

HALFJAARLIJKS
FINANCIEEL
VERSLAG
2013



PROFIEL

Home Invest Belgium is een residentiële vastgoedbevak, opgericht in juni 1999 en genoteerd op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels.

Haar portefeuille is verdeeld over de stadscentra van België (ten belope van 63,3% in Brussel, 24,2% in het Waals Gewest en 12,5% in het Vlaams Gewest).

Op 30 juni 2013 omvatte de vastgoedportefeuille in exploitatie 75 gebouwen op 44 sites voor een totale oppervlakte van +/- 149 000 m², goed voor een reële waarde van ± € 279 miljoen, uitgezonderd ontwikkelingsprojecten en gebouwen bestemd voor de verkoop.

De activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Op 30 juni 2013 bedroeg de beurswaarde van Home Invest Belgium € 229 miljoen.

Home Invest Belgium werd 14 jaar geleden opgericht en ontwikkelt een coherente strategie gericht op waardecreatie en stijging van het dividend in het belang van alle aandeelhouders, gekoppeld aan een bijdrage tot één van de rechten en fundamentele behoeftes van de bevolking: het recht op een behoorlijke huisvesting (artikel 23 van de Grondwet).

Home Invest Belgium oefent intern de 4 functies uit die deel uitmaken van de levenscyclus van een gebouw:

- Aankoop
- Ontwikkeling
- Administratief, commercieel en technisch beheer
- Verkoop

INHOUDSOPGAVE

- 4 Tussentijds beheersverslag
- 10 Home Invest Belgium op de Beurs
- 13 Vastgoedverslag
- 17 Verkorte geconsolideerde financiële staten
- 28 Verslag van de Commissaris
- 29 Verklaring van de verantwoordelijke personen

De Raad van Bestuur van Home Invest Belgium NV is samengekomen op 26 augustus 2013 om het verslag van de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten afgesloten per 30 juni 2013 van de vastgoedbevak Home Invest Belgium op te stellen.



MARKANTE FEITEN

Uitkeerbaar resultaat per aandeel neemt toe met 21%¹

Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 17,9%²

Geconsolideerde huurinkomsten stijgen met 14,4%²

Stabiele gemiddelde bezettingsgraad van 94,8%³

Opname van het aandeel Home Invest Belgium in de beursindex BEL Mid

Netto inventariswaarde per aandeel gestegen naar € 58,74⁴

Schuldgraad van 39,6%

¹ Geconsolideerd uitkeerbaar resultaat. Voor dezelfde periode bedraagt de stijging van het uitkeerbaar resultaat berekend op statutaire basis, zoals bepaald door het KB van 7 december 2010, 21%.

² In verhouding tot de situatie per 30 juni 2012, exclusief de projecten in ontwikkeling t.b.v. € 12 876 279 per 30 juni 2012 die per 30 juni 2013 € 0 bedragen.

³ De bezettingsgraad is het percentage huur dat door verhuurde gebouwen wordt gegenereerd, vermeerderd met de huurwaarborgen voor niet verhuurde gebouwen, in verhouding tot de som van de huur van de verhuurde gebouwen en de geraamde huurwaarde van de niet verhuurde gebouwen. De berekening houdt geen rekening met te verkopen activa en ontwikkelingsprojecten.

⁴ In verhouding tot € 56,53 op 31 maart 2013 en € 56,87 op 30 juni 2012. Cijfers berekend na eliminatie van 12 912 aandelen in autocontrole (IAS 33, alinea 20).

TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

1 Activiteiten en markante feiten van het eerste halfjaar

► EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Aankoop

De meeste markante gebeurtenis van het eerste halfjaar is zonder twijfel de acquisitie door Home Invest Belgium van de zakelijke rechten van drie gebouwen ('CV10', 'CV18' en een deel van 'CV9') gevestigd in het centrum van Louvain-la-Neuve, bij authentieke aankoopakte op 25 januari 2013.

We herinneren eraan dat deze transactie betrekking heeft op +/- 23 000 m² huuropervlakte waarvan 40% bestemd is voor bewoning, 36% voor commercieel gebruik en het saldo voor kantoren en auditoria. Deze transactie vertoont de bijzonderheid dat het gaat om de overdracht van een opstalrecht op de bijhorende percelen, toegekend door de UCL voor een duur van 50 jaar die vervalt in 2026, evenals om de overdracht van de constructies die zijn opgetrokken op deze percelen op basis van dit opstalrecht. In 2026 wordt de UCL dus eigenaar van de gebouwen met de verplichting:

- hetzij de venale waarde van de constructies te betalen aan Home Invest Belgium;
- hetzij een erfpachtrecht van 49 jaar toe te kennen waarbij de UCL bij afloop gratis de volle eigenaar van de constructies zal worden.

De resultaten van deze belangrijke investering zijn voor het eerst zichtbaar in de rekeningen van het eerste halfjaar van het boekjaar 2013 en weerspiegelen zich met name in de merkbare groei van de huurinkomsten van de vastgoedbevat (+14,4%) en van de reële waarde van haar vastgoedportefeuille (+17,9%). Hiertegenover staat de stijging van de schuldgraad van de vennootschap (van 30,9% op 31 december 2012 tot 39,6% op 30 juni 2013 – cfr infra).



LOUVAIN-LA-NEUVE

¹ Het gebouw 'CV9' maakt deel uit van een mede-eigendom. Home Invest Belgium is eigenaar geworden van 447,75/1 000^{sten} van de gemeenschappelijke delen, naast de betreffende privative delen, waaronder het opstalrecht.

Ontwikkeling

1. De voorlopige oplevering van de 6 appartementen gelegen te 1000 Brussel, in de **Belliardstraat 21**, heeft plaatsgevonden op 18 februari 2013. Hierdoor werd een einde gesteld aan de renovatie van een oud herenhuis door de groep Nexity IG voor rekening van Home Invest Belgium.

2. Inzake de ontwikkelingsprojecten voor eigen rekening:

- De studie van het omvormen van het kantoorgebouw **Marcel Thiry**¹, gevestigd in Sint-Lambrechts-Woluwe, tot een residentieel gebouw kon tot een goed einde worden gebracht en resulteerde in de neerlegging van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die momenteel onderzocht wordt.

- Zo ook werd er een studie opgestart voor het omvormen van het kantoorgebouw **Montoyer 25** te 1000 Brussel tot een residentieel gebouw.

We herinneren eraan dat op 10 april 2013 het Griekse fonds ('Hellenic Republic Asset Development Fund'), belast met de verkoop van dit gebouw, Home Invest Belgium als 'Preferred

Bidder' weerhouden heeft. De opschortende voorwaarde die de verkoop onderwerpt aan de goedkeuring van het bod van Home Invest Belgium door het Hof van de Commissarissen der Rekeningen ('Court of Auditors') van het fonds werd in de loop van dit halfjaar verwezenlijkt zodat het verlijden van de akte kan worden verwacht in de loop van het volgend semester. Het gebouw in de Montoyerstraat 25 bevindt zich in het hart van de Leopoldwijk in Brussel en omvat +/- 2.900 m² aan kantoren; het heeft een uitstekende ligging, in de onmiddellijke nabijheid van het Luxemburgplein.

- de aankoop van het vastgoedproject **Pépinière-Brederode** te 1000 Brussel is inmiddels definitief (cfr infra – de eigendomsoverdracht vond plaats op 8 juli); de vastgoedbevak is van plan om voor eigen rekening een ontwikkelingsproject neer te zetten bestaande uit 14 luxe appartementen en 2 kantooroppervlaktes evenals 15 parkeerplaatsen. Home Invest Belgium kocht hiervoor drie huizen aan met af te breken constructies, gelegen op een uitzonderlijke plaats, aan de achterzijde van het Koninklijk Paleis en net voor het Troonplein.



LOPEND ONTWIKKELINGSPROJECT
PÉPINIÈRE-BREDERODE
(BRUSSEL)

¹ Voor meer details, zie persbericht d.d. 27/08/2012

Administratief, commercieel en technisch beheer

Zoals aangekondigd heeft de vastgoedbevak geleidelijk aan op eigen kracht het technisch beheer van het overgrote deel van haar gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest overgenomen daar waar het beheer van de andere gebouwen wordt overgelaten aan externe en met zorg geselecteerde beheerders en syndicussen. Tijdens dit semester werden er naast een uitbreiding van het bestaand beheersteam (cfr infra), tevens nieuwe procedures op punt gesteld inzake beheer en opvolging om goed van start te kunnen gaan met dit nieuwe luik in het administratief, commercieel, technisch en boekhoudkundig beheer van de portefeuille van de vastgoedbevak.

Verkoop

Tijdens het eerste semester ging Home Invest Belgium verder met het programma van verkopen per stuk van verschillende activa.

Zo hebben de verschillende verkopen in het eerste semester toegelaten dat er een netto gerealiseerde meerwaarde kon worden geboekt van € 1,8 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde van de verkochte goederen.

Deze selectieve arbitrage van de gebouwen bestemd tot verkoop draagt op een duidelijke manier en op regelmatige basis bij tot de stijging van het rendement op investering, via de aanzienlijke verwezenlijkte meerwaarden die het uitkeerbaar resultaat aan de aandeelhouders komen versterken voor deze periode.



LEBEAU (BRUSSEL)



LEBEAU (BRUSSEL)

► VERSTERKING VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR

Tijdens het eerste semester van 2013 zijn de financieringsbronnen van Home Invest Belgium toegenomen en werd de gemiddelde duurtijd van haar kredietlijnen en renteindekkingen verder verlengd.

Zo heeft de vastgoedbevak twee nieuwe kredietlijnen aangegaan voor respectievelijk € 25 miljoen bij de bank Belfius, met als einddatum 31 januari 2019, en € 10 miljoen bij de bank Degroef met als einddatum 18 april 2018.

Dankzij deze overeenkomsten en zoals blijkt uit onderstaande tabel,

- kon de gewogen gemiddelde duurtijd van de kredietlijnen op 30 juni 2013 naar 3 jaar en 2 maanden worden gebracht, tegen 2 jaar en 10 maanden op 31 december 2012;
- kon de gemiddelde duurtijd van de renteindekkingen behouden blijven op 3 jaar en 6 maanden ten opzichte van 3 jaar en 8 maanden op 31 december 2012.

Kredietlijnen op 30 juni 2013

Bank	Bedrag kredietlijnen (€)	Opname (€)	Gemiddelde duur	Lijnen die verstrijken in het 2 ^{de} semester 2013 (€)
BELFIUS	45 750 000	45 750 000	3 jaar en 9 maanden	
BNP	54 030 000	48 500 000	2 jaar en 10 maanden	12 500 000
ING	18 000 000	8 000 000	1 jaar	6 000 000
LBLUX	15 000 000	15 000 000	4 jaar en 5 maanden	
DEGROOF	10 000 000		4 jaar en 10 maanden	
TOTAAL	142 780 000	117 250 000	3 jaar en 2 maanden	18 500 000

Indekkingsinstrumenten op 30 juni 2013

Bank	Bedrag actieve dekkings-instrumenten (€)	Bedrag "forward" indekkings-instrumenten (€)	Gemiddelde duur	Dekkingen die verstrijken in het 2 ^{de} semester 2013 (€)
BELFIUS	36 750 000	20 000 000	2 jaar en 8 maanden	10 000 000
BNP	25 000 000		4 jaar en 11 maanden	
ING	40 000 000		3 jaar en 9 maanden	
TOTAAL	101 750 000	20 000 000	3 jaar en 6 maanden	10 000 000

De gemiddelde rentevoet van de schuld van het eerste semester van 2013 bedraagt 3,66%.

► MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

Home Invest Belgium heeft steeds, zowel op het niveau van haar Raad van Bestuur als op het niveau van haar uitvoerend management, een bijzondere aandacht blijven besteden aan de **sociale, ecologische en ethische criteria** in haar beslissingen met betrekking tot het beheer van de financiële middelen alsook in de uitvoering van de rechten aangaande de aandelen in portefeuille. Het is in deze context dat Home Invest Belgium bijzondere aandacht schenkt aan de technologische evoluties binnen de bouwsector alsook aan de energieprestaties van haar vastgoedportefeuille en haar projectontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld voor het vastgoedproject Pépinière-Brederode waarvan zij eigenaar geworden is op 8 juli laatstleden (cfr supra). Dit project zal ontwikkeld worden voor eigen rekening met bijzondere aandacht voor de actuele vereisten in termen van duurzame ontwikkeling, meer bepaald op het vlak van energieprestaties.

2 Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste halfjaar

2.1. De acquisitie van het vastgoedproject **Pépinière-Brederode** te 1000 Brussel (aan de achterzijde van het Koninklijk Paleis en net voor het Troonplein) is inmiddels definitief na ondertekening van de authentieke aankoopakte op 8 juli laatstleden. Zoals hierboven reeds verduidelijkt, zal Home Invest Belgium dit ontwikkelingsproject bestaande uit 14 luxe appartementen, 2 kleine kantoorruimtes evenals 15 parkeerplaatsen voor eigen rekening neerzetten.

2.2. Bovendien is de vastgoedbevak in een **vergevorderd onderhandelingsstadium inzake twee aankoopdossiers** met betrekking tot de overname, via geleidelijke overdracht van aandelen, van om te vormen of reeds omgevormde gebouwen tot residentiële gebouwen voor studentenhuisvesting. De vennootschap blijft bovendien actief op zoek naar investerings- of ontwikkelingsopportuniteiten voor eigen rekening die waarde opleveren voor haar aandeelhouders en dit door op een actieve wijze haar bestaande portefeuille te beheren door deze te verjongen en te verbeteren en hierbij steeds te luisteren naar de noden van haar huurders.

1.2.3. Tot slot werd de arbitrage via de verkopen per eenheid op een normaal ritme verdergezet en konden er verschillende overeenkomsten worden gesloten, waarbij enkele reeds het voorwerp uitmaakten van de ondertekening van een verkoopcompromis. De ondertekening van deze compromissen en de realisatie van deze verwachte verkopen op het moment van de redactie van dit verslag zou een bijkomende gerealiseerde meerwaarde van de orde van € 0,3 miljoen vertegenwoordigen.

3 Vooruitzichten

Sinds de beursintroductie van de vennootschap in juni 1999, hetzij veertien jaar geleden, kon het dividend uitgekeerd door de vastgoedbevak elk jaar aanzienlijk verhoogd worden.

Voor het huidige boekjaar, en behalve ingeval van onvoorziene omstandigheden, is er geen reden om deze stijgende curve om te buigen. In die omstandigheden is de Raad van Bestuur van oordeel dat het dividend voor het jaar 2013 opnieuw hoger zou moeten zijn dan dit van het voorbije boekjaar, behalve in het geval van een plotse en aanzienlijke achteruitgang van de residentiële vastgoedmarkt bij verkoop en/of verhuring, wat de Raad niet verwacht op het ogenblik van de redactie van dit verslag.

Tenslotte herinnert de Raad eraan dat de dividendgroei gedeeltelijk komt van het toenemende volume van arbitrages binnen de portefeuille (zie jaarverslag 2012, p.67); het is in dat verband aangewezen eraan te herinneren dat de vastgoedbevak geen invloed heeft op de evolutie van de marktprijzen en dat ze geen absolute controle heeft over de exacte planning van de verkopen aangezien de potentiële koper meester blijft van zijn beslissing tot aan de ondertekening.

4 Voornaamste risico's en onzekerheden

De Raad van Bestuur is van oordeel dat de voornaamste risicofactoren, samengevat in de pagina's 8 tot 17 van het financieel jaarverslag 2012, relevant blijven voor dit halfjaarverslag.

5 Strategie

Home Invest Belgium volgt een strategie van 'pure player' in residentiële gebouwen (appartementen, huizen), gevestigd in België en hoofdzakelijk in Brussel.

Het is in dit kader, door van nabij de evoluties en behoeften op de residentiële markt te volgen, dat de vennootschap het segment van residenties voor studenten en jonge professionelen grondig bestudeert; dit segment biedt immers een antwoord op de stijgende behoeften van de studenten en jonge professionelen die op zoek zijn naar een kwaliteitsvolle huisvesting die beantwoordt aan de huidige normen in termen van duurzaamheid, bereikbaarheid en in een aantrekkelijke omgeving.

6 Corporate governance

6.1. Samenstelling van het uitvoerend management

Sinds 1 augustus 2013 maakt Alexander Hodac¹ deel uit van de vastgoedbevak als Chief Commercial Officer (CCO). Hij wordt in het bijzonder belast met de identificatie en analyse van vastgoedinvesteringsopportuniteiten.

Onder voorbehoud van het akkoord van de FSMA, zal hij deel uitmaken van het uitvoerend management van de vastgoedbevak – heden samengesteld uit de gedelegeerd bestuurder (CEO), de Chief Financial Officer (CFO) en de Chief Operating Officer (COO) – dat dus zal worden geleid door een team van 4 effectieve bestuursleden.

6.2. Samenstelling van het beheersteam

In het kader van de nieuwe strategie die op punt werd gesteld door de Raad van Bestuur gedurende het eerste semester van 2012, werd het beheersteam sterk uitgebreid. Het beheersteam bestaat op heden uit 23 personen (het uitvoerend management uitgezonderd), tegenover 13 personen op 31 december 2012. Deze evolutie heeft aan de vastgoedbevak toegelaten nieuwe activiteiten uit te oefenen, in het bijzonder het technisch beheer van het overgrote deel van de gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, opgestart in de loop van het eerste semester van 2013, alsook de ontwikkeling van projecten voor eigen rekening - via haar filiaal "Home Invest Development"² - zonder de impact van nieuwe aankopen te vergeten, voornamelijk deze van de gebouwen van het certificaat 'Louvain-la-Neuve 1976'.



6.3. Hernieuwing van het mandaat van de commissaris

Op 7 mei 2013, heeft de gewone algemene vergadering van Home Invest Belgium met goedkeuring van de FSMA, het mandaat van commissaris van de heer Karel Nijs, bedrijfsrevisor, gevestigd te 2600 Antwerpen, Potvlietlaan 6, hernieuwd voor een periode van 3 jaar tot afloop van de gewone algemene vergadering van 2016 en heeft zijn honorarium vastgelegd op € 26 800 op jaarbasis, te vermeerderen met btw en te indexeren.

6.4. Verbonden partijen

Er hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden in de loop van het lopende semester zoals bedoeld in artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007.

¹ In zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van de BVBA AHO Consulting.

² Voorheen genaamd "Home Invest Management".

HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

Evolutie van het aandeel

Het Home Invest Belgium aandeel staat sinds 24 juni laatstleden op de **BEL Mid Index**¹ genoteerd.

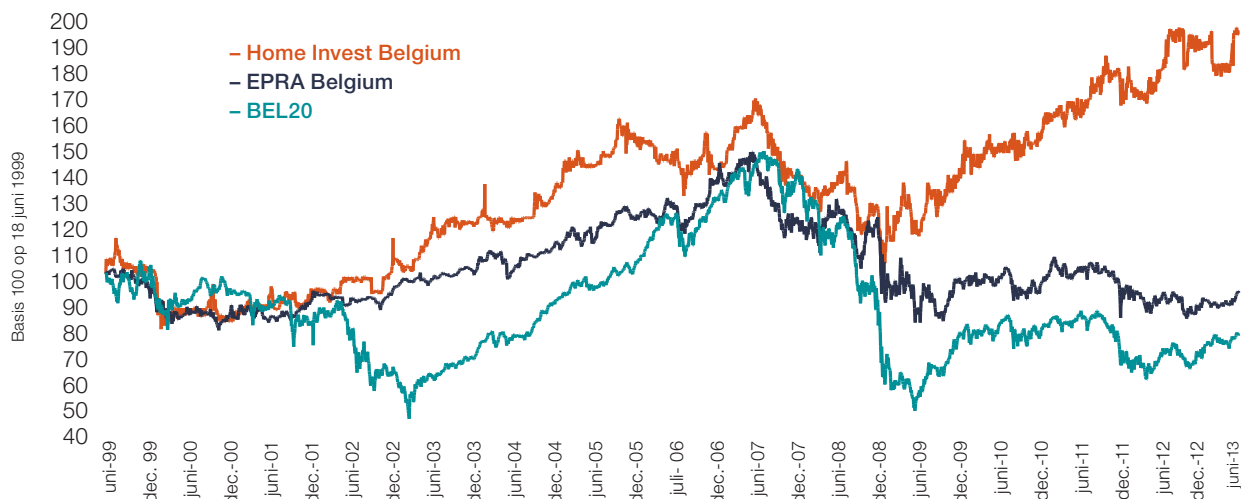
In de loop van het betrokken halfjaar fluctueerde de slotkoers van het Home Invest Belgium aandeel tussen een laagste koers van € 69,27 op 3 januari en een hoogste koers van **€ 82,35** op 13 mei, meteen de **historisch hoogste** ooit.

Het aandeel toont een **progressie van 5,7%**, rekening houdend met de slotkoers op 30 juni 2013 (€ 75,05) in vergelijking met de slotkoers op 31 december 2012 (€ 71).

Deze zeer goede prestatie van het Home Invest Belgium aandeel tijdens het semester dient eveneens onderstreept te worden, zowel in vergelijking met de BEL20 die gedurende deze periode slechts met 0,43% gestegen is, als in vergelijking met de volledige Belgische sector van de vastgoedbevaks, uitgedrukt in de EPRA Belgium sectorindex, die gekenmerkt wordt door een daling van 4,6% gedurende het betrokken semester.

Vergelijking beursevolutie:

Home Invest Belgium – Bel 20 – EPRA Belgium index sinds de beursintroductie



Over het algemeen werden de eerste zes maanden van het boekjaar 2013 gekenmerkt door een quasi constante stijging van de koers tot midden mei om vervolgens om te buigen vooraleer opnieuw te stijgen rond eind juni; er dient opgemerkt te worden dat de onthechting van de coupon op

14 mei laatstleden bijna geen impact heeft gehad op de koers vermits die op 13 mei € 82,35 noteerde, op 14 mei € 80,40, om de daarop volgende dagen snel te stijgen (€ 81,90 op 17 mei).

¹ De BEL Mid index is samengesteld uit waarden die niet tot de BEL20 index behoren met een beurswaarde berekend op de free float hoger dan de BEL20 index vermenigvuldigd met € 55 000 die een omloopsnelheid van tenminste 15% vertoont op de free float.

Er dient genoteerd te worden dat de **liquiditeit** van het aandeel een dalende trend vertoont na een duidelijk stijging vastgesteld in 2012, met een dagelijks gemiddelde van 795 aandelen per beursdag, in vergelijking met een gemiddelde van 1 066 in de loop van het eerste halfjaar van 2012 en 1 136 over het volledige boekjaar 2012.

De **premie** op de beurskoers van 28 juni 2013, laatste noteringsdag van het halfjaar (€ 75,05) t.o.v. de netto inventariswaarde van diezelfde dag (€ 58,74), bedroeg **27,77 %** (in vergelijking met een premie van 23,1 % op 30 juni 2012 en een premie van 20,9 % op 31 december 2012). Deze premie reflecteert het vertrouwen van de aandeelhouder in de aanzienlijke prestaties die verwezenlijkt worden door een investering in Home Invest Belgium-aandelen.

Aandeelhouderschap op 30 juni 2013

Voornamelijk berekend op basis van de transparantieverklaringen van de aandeelhouders die de statutaire drempel van 3 % van het kapitaal overschrijden, en op het register van aandeelhouders op naam, weerspiegelt het gekende aandeelhouderschap van Home Invest Belgium

op 30 juni 2013 - in vergelijking met de toestand op 31 december 2012, zoals opgenomen in het financieel jaarverslag 2012 (pagina 70) - de overname door de Groep Van Overstraeten van een gedeelte van de participatie voorheen in handen van de CVBA Arcopar van de Groep Arco.

Aandeelhouders	Aantal aandelen	In % van het kapitaal
Groep Van Overstraeten	802 692	26,26%
COCKY NV	110	0,00%
Mr Liévin Van Overstraeten	128 671	4,21%
Mr Antoon Van Overstraeten	127 714	4,18%
Mr Hans Van Overstraeten	130 605	4,27%
Mr Johan Van Overstraeten	128 569	4,21%
Mr Bart Van Overstraeten	128 568	4,21%
Stavos Luxembourg	118 455	3,88%
VOP NV	40 000	1,31%
AXA Belgium	433 164	14,17%
Federale Verzekeringen	105 296	3,45%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,36%
Mr S. Van Overtveldt	51 396	1,68%
Mevr P. Henry de Frahan	51 396	1,68%
Groep ARCO	62 575	2,05%
Arcopar CVBA	37 575	1,23%
Auxipar NV	25 000	0,82%
Andere aandeelhouders op naam	75 653	2,48%
Gekend totaal	1 582 172	51,77%
Free float	1 473 971	48,23%
Algemeen totaal	3 056 143	100,00%

Agenda van de aandeelhouder

2013

Tussentijdse verklaring: resultaten per 30 september 2013

vrijdag 15 november 2013

2014

Persbericht van het boekjaar 2013

vrijdag 28 februari 2014

Online zetten van het financieel jaarverslag op de website

donderdag 3 april 2014

Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2013

dinsdag 6 mei 2014

Tussentijdse verklaring: resultaten per 31 maart 2014

dinsdag 6 mei 2014

Uitkering van het dividend van het boekjaar 2013

vrijdag 16 mei 2014



YSER (ETTERBEEK)



ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE
(BRUSSEL)

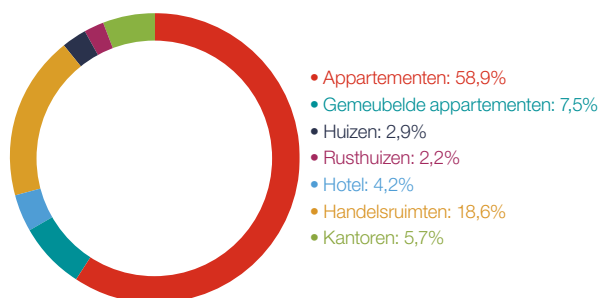
VASTGOEDVERSLAG

Portefeuille vastgoedbeleggingen¹ - Bezettingsgraad

Op 30 juni 2013 bezat Home Invest Belgium 75 gebouwen op 44 sites, met een bebouwde oppervlakte van +/- 149 000 m² en 1 340 verhuurde panden.

Op basis van het schattingsverslag van Winssinger & Vennoten NV, de vastgoedexpert van de vastgoedbevak, bedraagt de **reële waarde van de vastgoedportefeuille**¹ € 278,6 miljoen, een stijging van 17,9 % in vergelijking met 30 juni 2012 en een stijging van 15,2% in vergelijking met 31 december 2012 en dit hoofdzakelijk ingevolge de incorporatie (voor de eerste keer) van de gebouwen van het certificaat 'Louvain-la-Neuve 1976'. De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op haar beurt € 305 miljoen.

Overeenkomstig **de bestemming** van de goederen van de vastgoedportefeuille van de vastgoedbevak zag de portefeuille er als volgt uit:



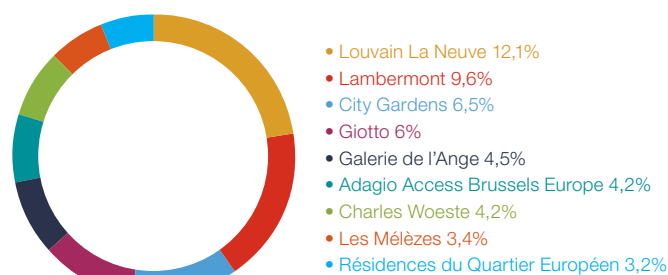
Deze verdeling laat toe vast te stellen dat bij de afsluiting van het betrokken semester de portefeuille voor 71,5 % samengesteld is uit gebouwen uitsluitend voor bewoning aangewend of bestemd. Sinds de nieuwe programmawet van 27 december 2012 dient ten minste 80 % van de totale waarde van de portefeuille direct geïnvesteerd te worden in gebouwen gevestigd in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte en uitsluitend voor bewoning aangewend of bestemd.

De residentiële bevak – waaronder Home Invest Belgium – beschikken over een overgangperiode van 2 jaar om aan deze maatregel te voldoen, aangezien het plafond vóór de programmawet van 27 december 2012 maar 60 % van de totale waarde van het patrimonium bedroeg.

Home Invest Belgium zal er bijgevolg alles aan doen om het plafond van 80% te bereiken vóór het verstrijken van de overgangperiode van 2 jaar.

Bovendien verplicht de toe te passen reglementering de bevaksector de risico's te **diversifiëren**. Zo kan Home Invest Belgium, in diens hoedanigheid van bevak, niet meer dan 20% van haar activa investeren in eenzelfde vastgoed geheel.

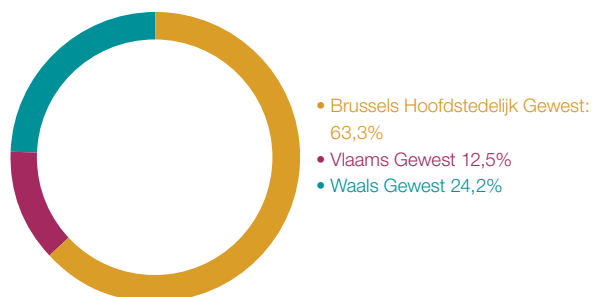
Aangezien de belangrijkste site – samengesteld uit 3 gebouwen in Louvain-la-Neuve – slechts 12,1% van de totale vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, gevolgd door het Lambermontcomplex in Schaarbeek met 9,6%, wordt de diversificatie volledig verzekerd.



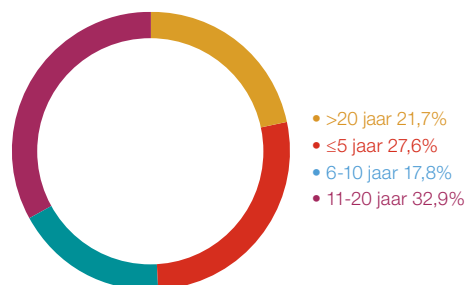
¹ Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 30 juni 2013.

Inzake de **geografische spreiding** is de vastgoedportefeuille voor 63,3 % gevestigd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, regio weerhouden door de vastgoedbevak als prioritair investeringsgebied, omwille van de grote liquiditeit van de markt en de vooruitzichten van belangrijke meerwaarden op middellange en lange termijn. De aanwezigheid van de vastgoedbevak in het Waals Gewest bedraagt inmiddels 24,2% en in het Vlaams Gewest 12,5%.

De geografische spreiding in het Waals Gewest is immers gestegen met 10,4% in vergelijking met de situatie op 30 juni 2012 en dit dankzij de incorporatie van de gebouwen van het certificaat 'Louvain-la-Neuve 1976'. Het aandeel van de portefeuille van Home Invest Belgium in het Vlaams Gewest is daardoor minder belangrijk geworden en bedraagt 12,5% op 30 juni 2013 in vergelijking met 15,7% op 30 juni 2012.



Gerangschikt volgens **ouderdom** vertegenwoordigen de gebouwen van 10 jaar oud of minder 45,4% van de portefeuille, waarvan meer dan de helft minder dan 5 jaar bij de afsluiting van het semester.



De gemiddelde **bezettingsgraad**¹ van de vastgoedportefeuille voor het volledige eerste halfjaar van het lopende boekjaar blijft stabiel op 94,8%, lichtjes hoger dan de 94,2% opgetekend voor het volledige boekjaar 2012. In een markt die moeilijk blijft omwille van de zwakke economische activiteit vindt deze stabiliteit haar oorsprong in het dynamisch marketingbeleid van de gebouwen van de portefeuille en de constante opvolging die besteed wordt aan hun huursituatie.



RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN
(BRUSSEL)



RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN
(BRUSSEL)

¹ De bezettingsgraad drukt het percentage van de gegenereerde huurgelden per verhuurde ruimte uit, vermeerderd met de huurgaranties op de niet verhuurde ruimtes, in verhouding tot de som van de huurgelden van de verhuurde ruimtes en de geraamde huurwaarde van de niet verhuurde ruimtes. De berekening houdt geen rekening met de voor verkoop bestemde gebouwen en projectontwikkelingen.

Details van de vastgoedportefeuille

Situatie van het vastgoed op 30 juni 2013 ⁽¹⁾		Adres	Hoofd- bestemming	Jaar ⁽²⁾	Een- heden	Opper- vlakte	Bruto-huur ⁽³⁾	Geraamde huur- waarde ⁽⁴⁾	Effectieve huur ⁽⁵⁾	Bezet- tings- graad ⁽⁶⁾
Benaming	Gemeente			aantal		m²	€	€	€	%
Brussels				776		88 162	11 798 291	10 292 774	11 298 569	94,7%
Adagio Access Brussels Europe	Brussel	Nijverheidsstraat, 12	Hotelresidentie	2012	1	3 840	757 000	663 913	757 000	100,0%
Belliard 205	Brussel	Belliardstraat, 205	Kantoren	1937	18	2 256	369 552	289 452	361 552	95,3%
Belliard 21	Brussel	Belliardstraat, 21	Residentieel	2013	6	278	47 875	47 875	0	100,0%
Clos de la Pépinière	Brussel	Boomkwekerijstraat, 6-14 Theaterianenstraat, 5-9	Residentieel	1993	25	3 275	454 120	414 837	372 032	89,9%
Lebeau	Brussel	Lebeauststraat, 55-57	Residentieel	1998	12	1 153	251 268	182 740	251 268	96,9%
Résidences du Quartier Européen	Brussel	Jozef II-straat, 82-84 Filips De Goedestraat, 6-10 Stevinstraat, 21	Residentieel	1997	50	4 290	747 326	524 906	747 326	84,4%
Birch House	Etterbeek	St. Michielswarande, 96	Residentieel	2001	32	3 438	504 145	448 986	494 904	97,6%
Erainn	Etterbeek	Menapiërsstraat, 29	Residentieel	2001	12	1 252	203 571	182 953	202 603	96,0%
Yser	Etterbeek	Yserstraat, 13	Residentieel	1974	15	1 961	302 084	261 685	281 897	95,0%
Giotto	Evere	Friullaan, 2-10	Residentieel	2005	85	8 647	1 201 032	1 064 687	1 147 923	94,2%
Belgrade	Forest	Belgradostraat, 78-84	Residentieel	1999	1	1 368	-	-	-	100,0%
Les Jardins de la Cambre	Elsene	Penbaanlaan, 96 Schepenenstraat, 75	Residentieel	1992	28	3 552	478 734	410 005	437 492	94,2%
Charles Woeste (appartementen)	Jette	Charles Woestelaan, 296-306	Residentieel	1998	92	5 091	570 707	486 354	552 261	95,6%
Charles Woeste (handelszaken)	Jette	Charles Woestelaan, 290	Handelszaken	1996	14	2 995	413 110	329 717	413 110	100,0%
Odon Warland - Bulins	Jette	Odon Warlandstraat, 205 Bulinsstraat, 2-4	Residentieel	2012	35	3 123	381 993	366 596	327 560	85,3%
Baeck	St-Jans-Molenbeek	J. Baeckstraat, 22-46	Residentieel	2001	28	2 652	237 839	236 724	229 661	94,3%
Lemaire	St-Jans-Molenbeek	J. Lemairestraat, 13-15	Rusthuis	1990	1	754	-	-	-	100,0%
La Toque d'Argent	St-Jans-Molenbeek	Van Kalckstraat, 30-32	Rusthuis	1990	1	1 618	197 598	160 465	197 598	100,0%
Sippelberg	St-Jans-Molenbeek	Sippelberglaan, 3-5	Residentieel	2003	33	3 290	391 700	353 315	381 503	94,5%
Bosquet - Jourdan	Sint-Gillis	Bosquetstraat, 72 Jourdanstraat, 71	Residentieel	1997	27	2 326	283 961	266 055	283 961	98,3%
Jourdan - Monnaies	Sint-Gillis	Jourdanstraat, 121-125	Residentieel	2002	26	2 814	357 510	326 030	352 927	97,5%
Jourdan 85	Sint-Gillis	Jourdanstraat, 85	Residentieel	2010	24	2 430	373 188	347 524	356 295	96,9%
Lambermont	Schaerbeek	Lambermontlaan, 210-222 A. Desanfansstraat 13-15	Residentieel	2008	131	14 110	1 672 109	1 581 355	1 624 071	97,7%
Melkriek	Ukkel	Melkriekstraat, 100	Rusthuis	1998	1	1 971	302 770	210 578	302 770	100,0%
Ryckmans	Ukkel	Rijckmansstraat, 5-19	Residentieel	1990	8	2 196	275 034	241 560	275 034	100,0%
Les Erables	St-Lambrechts-Woluwe	Calabriëlaan, 30-32	Residentieel	2001	24	2 202	294 639	263 838	274 709	92,4%
Les Mélézes	St-Lambrechts-Woluwe	Calabriëlaan, 34-38	Residentieel	1995	37	4 357	584 397	497 616	549 165	93,3%
Voisin	St-Pieters-Woluwe	Stookenbergstraat, 13	Residentieel	1996	9	923	145 029	133 008	123 946	85,4%
Vlaams Gewest				146		14 029	2 162 216	2 079 117	2 074 593	96,5%
Nieuwpoort (handelszaken)	Nieuwpoort	Albert I-laan, 136	Handelszaken	1997	1	296	29 603	64 000	29 603	100,0%
Grote Markt	Sint-Niklaas	Grote Markt, 32	Residentieel - kantoren	2004	17	2 752	391 878	361 891	380 542	97,5%
City Gardens	Leuven	Petermannenstraat, 2 ^A -2 ^B Ridderstraat, 112-120	Residentieel	2010	106	5 236	1 068 732	1 025 484	1 018 820	97,0%
Haverwerf	Mechelen	Haverwerf, 1-10	Handelszaken	2002	4	3 399	454 851	424 450	428 476	92,6%
Gent Zuid	Gent	Woodrow Wilsonplein, 4	Residentieel	2000	18	2 346	217 152	203 292	217 152	100,0%
Waals Gewest				418		46 774	5 528 373	5 165 594	5 308 088	93,7%
Clos Saint-Géry	Ghlin	Rue de Tournai, 4	Residentieel	1993	1	4 140	296 431	190 000	296 431	79,3%
Place du Jeu de Balle	Lasne	Place du Jeu de Balle, 1	Residentieel	1999	7	1 198	168 652	154 528	166 852	98,9%
Quai de Compiègne	Hoei	Quai de Compiègne, 55	Kantoren	1971	1	2 479	250 000	161 135	250 000	100,0%
Galerie de l'Ange (appartementen)	Namen	Rue de la Monnaie, 4-14	Residentieel	1995	50	1 880	246 336	223 956	246 336	93,7%
Galerie de l'Ange (handelszaken)	Namen	Rue de la Monnaie, 4-14	Handelszaken	2002	12	2 552	591 991	543 095	591 991	93,0%
Léopold	Luik	Rue Leopold, 2-8	Residentieel	1988	53	3 080	318 821	303 580	272 226	87,5%
Mont Saint Martin	Luik	Mont Saint Martin, 1	Residentieel	1988	6	335	30 738	35 635	30 738	76,1%
Quai de Rome	Luik	Quai de Rome, 46	Residentieel	1953	27	2 490	194 037	202 340	117 617	67,6%
Saint Hubert 4	Luik	Rue Saint Hubert, 4	Residentieel	1988	14	910	71 737	89 750	52 487	60,6%
Saint Hubert 51	Luik	Rue Saint Hubert, 51	Residentieel	1988	4	360	26 774	42 480	22 154	42,1%
Louvain-La-Neuve CV9	Louvain-La-Neuve	Hoek Rue des Wallons en Grand Rue	Residentieel - Kantoren - Handelszaken	1977	16	7 091	739 678	719 900	739 678	100,0%
Louvain-La-Neuve CV10&18	Louvain-La-Neuve	Rue Charlemagne, Grand Rue, Robelais, Grand Place, Agora	Residentieel - Kantoren - Handelszaken	1977	176	16 519	2 177 147	2 117 400	2 167 647	100,0%
Colombus	Jambes	Rue de l'Orjo, 52-56	Residentieel	2007	51	3 740	416 031	381 795	353 930	87,6%
Totaal				1 340		148 965	19 488 880	17 537 485	18 681 250	94,8%

1 Exclusief panden in verkoop en ontwikkelingsprojecten.

2 Bouw jaar of jaar van meest recente grondige renovatie.

3 Jaarlijkse brutohuur op 30/06/2013, inclusief huurwaarborgen en de geraamde huurwaarde van de niet-bezette oppervlakken.

4 Huurwaarde geschat door de onafhankelijke expert.

5 Brutohuur op 30/06/2013, berekend op jaarbasis.

6 Gemiddeld percentage over het eerste trimester 2013, huurwaarborgen inbegrepen.

Verslag van de vastgoedexpert¹

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft: Schatting dd. 30 juni 2013

Volgens de wettelijke en statutaire bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van de Vastgoedbevak HOME INVEST BELGIUM op **30 juni 2013**.

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 reële waarde ("fair value"), kan als volgt bekomen worden:

- voor de residentiële of gemengde gebouwen, waarvan de conceptie zich leent tot een verkoop in afzonderlijke eenheden, door de transactiekosten van de Investeringswaarde af te trekken, transactiekosten welke 10% in het Vlaamse Gewest en 12,50% in het Brussels en in het Waalse Gewest bedragen.
- voor de andere gebouwen van de portefeuille, door van de Investeringswaarde 2,5% af te trekken indien deze waarde hoger ligt dan € 2 500 000, en de volledige transactiekosten indien hun Investeringswaarde onder de € 2 500 000 ligt.

Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt, in de loop van de jaren 2003 tot 2005 inbegrepen, blijkt dat, de gemiddelde transactiekost 2,5% bedraagt voor gebouwen met een investeringswaarde boven € 2 500 000.

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

Volgende punten werden vastgesteld tijdens onze analyse van de vastgoedportefeuille:

- 1) de portefeuille bestaat uit 73,27% residentiële gebouwen, waarvan 1,95 % rusthuizen en 3,76% hotels, uit 17,38% winkelpanden en 5,60% kantooroppervlakten².
- 2) de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2013 bedraagt 94,08%³.
- 3) de huidige ontvangen huur met inbegrip van de huurgaranties voor de totale vastgoedportefeuille ligt 8,33% hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de **Investeringswaarde** van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 30 juni 2013 **€ 319 273 000** (drie honderd negentien miljoen twee honderd drieënzeventig duizend euro) bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 30 juni 2013, welke overeenstemt met de **Reële waarde ("fair value")** in de zin van de IAS/IFRS normen, bedraagt aldus **€ 291 350 000** (twee honderd eenënnegentig miljoen drie honderd vijftig duizend euro).

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 15 juli 2013
WINSSINGER & VENNOTEN N.V.



Geoffroy REGOUT *
Director
(*) sprl/bvba

¹ Brief van de vastgoedexpert van 15 juli 2013 letterlijk overgenomen met zijn akkoord.

² Deze berekeningen werden gemaakt op basis van parameters die verschillen van diegene gebruikt door Home Invest Belgium; zo zijn ze gebaseerd op de investeringswaarde van de gebouwen van de portefeuille en omvatten ze de gebouwen bestemd voor verkoop.

³ De bezettingsgraad verschilt van diegene gepubliceerd door Home Invest Belgium die een gemiddelde bezettingsgraad is over het volledige halfjaar van het boekjaar, exclusief de gebouwen bestemd voor verkoop.

VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

De boekhoudnormen en berekeningsmethodes gebruikt voor de tussentijdse financiële staten zoals opgenomen in onderhavig halfjaarverslag zijn identiek aan diegene gebruikt voor de jaarlijkse financiële staten afgesloten op 31 december 2012.

Dit halfjaarverslag past IAS 34 toe, norm die de minimuminhoud voorschrijft van dit tussentijds financieel verslag alsook de toe te passen boekhoudprincipes en waarderingsregels.

Gelet op de uitgeoefende activiteiten hebben de hierna vermelde cijfers geen seizoensgebonden noch cyclisch karakter.

Tenslotte zijn de percentages in de hierna vermelde toelichtingen berekend op basis van niet afgeronde cijfers van de resultatenrekening of de balans en kunnen zij dus verschillen van deze die zouden berekend zijn op basis van hierna opgenomen afgeronde cijfers.

De vennootschap heeft de nieuwe standaarden of aanpassingen aan de standaarden niet anticipatief toegepast, waarbij deze derhalve geen enkele impact hebben op onderstaande financiële staten.



LÉOPOLD
(LUIK)



JOURDAN 85
(SINT-GILLIS)



ALLIÉS-VAN HAELEN
(VORST)

Geconsolideerde resultatenrekening op 30 juni 2013

In vergelijking met de resultaten van het eerste halfjaar van 2012, zien de belangrijkste resultaten van het eerste halfjaar van 2013 er als volgt uit:

	30/06/2013	30/06/2012
I. Huurinkomsten (+)	9 582 481	8 373 628
III. Met huur verbonden kosten (+/-)	-95 594	-174 274
NETTO HUURRESULTAAT	9 486 887	8 199 354
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	39 543	14 203
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen loués (+)	33 905	69 298
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde (-)	-731 878	-666 914
VIII. Andere inkomsten en uitgaven met verhuur verbonden (+/-)	-662	1 458
VASTGOEDRESULTAAT	8 827 796	7 617 400
IX. Technische kosten (-)	-633 842	-563 827
X. Commerciële kosten (-)	-251 662	-162 085
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-229 046	-31 144
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-1 182 625	-930 931
VASTGOEDKOSTEN	-2 297 175	-1 687 987
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6 530 620	5 929 413
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-307 425	-338 533
XV. Andere inkomsten en operationele lasten (+/-)	-114 080	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6 109 116	5 590 879
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	1 807 814	669 285
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen(+/-)	1 499 483	2 385 713
OPERATIONEEL RESULTAAT	9 416 413	8 645 877
XX. Financiële opbrengsten (+)	42 123	53 033
XXI. Netto intrestkosten(-)	-1 999 827	-1 292 355
XXII. Andere financiële kosten (-)	-44 427	-31 747
XXIII. Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	1 692 780	-1 747 657
FINANCIEEL RESULTAAT	-309 351	-3 018 726
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	9 107 062	5 627 151
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	2 208	-10 106
BELASTING	2 208	-10 106
NETTO RESULTAAT	9 109 271	5 617 046
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	2,99	1,85
Gemiddeld aantal aandelen ¹	3 043 231	3 043 231
NETTO COURANT RESULTAAT (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. en XIX.)	5 801 973	2 562 048
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. en XIX.)	1,91	0,84
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS.39 (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)	4 109 194	4 309 705
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS.39 PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)	1,35	1,42
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI. tot XIX.)	3 307 297	3 054 998
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI. tot XIX.)	1,09	1,00
UITKEERBAAR RESULTAAT	6 018 084	4 967 149
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	1,98	1,63
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	69,20%	73,40%
Operationele marge voor belastingen (Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	65,70%	33,77%
Netto courante marge (Netto resultaat - resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	65,72%	33,63%

¹ Het aantal aandelen op het einde van de periode is berekend met uitsluiting van 12 912 aandelen onder auto-controlle.

Staat van het globaal resultaat

I. Netto resultaat	9 109 271	5 617 046
II. Andere elementen van het globaal resultaat:		
A. Impact op de reële waarde van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische afstoting van de beleggingsgebouwen		
B. Variatie van het efficiënt deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten toegelaten als kasstroom zoals bepaald in IFRS	824 360	945 526
1. Efficiënte dekkingsinstrumenten	515 598	-222 408
2. Herkwalificatie volgens IAS 39 §101	308 762	1 167 935
GBAAL RESULTAAT (I + II)	9 933 630	6 562 572

Het netto huurresultaat gaat vooruit met 15,7 % in vergelijking met dat van het eerste halfjaar 2012, dankzij de incorporatie van de gebouwen van het certificaat 'Louvain-la-Neuve 1976' in de loop van het eerste halfjaar 2013. Het vastgoedresultaat bedraagt 15,9 %, in lijn met de toename van het huurresultaat.

De vastgoedkosten nemen toe met 36,1% in vergelijking met het eerste halfjaar 2012, voornamelijk onder de tijdelijke invloed van de post lasten en taksen op niet-verhuurde gebouwen, die € 0,2 miljoen bedraagt t.o.v. het bedrag van € 0,03 miljoen, een jaar geleden. Zelfs indien men dient vast te stellen dat deze post abnormaal laag was in het eerste halfjaar 2012, is hij tevens abnormaal hoog in het eerste halfjaar 2013. Hij omvat inderdaad lasten en taksen op niet-verhuurde gebouwen t.a.v. vorige boekjaren, die pas nu aan het licht zijn gekomen in het kader van de overname intern door Home Invest Belgium van het beheer van de gebouwen in het Brussel Hoofdstedelijk Gewest. Hoogstwaarschijnlijk zullen, in het kader van de finalisatie van deze overname van het beheer, andere lasten aan het licht komen m.b.t. vorige boekjaren in de loop van het komend semester. Er valt echter te noteren dat, globaal genomen, rekening houdende met het feit dat het hier om een halfjaarlijkse situatie gaat, de post vastgoedlasten in lijn ligt met de vooruitzichten voor het hele boekjaar.

De algemene kosten dalen met 9,2% in vergelijking met het eerste halfjaar 2012.

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gaat vooruit met 9,3% en bedraagt € 6,1 miljoen. De operationele marge¹ bedraagt aldus 69,2%, een daling in vergelijking met die van 73,4% in het eerste halfjaar 2012 en die van 71,1% op 31 december 2012 ingevolge de stijging van de voormelde vastgoedlasten en de post andere operationele lasten van € 0,1 miljoen. Dit laatste bedrag omvat voor de helft een vergoeding verschuldigd ten gevolge van een geschil en voor het overige uitzonderlijke kosten gelinkt aan het insourcen van het beheer van de gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, voorheen verzekerd door externe syndicussen.

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen, berekend t.o.v. de laatste reële waarde, na aftrek van de investeringen van

het jaar, bedraagt € 1,8 miljoen en vertoont een spectaculaire stijging in vergelijking met die van € 0,7 miljoen in het eerste halfjaar 2012; de uitkeerbare meerwaarde op deze verkopen bedraagt op zich € 1,9 miljoen.

De variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen is positief en bedraagt € 1,5 miljoen, in vergelijking met € 2,4 miljoen in het eerste halfjaar 2012.

Het operationeel resultaat bedraagt aldus € 9,4 miljoen in vergelijking met € 8,6 miljoen op 30 juni 2012, hetzij een stijging met +8,9%.

Het financieel resultaat laat een merkelijke verbetering zien. Het bedraagt € -0,3 miljoen in vergelijking met € -3 miljoen op 30 juni 2012, wat een daling van 90% vertegenwoordigt die wordt verklaard door de positieve latente variatie in reële waarde van de financiële activa en passiva na verschillende jaren van negatieve variatie.

Het nettoresultaat bedraagt € 9,1 miljoen, een sterke stijging (+62,2%) in vergelijking met dat van € 5,6 miljoen op 30 juni 2012. Het netto courant resultaat² stijgt van € 2,6 miljoen op 30 juni 2012 naar € 5,8 miljoen, hetzij een stijging van 126,5%. Per aandeel bedraagt dit € 1,91 t.o.v. € 0,84 voor het eerste halfjaar van 2012, een stijging van 126,5%.

Het netto courant resultaat exclusief IAS 39 daalt van € 4,3 miljoen tot € 4,1 miljoen, onder de tijdelijke invloed van de stijging van de vastgoedlasten, te wijten aan de insourcing van het beheer van de gebouwen voorheen verzekerd door externe syndicussen of beheerders en de post andere operationele lasten (zie hierboven). Per aandeel bedraagt dit € 1,35 tegenover € 1,42 een jaar geleden (-4,7%).

Het uitkeerbaar resultaat gaat goed vooruit en bedraagt € 6 miljoen tegenover € 5 miljoen een jaar geleden; dit is marginaal hoger t.a.v. de verwachtingen op halfjaarbasis. Per aandeel bedraagt dit € 1,98 tegenover € 1,63 op 30 juni 2012 (+21,2%). Er dient opgemerkt te worden dat dit bedrag rekening houdt met de meerwaarden gerealiseerd in de loop van het betrokken eerste halfjaar, waarbij de Raad vertrouwt in de voortzetting van het verkoopsritme in de loop van het komende tweede halfjaar.

¹ Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat.

² Het netto courant resultaat is gelijk aan het netto resultaat van de periode, na aftrek van het resultaat op de portefeuille (lijnen XVI, XVII en XVIII van de resultatenrekening).

Geconsolideerde balans op 30 juni 2013

	30/06/2013	31/12/2012
ACTIVA		
1. Vaste activa	279 963 351	244 014 260
B. Immateriële activa	14 251	5 808
C. Vastgoedbeleggingen	278 617 698	242 718 208
D. Andere materiële activa	147 573	161 975
E. Financiële vaste activa	107 076	51 517
F. Vorderingen financiële leasing	1 076 752	1 076 752
II. Vlottende activa	25 347 096	26 378 591
A. Activa bestemd voor verkoop	12 732 727	17 349 556
C. Vorderingen financiële leasing	74 259	105 379
D. Handelsvorderingen	5 473 305	4 779 961
E. Belastingen en andere vlottende activa	981 633	1 306 827
F. Kas en kasequivalenten	5 324 093	2 634 188
G. Overlopende rekeningen	761 078	202 681
TOTAAL VAN ACTIVA	305 310 447	270 392 851
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	73 469 670	73 469 670
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98 778	98 778
b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen(+/-)	94 352 931	89 588 625
c. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (-)	-26 096 817	-25 133 105
d. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast (+/-)	-1 134 415	-1 958 774
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
m. Andere reserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (+/-)	9 369 300	11 428 410
D. Netto resultaat van het boekjaar	9 109 271	11 631 985
EIGEN VERMOGEN	178 764 526	178 721 397
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	109 536 828	71 810 647
B. Langlopende financiële schulden	104 750 000	64 550 000
C. Andere langlopende financiële schulden	4 786 828	7 260 647
II. Kortlopende verplichtingen	17 009 094	19 860 808
B. Kortlopende financiële schulden	12 971 083	16 162 666
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2 933 020	2 486 593
E. Andere kortlopende schulden	368 186	554 506
F. Overlopende rekeningen	736 804	657 043
VERPLICHTINGEN	126 545 921	91 671 455
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	305 310 447	270 392 851
Aantal aandelen op afsluitdatum	3 043 231	3 043 231
Netto inventariswaarde	178 764 526	178 721 397
Netto inventariswaarde per aandeel	58,74	58,73
EPRA NAV ²	60,30	61,11
Schulden	121 022 289	83 753 765
Schuldgraad	39,64%	30,97%

1 Het aantal aandelen op het einde van de periode is berekend met uitsluiting van 12 912 aandelen onder auto-controle.

2 "EPRA NAV" stemt overeen met de Waarde van het Netto Actief (NAV) aangepast om, onder meer, de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten uit te sluiten.

Op het **actief** van de balans vinden we onder de *vaste activa* hoofdzakelijk de rubriek vastgoedbeleggingen, die de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium weergeeft (met inbegrip van de projectontwikkelingen). Op 30 juni 2013 bereikt de reële waarde € 278,6 miljoen, te vergelijken met € 242,7 miljoen op 31 december 2012.

De *vlottende activa* omvatten, onder de rubriek van de activa bestemd voor verkoop, de vastgoedbeleggingen waarvan de arbitrage werd beslist door de Raad en waarvan de reële waarde € 12,7 miljoen bedraagt.

Het **eigen vermogen** blijft stabiel (+ 0,02%) in vergelijking met de toestand op 31 december 2012 die nog de totaliteit van de resultaten van het boekjaar 2012 omvat, dividend inbegrepen, conform de IAS-IFRS normen.

Op 30 juni 2013 bedroeg **de schuldgraad** van Home Invest Belgium 39,6% tegenover 31% op 31 december 2012, wat dus ruim beneden het wettelijk plafond van 65% is en wat een aanzienlijk voordeel is in de nog steeds onstabiele huidige context van de financiële- en kapitaalmarkten. Bovendien, op deze basis, bedraagt de bijkomende schuldcapaciteit van de vennootschap € 220 miljoen; ze bedraagt € 63 miljoen bij een schuldgraad die niet hoger is dan 50%, het plafond weerhouden door de Raad van Bestuur.

Op basis van de *reële waarde* van de vastgoedbeleggingen, zoals bepaald in het verslag van de vastgoedexpert en rekening houdend met een cumulatief resultaat in de loop van het voorbije halfjaar, is de **netto inventariswaarde** van het Home Invest Belgium¹ aandeel op 30 juni 2013 € 58,74, een stijging van 3,3 % t.o.v. die op 30 juni 2012 (€ 56,87) en stabiel in vergelijking met die op 31 december 2012 (€ 58,73), waarbij dit laatste cijfer evenwel het totale resultaat van het boekjaar 2012 omvat.



SIPPELBERG
(SINT-JANS-MOLENBEEK)

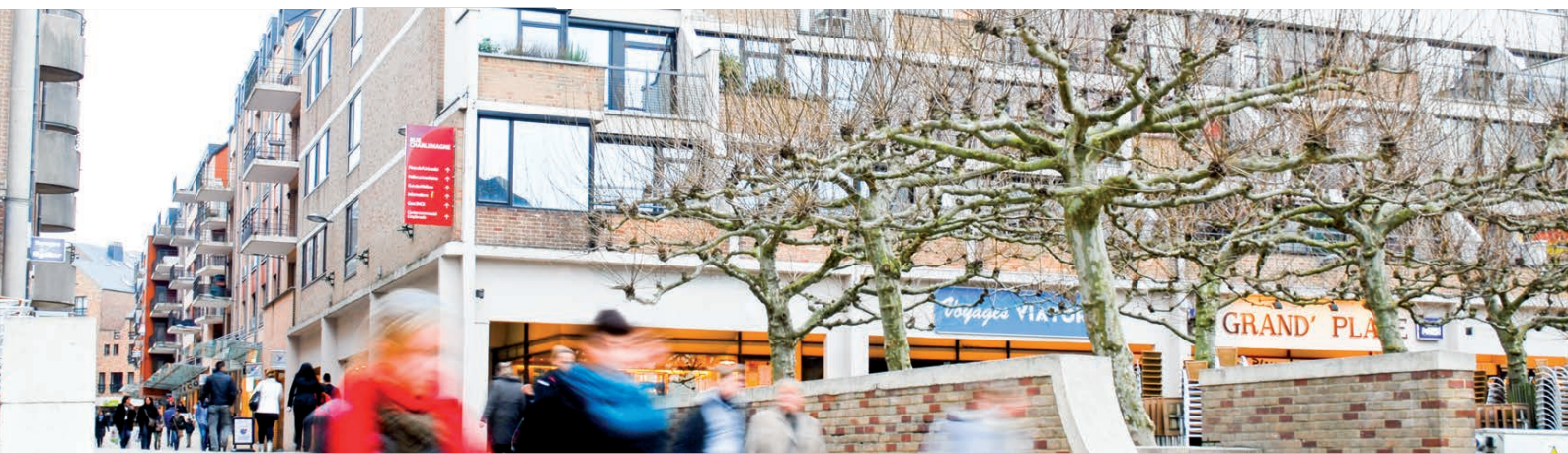


SIPPELBERG
(SINT-JANS-MOLENBEEK)

1 Na eliminatie van de 12 912 aandelen in autocontrole.

Kasstroomoverzicht

IN €	30/06/2013	30/06/2012
KAS EN KAS EQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	2 634 188	1 701 118
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	3 786 147	2 059 943
Resultaat van het boekjaar	9 109 271	5 617 046
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	9 416 413	8 645 877
Ontvangen interesten	42 123	53 033
Betaalde interesten	-351 474	-3 071 759
Belastingen	2 208	-10 106
Aanpassingen van de winst voor langlopende activiteiten	-4 962 301	-1 274 342
Afschrijvingen en waardeverminderingen	37 158	32 999
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	37 158	32 999
Andere niet-monetaire elementen	-3 191 645	-638 056
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-1 499 483	-2 385 713
- Andere transacties van niet courante aard	-1 692 162	1 747 657
Winst bij realisatie van activa	-1 807 814	-669 285
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-1 807 814	-669 285
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-360 823	-2 282 761
Bewegingen in de activa:	-895 428	2 121 021
- Kortlopende financiële activa	31 120	28 811
- Handelsvorderingen	-693 344	1 548 797
- Belastingvorderingen en andere kortlopende activa	325 194	656 842
- Overlopende rekeningen	-558 398	-113 428
Bewegingen in de verplichtingen	534 605	-4 403 782
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	446 427	-4 492 633
- Andere kortlopende verplichtingen	8 417	20 263
- Overlopende rekeningen	79 761	68 588
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-28 019 421	1 645 256
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-261 652	-279 018
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	-34 375 000	0
Desinvesteringen	6 663 710	2 584 882
Projectontwikkelingen	-2 422	-642 683
Overige materiële vaste activa	-31 200	-14 087
Andere langlopende financiële activa	-12 857	-3 838
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	26 923 180	-3 238 678
Variatie van de financiële verplichtingen en schulden	37 000 000	5 517 500
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	37 000 000	5 517 500
Dividend vorig boekjaar	-10 076 820	-8 756 178
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	5 324 093	2 167 640



- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | |
- 1 LOUVAIN-LA-NEUVE
 - 2-3 BELLIARD 21 (BRUSSEL)
 - 4 BELLIARD 205 (BRUSSEL)
 - 5 LAMBERMONT (SCHAERBEEK)

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen

	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve
SALDO OP 31/12/2011	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778
Transfer				
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen				
Uitgekeerd dividend				
Resultaat van het boekjaar				
Variaties reële waarde indekkingsinstrumenten				
Variaties reële waarde vastgoed				
SALDO OP 30/06/2012	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778
SALDO OP 31/12/2012	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778
Transfer				
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen				
Uitgekeerd dividend				
Resultaat van het boekjaar				
Variaties reële waarde indekkingsinstrumenten				
Variaties reële waarde vastgoed				
Andere verhoging/(verlaging)				
SALDO OP 30/06/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778

Segmentinformatie

Als residentiële vastgoedbevak heeft Home Invest Belgium ervoor gekozen haar investeringsstrategie volledig toe te spitsen op residentieel vastgoed (appartementengebouwen, residentiële complexen en huizen). Haar investeringsstrategie wordt dus in grote mate bepaald door de geografische ligging van de betrokken gebouwen. De hierna weerhouden segmentering is bijgevolg gebaseerd op die geografische ligging.

Resultaten per segment	Geconsolideerd totaal	
	30/06/2013	30/06/2012
Huurinkomsten (+)	9 582 481	8 373 628
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6 109 116	5 590 879
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	1 807 814	669 285
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1 499 483	2 385 713
Financieel resultaat	-309 351	-3 018 726

Resultaten per segment - Kerncijfers ¹	Geconsolideerd totaal	
	30/6/2013	31/12/2012
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	278 617 698	241 835 640
Huuroppervlakte van de vastgoedbeleggingen	148 965	125 077
Aantal entiteiten	1 340	1 142
Bezettingsgraad	94,8%	94,2%

¹ De gebouwen bestemd voor verkoop en de ontwikkelingsprojecten uitgezonderd.

Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoed- beleggingen	Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van indekkingsin- strumenten	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
85 457 148	-23 441 309	-2 549 147	-757 323	1 259 467	7 773 304	14 833 588	175 237 840
9 279 527	-2 830 280				2 357 717	-8 806 965	
-2 951 488	239 311					2 712 177	
						-8 738 800	-8 738 800
						5 617 046	5 617 046
		945 526					945 526
91 785 187	-26 032 278	-1 603 620	-757 323	1 259 467	10 131 021	5 617 046	173 061 612
89 588 625	-25 133 105	-1 958 774	-757 323	1 259 467	11 428 410	11 631 985	178 721 397
5 427 646	-1 570 699				-2 059 109	-1 797 837	
-663 340	606 987					56 353	
						-9 890 501	-9 890 501
						9 109 271	9 109 271
		824 360					824 360
94 352 931	-26 096 817	-1 134 415	-757 323	1 259 467	9 369 300	9 109 270	178 764 526

Brussels Gewest		Vlaams Gewest		Waals Gewest		Niet toegewezen	
30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2012
6 070 290	5 898 901	1 054 454	1 095 378	2 457 738	1 379 350		
5 104 572	4 712 294	978 568	955 562	2 282 030	1 221 246	-2 256 054	-1 298 223
1 710 235	669 285					97 580	
1 320 069	2 132 204	407 840	200 084	-228 426	53 425		
						-309 351	-3 018 726

Brussels Gewest		Vlaams Gewest		Waals Gewest	
30/6/2013	31/12/2012	30/6/2013	31/12/2012	30/6/2013	31/12/2012
176 275 805	174 027 927	35 023 237	34 605 654	67 318 656	33 202 060
88 162	87 884	14 029	14 029	46 774	23 164
776	770	146	146	418	226
94,7%	94,3%	93,2%	96,6%	94,9%	93,6%

Toelichtingen

1. Vastgoedbeleggingen – Rubriek I.C. van het actief (in €)

	30/06/2013	31/12/2012
Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	242 718 208	256 558 091
Projectontwikkelingen		
Investerings – projectontwikkelingen	2 422	1 122 412
Andere aftrekposten		-30 000
Opgeleverde projectontwikkelingen	-884 990	-18 314 764
Vastgoedbeleggingen		
Voltooide gebouwen in aanbouw	884 990	18 314 764
Acquisities van gebouwen	34 375 000	
Latere gekapitaliseerde uitgaven	261 652	664 629
Variatie van de reële waarde	1 499 483	3 856 947
Verkopen (-)	-4 855 896	-9 627 122
Transfer naar activa bestemd voor de verkoop	4 616 828	-9 826 748
Andere toename (daling)		
Vastgoedbeleggingen, saldo einde periode	278 617 698	242 718 209

2. Consolidatiekring

De consolidatiekring op 30 juni 2013 is gewijzigd in vergelijking met die op 30 juni 2012. Hij omvat voortaan de NV Home Invest Belgium (0420.767.885) en de NV Home Invest Development¹ (0466.151.118).

De NV Belliard 21 (0807.568.451) werd overgenomen door de NV Home Invest Belgium bij notariële akte van 9 oktober 2012.

3. Uitgekeerd dividend

De Algemene Vergadering van 7 mei 2013 heeft de toekenning van het resultaat voorgesteld door de Raad van Bestuur goedgekeurd. Een bruto dividend van € 3,25 per aandeel² werd aldus uitbetaald op 17 mei 2013 (tegen afgifte van coupon nr. 16) voor een totaal bedrag van € 9 932 464,75³.

We herinneren eraan dat sinds 1 januari 2013 de uitgekeerde dividenden door de residentiële vastgoedbeveks (waaronder Home Invest Belgium) onderworpen zijn aan een roerende voorheffing van 15%.

4. Voorwaardelijke activa en verplichtingen op 30 juni 2013

Op 30 juni 2013 had Home Invest Belgium geen voorwaardelijke activa of verplichtingen, met uitzondering van de verplichtingen aangegaan in het kader van de overeenkomst tot inbreng ondertekend op 5 juli 2012 met de NV AXA Belgium t.a.v. het gebouw Marcel Thiry 208 te Sint-Lambrechts-Woluwe. Deze overeenkomst is inderdaad onderworpen aan diverse opschortende voorwaarden, nader omschreven in ons persbericht d.d. 27/08/2012.

¹ Voorheen 'Home Invest Management' genaamd.

² Komt overeen met een netto dividend van € 2,7625, na aftrek van de roerende voorheffing van 15%.

³ Dividend berekend op statutaire basis conform het KB van 7 december 2010 en dus zonder eliminatie van de aandelen in zelfbeheer aangehouden door Home Invest Development NV (voorheen 'Home Invest Management' genaamd).



1	2	3
4	5	6
7	8	

- 1 ERAINN (ETTERBEEK)
- 2 LES ÉRABLES (SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE)
- 3 JOURDAN 85 (SINT-GILLIS)
- 4 GIOTTO (EVERE)
- 5 CLOS DE LA PÉPINIÈRE (BRUSSEL)
- 6 FLORIDA (WATERLOO)
- 7 ERAINN (ETTERBEEK)
- 8 LOUVAIN-LA-NEUVE

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN HET BEPERKT NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR HET SEMESTER EINDIGEND OP 30 JUNI 2013

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende tussentijdse geconsolideerde balans van Home Invest Belgium per 30 juni 2013, alsmede van de tussentijdse geconsolideerde winst- en verliesrekening, het mutatieoverzicht eigen vermogen en het 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. Het management 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.

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 2013 en van haar financiële prestaties en kasstromen voor de periode van zes maanden die op die datum wordt beëindigd, in overeenstemming met het referentiestelsel 'International Financial Reporting Standards' zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Antwerpen, 26 augustus 2013

Karel Nijs

Bedrijfsrevisor en revisor erkend door de FSMA voor ICB's
Commissaris

VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

conform artikel 13§2,3° van het KB van 14 november 2007

Xavier Mertens, gedelegeerd bestuurder van de vastgoedbevak, verklaart dat naar zijn weten:

- a) De verkorte financiële staten, opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudnormen, een getrouw beeld geven van de portefeuille, de financiële toestand en de resultaten van de vastgoedbevak en de vennootschappen opgenomen in de consolidatiekring;
- b) Het tussentijds beheersverslag een getrouwe weergave bevat van de informatie die hierin moet voorkomen, in het bijzonder die opgenomen in de paragrafen 5 en 6 van het KB Van 14 november 2007.

26 augustus 2013

De Raad van Bestuur



① **Eric Spiessens**
Onafhankelijk bestuurder

② **Koen Dejonckheere**
Onafhankelijk bestuurder

③ **Guillaume Botermans**
Onafhankelijk bestuurder

④ **Liévin Van Overstraeten**
Bestuurder

⑤ **Xavier Mertens**
Gedelegeerd bestuurder

⑥ **Guy Van Wymersch-Moons**
Voorzitter Raad van bestuur

⑦ **Luc Delfosse**
Onafhankelijk bestuurder

⑧ **Johan Van Overstraeten**
Bestuurder

NOTA'S

Agenda van de aandeelhouder

2013

Tussentijdse verklaring: resultaten per 30 september 2013

vrijdag 15 november 2013

2014

Persbericht van het boekjaar 2013

vrijdag 28 februari 2014

Online zetten van het financieel jaarverslag op de website

donderdag 3 april 2014

Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2013

dinsdag 6 mei 2014

Tussentijdse verklaring: resultaten per 31 maart 2014

dinsdag 6 mei 2014

Uitkering van het dividend van het boekjaar 2013

vrijdag 16 mei 2014

Investor relations

Huidig halfjaarlijks financieel verslag is beschikbaar op de website van de vennootschap of kan verstuurd worden per post op eenvoudig verzoek gericht aan de maatschappelijke zetel.

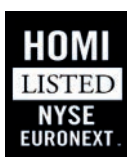


ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE
(BRUSSEL)



Home Invest Belgium NV

Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Woluwedal 60, Bus 4
B - 1200 Brussel



T +32 2 740 14 50 - F +32 2 740 14 59
info@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be
RPR: 0420.767.885 | ISIN BE 003760742