzienlijk resultaat bewijst opnieuw dat de portefeuille van Home Invest Belgium haar waarde behoudt en dat de vennootschap erin slaagt recurrente meerwaarden te genereren in het belang van haar aandeelhouders.

Het operationele resultaat, na het in rekening brengen van het resultaat op portefeuille bedraagt aldus € 27,8 miljoen, ten opzichte van € 8,9 miljoen in juni 2017.

FINANCIEEL RESULTAAT

Rekening houdend met de uitbreiding van de portefeuille, exclusief gefinancierd met schulden, tekent Home Invest Belgium financiële kosten op die geëvolueerd zijn van € 1,8 miljoen in juni 2017 naar € 2,2 miljoen op 30 juni 2018.

We noteren eveneens een variatie in de reële waarde van onze indekkingsinstrumenten van € 0,6 miljoen, een zuiver latent bedrag en uitgesloten van het uitkeerbaar resultaat.

NETTORESULTAAT – NETTORESULTAAT OP KERNACTIVITEITEN – UITKEERBAAR RESULTAAT

Na het in rekening brengen van de financiële kosten en de belastingen bedraagt het nettoresultaat van Home Invest Belgium € 24,9 miljoen.

Het nettoresultaat op kernactiviteiten weerspiegelt de operationele rentabiliteit van de onderneming zonder puur latente factoren, en bereikt € 4,4 miljoen, hetzij een toename met 4,0% in vergelijking met juni 2017 (€ 4,2 miljoen).

Doordat er minder verkopen hebben plaatsgevonden in vergelijking met 2017, daalt het uitkeerbaar resultaat met 15,5%, van € 5,7 miljoen in juni 2017 naar € 4,9 miljoen in juni 2018.

Balans

ACTIVA	30/06/2018	31/12/2017
I. Vaste Activa	484 114 114	459 231 235
B. Immateriële vaste activa	428 214	416 024
C. Vastgoedbeleggingen	482 734 527	457 864 921
D. Andere materiële vaste activa	403 685	391 371
E. Financiële vaste activa	100 800	112 033
F. Vorderingen financiële leasing	446 887	446 887
II. Vlottende activa	5 278 405	11 058 584
C. Vorderingen financiële leasing	90 774	135 752
D. Handelsvorderingen	1 057 830	3 326 818
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 970 214	376 707
F. Kas en kasequivalenten	2 280 195	7 183 786
G. Overlopende rekeningen	-120 608	35 521
TOTAAL ACTIVA	489 392 519	470 289 820
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	87 999 055	87 999 055
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	100 259 573	102 796 510
D. Nettoresultaat van het boekjaar	24 917 702	-143 685
EIGEN VERMOGEN	238 079 529	215 555 079
VEPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	241 826 393	234 434 882
B. Langlopende financiële schulden	231 264 708	224 745 100
a. Kredietinstellingen	191 500 000	185 000 000
c. Andere	39 764 708	39 745 100
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	8 641 157	8 060 644
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	1 920 529	1 629 138
II. Kortlopende verplichtingen	9 486 597	20 299 859
B. Kortlopende financiële schulden	678 194	10 673 829
a. Kredietinstellingen	0	10 000 000
c. Andere	678 194	673 829
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7 975 047	8 106 746
b. Andere	7 975 047	8 106 746
E. Andere kortlopende verplichtingen	78 051	62 656
F. Overlopende rekeningen	755 305	1 456 627
VEPLICHTINGEN	251 312 990	254 734 741
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VEPLICHTINGEN	489 392 519	470 289 820
Aantal aandelen op afsluitdatum ¹	3 288 146	3 288 146
Netto waarde	238 079 529	215 555 079
Netto waarde per aandeel	72,41	65,56
EPRA NAV ²	75,03	68,00
Schulden	239 996 000	243 588 331
Schuldgraad	49,04%	51,80%

¹ Het aantal aandelen aan het einde van de periode wordt berekend met uitsluiting van de 11 712 aandelen die de vennootschap zelf aanhoudt.

² Dit is de aangepaste nettowaarde per aandeel, waarbij de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten wordt uitgesloten.

ACTIVA

De vastgoedbeleggingen bedragen € 482,7 miljoen tegenover € 457,6 miljoen in 2017 (+5,5%), en dit ingevolge de uitbreiding van de portefeuille zoals hierboven besproken, de toename van de waarden die werden vastgesteld, en niettegenstaande de gerealiseerde verkopen (zie hierover blz. 3 van dit verslag).

EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen neemt toe met 10,45% en evolueert van € 215,6 miljoen (€ 65,98 per aandeel) in 2017 naar € 238,1 miljoen (€ 72,41 per aandeel) in juni 2018.

SCHULDGRAAD

Aangezien de financiering van de nieuwe activa uitsluitend op schulden berust, evolueren de schulden van € 243,6 miljoen naar € 240,0 miljoen in juni 2018. De schuldgraad bedraagt aldus 49,04% (in vergelijking met 51,80% in 2017).

OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR

Op 30 juni 2018 heeft Home Invest Belgium € 191,5 miljoen aan bankkredieten opgenomen, op een totaal aan beschikbare lijnen van € 208 miljoen. De gewogen gemiddelde duur van deze bankfinanciering in combinatie met de obligatieuitgifte van 2014 (van € 40 miljoen) bedraagt 4 jaar en 9 maanden (in vergelijking met 5 jaar op 31 december 2017).

We vermelden dat de kredietlijn van € 10 miljoen die werd afgesloten bij Bank Degroof en die in 2018 zou vervallen, opnieuw onderhandeld werd voor een identiek bedrag met nieuwe voorwaarden en vervaltermijn in april 2023.

De gemiddelde financieringskost over het eerste halfjaar bedraagt 2,11% (in vergelijking met 2,09% in 2017 en 2,53% in 2016).

De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 49,04%, wat de GVV een schuldcapaciteit laat van € 65 miljoen vooraleer een schuldgraad van 55% te bereiken, en van € 225 miljoen vooraleer het wettelijk toegelaten plafond van 65% te bereiken.



Archview, Etterbeek



The Link, Oudergem

Kasstroomoverzicht

	30/06/2018	30/06/2017
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	7 183 786	3 437 814
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	4 499 597	2 823 592
Resultaat van het boekjaar	24 917 702	8 426 615
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	27 840 535	8 919 797
Ontvangen interesten	20 051	35 206
Betaalde interesten	-2 214 500	-1 790 177
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-587 798	1 429 687
Belastingen	-140 586	-167 899
Aanpassingen aan de winst voor niet-operationele activiteiten	-20 481 269	-4 140 118
Afschrijvingen en waardeverminderingen	74 124	92 300
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	74 124	92 300
Andere niet-monetaire elementen	-20 543 465	-4 379 521
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-21 131 263	-2 949 834
- Andere langlopende transacties	587 798	-1 429 687
Winst bij realisatie van activa	-11 928	147 104
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-11 928	147 104
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	63 164	-1 462 905
Bewegingen in de activa	876 588	-726 784
- Kortlopende financiële activa	44 978	31 779
- Handelsvorderingen	2 268 987	15 140
- Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa	-1 593 507	-628 045
- Overlopende rekeningen	156 129	-145 659
Bewegingen in de verplichtingen	-813 424	-736 121
- Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden	-127 334	-45 908
- Andere Kortlopende verplichtingen	15 233	19 954
- Overlopende rekeningen	-701 323	-710 166
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-3 529 544	-18 521 983
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-2 221 223	-694 088
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	0	-6 631 772
Desinvesteringen	1 410 316	5 043 089
Projectontwikkelingen	-2 623 956	-15 833 875
Overige immateriële vaste activa	-31 678	-199 418
Overige materiële vaste activa	-66 950	-215 776
Langlopende financiële vaste activa	3 946	9 855
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-5 873 644	15 945 228
Variatie van de financiële verplichtingen en schulden		
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	-3 480 392	17 519 608
Dividend vorig boekjaar	-2 393 252	-1 574 380
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	2 280 195	3 684 650

Overzicht van de variaties in het eigen vermogen

	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgiftepremies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleg- gingen	Reserve van de geschatte mutatiekosten en rechten
SALDO OP 31/12/2016	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	108 428 393	-29 495 716
Transfer						
Variaties t.g.v verkoop van gebouwen					-2 328 291	640 542
Uitgekeerd dividend						
Interimdividend van vorig jaar						
Interimdividend						
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten						
Variatie van de reële waarde vastgoed					17 402 429	-6 107 108
Andere toename (afname)						
SALDO OP 30/06/2017	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	123 502 532	-34 962 281
SALDO OP 31/12/2017	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	120 301 194	-34 275 030
Transfer						
Variaties t.g.v verkoop van gebouwen					-1 112 046	174 799
Uitgekeerd dividend						
Interimdividend van vorig jaar						
Interimdividend						
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten						
Variatie van de reële waarde vastgoed					6 679 297	-5 854 668
Andere toename (afname)					-20 335	20 335
SALDO OP 30/06/2018	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	125 848 110	-39 934 563

	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	Overgedrag en resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
SALDO OP 31/12/2016	-1 310 093	-5 944 578	-757 323	1 259 467	25 920 070	6 101 079	205 202 333
Transfer					-6 768 191	6 768 191	0
Variaties t.g.v verkoop van gebouwen					1 687 749		0
Uitgekeerd dividend						-13 378 562	-13 378 562
Interimdividend van vorig jaar						11 804 614	11 804 614
Interimdividend						8 426 615	8 426 615
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten	296 838	-2 025 345			2 025 345		296 838
Variatie van de reële waarde vastgoed						-11 295 322	0
Andere toename (afname)							0
SALDO OP 30/06/2017	-1 013 255	-7 969 924	-757 323	1 259 467	22 864 973	8 426 615	212 351 837
SALDO OP 31/12/2017	0	-9 280 017	-686 943	1 259 467	25 379 059	-143 685	215 555 079
Transfer					-3 361 566	3 361 566	0
Variaties t.g.v verkoop van gebouwen					937 248		0
Uitgekeerd dividend						-14 359 510	-14 359 510
Interimdividend van vorig jaar						11 966 258	11 966 258
Interimdividend						24 291 962	24 291 962
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten		1 226 658			-1 226 658		0
Variatie van de reële waarde vastgoed						-824 629	0
Andere toename (afname)							0
SALDO OP 30/06/2018		-8 053 358	-686 943	1 259 467	21 728 083	24 917 702	238 079 529

SEGMENTINFORMATIE

Home Invest Belgium heeft ervoor gekozen haar investeringsstrategie te focussen op residentieel vastgoed in de brede zin (appartementengebouwen, huizen, studentenstudio's, tweede verblijven, enz.).

Haar investeringsstrategie wordt bijgevolg in grote mate bepaald door de geografische ligging van de betrokken gebouwen. Bijgevolg is de weerhouden segmentatie hierna gebaseerd op die geografische ligging.

RESULTATENREKENING PER GEWEST

30/06/2018	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten (+)	12 108 196	7 079 593	1 039 096	2 616 123	1 373 384	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6 697 344	6 356 822	956 961	2 512 614	1 271 323	-4 400 375
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	11 928	29 183	0	0		-17 254
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	21 422 816	15 755 176	2 193 549	2 471 881	1 002 210	
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 782 248	17 383				-2 799 631

30/06/2017	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten (+)	10 959 995	6 059 629	996 739	2 649 457	1 254 171	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6 117 067	5 306 593	918 896	2 449 648	1 161 884	-3 719 954
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-147 104	-167 928	137 735	0		-116 911
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	2 949 834	2 460 010	-167 825	-568 221	1 225 871	
FINANCIEEL RESULTAAT	-325 284	22 184				-347 468

KERNCIJFERS¹

30/06/2018	Geconsolideerd totaal	Brussels Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland
Reële waarde	463 041 441	301 017 655	42 177 605	70 365 789	49 480 392
M ²	197 551	111 572	20 126	45 320	20 533
Aantal eenheden	2 230	1 269	259	414	288
Bezettingsgraad	89,4%	86,7%	88,9%	92,0%	100,0%

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

¹ Exclusief ontwikkelingsprojecten en activa die voor verkoop bestemd zijn.

TOELICHTINGEN

	30/06/2018	30/06/2017
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	457 864 921	408 833 729
a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie		
Saldo begin boekjaar	423 105 968	381 316 652
Voltooide gebouwen in aanbouw	17 611 577	21 695 358
Acquisities van gebouwen	0	6 631 772
Latere gekapitaliseerde uitgaven	2 846 963	1 230 229
Winst (verlies) ingevolge aanpassingen van de reële waarde	21 422 816	2 949 834
Verkopen (-)	-1 398 388	-5 190 193
Saldo einde boekjaar	462 963 196	408 633 653
b. Projectontwikkelingen		
Saldo begin boekjaar	34 758 953	27 517 077
Investerings – projectontwikkelingen	2 623 956	9 759 188
Overige intrekkingen	0	6 074 687
Opgeleverde projectontwikkelingen	-17 611 577	-21 695 358
Acquisities van gebouwen		
Saldo einde boekjaar	19 771 332	21 655 593
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik		
d. Andere		
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	482 734 527	430 289 246

CONSOLIDATIEKRING

Op 30 juni 2018 is de consolidatiekring identiek aan die van 31/12/2017, die de N.V. Home Invest Belgium (0420.767.885), de Bvba Charlent 53 Freehold (0536.280.237), de N.V. Investors (0405.083.876) en de N.V. S&F Immobilière (0419.957.045) omvat.

UITGEKEERD DIVIDEND

De algemene vergadering van 2 mei 2018 heeft de bestemming van het resultaat, voorgesteld door de Raad van Bestuur, goedgekeurd. Een bruto-dividend van € 4,50 per aandeel werd aldus uitgekeerd. Rekening houdend met het voorschot uitbetaald in december 2017 van € 3,75 bruto (coupon n°23), werd het saldo van het dividend van het boekjaar 2017 van € 0,75 bruto (coupon n°24) betaalbaar gesteld op 17 mei 2018.

Wij herinneren eraan dat het dividend uitgekeerd door de GVV onderworpen is aan een roerende voorheffing van 30%.

VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN PASSIVA OP 30 JUNI 2018

Op 30 juni 2018 had Home Invest Belgium geen voorwaardelijke activa en passiva, met uitzondering van een voorschot van € 1 675 000 dat betaald werd voor de verwerving van de vennootschap Be Real Estate N.V.

FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

De cijfers opgenomen in de tabel hieronder hebben enkel betrekking op de schulden ten overstaan van financiële instellingen:

Financieringen 30/06/2018	Bedrag bevestigde kredietlijnen	Opnames	Gemiddelde looptijd
Bankfinancieringen	208 000 000	191 500 000	4 jaar en 6 maanden
Belfius	61 500 000	61 500 000	4 jaar en 4 maanden
BNP Paribas Fortis	46 500 000	43 000 000	6 jaar
ING	60 000 000	47 000 000	4 jaar
KBC Bank	30 000 000	30 000 000	2 jaar en 5 maanden
Degroef	10 000 000	10 000 000	4 jaar en 10 maanden
Obligatieleningen	40 000 000	40 000 000	4 jaar en 6 maanden
Uitgifte van 18/06/2014	40 000 000	40 000 000	6 jaar
TOTAAL	248 000 000	231 500 000	4 jaar en 9 maanden

De tabel hieronder geeft de geopende kredietlijnen weer bij elke bank en de gemiddelde looptijd. Geen enkele gecontracteerde kredietlijn vervalt gedurende het tweede semester 2018. Op 30 juni 2018 beschikt Home

Invest Belgium over € 16 500 000 aan beschikbare fondsen op haar bankkredieten. De totaliteit van de bankkredieten werd afgesloten aan een variabele rentevoet.

Indekkingsinstrumenten op 30/06/2018	Type	Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde op 30/06/2018
Belfius	IRS	10 000 000	1,16%	10/11/2024	Transactie	-526 922
Belfius	IRS	10 000 000	1,06%	10/11/2024	Transactie	-460 902
Belfius	IRS	15 000 000	1,965%	10/11/2027	Transactie	-1 789 901
Belfius	IRS	21 500 000	0,585%	10/11/2025	Transactie	-159 642
BNP Paribas Fortis	IRS	25 000 000	1,199%	30/09/2027	Transactie	-1 128 368
BNP Paribas Fortis	IRS	21 500 000	0,40%	30/11/2021	Transactie	-164 400
ING	IRS	10 000 000	1,60%	14/04/2026	Transactie	-860 410
ING	IRS	15 000 000	0,35%	01/06/2022	Transactie	-49 345
ING	IRS	20 000 000	1,896%	15/12/2025	Transactie	-2 098 451
KBC	IRS	15 000 000	0,087%	05/05/2021	Transactie	-97 464
Indekking van het type IRS		163 000 000	6 jaar en 6 maanden			-7 335 805

Indekkingsinstrumenten met toekomstige start	Type	Bedrag	Rentevoet	Start	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde op 30/06/2018
ING	IRS	20 000 000	1,896%	14/12/2021	14/12/2025	Transactie	-722 477
ING	IRS	15 000 000	2,340%	14/11/2021	14/05/2024	Transactie	-582 875
		35 000 000					-1 305 352

De rente-indekkingen zijn uitsluitend van het IRS-type (Interest Rate Swap) die bestaan uit contracten voor het uitwisselen van variabele rentevoeten tegen vaste rentevoeten. Op 30 juni 2018 bedraagt het totaal nominaal bedrag van de IRS indekkingen € 163 miljoen, zoals weergegeven in de tabel hierboven.

De langlopende financiële verplichtingen betreffen de IRS waarvan de negatieve reële waarde € 8 641 157 bedraagt op de afsluitdatum van het halfjaar. Alle andere indekkingsinstrumenten worden niet beschouwd als afdekkingsboekhouding in de zin van IFRS 9.

BOEKHOUDKUNDIGE VERWERKING:

Conform IFRS 9, wordt de negatieve reële waarde van de financiële instrumenten op 30 juni 2018 geboekt in het passief onder de rubriek I.C. "Andere langlopende

financiële verplichtingen", voor een totaalbedrag dat hierboven wordt opgenomen. Het andere deel wordt geboekt conform volgend schema:

Reële waarde van de financiële instrumenten op 30/06/2018	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 schommeligen 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)	-587 798		
Efficiënte instrumenten bij vorige afsluiting			
Niet-efficiënte instrumenten bij de vorige afsluiting (1)			-8 053 358
TOTAAL	-587 798	0	-8 053 358
ALGEMEEN TOTAAL		-8 641 157	

De boekhoudkundige verwerking van de kredietlijnen gebeurt in de rubriek "Langlopende en kortlopende financiële schulden". De financiële schulden worden geboekt aan hun geamortiseerde kostprijs, wat overeenstemt met de reële waarde.

IFRS 13 voorziet in een hiërarchie op 3 niveaus (niveau 1, 2 en 3) voor het bepalen van de reële waarde. Deze norm wordt toegepast op de IFRS die waarderingen vereisen of toelaten of op de communicatie van informatie over de reële waarde en dus IFRS 9.

Wat de financiële instrumenten betreft, zijn alle reële waarden van niveau 2. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 2 heeft zij geen

beleid voor de opvolging van transfers tussen de verschillende hiërarchische niveaus ontwikkeld.

De evaluatie gebeurt door de banken op basis van de actuele waarde van de toekomstige geschatte cashflows.

Hoewel de meerderheid van de gebruikte afgeleide instrumenten beschouwd worden als trading-instrumenten (transactie) in de zin van de IFRS normen, zijn zij uitsluitend bestemd voor rente-indekkingsdoeleinden en niet voor speculatie.



Troon, Brussel



Port Zélande, Ouddorp (Nederland)

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.

ANDERE BIJLAGE

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

IFRS 9 werd gefinaliseerd en gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016.

IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 – Financiële Instrumenten: Opname en Waardering.

Op basis van een analyse van de situatie van Home Invest Belgium SA op 30 juni 2018 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. Wat de waardevermindering van de financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs betreft, met inbegrip van handelsvorderingen en vorderingen van de financiële leasing, zal – indien van toepassing – de initiële toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde boeking van de kredietverliezen in vergelijking met het onder IAS 39 toegepaste kredietverliesmodel. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen en vorderingen van financiële leasings, gecombineerd met het lage daarmee gepaard gaande kredietrisico, registreert Home Invest Belgium NV geen materiële impact op de geconsolideerde financiële staten.

IFRS 15 – Opbrengsten afkomstig van contracten met klanten (van kracht sinds 1 januari 2018)

IFRS 15 voorziet een uniek en alles omvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot bouwprojecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties.

IFRS 15 heeft geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Home Invest Belgium NV aangezien huurovereenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Home Invest Belgium NV vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen.

De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-verhuurcomponenten die kunnen vervat zijn in een huurovereenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudsdiensten ten laste van de huurder. Rekening houdend met het feit dat dergelijke

niet-verhuurcomponenten relatief beperkt zijn en doorgaans diensten betreffen die progressief zowel onder de IFRS 15 als onder de IFRS 18-norm worden geboekt, registreert Home Invest Belgium NV ook hier geen materiële impact.

Home Invest Belgium NV heeft de volgende nieuwe normen en interpretaties, en wijzigingen, die gepubliceerd werden maar nog niet van kracht zijn, niet toegepast:

IFRS 16 – Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)

IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 – Lease-overeenkomsten en de daarmee gepaard gaande interpretaties. IFRS 16 werd nog niet goedgekeurd door de EU. IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijn leases of activa met een lage waarde).

In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Home Invest Belgium NV nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17, wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de beperkte gevallen waar Home Invest Belgium NV 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.

Herverwerking van het boekjaar 2017

Conform IAS 8 heeft Home Invest Belgium een herverwerking van het boekjaar van 2017 gemaakt om rekening te houden met de IAS 12 uitgestelde belastingen. Inderdaad, bij afsluiting van het boekjaar 2017, werd de uitgestelde belasting die voortvloeide uit de eventuele verkoop van de Port Zélande portefeuille niet in rekening gebracht. Daaruit blijkt dat een voorziening van € 0,8 miljoen in rekening werd gebracht in het boekjaar 2017 onder de rubriek "XIX. Andere resultaten van de portefeuille" van de resultatenrekening. Deze voorziening is zuiver latent en heeft geen impact op het uitkeerbaar resultaat van de vennootschap.



Xavier de Bue

Verslag van de commissaris

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2018

INLEIDING

In het kader van ons mandaat van commissaris, hebben wij de beoordeling uitgevoerd van de tussentijdse geconsolideerde balans van Home Invest Belgium per 30 juni 2018, alsmede van de tussentijdse geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd mutatieoverzicht eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, van een overzicht van de belangrijkste grondslagen voor de financiële verslaggeving en van de overige toelichtingen.

Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van EUR 489 392 519 en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum van EUR 24 917 702. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze tussentijdse geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met het referentiestelsel 'International Financial Reporting Standards' zoals goedgekeurd door de Europese Unie, toepasselijk op de communicatie van tussentijdse financiële informatie ("IAS 34"). Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

REIKWIJDTE VAN DE BEOORDELING

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

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

CONCLUSIE

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijhorende tussentijdse geconsolideerde financiële informatie geen getrouwe weergave is, in alle van materieel belang zijnde opzichten, van de geconsolideerde financiële positie van de entiteit per 30 juni 2018 en van haar financiële prestaties en kasstromen voor de periode van zes maanden die op die datum wordt beëindigd, in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Antwerpen, 5 september 2018

Grant Thornton Bedrijfsrevisoren CVBA
vertegenwoordigd door

Philip Callens

Bedrijfsrevisor en revisor erkend door de FSMA voor ICB's

Commissaris

Verklaring van de verantwoordelijke personen

Overeenkomstig artikel 13§2, 3° van het koninklijk besluit van 14 november 2007 verklaart de Raad van Bestuur en de effectieve leiding van Home Invest Belgium, dat voor zover zij weten:

a) de samengevatte financiële rekeningen, opgesteld conform de geldende boekhoudkundige normen, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële situatie en de resultaten van de GVV en de ondernemingen die in de consolidatie inbegrepen zijn;

b) het tussentijdse beheersverslag een getrouwe uiteenzetting omvat van de informatie die erin moet staan, in het bijzonder die vermeld in § 5 en 6 van artikel 13 van het KB van 14 november 2007.



Het HIB-team

Agenda van de aandeelhouder

2018	
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2018	donderdag 6 september 2018
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2018	donderdag 25 oktober 2018
2019	
Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2018	donderdag 21 februari 2019
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 29 maart 2019
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2018	dinsdag 7 mei 2019
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2019	dinsdag 7 mei 2019
Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2018	vrijdag 17 mei 2019
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2019	donderdag 5 september 2019
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2019	donderdag 24 oktober 2019

VOOR ALLE BIJKOMENDE INLICHTINGEN:

Liévin Van Overstraeten
Voorzitter Raad van Bestuur
Tel: +32.2.740.14.50
E-mail: lvo@homeinvest.be

Home Invest Belgium NV
Openbare GVV naar Belgisch recht
Woluwedal 46, bus 11
B - 1200 Brussel
RPM: 0420.767.885 | ISIN BE 003760742
www.homeinvestbelgium.be



OVER HOME INVEST BELGIUM

Sinds de oprichting ervan in juni 1999 is Home Invest Belgium een beursgenoteerd Belgisch vastgoedbedrijf gespecialiseerd in residentieel vastgoed bestemd voor de verhuurmarkt en bepaalde vormen van toeristisch logies. Als eigenaar van een portefeuille van meer dan €460 miljoen stelt ze haar huurders residentiële kwaliteitsspanen ter beschikking en laat ze hen genieten van een professioneel beheer. Home Invest Belgium ontwikkelt ook haar eigen projecten om de groei van haar portefeuille te verzekeren en gaat tegelijkertijd over tot een regelmatige arbitrage van een fractie ervan. Haar portefeuille is gelegen in België en in Nederland.

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

HOME INVEST BELGIUM NV

Openbare GVV naar Belgisch recht

Woluwedal 46, bus 11

B -1200 Brussel

T +32 2 740 14 50

info@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742

