

Housing life

Resultaten op 30 juni 2014

- ▶ Uitkeerbaar resultaat per aandeel stijgt met 4,75%¹
- ▶ Groei van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 1,80%²
- ▶ Gemiddelde bezettingsgraad stabiel op 95,26%³
- ▶ Netto inventariswaarde per aandeel gebracht op € 64,03⁴
- ▶ Schuldgraad van 38,70%
- ▶ Oproeping voor een buitengewone algemene vergadering met het oog op de wijziging van het statuut van de Vennootschap naar een gereguleerde vastgoedvennootschap (**GVV**)

¹ Geconsolideerd uitkeerbaar resultaat – in vergelijking met de toestand op 30 juni 2013. Voor dezelfde periode bedraagt de stijging van het uitkeerbaar resultaat berekend op statutaire basis, zoals bepaald door het KB van 7 december 2010, 4,25%.

² In verhouding tot de situatie per 31 december 2013, exclusief de projectontwikkelingen die € 16 315 294 bedragen op 31 december 2013 en € 30 770 830 op 30 juni 2014.

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 projectontwikkelingen.

⁴ In verhouding tot € 64,09 op 31 december 2013 en tot € 58,74 op 30 juni 2013. Cijfers berekend met uitsluiting van de 12 912 eigen aandelen en met inbegrip van de 104 666 nieuwe aandelen met ingentreding op 11 juni 2014 (ofwel 20 dagen/181 dagen) (IAS 33, alinea 20).



► Samenvatting van de geconsolideerde rekeningen

Het **netto huurresultaat** gaat vooruit met 0,79% in vergelijking met dat van het eerste halfjaar van 2013 terwijl het **vastgoedresultaat** toenam met 1,41%.

De vooruitgang van het **operationeel resultaat van het vastgoed** (+ 0,72% naar € 6,1 miljoen) is in lijn met de vooruitgang van het netto huurresultaat.

Het **operationeel resultaat** voor het resultaat op de portefeuille daalt marginaal met 0,15% en bedraagt € 6,1 miljoen.

Het **netto courant resultaat** exclusief IAS 39 neemt toe met 3,38%, en gaat van € 4,1 miljoen naar € 4,2 miljoen op het einde van het 1^e halfjaar van 2014. Per aandeel bedraagt dit € 1,39 tegenover € 1,35 een jaar geleden (+2,99%).

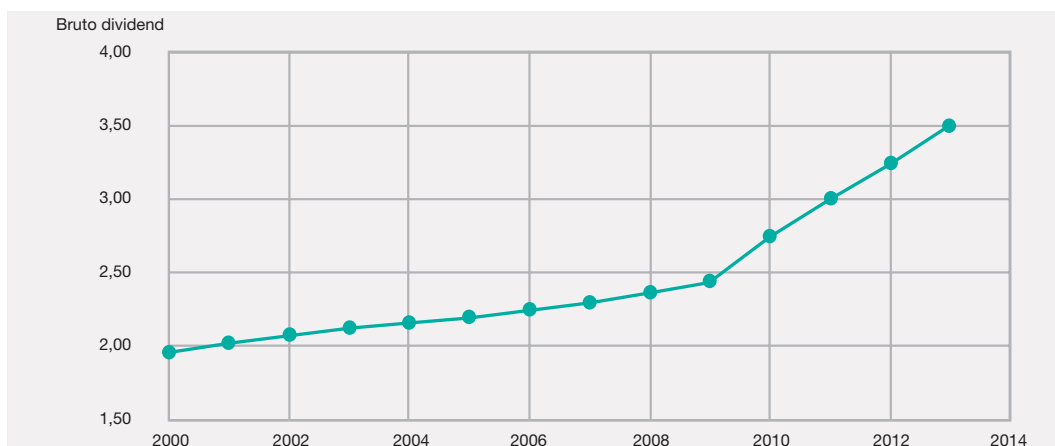
Het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen**, berekend in vergelijking met de laatste reële waarde, min de investeringen van het lopende jaar, bedraagt € 1,8 miljoen en noteert een lichte stijging van 1,69% in vergelijking met het eerste halfjaar van 2013; de uitkeerbare meerwaarde op deze verkopen bedraagt € 2,1 miljoen.

Het **uitkeerbaar resultaat** gaat aanzienlijk vooruit en bedraagt € 6,3 miljoen tegenover € 6,0 miljoen een jaar geleden. Per aandeel bedraagt dit € 2,07 tegenover € 1,98 op 30 juni 2013 (+4,75%).

Deze goede resultaten getuigen van het vermogen van Home Invest Belgium om, ondanks een algemene economische context die moeilijk blijft, te genieten van de opportuniteiten geboden door de sector van residentieel vastgoed voor verhuur (appartementen en eengezinswoningen) – haar kernactiviteit – die haar toelaten waarde te creëren in het belang van haar aandeelhouders.

► Toename van het dividend sinds vijftien jaar

Sinds de beursnotering van de Vennootschap in juni 1999 kon het dividend uitgekeerd door de vastgoedbevak telkens jaar na jaar aanzienlijk verhoogd worden. Voor het lopende boekjaar, en behoudens in geval van onvoorziene omstandigheden, is er geen aanwijsbaar element om deze stijgende trend om te buigen. In deze situatie is de Raad van Bestuur van mening dat het dividend voor 2014 opnieuw hoger zou moeten zijn dan dat van het vorige boekjaar, behalve in geval van een plotse en aanzienlijke achteruitgang van de residentiele vastgoedmarkt inzake verkoop en/of verhuring.



► De vastgoedportefeuille

Op 30 juni 2014 houdt Home Invest Belgium een portefeuille aan vastgoedbeleggingen in exploitatie aan die 75 gebouwen omvat, gelegen op 44 sites in België voor een totale oppervlakte van $\pm 148\,000\text{ m}^2$.

Op de balans bedraagt de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen in exploitatie (met uitsluiting van de projectontwikkelingen en de te verkopen activa) € 295,6 miljoen op 30 juni 2014, terwijl de investeringswaarde € 324 miljoen bedraagt.

De meeste markante gebeurtenis van het eerste halfjaar is dat twee acquisities voorheen afgesloten door Home Invest Belgium onder opschortende voorwaarden, definitief geworden zijn ingevolge hun realisatie. Home Invest Belgium heeft met name de definitieve en uitvoerbare vergunningen ontvangen, nodig voor de wijziging van de bestemming en het gebruik naar een residentieel gebouw voor twee projecten voor eigen rekening dankzij het werk uitgevoerd door haar dochteronderneming Home Invest Development als gedelegeerd bouwheer:

- (a) het **project Ariane**, gelegen te Marcel Thiry laan 208 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe.
Home Invest Belgium is eigenaar geworden van dit pand, door een inbreng in natura door AXA Belgium NV op 11 juni 2014, in het kader van het toegestaan kapitaal. Het uitvoeringsdossier is in voorbereiding met het oog op een aanvang van de werken in het tweede halfjaar van 2014. Het project omvat 166 appartementen.

PROJECT ARIANE – ARCHITECT ART & BUILD



- (b) het **project Maurice Charlent**, gelegen op de hoek van de Maurice Charlentstraat en de Jean Cockxstraat te 1160 Oudergem. Het project bestaat uit de reconversie naar studio's (van minimum 28 m^2) van een kantoorgebouw gelegen in de nabijheid van de VUB, de ULB en de toekomstige unieke Brusselse site van Chirec. Het uitvoeringsdossier werd voorbereid en de werken zijn opgestart in juli 2014. De 127 studio's zullen hun eerste huurders kunnen verwelkomen in het tweede semester van 2015.

PROJECT MAURICE CHARLENT – ARCHITECT DSW ARCHITECTS



► Gereguleerde vastgoedvennootschap (GV)

Home Invest Belgium heeft een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders samengeroepen op 25 september 2014, en indien het aanwezigheidsquorum niet behaald wordt, op 20 oktober 2014, met het oog op het aannemen door de Vennootschap van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (onder bepaalde opschortende voorwaarden waaronder de voorwaarde dat het percentage aandelen waarop het recht van uittreding uitgeoefend wordt, niet hoger ligt dan een bepaald percentage). Alle informatie met betrekking tot de geplande wijziging van statuut en deze algemene vergadering, is beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.homeinvestbelgium.be) onder de rubriek "beleggers".

Voor bijkomende inlichtingen:

Sophie Lambrighs

Chief Executive Officer

Home Invest Belgium NV

Woluwedal 60, Bus 4,

B - 1200 Brussel

Tel: 02/740.14.51

E-mail: sophie.lambrighs@homeinvest.be



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

Op 30 juni 2014 omvat de vastgoedportefeuille 75 gebouwen op 44 sites voor een totale oppervlakte van +/- 148 000 m² waarbij de reële waarde € 295,6 miljoen bedraagt, exclusief projectontwikkelingen en gebouwen bestemd voor verkoop.

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

Op 30 juni 2014 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Home Invest Belgium € 256,7 miljoen.





Housing life

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2014



MAURICE CHARLENT PROJECT - ARCHITECTE DSW ARCHITECTS

15 jaar



Profiel

Home Invest Belgium is een vastgoedbevak, opgericht in juni 1999, genoteerd op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels. Op 16 juni jl. vierde de Vennootschap haar 15-jarig bestaan. Home Invest Belgium heeft een beurskapitalisatie van € 257 miljoen.

Home Invest Belgium is gespecialiseerd in residentiële vastgoedinvesteringen. Over de jaren heen, heeft de Vennootschap een portefeuille opgebouwd, dewelke gewaardeerd is door haar experts aan ± € 296 miljoen in reële waarde (exclusief projectontwikkelingen en gebouwen bestemd voor verkoop).

Naast het ter beschikking stellen van aantrekkelijke woningen aan haar huurders, ontwikkelt Home Invest Belgium een coherente strategie die gericht is op enerzijds het aanbieden van een aanzienlijk onmiddellijk netto rendement aan haar aandeelhouders, en anderzijds het creëren van waarde op lange termijn, waarbij het risico wordt gespreid over meer dan 1 300 verhuureenheden.

Home Invest Belgium verenigt intern de 4 beroepen die deel uitmaken van de levenscyclus van een gebouw:

- de groei van de portefeuille door acquisities
- de renovatie en ontwikkeling van gebouwen
- het administratief, commercieel en technisch beheer
- de verkopen

De portefeuille¹ van Home Invest Belgium is voor 75% geïnvesteerd in residentieel vastgoed en is verspreid over de stedelijke centra in België (ten belope van 66,0% in Brussel, 21,5% in het Waals Gewest en 12,5% in het Vlaams Gewest). Op 30 juni 2014, omvat de vastgoedportefeuille in exploitatie 75 gebouwen verspreid over 44 sites, met een totale oppervlakte van ± 148 000 m².

De activiteiten van Home Invest Belgium staan onder toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

¹ Omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projecten in ontwikkeling.

PÉPINIÈRE – BRUSSEL



Inhoud

4	Kerncijfers van het halfjaar
5	Tussentijds beheersverslag
5	Activiteiten en markante feiten van het eerste halfjaar
5	Evolutie van de vastgoedportefeuille
5	Ontwikkeling
9	Administratief, commercieel en technisch beheer
10	Maatschappelijke verantwoordelijkheid
10	Vooruitzichten
11	Voornaamste risico's en onzekerheden
11	Strategie
12	Corporate governance
12	Samenstelling van de Raad van bestuur
12	Samenstelling van het Uitvoerend management
12	Verbonden partijen
13	Gebeurtenissen na de afsluiting van het eerste halfjaar
14	Home Invest Belgium op de beurs
14	Evolutie van het aandeel
15	Aandeelhouderschap op 30 juni 2014
16	Vastgoedverslag
16	Portefeuille vastgoedbeleggingen
16	Spreiding volgens type gebouw
17	Objectief van minimum 80% residentiële gebouwen
17	Diversificatie van de risico's
18	Geografische spreiding
18	Spreiding volgens de leeftijd van de gebouwen
19	Bezettingsgraad
20	Details van de Vastgoedportefeuille
22	Verslag van de vastgoedexpert
24	Verkorte geconsolideerde financiële staten
25	Resultatenrekening
27	Balans
29	Kasstroomoverzicht
30	Mutatieoverzicht van het eigen vermogen
30	Segmentinformatie
32	Toelichtingen
35	Verslag van de Commissaris
37	Agenda van de aandeelhouder
38	Verklaring van de verantwoordelijke personen
39	Investor relations

Kerncijfers van het halfjaar

Uitkeerbaar resultaat per aandeel gaat vooruit met 4,75% ¹

Groei van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 1,8% ²

Gemiddelde bezettingsgraad stabiel op 95,26% ³

Netto inventariswaarde per aandeel gebracht op € 64,03 ⁴

Schuldgraad van 38,70%

"Home Invest Belgium is opnieuw fier om u haar halfjaarlijkse cijfers voor te stellen: de vermelde groei is het bewijs van de juistheid van haar strategie en haar vermogen om deze strategie toe te passen.

Bij het lezen van dit verslag zal u opmerken dat de groei en de rendabiliteit van de Vennootschap niet enkel steunen op haar vermogen om de portefeuille te ontwikkelen door middel van acquisities of ontwikkelingen, maar bovendien en fundamenteel, op haar beheersing van het operationeel beheer van haar financieringsmiddelen.

Terwijl al deze inspanningen samen leiden tot een aanzienlijke toename van het uitkeerbaar resultaat per aandeel, is Home Invest Belgium meer dan ooit een vaste waarde voor wie wenst te investeren in residentieel vastgoed zonder hiervoor het dagelijks beheer op zich te moeten nemen."

Sophie Lambrighs, Afgevaardigd bestuurde en **Guillaume Botermans**, Voorzitter van de Raad van bestuur

GUILLAUME BOTERMANS, VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR - SOPHIE LAMBRIGHS, AFGEVAARDIGD BESTUURDER



- ¹ Geconsolideerd uitkeerbaar resultaat – in vergelijking met de toestand op 30 juni 2013. Voor dezelfde periode bedraagt de stijging van het uitkeerbaar resultaat berekend op statutaire basis, zoals bepaald door het KB van 7 december 2010, 4,25%.
- ² In verhouding tot de situatie per 31 december 2013, exclusief de projectontwikkelingen die € 16 315 294 bedragen op 31 december 2013 en € 30 770 830 op 30 juni 2014.
- 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 projectontwikkelingen.
- ⁴ In verhouding tot € 64,09 op 31 december 2013 en tot € 58,74 op 30 juni 2013. Cijfers berekend na eliminatie van 12 912 eigen aandelen en met inbegrip van de 104 666 nieuwe aandelen met ingenottreding op 11 juni 2014 (ofwel 20 dagen/181 dagen) (IAS 33, alinea 20).

Tussentijds beheersverslag

15 jaar

ACTIVITEITEN EN MARKANTE FEITEN VAN HET EERSTE HALFJAAR

► Evolutie van de vastgoedportefeuille

01

Acquisities

De meest markante gebeurtenis van het eerste halfjaar is zonder enige twijfel dat twee acquisities voorheen afgesloten door Home Invest Belgium onder opschortende voorwaarden, definitief geworden zijn ingevolge hun realisatie. Home Invest Belgium heeft met name de definitieve en uitvoerbare vergunningen ontvangen, nodig voor de wijziging van de bestemming en het gebruik naar een residentieel gebouw voor twee projecten voor eigen rekening, dankzij het werk uitgevoerd door haar dochtervennootschap Home Invest Development als gedelegeerd bouwheer:

(a) het **Ariane project**, gelegen te Marcel Thiry laan 208 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe.
Home Invest Belgium is eigenaar geworden van dit pand, door middel van een inbreng door AXA Belgium NV op 11 juni 2014, in het kader van het toegestaan kapitaal.

ARIANE PROJECT – ARCHITECT ART & BUILD



(b) het **Maurice Charlent project**, gelegen op de hoek van de Maurice Charlentstraat en de Jean Cockxstraat te 1160 Oudergem.

Ingevolge het bekomen van voormelde vergunningen, is de acquisitie van de aandelen van de BVBA Charlent 53 Leasehold en de BVBA Charlent 53 Freehold definitief geworden. Het project bestaat uit de reconversie naar studio's (van minimum 28 m²) van een kantoorgebouw gelegen in de nabijheid van de VUB, de ULB en de toekomstige unieke Brusselse site van Chirec.

MAURICE CHARLENT PROJECT – ARCHITECTE DSW ARCHITECTS



02

Verkopen

In het kader van de strategie van arbitrage van activa heeft Home Invest Belgium het kantoorgebouw Montoyer 25 gelegen te 1000 Brussel verkocht voor een bedrag exclusief rechten van € 4,8 miljoen aan de Groep Kairos. Het gebouw is gelegen in het Leopold district in Brussel en omvat ± 2 900 m² aan kantoren. Dit gebouw werd verkocht aan een prijs die hoger lag dan de laatste investeringswaarde bepaald door de vastgoedexpert. Deze verkoop laat toe een meerwaarde te realiseren t.o.v. de aanschaffingswaarde.

In het eerste halfjaar, zonder rekening te houden met de eerder genoemde verkoop, heeft Home Invest Belgium (compromis zonder voorwaarden of verleden authentieke aktes) 14 verkopen van appartementen en/of parkings afgesloten voor een totaal bedrag van meer dan € 3,6 miljoen (exclusief kosten).

De vastgoedbevak heeft in het eerste halfjaar 2,19% van haar portefeuille gerealiseerd, overeenkomstig haar jaarlijks arbitrageobjectief van +/- 4% van de portefeuille.

In haar hoedanigheid van afgevaardigd bouwheer heeft Home Invest Development NV, 100% dochteronderneming van Home Invest Belgium, in het eerste halfjaar van 2014 een aanzienlijke vooruitgang geboekt in de volgende projectontwikkelingen voor eigen rekening:

(a) het **Troon project** gelegen op de hoek van de Boomkwekerijstraat en de Brederodestraat vlakbij het Koninklijk Paleis te 1000 Brussel, waarvan de werf werd opgestart eind 2013 en waarvan de ruwbouw zich op heden op het niveau van de 2e verdieping bevindt. De oplevering van de 15 appartementen en het kantoor is voorzien voor het eerste halfjaar van 2015.

TROON PROJECT – TRIO ARCHITECTUUR



(b) het **Maurice Charlent project**, gelegen op de hoek van de Maurice Charlentstraat en de Jean Cockxstraat te 1160 Oudergem, waarvan Home Invest Belgium recent eigenaar is geworden ingevolge het bekomen van de vergunningen (supra). De werken zijn opgestart in juli 2014. De 127 studio's zullen hun eerste huurders kunnen verwelkomen in het tweede halfjaar van 2015.

(c) het **Ariane project**, gelegen te Marcel Thirylaan 208 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, waarvan Home Invest Belgium recent eigenaar is geworden ingevolge het bekomen van de vergunningen (supra). Het uitvoeringsdossier wordt voorbereid in het kader van de aanvang van de werken in het tweede halfjaar van 2014. Het project omvat 166 appartementen.

(d) het **Marcel Thiry 204C project**, gelegen te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, naast het project Ariane: het project bestaat enerzijds uit de reconversie van een kantoorgebouw naar een residentieel gebouw, en anderzijds, uit het aanvragen van de vergunning voor de realisatie van een nieuw project op het aanpalend terrein. De voorafgaande studies zijn uitgevoerd en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd eind april ingediend en de aanvraag tot verkavelingsvergunning eind juli 2014.

(e) het **Reine Astrid project**, gelegen te Koningin Astridlaan 278, te Kraainem, waarvoor de planning studies en het voorontwerp verder lopen in het kader van de indiening van de vergunningsaanvragen in het tweede halfjaar van 2014.

04

Administratief, commercieel en technisch beheer

In 2013 heeft de Vastgoedbevak het technisch, administratief en boekhoudkundig beheer van de meeste gebouwen in het Brussels gewest geleidelijk geïntegreerd, terwijl ze het beheer van de andere gebouwen overgelaten heeft aan externe beheerders, na zorgvuldige selectie. In de loop van het eerste halfjaar werden nieuwe beheers- en opvolgingsprocedures geïntroduceerd om dit nieuwe luik goed te consolideren binnen het administratief, commercieel, technisch en boekhoudkundig beheer van de portefeuille van de vastgoedbevak.

Het controleren van het technisch beheer laat over het algemeen toe om een betere service te leveren aan de huurders, om de gebouwen in portefeuille beter te kennen en nauwkeurig het beheer van de kosten op te volgen. Op commercieel vlak, in het kader van de optimalisatie van de bezettingsgraad van haar gebouwen, doet Home Invest Belgium enerzijds beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars, en anderzijds commercialiseert zij zelf rechtstreeks haar leegstaande ruimtes.

Home Invest Belgium houdt continu toezicht op de ontwikkeling van de waarde van haar bestaande vastgoedportefeuille. In dit verband treedt Home Invest Development ook op als gedelegeerd bouwheer voor de grote renovatieprojecten van de Vastgoedbevak. Dit is o.a. het geval voor de werken aangevat in de Galerie de l'Ange in Namen (realisatie van 6 bijkomende appartementen in het volume van het bestaande dak) en voor de renovatie van een geheel van 20 huizen opgestart, de Clos Saint-Géry in Ghlin.

JOURDAIN 85 – BRUSSEL



► Versterking van de financiële structuur

In de loop van het eerste halfjaar van 2014 heeft Home Invest Belgium haar financieringsbronnen gediversifieerd en de gemiddelde duur van haar kredietlijnen verlengd.

Kapitaalverhoging

De inbreng van het Ariane gebouw werd vergoed door de toekenning van 104 666 nieuwe aandelen met een uitgifteprijs van € 79,85 per aandeel, hetgeen een **kapitaalverhoging** van de Vennootschap vertegenwoordigt van € 2 548 072,84 en een uitgiftepremie van € 5 809 535,16. Tengevolge van deze operatie bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap op heden € 76 949 294,75, vertegenwoordigd door **3 160 809 aandelen**.

Obligatie uitgifte

Home Invest Belgium heeft met succes, en na de eerste inschrijvingsdag, een obligatie uitgifte onder de vorm van een private plaatsing voor institutionele investeerders gerealiseerd voor een bedrag van € 40 miljoen. Deze initiële uitgifte werd gerealiseerd met een looptijd van 10 jaar, met vervaldag 18 juni 2024.

Deze obligaties genereren een jaarlijks vast bruto-rendement van **3,79%**. Deze obligaties werden uitgegeven aan coupures van € 100 000 en een uitgifteprijs van 100%. De obligaties zijn toegelaten tot verhandeling op Euronext Brussels sinds 18 juni 2014.

Het netto rendement van deze plaatsing werd aangewend voor de ondersteuning van de groei van de portefeuille en de diversificatie van de financieringsbronnen van Home Invest Belgium. Dankzij de looptijd van 10 jaar, betekenen deze obligaties een belangrijke stap in het verlengen van de gemiddelde maturiteit van de globale financiering van Home Invest Belgium, en dit aan bijzonder aantrekkelijke financiële voorwaarden.

Op 18 juni 2014 – VAN LINKS NAAR RECHTS: GUILLAUME BOTERMANS (VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR), SOPHIE LAMBRIKHS (CEO), JEAN-LUC COLSON (CFO), VINCENT VAN DESSEL (VOORZITTER EURONEXT), ALEXANDER HODAC (COO), RONNY NECKEBROECK (CHIEF TRADER BELFIUS), OLIVIER GOERENS (ORIGINATION DCM, BELFIUS), MICHEL BACQUART (DIRECTEUR CORPORATE BANKING WALLONIE, BELFIUS), ALAIN BAETENS (HEAD OF LISTINGS EURONEXT)



Foto Mathieu Paternoster

Overzicht van de financiële structuur

Dankzij de uitgifte van obligaties en zoals blijkt uit onderstaande tabel,

- kon de gemiddelde gewogen looptijd van de kredietlijnen gebracht worden op **4 jaar en 9 maanden** op 30 juni 2014;
- kon de gemiddelde looptijd van de indekkingen gehandhaafd worden op 3 jaar en 8 maanden.

Financieringen	Bedrag van de bevestigde kredietlijnen (€)	Opname (€)	Gemiddelde duur	Notionele bedragen die vervallen in het tweede halfjaar 2014 (€)
Bankfinancieringen	150 280 000	88 280 000	3 jaar en 4 maanden	35 280 000
Obligatieleningen	40 000 000	40 000 000	10 jaar	
Totaal	190 280 000	128 280 000	4 jaar en 9 maanden	35 280 000

Indekkings-instrumenten	Bedrag van de indekkings-instrumenten (€)	Gemiddelde duur	Indekkingen die vervallen in het tweede halfjaar van 2014 (€)
Indekking type IRS	111 750 000	3 jaar en 8 maanden	11 750 000

De gemiddelde kost van de schuld in het eerste halfjaar van 2014 bedraagt 3,29%.

► Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Home Invest Belgium heeft verder bijzonder aandacht besteed, zowel op het niveau van haar Raad van Bestuur als op het niveau van het Uitvoerend Management, aan de sociale, omgevings- en ethische criteria in haar beslissingen met betrekking tot het beheer van de financiële middelen alsook de uitvoering van de rechten verbonden aan de effecten in portefeuille. Home Invest Belgium heeft, als lange-termijn investeerder, de opportuniteit en verantwoordelijkheid om duurzame ontwikkeling in al haar aspecten te integreren in de ontwikkeling van nieuwe residentiële projecten. Het is in deze context dat Home Invest Belgium bijzondere aandacht heeft besteed aan technologische evoluties inzake bouw alsook aan de energieprestatie van haar vastgoedportefeuille en haar projectontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld voor het project Ariane. Dit project zal intern ontwikkeld worden met een speciale aandacht voor de huidige vereisen inzake duurzaamheid, meer bepaald op het niveau van energieprestatie.

Home Invest Belgium beschouwt maatschappelijke verantwoordelijkheid als een strategische pijler, die als objectief heeft om haar prestaties te verbeteren en aldus waarde te creëren op middellange en lange termijn voor alle betrokken partijen.

VOORUITZICHTEN

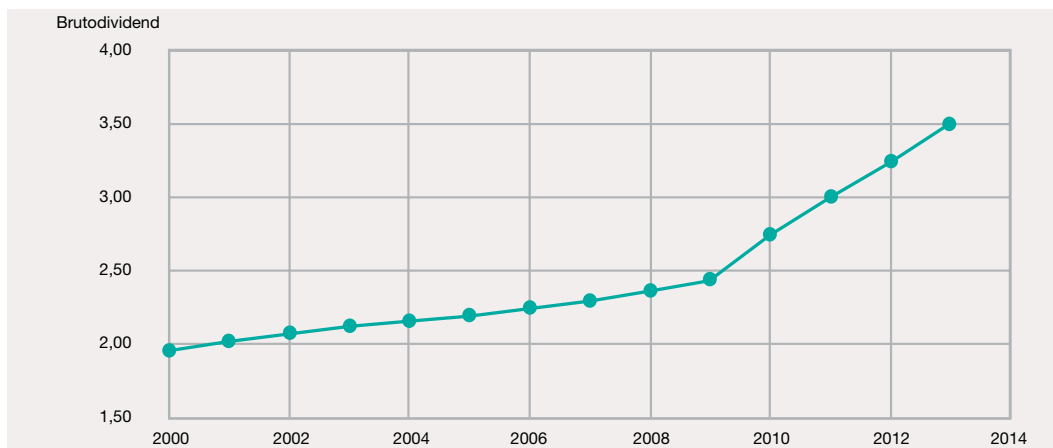
Sinds de beursnotering van de Vennootschap in juni 1999 kon het dividend uitgekeerd door de vastgoedbevak telkens jaar na jaar aanzienlijk verhoogd worden.

Voor het lopende boekjaar, en behoudens in geval van onvoorziene omstandigheden, is er geen enkel aanwijsbaar element om deze stijgende trend om te buigen. In deze situatie is de **Raad van Bestuur van mening dat het dividend voor 2014 opnieuw hoger zou moeten zijn aan dat van het vorige boekjaar**, behalve in geval van een plotse en aanzienlijke achteruitgang van de residentiële vastgoedmarkt inzake verkoop en/of verhuring, hetgeen de Raad niet verwacht op het ogenblik van het opstellen van dit rapport.

15 jaar

De Raad van bestuur bevestigt dat de dividendgroei gedeeltelijk voortkomt van het volume aan arbitrages op de portefeuille. Het verdient ter zake de aandacht te vestigen op het feit dat de vastgoedbevak geen invloed heeft op de ontwikkeling van de marktprijzen en dat ze geen absolute controle heeft over de planning van haar verkopen, aangezien de koper verondersteld wordt vrij te kunnen beslissen tot de ondertekening.

Evolutie van het bruto dividend sinds de oprichting van de vastgoedbevak



VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De Raad van Bestuur is van oordeel dat de voornaamste risicofactoren, samengevat in de pagina's 4 tot 15 van het financieel jaarverslag 2013, relevant blijven voor dit halfjaarverslag.

STRATEGIE

Als "Pure player" investeert Home Invest Belgium voor het overgrote deel in echt residentieel vastgoed voor verhuur (appartementen, huizen), hetwelk een stabiel inkomen garandeert, gemakkelijk verkoopbaar is per stuk en meerwaarden genereert op termijn.

Door nauwkeurig de demografische evoluties en de marktbehoeften van de residentiële vastgoedmarkt te volgen, bestudeert de Vennootschap onder andere het segment van studentenwoningen en woningen voor jonge professionals. Dit segment beantwoordt immers aan de noden van de jonge generaties die op zoek zijn naar kwalitatieve woningen en die bovendien beantwoorden aan de huidige normen inzake duurzaamheid, bereikbaarheid en een aangename leefomgeving.

Home Invest Belgium verenigt intern de 4 beroepen die deel uitmaken van de levenscyclus van een gebouw:

- De groei van de portefeuille door acquisities
- De renovatie en ontwikkeling van gebouwen
- Het administratief, commercieel en technisch beheer
- De verkopen

Deze verschillende functies worden uitgevoerd door de professionele teams, die elk specialist zijn in hun vak.

CORPORATE GOVERNANCE

► Samenstelling van de Raad van bestuur

Op 6 mei 2014 heeft de algemene vergadering van de Vennootschap de hernieuwing goedgekeurd van het mandaat van niet-uitvoerend bestuurder van de heer **Liévin Van Overstraeten** voor een termijn van 4 jaar hetwelk een einde neemt op het einde van de gewone algemene vergadering van 2018 en de benoeming van de heer **Wim Arousseau** in de hoedanigheid van niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van Axa Belgium NV, voor een termijn van 1 jaar om een einde te nemen bij afloop van de gewone algemene vergadering van 2015 teneinde het mandaat van de heer Guy Van Wymersch-Moons te voltooien.

VAN LINKS NAAR RECHTS: JOHAN VAN OVERSTRAETEN (BESTUURDER), WIM AROUSSEAU (BESTUURDER), GUILLAUME BOTERMANS (VOORZITTER), KOEN DEJONCKHEERE (BESTUURDER), SOPHIE LAMBRIGHS (AFGEVAARDIGDE BESTUURDER), ERIC SPIESSENS (BESTUURDER), LIÉVIN VAN OVERSTRAETEN (VICE-VOORZITTER)



► Samenstelling van het Uitvoerend management

Mevrouw **Sophie Lambrighs** nam haar functie van CEO waar op 16 juni 2014.

VAN LINKS NAAR RECHTS: FILIP VAN WUNENDAELE (COO), JEAN-LUC COLSON (CFO), SOPHIE LAMBRIGHS (CEO), ALEXANDER HODAC (CCO)



► Verbonden partijen

Op 11 juni 2014, heeft AXA Belgium NV, aandeelhouder van de Vennootschap, in het kader van het toegestaan kapitaal, het gebouw gelegen te Marcel Thirylaan 208 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe ingebracht in het kapitaal van Home Invest Belgium. Deze inbreng werd vergoed door 104 666 nieuwe aandelen, wat aanleiding gegeven heeft tot een kapitaalverhoging van de Vennootschap van € 2 548 072,84. Ingevolge deze operatie bedraagt het **maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap op heden € 76 949 294,75, vertegenwoordigd door 3 160 809 aandelen.**

GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET EERSTE HALFJAAR

► Portefeuille

De Vennootschap blijft actief op zoek naar investerings- of ontwikkelingsopportuniteiten voor eigen rekening die waarde creëren voor haar aandeelhouders, door actief haar bestaande portefeuille te beheren, deze te verjongen en te verbeteren en steeds oog te hebben voor evoluties binnen de verhuurmarkt.

De arbitrage-activiteit via verkopen per stuk werd verdergezet aan een normaal ritme en verschillende konden worden afgesloten, waarvan enkele reeds het voorwerp uitmaken van een verkoopcompromis.

► Gereguleerde vastgoedvennootschap

Teneinde rekening te houden met het operationele karakter van de huidige vastgoedactiviteit van de vastgoedbevaks, werd een nieuwe wet die het statuut van **Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)** introduceert gestemd en gepubliceerd op 30 juni 2014. Mits naleving van bepaalde voorwaarden wordt aan de bestaande vastgoedbevaks de opportuniteit gegeven om dit statuut over te nemen. Dit specifiek reglementair kader is vergelijkbaar met het reglementair kader dat heden van toepassing is op de vastgoedbevaks (de Vennootschap verwijst naar het informatiedocument gepubliceerd op haar website voor meer informatie i.v.m. de eigenschappen van het GVV statuut).

De vastgoedbevaks worden ertoe aangezet om een keuze te maken voor 16 november 2014 tussen hetzij hun vergunning als AIFM en investeringsvennootschap aanvragen, hetzij hun aandeelhouders voorstellen om het statuut van GVV aan te nemen en hun goedkeuring als GVV te vragen.

Op 18 juni 2014 heeft de Raad van Bestuur beslist om een aanvraag tot goedkeuring als publieke GVV in te dienen. Home Invest Belgium heeft een buitengewone algemene vergadering samengeroepen die zal plaatsvinden op 25 september 2014 en, indien het aanwezigheidsquorum niet gehaald wordt, op 20 oktober 2014, met als doel de wijziging van haar statuten (onder bepaalde opschortende voorwaarden en de voorwaarde dat het percentage aandelen waarvoor het recht van uittreding werd uitgeoefend niet hoger ligt dan een bepaald percentage vermeld in het informatiedocument waarvan hiervoor sprake).

BELLIARD 205 - BRUSSEL



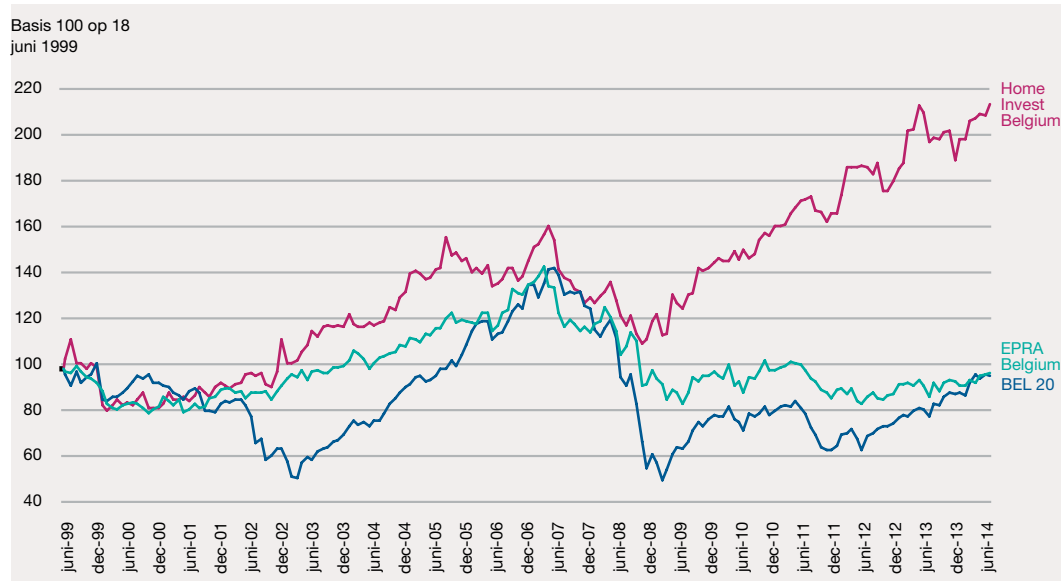
Home Invest Belgium op de beurs

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

In de loop van het betrokken halfjaar heeft de slotkoers van het aandeel Home Invest Belgium geschommeld tussen het laagste niveau van € 73,50 op 13 januari en het hoogste van **€ 82,00** op 13 maart. Het aandeel noteert een **voortgang met 6,8%**, rekening houdend met de slotkoers op 30 juni 2014 (€ 81,20) in vergelijking met die op 31 december 2013 (€ 76,00).

Deze goede prestatie van het aandeel Home Invest Belgium in de loop van het halfjaar springt eruit in vergelijking met het geheel van de Belgische vastgoedbeveiligingssector, weergegeven door de sectorindex EPRA Belgium, die gekenmerkt werd door een stijging met 4,2% tijdens het betrokken halfjaar. Terwijl de voortgang van Home Invest Belgium vergelijkbaar is met die van de BEL20 (7%).

Vergelijking beursevolutie: Home Invest Belgium Bel 20 – EPRA Belgium index sinds de beursintroductie



Over het algemeen werden de eerste zes maanden van het boekjaar 2014 gekenmerkt door een stijging van de beurskoers in februari, om een niveau rond € 80,00 te bereiken voor de rest van het halfjaar. Er dient opgemerkt te worden dat de onthechting van de coupon op 16 mei laatstleden slechts een heel lichte invloed heeft gehad op de beurskoers van het aandeel. Home Invest Belgium noteerde de voorgaande dag aan € 80,00 (15 mei) en werd de volgende dag verhandeld aan € 78,27 (16 mei) om opnieuw snel te stijgen de volgende dagen (€ 81,73 op 21 mei).

Er dient opgemerkt te worden dat de **liquiditeit** van het effect licht verbetert met een daggemiddelde van 1153 aandelen per beursdag in vergelijking met een gemiddelde van 810 in de loop van het eerste halfjaar 2013 en met 703 voor het volledige boekjaar 2013.

De premie op de beurskoers van 30 juni 2014, laatste noteringsdag van het halfjaar (€ 81,20) t.o.v. de netto inventariswaarde van diezelfde dag (€ 64,03) bedraagt 26,82% (in vergelijking met een premie van 27,7% op 30 juni 2013 en een premie van 18,6% op 31 december 2013). **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 2014

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 2014 - in vergelijking met de toestand op 31 december 2013, zoals vermeld in het Financieel Jaarverslag 2013 (pagina 77) - de overname door de Groep Van Overstraeten van het saldo van de participatie voorheen in handen van de CVBA Arcopar van de Groep Arco alsook de inbreng in natura gerealiseerd door AXA Belgium NV.

Aandeelhouders	Aantal aandelen	In % van het kapitaal
Groep Van Overstraeten *	867 384	27,44%
COCKY S.A.	110	0,00%
Dhr. Liévin Van Overstraeten	128 671	4,07%
Dhr. Antoon Van Overstraeten	127 715	4,04%
Dhr. Hans Van Overstraeten	132 346	4,19%
Dhr. Johan Van Overstraeten	128 944	4,08%
Dhr. Bart Van Overstraeten	128 568	4,07%
Stavos Luxemburg ¹	118 455	3,75%
VOP NV	102 575	3,25%
AXA Belgium ^{*2}	537 830	17,02%
Les Assurances Fédérales *	105 296	3,33%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan *	102 792	3,25%
M. S. Van Overtveldt	51 396	1,63%
Mevr. P. Henry de Frahan	51 396	1,63%
Andere nominatieve aandeelhouders	74 877	2,37%
Totaal gekend	1 688 179	53,41%
Free Float	1 472 630	46,59%
Algemeen totaal	3 160 809	100,00%

* Aandeelhouders die overgegaan zijn tot een verklaring conform de Wet inzake Transparantie van 2 mei 2007.

1 Stavos Luxemburg NV is 100% gecontroleerd door de stichting "Stichting Administratiekantoor Stavos". Stichting Administratiekantoor Stavos wordt gecontroleerd door Liévin, Antoon, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten. Cocky NV is voor 99% gecontroleerd door de vereniging Van Overstraeten die op haar beurt 100% gecontroleerd is door de stichting "Stichting Administratiekantoor Stavos".

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

Vastgoedverslag

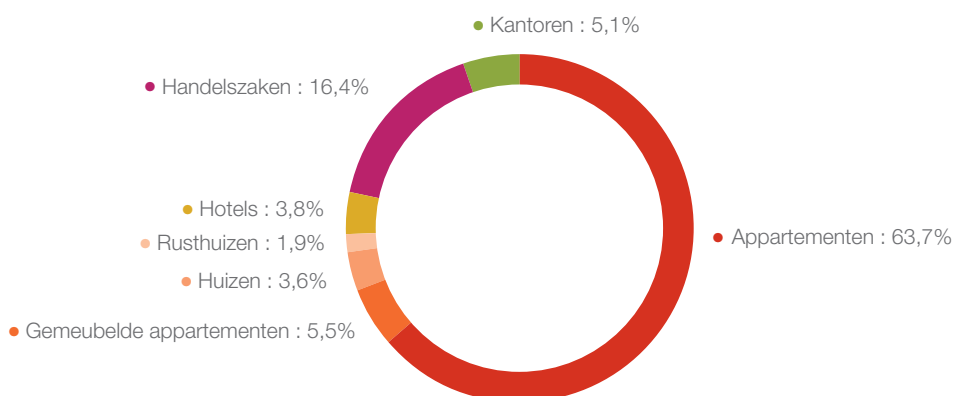
PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN¹

Op 30 juni 2014, bezat Home Invest Belgium 75 gebouwen in exploitatie verspreid over 44 sites, met een bebouwde oppervlakte van ± 148 000 m² en 1 315 verhuureenheden.

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** bedraagt € 295,6 miljoen, de investeringswaarde bedraagt € 326 miljoen.²

► Spreiding volgens type gebouw

Volgens de **bestemming** van de panden van de portefeuille van de vastgoedbeleggingen, ziet de spreiding van de **vastgoedbeleggingen**³ eruit als volgt:



Deze spreiding laat toe vast te stellen dat op afsluitdatum van het betrokken halfjaar de portefeuille samengesteld is uit **74,7% gebouwen met een exclusieve residentiële bestelling of gebruik**.

1 Op basis van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2014.

2 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 residentieel vastgoed houdt de reële waarde gedeeltelijk rekening met een potentiële meerwaarde ingeval van verkoop per appartement.
- voor de andere gebouwen van de portefeuille, door van de Investeringswaarde 2,5% af te trekken indien deze waarde hoger ligt dan € 2 500 000, en de volledige transactiekosten indien hun Investeringswaarde onder de € 2 500 000 ligt.

3 De vastgoedbeleggingen omvatten de gebouwen in exploitatie en de projectontwikkelingen.

► Objectief van minimum 80% residentiële gebouwen

Sinds de programmawet van 27 december 2012 moet Home Invest Belgium, om verder te kunnen genieten van het statuut van residentiële vastgoedbevak, minstens 80% van de totale waarde van haar vastgoed, rechtstreeks investeren in vastgoed gelegen in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte, hetwelk exclusief bestemd of gebruikt wordt voor bewoning. Het statuut van residentiële vastgoedbevak laat de aandeelhouders toe om te genieten van een vermindering van de roerende voorheffing op dividenden nl. van 15% (in plaats van de gebruikelijke 25%).

De residentiële vastgoedbevaks beschikken over een overgangsperiode die eindigt in mei 2015, om zich daarmee in regel te stellen, gezien de drempel voor de programmawet van 27 december 2012 slechts 60% van de totale waarde van de portefeuille bedroeg.

Home Invest Belgium zal er bijgevolg nauwlettend op toezien de 80%-drempel te bereiken voor het verstrijken van de overgangsperiode.

Niettegenstaande de toename van de **vastgoedbeleggingen** – gaande van € 306,8 miljoen in 2013 naar € 326,4 miljoen op 30 juni 2014 - blijft deze verhouding onder de 80%. Er is echter wel een vooruitgang in vergelijking met het niveau van einde 2013 (74,7% tegenover 73,7%).

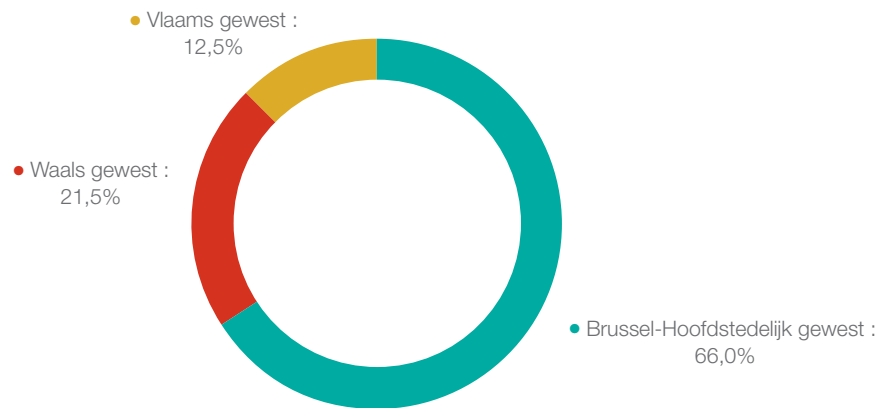
De Raad van Bestuur van Home Invest Belgium neemt alle noodzakelijke maatregelen om tegen mei 2015 de drempel van 80% te bereiken. Deze drempel zal enerzijds bereikt worden door de gefaseerde vooruitgang van de projectontwikkelingen, waarvan het grotendeels residentiële aandeel deze verhouding zal versterken, en anderzijds, door de acquisitie van bestaande residentiële portefeuilles, en tenslotte door de selectieve arbitrage op niet-residentiële gebouwen of gedeelten. De lage schuldgraad zal de Vennootschap toelaten om haar expansie te financieren en het objectief van 80% residentiële gebouwen te bereiken zonder beroep te hoeven doen op nieuwe fondsen.

► Diversificatie van de risico's

De reglementering van toepassing op de sector verplicht de vastgoedbevaks om hun risico's te diversifiëren. Aldus mag Home Invest Belgium, in haar hoedanigheid van vastgoedbevak, niet meer dan 20% van haar activa investeren in eenzelfde vastgoedgeheel.

Gegeven dat de belangrijkste site – samengesteld uit 3 gebouwen gelegen in Louvain-la-Neuve – slechts 11,5% van de totale portefeuille van panden vertegenwoordigt, gevolgd door het complex Lambermont te Schaarbeek met 9,7%, is de diversificatie volledig gegarandeerd.

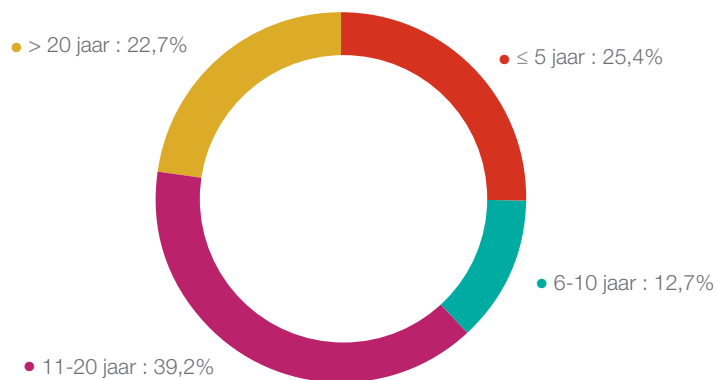
► Geografische spreiding



Inzake **geografische spreiding**, is de portefeuille van gebouwen voor 66,0% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gewest weerhouden door de vastgoedbevak als prioritaire investeringszone, omwille van de grote liquiditeit van de markt en de vooruitzichten op meerwaarden op middellange en lange termijn. De aanwezigheid van de vastgoedbevak in het Waals Gewest bedraagt 21,5% en die in het Vlaams Gewest 12,5%.

► Spreiding volgens de leeftijd van de gebouwen

Ingedeeld naar **leeftijdscategorie**, vertegenwoordigen de gebouwen van 10 jaar of minder 38,1% van de portefeuille, waarvan meer dan de helft minder dan 5 jaar bedraagt op afsluitdatum van het halfjaar.



BEZETTINGSGRAAD

15 jaar

De gemiddelde **bezettingsgraad**¹ van de vastgoedportefeuille voor het volledige eerste halfjaar van het lopende boekjaar blijft stabiel op 95,26%, een niveau licht hoger dan dat van 95,0% voor het volledige boekjaar 2013. In een markt die moeilijk blijft omwille van de zwakke economische activiteit vindt die stabiliteit haar oorsprong in het dynamische commercialisatiebeleid van de gebouwen in portefeuille en in de continue opvolging van de optimalisatie van hun verhuurtoestand.

¹ De bezettingsgraad is het percentage huur dat door bezette gebouwen wordt gegenereerd, vermeerderd met de huurwaarborgen voor leegstaande gebouwen, in verhouding tot de som van huur van de bezette gebouwen en de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen. De berekening houdt geen rekening met gebouwen bestemd voor verkoop, noch met de projectontwikkelingen.

GIOTTO (EVERE)



DETAILS VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE ⁷

Situatie van de vastgoedbeleggingen

Situatie op 30 juni 2014 (1)		Adres	Hoofd- bestem- ming	Jaar (2)	Een- heden	Opper- vlakte	Brutohuur (3)	Geschatte huur- waarde (4)	Effectieve huur (5)	Bezet- tings- graad (6)
Naam	Gemeente				Nr	m ²	€	€	€	%
Brussels gewest					773	87 789	11 776 896	10 686 512	11 252 177	94,6%
Adagio Access Brussels Europe	Brussel	Rue de l'Industrie, 12	Hotel- residentie	2012	1	3 840	769 786	663 913	769 786	100,0%
Belliard 205	Brussel	Rue Belliard, 205	Kantoren	1937	18	2 256	373 456	318 780	368 456	98,0%
Belliard 21	Brussel	Rue Belliard, 21	Residentieel	2013	6	278	47 160	47 875	47 160	100,0%
Clos de la Pépinière	Brussel	Rue de la Pépinière, 6-14 - Avenue Thérésienne, 5-9	Residentieel Kantoren	1993	25	3 275	458 367	434 353	446 367	97,4%
Lebeau	Brussel	Rue Lebeau, 55-57	Residentieel	1998	12	1 153	251 659	187 015	251 659	100,0%
Résidences du Quartier Européen	Brussel	Rue Joseph II, 82-84 - Rue Lebon, 6-10 - Rue Stevin, 21	Residentieel	1997	50	4 290	747 326	554 985	747 326	78,4%
Birch House	Etterbeek	Cours Saint Michel, 96	Residentieel	2001	32	3 438	499 931	476 490	495 131	97,9%
Erainn	Etterbeek	Rue des Ménapiens, 29	Residentieel	2001	12	1 252	214 523	201 725	209 523	97,4%
Yser	Etterbeek	Avenue de l'Yser, 13	Residentieel	1974	15	1 961	297 584	273 690	225 547	78,9%
Giotto	Evere	Avenue du Frioul, 2-10	Residentieel	2005	85	8 647	1 188 039	1 123 668	1 149 568	95,8%
Belgrade	Vorst	Rue de Belgrade, 78-84	Residentieel	1999	1	1 368	-	-	-	100,0%
Les Jardins de la Cambre	Elsene	Av. de l'Hippodrome, 96 - Rue des Echevins, 75	Residentieel	1992	28	3 552	466 911	455 341	456 911	97,6%
Charles Woeste (appartements)	Jette	Avenue Charles Woeste, 296-306	Residentieel	1998	92	5 091	590 678	552 920	536 378	94,5%
Charles Woeste (commerces)	Jette	Avenue Charles Woeste, 290	Handels- ruimten	1996	14	2 995	390 416	344 693	323 235	92,5%
Odon Warland - Bulins	Jette	Rue Odon Warland, 205 - Rue Bulins, 2-4	Residentieel	2012	35	3 123	376 996	366 538	353 881	94,8%
Baeck	St-Jans- Molenbeek	Rue Joseph Baeck, 22-46	Residentieel	2001	28	2 652	238 247	230 724	223 717	95,7%
Lemaire	St-Jans- Molenbeek	Rue Joseph Lemaire, 13-15	Rusthuizen	1990	1	754	-	-	-	100,0%
La Toque d'Argent	St-Jans- Molenbeek	Rue Van Kalck, 30-32	Rusthuizen	1990	1	1 618	202 839	160 465	202 839	100,0%
Sippelberg	St-Jans- Molenbeek	Avenue du Sippelberg, 3-5	Residentieel	2003	33	3 290	394 730	369 765	372 735	96,1%
Bosquet - Jourdan	Sint-Gillis	Rue Bosquet, 72 - Rue Jourdan, 71	Residentieel	1997	27	2 326	291 934	282 937	291 934	99,1%
Jourdan - Monnaies	Sint-Gillis	Rue Jourdan, 121-125	Residentieel	2002	26	2 814	314 542	350 012	319 987	94,8%
Jourdan 85	Sint-Gillis	Rue Jourdan, 85	Residentieel	2010	24	2 430	370 312	361 998	360 592	97,6%
Lambermont	Schaarbeek	Bd du Lambermont, 210-222 - Rue Desenfans 13-15,	Residentieel	2008	131	14 110	1 692 200	1 581 355	1 630 597	96,6%
Melkriek	Ukkel	Rue du Melkriek, 100	Rusthuizen	1998	1	1 971	302 770	210 578	302 770	100,0%
Ryckmans	Ukkel	Avenue Ryckmans, 5-19	Residentieel	1990	8	2 196	277 243	263 520	277 243	100,0%
Les Erables	Sint-Lambrechts- Woluwe	Avenue de Calabre, 30-32	Residentieel	2001	24	2 202	298 733	270 239	261 291	92,7%
Les Mélézes	Sint-Lambrechts- Woluwe	Avenue de Calabre, 34-38	Residentieel	1995	34	3 984	576 830	465 312	484 088	91,5%
Voisin	St-Pieters-Woluwe	Rue Montagne au Chaudron, 13	Residentieel	1996	9	923	143 684	137 621	143 454	91,9%
Vlaams gewest					146	14 029	2 135 131	2 137 640	2 040 004	97,2%
Nieuwpoort (handelszaken)	Nieuwpoort	Albert I-laan, 136	Handels- ruimten	1997	1	296	29 603	64 000	29 603	100,0%
Grote Markt	Sint-Niklaas	Grote Markt, 32	Residentieel Kantoren	2004	17	2 752	392 973	368 541	378 918	95,5%
City Gardens	Leuven	Petermannenstraat, 2A-2B - Ridderstraat, 112-120	Residentieel	2010	106	5 236	1 058 152	1 058 589	1 025 981	97,3%
Haverwerf	Mechelen	Haverwerf, 1-10	Handels- ruimten	2002	4	3 399	430 050	424 450	418 800	98,3%
Gent Zuid	Gent	Woodrow Wilsonplein, 4	Residentieel	2000	18	2 346	224 353	222 060	186 703	97,7%

- 1 Exclusief panden in verkoop en projectontwikkelingen. (Comptes statutaires uniquement)
- 2 Bouwjaar of jaar van meest recente grondige renovatie.
- 3 Jaarlijkse lopende brutohuur op 30/06/2014, inclusief huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde van de niet-bezette oppervlakken.
- 4 Geschatte huurwaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoedexpert.
- 5 Geannualiseerde brutohuur op 30/06/2014.
- 6 Gemiddeld percentage over het eerste halfjaar 2014, huurwaarborgen inbegrepen.
- 7 Enkel op statutair niveau.

Situatie op 30 juni 2014 (1)		Adres	Hoofd- bestem- ming	Jaar (2)	Een- heden	Opper- vlakke	Brutohuur (3)	Geschatte huur- waarde (4)	Effectieve huur (5)	Bezet- tings- graad (6)
Naam	Gemeente				Nr	m²	€	€	€	%
Région wallonne					396	45 744	5 659 565	5 166 959	5 303 554	96,0%
Clos Saint-Géry	Ghlin	Rue de Tournai, 4	Residentieel	1993	1	4 140	296 431	190 000	229 931	60,1%
Place du Jeu de Balle	Lasne	Place du Jeu de Balle, 1	Residentieel	1999	7	1 198	166 838	162 568	165 038	96,9%
Quai de Compiègne	Huy	Quai de Compiègne, 55	Kantoren	1971	1	2 479	252 520	161 135	252 520	100,0%
Galerie de l'Ange (appartements)	Namen	Rue de la Monnaie, 4-14	Residentieel	1995	50	1 880	263 106	256 820	248 293	96,7%
Galerie de l'Ange (commerces)	Namen	Rue de l'Ange, 16-20	Handels- ruimten	2002	12	2 552	690 480	592 556	690 480	99,7%
Léopold	Luik	Rue Leopold, 2-8	Residentieel	1988	53	3 080	313 826	300 885	287 452	92,9%
Mont Saint Martin	Luik	Mont Saint Martin, 1	Residentieel	1988	6	335	30 627	29 600	30 627	100,0%
Saint Hubert 4	Luik	Rue Saint Hubert, 4	Residentieel	1988	14	910	80 267	80 800	43 216	64,6%
Saint Hubert 51	Luik	Rue Saint Hubert, 51	Residentieel	1988	4	360	26 826	32 280	26 826	100,0%
Florida	Waterloo	Avenue Florida 75 -79	Residentieel	1998	5	1 460	105 600	115 040	105 600	86,0%
Louvain La Neuve CV9	Louvain La Neuve	Hoek van Rues des Wallons en Grand Rue	Kantoren Handels- ruimten	1977	16	7 091	747 899	719 900	747 900	100,0%
Louvain La Neuve CV10&18	Louvain La Neuve	Rues Charlemagne, Grand Rue, Robelais, Grand Place, Agora	Residentieel Kantoren Handels- ruimten	1977	176	16 519	2 258 947	2 117 400	2 106 882	99,9%
Colombus	Jambes	Rue de l'Orjo, 52-56	Residentieel	2007	51	3 740	426 198	407 975	368 791	91,6%
Totaal					1 315	147 562	19 571 592	17 991 111	18 595 735	95,3%

Lopende projectontwikkelingen

Naam	Gemeente	Adres	Geschatte investering	Investerings op 30/06/2014
			€	€
Ariane	Sint-Lambrechts-Woluwe	Avenue Marcel Thiry, 208	22 027 712	8 759 111
Trone	Brussel	Angle de la rue de la Pépinière et Brederode	6 834 375	4 044 718
Maurice Charlent	Auderghem	Rue Maurice Charlent, 51-53	11 154 600	225 663
Marcel Thiry 204C	Sint-Lambrechts-Woluwe	Avenue Marcel Thiry, 204C	17 720 847	9 271 405
Reine Astrid	Kraainem	Avenue Reine Astrid, 278	8 861 383	3 351 806
Totaal			66 598 917	25 652 702

GENT ZUID



VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT¹

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft: Schatting op 30 juni 2014

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 2014.

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 residentieel vastgoed houdt de reële waarde gedeeltelijk rekening met een potentiële meerwaarde ingeval van verkoop per appartement.
- voor de andere gebouwen van de portefeuille, door van de Investeringswaarde 2,5% af te trekken indien deze waarde hoger ligt dan € 2 500 000, en de volledige 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 74,14% residentiële gebouwen, waarvan 1,87% rusthuizen en 3,73% hotels, uit 16,63% winkelpanden en 5,50% kantooroppervlakten².
- 2) de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op **30 juni 2014** bedraagt 93,36%³.
- 3) de huidige ontvangen huur met inbegrip van de huurgaranties voor de totale vastgoedportefeuille ligt 6,01% hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

1 Brief van de vastgoedexpert van 4 juli 2014 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 maar niet de projecten.

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.

15 jaar

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de **Investeringswaarde** van het vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium op **30 juni 2014 € 331.889.000,00** (driehonderd eenendertig miljoen achthonderd negenentachtig duizend euro) bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium op **30 juni 2014**, welke overeenstemt met de **Reële waarde ("fair value")** in de zin van de IAS/IFRS normen, bedraagt aldus **€ 302.694.000,00** (driehonderd en twee miljoen zeshonderd vierennegentig duizend euro).

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 04 juli 2014
WINSSINGER & ASSOCIES N.V.

Geoffroy REGOUT *
Director

JOURDAN – MONNAIES (SINT-GILLIS)



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 2013.

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.

LES MÊLÈZES (SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE)



RESULTATENREKENING

In vergelijking met de resultaten van het eerste halfjaar van 2013, zien de belangrijkste resultaten van het eerste halfjaar van 2014 er als volgt uit:

Resultatenrekening	30/06/2014	30/06/2013
I. Huurinkomsten (+)	9 631 516	9 582 481
III. Met huur verbonden kosten (+/-)	-69 282	-95 594
NETTO HUURRESULTAAT	9 562 234	9 486 887
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	52 028	39 543
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	406 699	33 905
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 069 063	-731 878
VIII. Andere inkomsten en uitgaven met verhuur verbonden (+/-)	29	-662
VASTGOEDRESULTAAT	8 951 926	8 827 796
IX. Technische kosten (-)	-593 298	-633 842
X. Commerciële kosten (-)	-105 156	-251 662
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-116 772	-229 046
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-1 503 068	-1 182 625
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-56 309	0
VASTGOEDKOSTEN	-2 374 603	-2 297 175
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6 577 322	6 530 620
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap (-)	-454 132	-307 425
XV. Andere inkomsten en operationele lasten (+/-)	-23 223	-114 080
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6 099 967	6 109 116
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	1 838 333	1 807 814
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	5 342 200	1 499 483
OPERATIONEEL RESULTAAT	13 280 501	9 416 413
XX. Financiële opbrengsten (+)	31 574	42 123
XXI. Netto intrestkosten (-)	-1 829 458	-1 999 827
XXII. Andere financiële kosten (-)	-38 528	-44 427
XXIII. Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-2 167 190	1 692 780
FINANCIEEL RESULTAAT	-4 003 601	-309 351
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	9 276 900	9 107 062
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-15 665	2 208
BELASTING	-15 665	2 208
NETTO RESULTAAT	9 261 234	9 109 271
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE EIGENAARS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	9 261 234	9 109 271
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	3,03	2,99
Gemiddeld aantal aandelen ⁽¹⁾	3 054 796	3 043 231
NETTO COURANT RESULTAAT (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. en XIX.)	2 080 701	5 801 973
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. en XIX.)	0,68	1,91
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS.39 (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)	4 247 891	4 109 194
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS.39 PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)	1,39	1,35
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI. tot XIX.)	7 180 533	3 307 297
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI. tot XIX.)	2,35	1,09
UITKEERBAAR RESULTAAT	6 327 621	6 018 084
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	2,07	1,98
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	68,14%	69,20%
Operationele marge voor belastingen (Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	23,42%	65,70%
Netto courante marge (Netto resultaat - resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	23,24%	65,72%

(1) Het aantal aandelen op het einde van de periode is berekend met uitsluiting van 12 912 aandelen onder autocontrole en omvatten de 104 666 nieuwe aandelen gerechtigd op 11 juni 2014 (hetzij 20 dagen / 181 dagen).

Staat van het globaal resultaat	30/06/2014	30/06/2013
I. Netto resultaat	9 261 234	9 109 271
II. Andere elementen van het globaal resultaat:		
A. Impact op de reële waarde van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen		
B. Variatie van het effectief deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten toegelaten als kasstroom zoals bepaald in IFRS	-425 958	824 360
1. Effectieve indekkingsinstrumenten	-508 808	515 598
2. Herkwalificatie volgens IAS 39 §1011	82 851	308 762
GBAAL RESULTAAT (I + II)	26 194 912	12 222 357

Het **netto huurresultaat** gaat vooruit met 0,79% in vergelijking met dat van het eerste halfjaar van 2013 terwijl het vastgoedresultaat toenam met 1,41%.

De **vastgoedkosten** noteren een stijging van 3,37% in vergelijking met het eerste halfjaar van 2013.

De **algemene kosten** nemen fors toe met 47,72% in vergelijking met het eerste halfjaar van 2013, en dit, enerzijds te wijten aan de abonnementstaks waarvan het niveau en de berekeningsbasis toenemen, en anderzijds aan externe consultancy fees die verband houden met nieuwe dossiers, o.a. de GWV.

Het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** daalt marginaal met 0,15% en bedraagt € 6,6 miljoen.

De **operationele marge**¹ bedraagt aldus 68,14%, een daling in vergelijking met die van 69,2% in het eerste halfjaar van 2013 en die van 69,53% op 31 december 2013, ingevolge de hiervoor vermelde toename van de algemene kosten.

Het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen**, berekend in vergelijking met de laatste reële waarde, min de investeringen van het lopende jaar, bedraagt € 1,8 miljoen en noteert een lichte stijging van 1,69% in vergelijking met het eerste halfjaar van 2013; de uitkeerbare meerwaarde op deze verkopen bedraagt € 2,1 miljoen.

De **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** is positief en bedraagt € 5,3 miljoen in vergelijking met € 1,5 miljoen in het eerste halfjaar van 2013.

Het **operationeel resultaat** bedraagt aldus € 13,3 miljoen in vergelijking met € 9,4 miljoen op 30 juni 2013, hetzij een toename met +41,04%.

Het **financieel resultaat** noteert een aanzienlijke achteruitgang. Het bedraagt € - 4,0 miljoen in vergelijking met € - 0,3 miljoen op 30 juni 2013, te verklaren door de latente negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, na een jaar van positieve variatie in 2013.

Het **nettoresultaat bedraagt** € 9,3 miljoen, een groei (+1,67%) in vergelijking met dat van € 9,1 miljoen op 30 juni 2013.

Het **netto courant resultaat** exclusief IAS 39 neemt toe met 3,38%, en gaat van € 4,1 miljoen naar € 4,2 miljoen op het einde van het 1e halfjaar van 2014. Per aandeel bedraagt dit € 1,39 tegenover € 1,35 een jaar geleden (+2,99%).

Het **uitkeerbaar resultaat** gaat aanzienlijk vooruit en bedraagt € 6,3 miljoen tegenover € 6,0 miljoen een jaar geleden. Per aandeel bedraagt dit € 2,07 tegenover € 1,98 op 30 juni 2013 (+4,75%).

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

BALANS

15 jaar

ACTIVA	30/06/2014	31/12/2013
I. Vaste activa	327 638 399	307 933 429
B. Immateriële activa	13 970	16 049
C. Vastgoedbeleggingen	326 395 153	306 753 952
D. Andere materiële activa	191 640	122 902
E. Financiële vaste activa	73 122	76 012
F. Vorderingen financiële leasing	964 515	964 515
II. Vlottende activa	14 223 891	17 166 414
A. Activa bestemd voor verkoop	7 069 192	9 402 061
C. Vorderingen financiële leasing	78 666	112 237
D. Handelsvorderingen	3 412 460	3 199 473
E. Belastingen en andere vlottende activa	365 512	296 970
F. Kas en kasequivalenten	2 752 338	3 882 740
G. Overlopende rekeningen	545 723	272 933
TOTAAL VAN ACTIVA	341 862 290	325 099 843
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	75 999 055	73 469 670
B. Uitgiftepremies	24 903 199	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 (+/-)	105 832 012	90 909 201
c. Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-28 488 588	-25 730 630
d. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast (+/-)	-1 097 156	-671 198
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
m. Andere reserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (+/-)	14 538 017	12 446 842
D. Netto resultaat van het boekjaar	9 261 234	24 907 336
EIGEN VERMOGEN	201 548 697	195 025 808
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	113 663 376	79 471 529
B. Langlopende financiële schulden	106 598 700	75 000 000
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	7 064 676	4 471 529
II. Kortlopende verplichtingen	26 650 217	50 602 505
B. Kortlopende financiële schulden	21 866 855	47 382 687
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3 608 439	2 290 190
E. Andere kortlopende verplichtingen	211 524	120 734
F. Overlopende rekeningen	963 399	808 895
VERPLICHTINGEN	140 313 594	130 074 035
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	341 862 290	325 099 843
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁽¹⁾	3 147 897	3 043 231
Netto inventariswaarde	201 548 697	195 025 808
Netto inventariswaarde per aandeel	64,03	64,09
EPRA NAV ⁽²⁾	66,27	65,55
Schulden	132 285 518	124 793 611
Schuldgraad	38,70%	38,39%

(1) Het aantal aandelen op het einde van de periode is berekend met uitsluiting van 12 912 aandelen onder autocontrole en omvat 104.666 nieuwe aandelen uitgegeven in juni 2014.

(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 voornamelijk onder de vaste activa de rubriek Vastgoedbeleggingen, die de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium weergeeft (met inbegrip van de projectontwikkelingen). Op 30 juni 2014 bereikt de reële waarde € 326,4 miljoen, te vergelijken met € 306,8 miljoen op 31 december 2013.

De vlottende activa omvatten, onder de rubriek activa bestemd voor verkoop, de vastgoedbeleggingen waarvan de arbitrage beslist werd door de Raad, en waarvan de reële waarde € 7,1 bedraagt.

Het **eigen vermogen** neemt toe (+ 3,34%) in vergelijking met de toestand op 31 december 2013 en omvat nog de totaliteit van de resultaten van het boekjaar 2013, met inbegrip van de dividenden, conform de IAS-IFRS normen.

Op 30 juni 2014, bedroeg de **schuldgraad** van Home Invest Belgium 38,7% tegenover 38,4% op 31 december 2013, wat dus ruim lager blijft dan het wettelijk plafond van 65% en wat een aanzienlijk voordeel is in de nog steeds onstabiele huidige context van de financiële- en kapitaalmarkten. Bovendien bedraagt, op deze basis, de bijkomende schuldcapaciteit van de Vennootschap € 255 miljoen; ze bedraagt € 78 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, bedraagt de **netto inventariswaarde** van het aandeel Home Invest Belgium¹ op 30 juni 2014 € 64,03, stabiel in vergelijking met die op 31 december 2013 (€ 64,09), waarbij dit laatste cijfer evenwel het totale resultaat van het boekjaar 2013 omvat.

¹ Na eliminatie van de 12 912 aandelen in autocontrole.

COLOMBUS (JAMBES)



LAMBERMONT (SCHAERBEEK)



KASSTROOMOVERZICHT

15 jaar

In €	30/06/2014	30/06/2013
KAS EN KAS EQUIVALENTEN BEGIN VAN DE PERIODE	3 882 740	2 634 188
1 Kasstromen uit operationele activiteiten	71 959	3 786 147
Resultaat van het boekjaar	9 261 234	9 109 271
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	13 280 501	9 416 413
Ontvangen interesten	31 574	42 123
Betaalde interesten	-4 035 175	-351 474
Belastingen	-15 665	2 208
Aanpassingen van de winst voor langlopende activiteiten	-4 960 523	-4 962 301
Afschrijvingen en waardeverminderingen	52 820	37 158
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	52 820	37 158
Andere niet-monetaire elementen:	-3 175 010	-3 191 645
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-5 342 200	-1 499 483
- Andere transacties van niet courante aard	2 167 190	-1 692 162
Winst bij realisatie van activa	-1 838 333	-1 807 814
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-1 838 333	-1 807 814
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-4 228 752	-360 823
Bewegingen in de activa:	-5 257 060	-895 428
- Kortlopende financiële activa	-4 719 900	31 120
- Handelsvorderingen	-212 987	-693 344
- Belastingvorderingen en andere kortlopende activa	-68 541	325 194
- Overlopende rekeningen	-255 633	-558 398
Bewegingen in de verplichtingen:	1 028 308	534 605
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1 263 509	446 427
- Andere kortlopende verplichtingen	-292 467	8 417
- Overlopende rekeningen	57 267	79 761
2 Kasstromen uit investeringsactiviteiten	3 343 978	-28 019 421
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-540 145	-261 652
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities		-34 375 000
Acquisities van dochterondernemingen (netto – verworven cash)	112 630	
Desinvesteringen	8 403 033	6 663 710
Projectontwikkelingen	-4 514 951	-2 422
Overige materiële vaste activa	-119 479	-31 200
Andere langlopende financiële activa	2 890	-12 857
3 Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-4 546 338	26 923 180
Variatie van de financiële verplichtingen en schulden	6 128 700	37 000 000
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	6 128 700	37 000 000
Variatie van het kapitaal (+/-)	-18 688	
Dividend vorig boekjaar	-10 656 350	-10 076 820
Toename (+) / Afname (-) van mutatiekosten		
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	2 752 338	5 324 093

Charlent Leasehold

Charlent Freehold

Toelichting A Acquisitie van dochterondernemingen		
Kas en kasequivalenten	86 895	77 898
Vastgoedbeleggingen	3 649 244	263 153
Overlopende rekeningen - actief	17 158	
Kortlopende financiële schulden	-3.527 859	-288 371
Handelsschulden	-43 999	-517
Andere kortlopende verplichtingen	-84 000	
Overlopende rekeningen - passief	-97 440	
Totaal acquisities	0	52 163
Cash-flow van de dochterondernemingen	-86 895	-77 898
Cash-flow op acquisitie van dochterondernemingen	-86 895	-25 735

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

€	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoed- beleggingen
Saldo op 31/12/2012	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	89 588 625
Transfer					5 427 646
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-663 340
Uitgekeerd dividend					
Resultaat van het boekjaar					
Variaties reële waarde indekkingsinstrumenten					
Saldo op 30/06/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	94 352 931
Saldo op 31/12/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	90 909 201
Transfer					15 524 054
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-601 243
Uitgekeerd dividend					
Resultaat van het boekjaar					
Variaties reële waarde indekkingsinstrumenten					
Andere verhoging/(verlaging)	2 548 073	-18 688	5 809 535		
Saldo op 30/06/2014	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	105 832 012

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**.

Segmentering van de activiteit	€	Totaal	
		30/06/2014	30/06/2013
Huurinkomsten		9 631 516	9 582 481
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		6 099 967	6 109 116
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		1 838 333	1 807 814
Variaties in reële waarde vastgoedbeleggingen		5 342 200	1 499 483
Financieel resultaat		-4 003 601	-309 351

Segmentering van de activiteit van de vastgoedbeleggingen in exploitatie		Totaal	
		30/06/2014	30/06/2013
Kerncijfers ¹			
Reële waarde		295 624 323	278 617 698
Verhuurbare oppervlakte		147 562	148 965
Aantal eenheden		1 315	1 340
Bezettingsgraad		95,3%	94,8%

¹ Exclusief gebouwen bestemd voor verkoop en projectontwikkelingen

15 jaar

Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van indekkingsinstrumenten	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	TOTAAL
-25 133 105	-1 958 774	-757 323	1 259 467	11 428 410	11 631 985	178 721 397
-1 570 699				-2 059 109	-1 797 837	0
606 987					56 353	0
					-9 890 501	-9 890 501
					9 109 271	9 109 271
	824 360					824 360
-26 096 817	-1 134 415	-757 323	1 259 467	9 369 300	9 109 270	178 764 526
-25 730 630	-671 198	-757 323	1 259 467	12 446 842	24 907 336	195 025 808
-3 136 652				2 091 175	-14 478 577	0
378 694					222 549	0
					-10 651 309	-10 651 309
					9 261 234	9 261 234
	-425 958					-425 958
						8 338 920
-28 488 588	-1 097 156	-757 323	1 259 467	14 538 017	9 261 234	201 548 697

Brussels-Hoofdstedelijk Gewest		Vlaams Gewest		Waals Gewest		Niet toegewezen	
30/06/2014	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2013
5 870 141	6 070 290	1 063 137	1 054 454	2 698 238	2 457 738		
5 456 090	5 104 572	1 012 853	978 568	2 591 959	2 282 030	-2 960 935	-2 256 054
1 715 869	1 710 235			156 646		-34 182	97 580
5 101 793	1 320 069	277 808	407 840	-37 401	-228 426		
						-4 003 601	-309 351

Brussels-Hoofdstedelijk Gewest		Vlaams Gewest		Waals Gewest	
30/06/2014	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2013
189 621 344	176 275 805	36 880 089	35 023 237	69 122 890	67 318 656
87 789	88 162	14 029	14 029	45 744	46 774
773	776	146	146	396	418
94,6%	94,7%	97,2%	93,2%	96,0%	94,9%

TOELICHTINGEN

► Vastgoedbeleggingen – rubriek I.C. van het actief (in €)

	30/06/2014	30/06/2013
Vastgoedbeleggingen, saldo begin periode	306 753 952	242 718 208
Projectontwikkelingen		
Saldo begin periode	16 315 294	882 568
Investerings – projectontwikkelingen	9 633 079	2 422
Inbrengen	8 357 608	
Verkopen	-3 535 151	
Opgeleverde projectontwikkelingen (-)		-884 990
Saldo einde periode	30 770 830	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		
Saldo begin periode	290 438 658	241 835 640
Voltooide gebouwen in aanbouw		884 990
Acquisities van gebouwen		34 375 000
Latere gekapitaliseerde uitgaven	540 145	261 652
Variatie van de reële waarde	5 342 200	1 499 483
Verkopen (-)	-3 029 549	-4 855 896
Transfer naar activa bestemd voor de verkoop	2 332 869	4 616 828
Saldo einde periode	295 624 323	278 617 698
Vastgoedbeleggingen, saldo einde periode	326 395 153	278 617 698

► Financiële verplichtingen

De financiële schulden worden geboekt aan hun gearmorteerde kost, wat overeenstemt met de reële waarde. De onderstaande tabel bevat de kredietlijnen geopend bij elke bankier (afgesloten en opgenomen bedragen), de gemiddelde looptijd en de lijnen die werden aangegaan en die in het tweede halfjaar van 2014 vervallen. We halen ook de obligatie-uitgifte aan gerealiseerd op 18/06/2014 voor € 40 miljoen, die de gemiddelde looptijd van de financieringen aanzienlijk heeft verbeterd.

Financieringen	Bedrag bevestigde kredietlijnen (€)	Opnames (€)	Gemiddelde looptijd	Notionele bedragen die vervallen in het tweede halfjaar 2014 (€)
Bankfinancieringen	150 280 000	88 280 000	3 jaar en 4 maanden	35 280 000
BELFIUS	45 750 000	45 750 000	2 jaar en 9 maanden	20 750 000
BNP	39 530 000	530 000	2 jaar en 8 maanden	14 530 000
ING	40 000 000	17 000 000	4 jaar en 9 maanden	
LBLUX	15 000 000	15 000 000	3 jaar en 11 maanden	
DEGROOF	10 000 000	10 000 000	4 jaar en 4 maanden	
Obligatieleningen	40 000 000	40 000 000	10 jaar	
Uitgifte van 18/06/2014	40 000 000	40 000 000	10 jaar	
Totaal	190 280 000	128 280 000	4 jaar en 9 maanden	35 280 000

De schuldgraad op 30/06/2014 bedraagt 38,70% in vergelijking met 38,39% op 31/12/2013.

De producten voor het indekken van de rentevoeten zijn exclusief van het type IRS (Interest Rate Swap), ze vormen contracten voor het omzetten van variabele in vaste rentevoeten. Op 30 juni 2014, bedroeg het totale bedrag van de onderschreven IRS-indekkingen € 111 750 000, zoals opgenomen in de tabel hieronder.

Indekkingsinstrumenten	Bedrag van de indekkings-instrumenten (€)	Gemiddelde looptijd	Indekkingen die vervallen in het tweede halfjaar 2014 (€)
BELFIUS	46 750 000	2 jaar en 3 maanden	11 750 000
BNP	25 000 000	3 jaar en 11 maanden	
ING	40 000 000	5 jaar en 2 maanden	
Indekking van het type IRS	111 750 000	3 jaar en 8 maanden	11 750 000

Rekening houdend met de voorzichtige financiële structurering van de schuld, in combinatie met de zeer lage schuldenlast, heeft Home Investment Belgium een beperkt risico wat betreft de schommelingen in de interestvoeten op de markt.

Boekhoudkundige verwerking:

Conform IAS 39 wordt op 30 juni 2014 de negatieve reële waarde van de financiële instrumenten verrekend bij het passief onder rubriek I.C. «Overige langlopende financiële passiva» voor een bedrag van - € 7 064 676. De tegenpost wordt geboekt conform het volgende schema:

Reële waarde van de financiële instrumenten op 30/06/2014	Bij het eigen vermogen onder de rubriek «d. Reserve van het saldo van de schommelingen in de reële waarde van de toegestane indekkingsinstrumenten waarop de indekkings-boekhouding zoals aangegeven in IFRS wordt toegepast (+/-)»	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 «n. Overgedragen resultaat van de vorige boekjaren (+/-)»
Efficiënte instrumenten	-1 014 305		
Niet-efficiënte instrumenten (schommeling 2014)		-1 871 837	
Niet-efficiënte instrumenten bij de vorige afsluiting (1)			-3 800 331
IRS efficiënt verklaard in 2011 en:			
- voorheen geherklasseerd als inefficiënt		-212 503	
- te herklasseren in 2014 als niet-efficiënt	-82 851		
- schommeling 2014 (2)		-82 851	
Totaal:	-1 097 156	-2 167 190	-3 800 331
ALGEMEEN TOTAAL:		-7 064 676	

(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.

(2) De desbetreffende IRS werden inefficiënt verklaard, de schommeling in de reële waarde over het eerste halfjaar van 2014 staat integraal opgenomen in de resultatenrekening.

De kredietlijnen zijn opgenomen in de post Langlopende en kortlopende financiële schulden.

IFRS 13 is van toepassing op IFRS normen die waarderingen aan reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IAS 39, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Met betrekking tot de financiële instrumenten, zijn al deze reële waarden van niveau 2. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 2 heeft zij geen opvolgingsbeleid ontwikkeld voor de transfers tussen hiërarchische niveaus.

De waardering wordt door de banken bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows.

► Consolidatiekring

De consolidatiekring op 30 juni 2014 is gewijzigd in vergelijking met die van 30 juni 2013. Hij omvat voortaan de NV Home Invest Belgium (0420.767.885), de NV Home Invest Development¹ (0466.151.118), de BVBA Charlent 53 Freehold (0536.280.237) en de BVBA Charlent 53 Leasehold (0880.805.431).

► Uitgekeerd dividend

De Algemene Vergadering van 6 mei 2014 heeft de toekenning van het resultaat voorgesteld door de Raad van Bestuur goedgekeurd. Een bruto dividend van € 3,50 per aandeel² werd aldus uitbetaald op 16 mei 2014 (tegen afgifte van coupon nr. 17) voor een totaal bedrag van € 10 696 500,50³.

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

Pour rappel, depuis le 1er janvier 2013, les dividendes distribués par les Sicafi résidentielles (dont Home Invest Belgium) sont soumis à un précompte mobilier de 15%.

► Voorwaardelijke activa en verplichtingen op 30 juni 2014

Op 30 juni 2014 had Home Invest Belgium geen voorwaardelijke activa of verplichtingen.

1 Voorheen 'Home Invest Management' genaamd.

2 Stemt overeen met een netto dividend van € 2,9750, na aftrek van 15% roerende voorheffing.

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

LES ERABLES (SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE)



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

► Verslag van het beperkt nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor het semester eindigend op 30 juni 2014

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende tussentijdse geconsolideerde balans van Home Invest Belgium per 30 juni 2014, 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 2014 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, 28 augustus 2014

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

Agenda van de aandeelhouder

15 jaar

2014

Buitengewone algemene vergadering met het oog op de wijziging van het statuut van de Vennootschap in een gereglementeerde vastgoedvennootschap waar het aanwezigheidsquorum niet werd gehaald	donderdag 25 september 2014
Desgevallend buitengewone algemene vergadering met het oog op de wijziging van het statuut van de Vennootschap in een gereglementeerde vastgoedvennootschap	maandag 20 oktober 2014
Tussentijdse verklaring: resultaten per 30 september 2014	vrijdag 14 november 2014

2015

Persbericht van het boekjaar 2014	vrijdag 27 februari 2015
Online zetten van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 2 april 2015
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2014	dinsdag 5 mei 2015
Tussentijdse verklaring: resultaten per 31 maart 2015	dinsdag 5 mei 2015
Uitkering van het dividend van het boekjaar 2014	vrijdag 15 mei 2015

GROEP HOME INVEST



Verklaring van de verantwoordelijke personen

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

Sophie Lambrighs, gedelegeerd bestuurder van de vastgoedbevak, verklaart dat naar haar 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.

29 augustus 2014

De Raad van Bestuur

LEBEAU (BRUSSEL)



Investor relations 15 jaar

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.

LES JARDINS DE LA CAMBRE (BRUSSEL)



www.homeinvestbelgium.be



LOUVAIN-LA-NEUVE

Foto: TOM FREDERIX



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

RPM : 0420.767.885. ISIN BE 003760742

