

Home Invest Belgium NV

Openbare GVV naar Belgisch recht
Woluwedal 46/11
B -1200 Brussel
T +32 2 740 14 50
info@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be
RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742



**FINANCIËEL
JAARVERSLAG
2017**

PROFIEL

De referentie in residentiële vastgoedbeleggingen

Sinds haar oprichting in juni 1999 is Home Invest Belgium een beursgenoteerde Belgische vastgoedonderneming die gespecialiseerd is in residentieel vastgoed, in de ruime zin van het woord. Dat gaat dus van traditionele appartementen tot nieuwe woonvormen, langs studio's voor studenten of tweede verblijven.

De vennootschap koestert de ambitie om haar aandeelhouders een hoger rendement te bieden dan van een rechtstreekse belegging in residentieel vastgoed en wil ze zo meteen alle kopzorgen rond het beheer besparen.

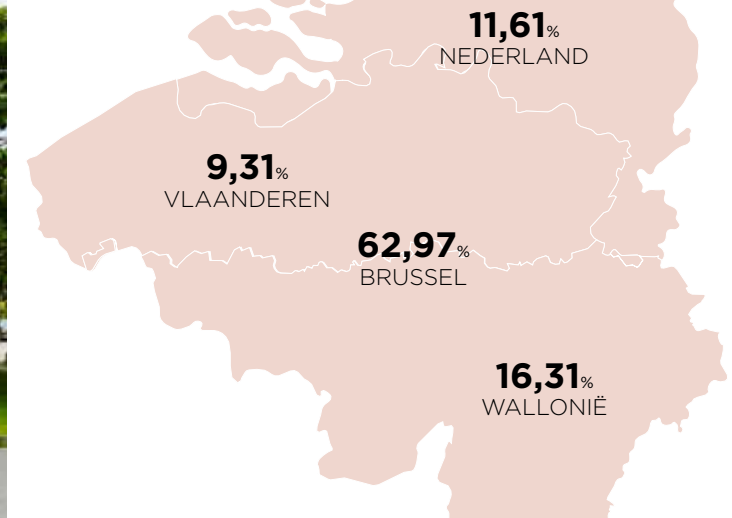
Als eigenaar van een portefeuille van meer dan € 450 miljoen, in België en Nederland, stelt Home Invest Belgium recente onroerende goederen van

kwaliteit ter beschikking van haar huurders, die tegelijk kunnen genieten van een professioneel beheer. Een belangrijk concurrentievoordeel van de vennootschap is dat ze haar eigen projecten kan ontwikkelen om de groei van haar portefeuille te garanderen. Daarnaast verkoopt ze ook geregeld een fractie van die portefeuille, met het oog op rotatie en een betere return voor de aandeelhouder.

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



190 450m²
panden in exploitatie



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



Aankopen



Ontwikkelingen



Beheer



Verkopen

INHOUD

Profiel.....	2
Risicofactoren.....	4
Overzicht.....	18
Beheersverslag.....	32
Vastgoedverslag.....	56
Het aandeel op de beurs.....	84
Corporate governance-verklaring.....	94
Financiële staten.....	118
Permanent document.....	152
De GVV en haar fiscaal stelsel.....	163
Lexicons.....	166
Agenda van de aandeelhouder.....	169

Onze 3 strategische prioriteiten:

- Groei van onze portefeuille
- Kwaliteit van onze service aan onze huurders
- Waardecreatie voor onze aandeelhouders

€ 457,6
mio
Waarde van de
portefeuille



RISICO-FACTOREN

Archview, Etterbeek

Beheerd door een proactief team

Als vastgoedinvesteerder oefent Home Invest Belgium haar activiteit uit in een omgeving die voortdurend verandert. Dat houdt bepaalde risico's in. Als deze risico's zich concreet voordoen, zou dat een ongunstig effect kunnen hebben op de vennootschap, haar activiteiten, haar vooruitzichten, haar financiële situatie of haar resultaten. Home Invest Belgium houdt daar rekening mee in het algemeen beheer van de onderneming, bij haar beslissingen om te investeren of te desinvesteren, voor haar financieringsbronnen en de optimale benutting van haar geldmiddelen.

Deze risico's worden regelmatig opgevolgd. Zowel het Management, de risicobeheerder als de Raad van Bestuur hebben voorzichtige beleidslijnen bepaald om de GVV en haar aandeelhouders zo goed mogelijk te beschermen wanneer deze risico's zich zouden voordoen.

De belangrijkste risico's worden hieronder toegelicht, samen met de factoren en maatregelen om hun

mogelijke negatieve gevolgen te milderen. De lijst met risico's in dit verslag is niet exhaustief en is gebaseerd op de gegevens die bekend zijn op 30 maart 2018.

Er kunnen nog andere risico's bestaan, die vandaag nog ongekend en/of weinig waarschijnlijk zijn, maar nadeel zouden kunnen berokkenen voor de activiteit, de voorzichten en de financiële positie van Home Invest Belgium.

20%

Een vastgoedcomplex mag wettelijk niet meer dan 20% van de portefeuille uitmaken

65%

De schuldratio van een GVV mag wettelijk niet boven 65% liggen

RISICOFACTOREN

Marktrisico's	6
Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille	7
Risico's verbonden aan de huurders en de huurovereenkomsten	10
Risico's verbonden aan de regelgeving en aan de politieke toestand	11
Financiële risico's	13
Risico's verbonden aan de interne organisatie	17

1. MARKTRISICO'S

1.1 Inflatierisico

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

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

- de huurcontracten voorzien in de indexerings van de basishuur (gekoppeld aan de gezondheidsindex) in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving;
- het risico dat de reële rente stijgt, wordt afgezwakt door een streng afdeckingsbeleid, dat enerzijds voorziet in financiering tegen vaste rente en anderzijds in het afsluiten van afdeckingsinstrumenten die de variabele rente omzetten in vaste rente (contract van het type Interest Rate Swap of IRS) (meer details zijn te vinden in Toelichting 24 van de "Financiële staten").

1.2 Deflatierisico

Risicobeschrijving

Als de algemene economische context deflatoir zou worden, of nog in geval van een - volledige of gedeeltelijke - bevrozing van de huurprijzen door de overheid, kan dit de stijging van de huuropbrengsten afremmen. Deflatie kan de rente doen dalen met als gevolg een beperkte daling van de financiële kosten door de intekening op de hierboven genoemde renteafdeckingsinstrumenten. De huidige woninghuurwetgeving voorziet niet in de mogelijkheid om een bodemhuur vast te leggen in geval van deflatie.

Risicobeheersing

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

1.3 Concentratierisico

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

Gezien de bijzondere kenmerken van het residentieel vastgoed en het soort gebouwen waarin Home Invest Belgium heeft geïnvesteerd, wordt het concentratierisico gespreid over een zeer groot aantal huurders - bijna 1850. Eén enkel groot vastgoedcomplex is in huur gegeven aan één enkele huurder. Deze grootste huurder neemt 11,5% van de totale huuropbrengsten voor zijn rekening. De op één na grootste huurder is goed voor 2,4% van de huurgelden (meer details zijn te vinden in het Vastgoedverslag).

Dit concentratierisico wordt verder ook getemperd door de recente geografische diversificatie die de vennootschap uitvoerde.

2. RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.1 Onaangepaste keuzes qua investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

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

- elke aankoop maakt steeds het voorwerp uit van een strategische analyse, gecombineerd met een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige due diligence (audit) voor elke aankoop;
- de vraag van de huurmarkt wordt nauwgezet opgevolgd en de projectontwikkelingen worden, waar nodig, aangepast om beter te kunnen beantwoorden aan de marktbehoeften;
- interne en externe waardering (door een onafhankelijk deskundige) van elk te verwerven of te ontwikkelen gebouw; en
- een diversificatie van de activa:
 - een vastgoedcomplex mag niet meer dan 20% van de portefeuille uitmaken (GVV-regelgeving);
 - de grenzen zoals door de Raad van Bestuur vastgesteld voor de ontwikkelingen voor eigen rekening:
 - maximaal 12,5% per project;
 - maximaal 25% voor alle projecten.

2.2 Risico verbonden aan fusie-, inbreng- en splitsingsoperaties

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

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

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

2.3 Risico van veroudering van de vastgoedportefeuille

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

Home Invest Belgium vermindert dit risico door:

- een beleid van regelmatige renovatie en onderhoudswerken, met daarbij constante vernieuwing van de vastgoedportefeuille en investeringen in projectontwikkelingen voor eigen rekening, wat het mogelijk maakt om de hoge kwaliteit van de gebouwen op de lange termijn te verzekeren;
- een beleid te voeren dat gericht is op de systematische vervanging van verouderde inrichting; en
- de verkoop van minder aantrekkelijke gebouwen¹.

2.4 Negatieve variatie in de reële waarde van gebouwen

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

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

- Home Invest Belgium ziet erop toe dat haar vastgoedportefeuille regelmatig wordt onderhouden en gerenoveerd, niet alleen om de huuropbrengsten op peil te houden of zelfs te doen stijgen, maar ook om wederverhuur of de verkoop van activa te vergemakkelijken;



Galerie de l'Ange, Namen

¹ Het detail van de verkopen van het jaar 2017 staat vermeld in het beheersverslag op pagina 39

- het vastgoedpatrimonium wordt om de drie maanden gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige om zo vlotter corrigerende maatregelen te kunnen nemen;
- de investeringsstrategie van de vennootschap is gericht op kwalitatief hoogwaardige activa en projectontwikkelingen, die onmiddellijk goede rendementen en stabiele inkomsten genereren;
- de portefeuille is gediversifieerd, ook op geografisch vlak; en
- het beleid van diversificatie van de activa.

2.5 Risico van vernieling van gebouwen

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

Het risico dat de gebouwen die in volle eigendom toebehoren aan de GVV vernield worden door een brand, ontploffing of andere rampen, wordt gedekt door geschikte verzekeringspolissen. Deze verzekeren hun herbouwwaarde (exclusief terrein) wat de voor verhuur beschikbare gebouwen betreft. De gebouwen in mede-eigendom zijn verzekerd door de verschillende mede-eigendommen.

2.6 Risico verbonden aan administratieve vergunningen

Risicobeschrijving

In het kader van haar activiteiten als projectontwikkelaar moet Home Invest Belgium verplicht bepaalde administratieve vergunningen krijgen (stedenbouwkundige, milieu- en andere vergunningen) alvorens bouw-, renovatie- of verbouwingswerken te kunnen starten. De behandeling van vergunningsaanvragen door de bevoegde administratieve diensten kan enige tijd in beslag nemen. Deze termijn is niet altijd beheersbaar. Bovendien kunnen derden soms bezwaar maken of verzet aantekenen tegen de uitgereikte administratieve vergunningen. Dat kan leiden tot vertragingen en meerkosten of zelfs de vennootschap doen afzien van operaties waarvoor onderzoekskosten werden gemaakt, wat een ongunstige invloed kan hebben op de activiteit en de resultaten van Home Invest Belgium.

Risicobeheersing

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

2.7 Risico in verband met de uitvoering van werken (gebrekig beheer van een project)

Risicobeschrijving

Een gebrekkig beheer van een renovatie- of ontwikkelingsproject kan de volgende gevolgen hebben: (i) een toename van de operationele kosten van de vennootschap, (ii) een daling van

de rentabiliteit van het project, en (iii) vertraging bij de oplevering van de werken of het project en in de inning van de huuropbrengsten voor die gebouwen (wat een negatieve impact heeft op het resultaat van de vennootschap).

Risicobeheersing

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

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

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

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

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

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

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

2.9 Risico van onevenwicht tussen vraag en aanbod op de huurmarkt

Risicobeschrijving

Tallose promotoren ontwikkelen grote residentiële projecten, waarbij vele honderden nieuwe appartementen in bepaalde gemeenten in de markt gezet worden. Deze appartementen worden in hoofdzaak verkocht aan particuliere investeerders, die deze vervolgens te huur aanbieden, waardoor een groot aanbod ontstaat en mogelijk een risico op overaanbod. Dit verschijnsel doet zich in hoofdzaak in het Brussels Gewest voor. Tot nu toe is het aanbod echter relatief stabiel gebleven en beantwoordde het aan de nood aan ongeveer 4 000 nieuwe woningen per jaar.

Risicobeheersing

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



3. RISICO’S VERBONDEN AAN HUURDERS EN HUUROVEREENKOMSTEN

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

3.1 Risico van beperkte solvabiliteit of insolvabiliteit van de huurders

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

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

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

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

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

3.2 Leegstandsrisico

Risicobeschrijving

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

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

Langdurige leegstand van een pand leidt tot een lagere bezettingsgraad¹ van de portefeuille, wat de resultaten negatief kan beïnvloeden.

Risicobeheersing

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

De vennootschap voert een proactief commercieel beleid om een hoge bezettingsgraad in stand te houden.

3.3 Risico verbonden met de omloopsnelheid

Risicobeschrijving

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

- 1 of 9 jaar met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen;
- 3 tot 12 maanden voor gemeubelde appartementen;
- 9 jaar, driemaal verlengbaar, voor handelshuren;
- minimaal 3 jaar voor kantoorruimten; en
- 9 tot 27 jaar voor woonzorgcentra².

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

Risicobeheersing

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

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

4.1 Regelgeving

Beschrijving van het risico

De Vennootschap is blootgesteld aan de evolutie van de alsmaar toenemende en complexere wetten en regels en ook aan de mogelijke evolutie van hun interpretatie of toepassing door de administraties of de rechtbanken. Dit geldt onder meer op boekhoudkundig vlak, op fiscaal vlak (bijvoorbeeld de bepalingen en omzendbrieven over de roerende voorheffing of de anti-misbruikbepalingen), op milieuvlak, op stedenbouwkundig vlak en voor overheidsopdrachten.

Potentiële impact

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

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

De Vennootschap beschikt over een juridisch team met de nodige competenties om toe te zien op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en om proactief vooruit te lopen op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). Ze doet ook geregeld een beroep op externe adviseurs.

4.2 GVV-stelsel

Risicobeschrijving

Sinds 2 september 2014 is de vennootschap door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (“FSMA”) erkend als “openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht”, afgekort “openbare GVV” of “openbare GVV naar Belgisch recht”. Als openbare GVV, en om dat statuut te behouden, is de vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 en van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (“GVV-wet”), zoals gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017, die beperkingen bevatten met betrekking tot (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad, de bestemming van het resultaat, belangenconflicten en corporate governance. Het zou kunnen dat de vennootschap niet in staat is om aan die voorschriften te voldoen in geval van ingrijpende wijziging van haar situatie (om financiële of andere reden).

Als openbare GVV is de vennootschap blootgesteld aan het risico dat de GVV-wet verandert, waarvan de gevolgen moeilijk in te schatten zijn. Tevens bestaat het risico dat de controleautoriteit (de FSMA) bij inbreuk op de geldende regels sancties oplegt, inclusief een intrekking van de erkenning als openbare GVV (zie ook punt 4.2 hierna). Het verlies van de erkenning als openbare GVV wordt in de kredietovereenkomsten van de vennootschap doorgaans beschouwd als een gebeurtenis die de door de vennootschap afgesloten kredieten vervroegd opeisbaar maakt, en het verlies van dat statuut zou ook een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, de rentabiliteit, de financiële positie en de vooruitzichten van de vennootschap. In dat geval zou de vennootschap ook het voordeel van het fiscaal stelsel verliezen dat geldt voor de openbare GVV (zie punt 4.2.).

Risicobeheersing

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

Bovendien heeft Home Invest Belgium sinds 8 april 2009 een Auditcomité, ook al is zij daar volgens artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen van vrijgesteld.

Risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake GVV’s kunnen niet door de vennootschap zelf worden verholpen. Zij perkt dit risico in door de geplande wetgevende veranderingen op lokaal vlak (België en Nederland) van nabij op te volgen en actief lid te zijn van verschillende beroepsverenigingen, in het bijzonder van BE-REIT Association vzw, waarvan één van de doelstellingen het behartigen van de belangen van de GVV-sector is.

4.3 Belastingstelsel

Risicobeschrijving

Als residentiële openbare GVV geniet de vennootschap een bijzonder belastingstelsel waarvan sommige aspecten specifieke risico’s inhouden.

De exit tax wordt berekend overeenkomstig de bepalingen van circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing altijd kan veranderen. De “werkelijke waarde” van een vastgoed zoals beoogd in deze circulaire, wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW. Deze “werkelijke waarde” verschilt van (en kan dus minder bedragen dan) de reële waarde van het vastgoed zoals in de IFRS-balans van de vennootschap vermeld.

¹ Deze term wordt uitgelegd in het lexicon.
² De verdeling van de gebouwen volgens hun aard is te vinden op pagina 70 van het Vastgoedverslag.

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

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

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

Risicobeheersing

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

De vennootschap meent dat ze zich in regel stelde met alle punten van de genoemde circulaire voor de berekening van de exit tax die ze verschuldigd was.

4.4 Stedenbouwkundige en milieuregelgeving

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

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

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

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

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



5. FINANCIËLE RISICO'S

5.1 Schuldgraad

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

Risicobeschrijving

De schuldgraad¹ van Home Invest Belgium mag wettelijk niet boven 65% liggen. De vennootschap loopt het risico om haar statuut als GVV te verliezen indien zij de schuldratio van 65% overschrijdt.

De voorwaarden van de obligatie-uitgifte van 18 juni 2014 voorzien in een geconsolideerde schuldratio van maximaal 65%². Indien Home Invest Belgium deze verbintenis niet zou nakomen, kan elke obligatiehouder, door de vennootschap schriftelijk daarvan in kennis te stellen, de nominale waarde van zijn obligaties terugvorderen te verhogen met de vervallen interesten (zo er zijn) tot de betalingsdatum, met dien verstande dat zijn schuld onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar is zonder enige andere formaliteit, tenzij de niet-naleving wordt verholpen voordat Home Invest Belgium de kennisgeving ontvangt.

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

Risicobeheersing

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

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

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

De algemene richtlijnen van het financieel plan zijn gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en

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

Geconsolideerde balans

Op basis van de cijfers op 31 december 2017 bedraagt de schuldratio van de GVV 51,82%. Voor meer informatie over de geconsolideerde balans op 31/12/2017 verwijzen we naar de financiële staten van het jaarverslag.

Evolutie van de schuldratio van de GVV

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

Sinds 2012 heeft de vennootschap besloten om haar activiteiten aan te vullen met de ontwikkeling van projecten voor eigen rekening. Deze beslissing wist de groei van de portefeuille van Home Invest Belgium te versnellen. Aangezien de te ontwikkelen sites grotendeels gefinancierd werden door leningen tijdens de acquisitie ervan en aangezien de werkzaamheden steeds gefinancierd werden door leningen, kan er een progressieve verhoging van de schuldratio sinds 2012 worden opgemerkt (met uitzondering van 2014, het jaar waarin een uitzonderlijke verkoop van niet-residentiële activa plaatsvond). Deze schuldratio bereikte op 30 juni 2017 voor het eerst de drempel van 50%.

De toekomst van het investeringspotentieel van Home Invest Belgium

Momenteel bedraagt de schuld 51,82%. Op basis van deze schuldratio zou het beleggingspotentieel ca. € 180 miljoen bedragen, zonder het maximumpercentage van 65% te overschrijden.

Home Invest Belgium heeft met banken kredietovereenkomsten afgesloten waarbij, voor sommige, een schuldlimiet van 55% is voorzien. Volgens deze overeenkomsten levert dezelfde berekeningsmethode een beleggingspotentieel van bijna € 34 miljoen.

De bovenstaande bedragen houden geen rekening met eventuele schommelingen van de waarde van het vastgoed. Deze eventuele schommelingen kunnen een grote invloed hebben op de schuldgraad. Op basis van het eigen vermogen op dit moment zou er een

¹ Deze term wordt uitgelegd in het lexicon.
² Artikel 23 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

negatieve variatie van bijna € 100 miljoen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen nodig zijn om de maximaal toegestane schuld van 65% te overschrijden. Dit betekent een terugval van bijna 22% van de waarde van de bestaande portefeuille.

Voorziene evolutie van de schuld

De vennootschap verwacht een schuldratio te behalen van 54,18% op 31 december 2018 en van 55,94% op 31 december 2019. Deze evolutie van de schuld rust op:

- een schuldratio van 51,82% op 31 december 2017;
- gunstige voorspellingen voor de boekjaren 2018 en 2019, waaronder inkomsten uit verkoop;
- de acquisitie van nieuwe gebouwen en projecten;
- de realisie van het investeringsprogramma voor projecten die momenteel worden ontwikkeld (The Pulse, Koningin Astrid, Léopold, Saint-Hubert, Jourdan 95);
- verderzetten van de huidige distributiebeleid betreffende dividenden (voorschot + saldo);
- behoud van het beleid van de indekkingsinstrumenten

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

De bovenstaande berekeningen houden geen rekening met eventuele schommelingen van de waarde van de vastgoedportefeuille.

Conclusie

Home Invest Belgium is van mening dat haar schuld niet meer dan 65% zal bedragen. Bijgevolg is er geen aanvullende maatregel nodig, gezien de intrinsieke eigenschappen van het vastgoed en de verwachte evolutie van de eigen middelen. Home Invest Belgium is nog steeds van plan om zichzelf te financieren met een schuldratio van minder dan 55%. De Raad van Bestuur is aandachtig voor de realisatie (of niet realisatie) van nieuwe investeringen en anticipeert de voorbereiding van versterking van het eigen vermogen indien die nodig zou zijn. Indien er door gebeurtenissen een heroriëntatie van de strategie van de GVV zou moeten plaatsvinden, zal ze die onverwijld doorvoeren; de aandeelhouders zouden ervan op de hoogte worden gebracht in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen.

5.2 Liquiditeitsrisico

Risicobeschrijving

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

Kredietlijnen

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

Verder bestaat het risico dat bilaterale kredietlijnen opgezegd worden wanneer de financieringscontracten opgezegd, ontbonden of herzien worden vanwege de niet-nakoming van de verplichtingen ("covenants") die werden aangegaan op het ogenblik dat deze financieringscontracten werden ondertekend.

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

Obligatie-uitgifte ten belope van € 40 miljoen

In het kader van de diversificatie van haar financieringsbronnen heeft Home Invest Belgium op 18 juni 2014 een obligatielening uitgegeven met een nominale waarde van € 40 miljoen.

Deze obligatielening heeft een looptijd van 10 jaar en vervalt op 18 juni 2024.

De mogelijkheid bestaat dat Home Invest Belgium de obligaties op de vervaldatum niet kan terugbetalen.

In de contractuele documenten van de obligatie-uitgifte wordt bovendien bepaald dat controlewijziging over de vennootschap, de obligatiehouders van Home Invest Belgium kunnen eisen om de uitgegeven obligaties vervroegd af te lossen.

Risicobeheersing

Op 31 december 2017 beschikte Home Invest Belgium over een totaal aan kredietlijnen ter waarde van € 208 miljoen waarvan reeds € 195 miljoen werd opgenomen. Van dat totaal vervalt een bedrag van € 10 miljoen in 2018.

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

Afgezien van de kredietlijnen, die uiteengezet worden in het genoemde hoofdstuk "Financiële staten" van dit verslag, heeft Home Invest Belgium geen hypotheeken, leningen of voorschotten verstrekt of ontvangen.

Rekening houdend met het juridisch statuut van de GVV en gelet op de aard van het vastgoed waarin Home Invest Belgium investeert (met weinig risico's en stabiele opbrengen), is het risico dat de kredietlijnen niet worden verlengd, beperkt, zelfs in het kader van een herziening van de kredietvoorwaarden.

Afgaande op de huidige omstandigheden en vooruitzichten zijn er, voor zover Home Invest Belgium bekend, geen elementen waaruit opgemaakt kan worden dat de vennootschap een of meer verbintenissen die in het kader van haar financieringscontracten werden aangegaan, niet langer zal kunnen nakomen. Dit risico wordt als theoretisch beschouwd aangezien de vennootschap alles in het werk stelt om haar verbintenissen nauwgezet na te komen.

Het liquiditeitsrisico van de GVV wordt gemilderd door:

- de diversificatie van haar financieringsbronnen: de in totaal opgenomen financiële schuld (€248 miljoen) bestaat uit € 208 miljoen aan opgenomen

kredietlijnen, terwijl de obligatielening € 40 miljoen uitmaakt;

- de diversificatie van de kredietlijnen bij vijf toonaangevende Europese financiële instellingen (Belfius, ING, KBC Bank, BNP Paribas Fortis en Bank Degroof Petercam); deze diversificatie staat bovendien garant voor aantrekkelijke financiële voorwaarden;
- het onderhouden van een duurzame relatie met solide bankpartners die een goede financiële rating genieten;
- de looptijd van de financiële schuld, waarbij de gemiddelde duur van de schuld van de vennootschap 5 jaar bedraagt;
- de regelmatige analyse door de vennootschap van de schuldstructuur, waardoor zij klaar is om vóór de eindvervaldagen van haar kredietlijnen te onderhandelen over een marktconforme herfinanciering;
- de regelmatige analyse door de vennootschap van haar schuldstructuur opdat zij zich kan voorbereiden om een herfinanciering aan marktconforme voorwaarden te bekomen en dit voor de vervaldag van haar kredietlijnen.

5.3 Wisselkoers- of valutarisico

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

5.4 Risico van de bank als tegenpartij

Risicobeschrijving

Wanneer een krediet of afdekkingsinstrument met een financiële instelling afgesloten wordt, ontstaat een tegenpartijrisico in het geval dat deze instelling in haar verplichtingen niet kan nakomen.

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

Risicobeheersing

Hoewel dit risico als gering kan worden beschouwd, valt het nooit uit te sluiten dat een van de bancaire tegenpartijen van Home Invest Belgium in gebreke blijft. Om dit tegenpartijrisico te beperken, doet Home Invest Belgium een beroep op verschillende toonaangevende banken in de sector, niet alleen om de herkomst van haar kredietmiddelen en renteaftdekkingsinstrumenten tot op zekere hoogte te spreiden, maar ook om

nauwlettend toe te zien op de prijs/kwaliteit-verhouding van de verstrekte diensten. Voorts valt op te merken dat de liquiditeiten waarover de GVV beschikt, in eerste instantie worden aangewend om de schuldenlast af te bouwen, en dat Home Invest Belgium bijgevolg nooit grote sommen in deposito geeft.

5.5 Risico verbonden aan renteschommelingen

Risicobeschrijving

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

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

Risicobeheersing

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

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

6 jaar en
11 maanden

Gemiddelde looptijd
van de
renteaftdekkingsinstru-
menten

¹ De vermindering van de reële waarde van de financiëleaftdekkingsinstrumenten wordt geboekt bij de eigen middelen per 31 december 2017 voor het efficiënte gedeelte en in de resultatenrekening voor het inefficiënte gedeelte. Zie ook "Financiële staten" - "Toelichting 24".

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

Per 31 december 2017 heeft Home Invest Belgium geen bankschulden tegen vaste rente. Het totale bedrag van de opgenomen bankschulden tegen variable rente bedraagt € 195 miljoen. De afdekkingsinstrumenten van het type IRS die een omzetting van een vlottende rente naar een vaste rente mogelijk maken, zijn goed voor in totaal €143 miljoen. Op die manier bedraagt de renteafdekking 73%.

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

5.6 Risico inzake variatie van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

In Toelichting 24 bij de “Financiële staten” wordt een overzicht gegeven van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. Een rentestijging of -daling voor schulden met variabele rente zou leiden tot een theoretische stijging of daling van de marktwaarde van de financiële renteafdekkingsinstrumenten.

Bij de afsluiting van het boekjaar 2017 heeft de daling van de rentevoeten die de laatste jaren werd waargenomen een negatieve impact gehad van € 8,0 miljoen (waarde die betaald had moeten worden om de afdekkin gen op te heffen op 31 december 2017) ofwel € 2,44 per aandeel (cf. Toelichting 24 van de “Financiële Staten”).

5.7 Risico verbonden aan de

liquiditeit van het aandeel

Risicobeschrijving

Het betreft hier de moeilijkheid voor de aandeelhouders om hun aandelenpositie in Home Invest Belgium snel te wijzigen door deze te verhogen of af te bouwen.

Voor het boekjaar 2017 bedraagt het totale volume aandelen van het bedrijf verhandeld op de beurs 198 650 aandelen tegenover 191 851 aandelen voor hel boekjaar 2016.

Risicobeheersing

De volgende elementen maken het mogelijk dit risico te temperen:

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

5.8 Risico verbonden aan de uitkering van het dividend (artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen)

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

De volgende elementen maken het mogelijk dit risico te temperen:

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

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

6. RISICO'S VERBONDEN AAN DE INTERNE ORGANISATIE

6.1 Risico verbonden aan de rapportering

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

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

6.2 Risico verbonden aan informatica

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

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

Er wordt in de vennootschap trouwens een nieuwe informaticatool ingevoerd om de gegevens nog meer te centraliseren en de rapportering verder te automatiseren.

6.3 Risico verbonden aan de leden van het team

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

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

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



OVERZICHT

The Pulse, Molenbeek

De hoogtepunten van een jaar vol groei

2017 was alweer een goed jaar voor Home Invest Belgium. De omzet steeg met meer dan 19,5%, het nettoresultaat met 19,7% vergeleken met vorig jaar en de reële waarde van de portefeuille nam de kaap van € 450 miljoen.

+19,7%
Verhoging van
nettohuurresultaat

+ 17,6%
Stijging van
nettoresultaat van
de kernactiviteiten

OVERZICHT

Ontmoeting met Voorzitter en CEO.....	20
Kerncijfers.....	24
Ons parcours.....	26
Strategie.....	28

ONTMOETING

Een referentielabel in residentieel vastgoed

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

De huidige conjunctuur blijft veelbelovend voor de residentiële huuractiviteit. In het voorbije boekjaar is Home Invest Belgium overgegaan tot enkele grote acquisities in dit segment en ook in het segment van de toeristische logies. Het bedrijf heeft de grootste aandacht voor de evoluties in de woonbeleving en wil zijn huurders optimale oplossingen en diensten en een snelle reactiviteit bieden, want dat is wat huurders doet blijven.

V: Had de wereldwijde economische context, waarin het boekjaar 2017 van Home Invest Belgium kaderde, ook invloed op uw activiteiten?

LVO: Op wereldvlak had de algemene economische conjunctuur vrij weinig impact op ons vakgebied. De residentiële vastgoedmarkt wordt vooral lokaal aangestuurd. De bevolkingsgroei, de koopkracht van de bevolking, die eerder huurt of koopt naargelang de context, of ook de algemene dynamiek in de steden zijn de factoren die onze activiteiten rechtstreeks beïnvloeden.

V: Hebben de rentevoeten, die afgelopen jaar laag bleven, en een vertragende economische motor kansen geboden voor Home Invest Belgium?

SLA: Dankzij de bodemrentes kunnen wij onze projecten tegen betere voorwaarden financieren. Wij hebben trouwens gebruik gemaakt van deze periode om de duurtijd van onze renteafdekkingsinstrumenten te verlengen, waardoor wij, zelfs in geval van stijging van de rente, zullen kunnen blijven genieten van een lage financieringskost. Maar de daling van de rentevoeten had wel invloed op de koopopportunities. De concurrentie tussen de vastgoedactoren is vinnig, de prijzen blijven in stijgende lijn. Wij zijn bijzonder waakzaam in de selectie van gebouwen die ons aanspreken. Op het vlak van de verkopen is de context echter gunstig voor wie onroerend goed bezit. In deze context is

actief zijn in elke fase van de vastgoedcyclus een competitief voordeel. Actief zijn in alle segmenten van de vastgoedcyclus biedt hier zeker een concurrentieel voordeel.

V: Welke zijn de grootste aankopen die Home Invest Belgium op haar actief kon schrijven in 2017?

SLA: We deden heel wat aankopen in het voorbije jaar. We hebben er vijf afgerond, waaronder twee projecten: Jourdan 95 in Sint-Gillis en Brunfaut in Molenbeek. We hebben ook 40 appartementen en 7 cottages aangekocht in het vakantiepark Center Parcs Port Zélande, wat onze aanwezigheid in het segment van de toeristische logies onderbouwt. Ook zijn we nu eigenaar van een nieuw gebouw in Oudergem. En tot slot hebben we een patrimoniumvennootschap overgenomen die drie gebouwen bezit in de Brusselse regio.

V: De Belgische residentiële sector heeft de wind in de zeilen. Hoe houdt Home Invest Belgium rekening met het risico van vertraging in dat gebied?

LVO: De huurmarkt blijft vrij rooskleurig. Er wordt zeker geen vertraging verwacht. De financieringskosten kunnen stijgen, waardoor gezinnen dan eerder huren dan kopen. Daarnaast kiezen de jonge generaties meer voor efficiënte diensten dan voor eigendom. Zo scoren bijvoorbeeld deelwagens alsmat hoger. Deze houding sluit volledig aan bij die van de huurmarkt.

“Home Invest Belgium wil het leven van haar huurders makkelijker maken, door vooruit te lopen op de trends die morgen de norm zullen zijn.”

Liévin Van Overstraeten,
Voorzitter van de Raad van Bestuur



2,09%

Financieringskost
in 2017

“2018 wordt het jaar waarin de continue groei van het bedrijf zal worden verder gezet.”

Sophie Lambrighs, CEO

V: Hoe evolueren de eisen van de huurders?

SLA: De voorkeur van huurders gaat natuurlijk naar nieuwe of gerenoveerde gebouwen. Hun eisen liggen een stuk hoger dan vroeger. Dat de eigenaar snel optreedt als er problemen zijn, is vandaag bijvoorbeeld een belangrijk criterium voor kandidaat-huurders die een pand zoeken. Wij grijpen altijd zo vlug mogelijk in om problemen meteen op te lossen. De huurders kunnen doorlopend bij ons terecht. Anderzijds trachten wij ze altijd een toemaatje te bieden: unieke plekken die huurders naar hun hand kunnen zetten.

V: Sommige nieuwe gebouwen in uw portefeuille zijn dus een laboratorium van wat Home Invest Belgium morgen zal zijn ...

SLA: Dat klopt! De huidige woonbeleving houdt bijvoorbeeld in dat er door het internet veel meer pakjes worden geleverd en daarom hebben wij drop boxes geplaatst in de inkom van gebouwen. Dit werd met succes getest in The Horizon en daarna uitgebreid naar onze andere gebouwen. Nog een goed voorbeeld van een dienst die wij uitwerkten om zoveel mogelijk aan de behoeften van onze huurders te voldoen, is de inrichting van een gemeenschappelijke wasserij.



V: Uw vakgebied evolueert veel sneller dan vroeger ...

LVO: De grootste omwentelingen deden zich niet in het residentieel vastgoed voor. Wel zijn de gebouwen nu veel "technischer". De ventilatie- en verwarmingssystemen zijn vernuftiger en vragen gerichte kennis om de nieuwe gebouwen te beheren. De gebruikers moeten ook met die nieuwe technologieën leren omgaan. Home Invest Belgium wil het leven van haar huurders makkelijker maken, door vooruit te lopen op de trends die morgen de norm zullen zijn. Zo zullen de gebruikers van onze gebouwen binnenkort hun rekeninguittreksels betreffende hun huurruimte op hun telefoon kunnen bekijken of ons met hun smartphone elke storing of elk defect in het gebouw kunnen melden.

V: Zijn uw nieuwe kantoren met flex desks, open ruimtes of ontspanningszones het uithangbord van de ingrijpende veranderingen in de vakgebieden van Home Invest Belgium?

SLA: Wij wilden vooral onze bedrijfscultuur weerspiegelen in de inrichting van deze ruimtes. We werken met een zeer horizontale structuur, wat

samenwerking tussen de teams bevordert. Ons streven is dat iedereen bereid is om naar de collega's te luisteren ... en zich op het werk voelt zoals thuis. Wij hebben onze werkruimtes dan ook ingericht volgens een woning-concept, om zo meer open te staan voor de ander.

V: Welke criteria hanteert Home Invest Belgium op het vlak van de ligging van de gebouwen?

LVO: Wij spitsen ons toe op steden van meer dan dertigduizend inwoners. We kijken naar de algemene dynamiek en de demografische evolutie van de stad in kwestie. Om historische redenen zijn we erg aanwezig in Brussel, dat ongeveer 60% van onze portefeuille vertegenwoordigt. Het is wel de bedoeling dat we ons naar de andere regio's van het land richten, om ons te diversifiëren.

V: Hoe oogt 2018 voor Home Invest Belgium?

SLA: De huurmarkt blijft gunstig, ook al heeft het vast rendement heel wat privé-kapitalen doen afvloeien naar vastgoed. Particulieren kijken opnieuw naar de beurs. Dat biedt de vastgoedactoren weer meer kansen. 2018 wordt het jaar waarin de continue groei van het bedrijf zal worden voortgezet. De eerste appartementen van The Pulse werden eind 2017 opgeleverd. Het project Koningin Astrid in Kraainem zal af zijn in 2018, net als de renovatie van twee gebouwen in Luik. Deze projecten zullen bijkomende inkomsten opleveren.

V: Hoe ziet u de evolutie van het bedrijf op lange termijn?

LVO: Onze ambitie is onze posities verstevigen en het segment van de toeristische logies, waarin we al actief zijn, verder uitbouwen. We hebben vooral interesse voor panden die een andere bestemming kunnen krijgen, als woonruimte in dit geval. In het algemeen werken wij eraan om van Home Invest Belgium de referentie in residentieel huurvastgoed te maken. Wij willen de beste service bieden, om zo een heus kwaliteitslabel te worden.

+ 17,6%

Verhoging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten

€ 457,6
mio

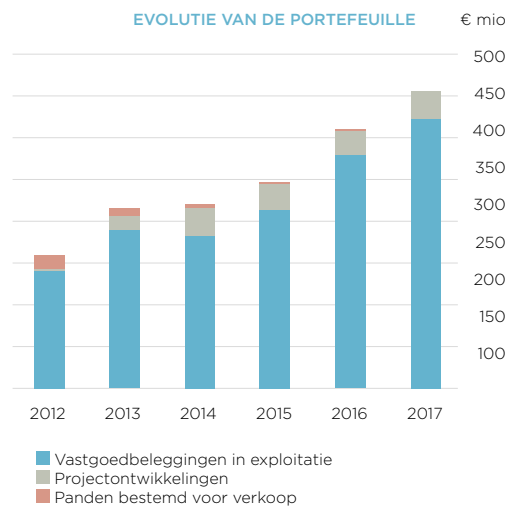
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

€ 4,50

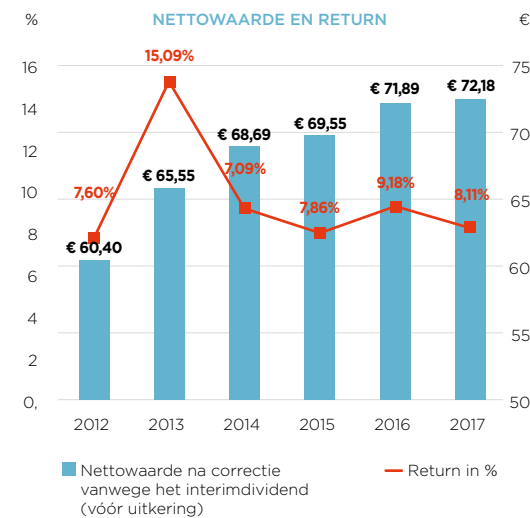
Brutodividend per aandeel

KERNCIJFERS

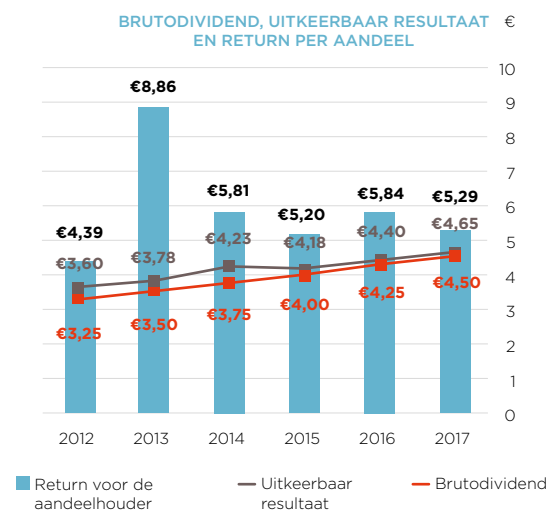
EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE



NETTOWAARDE EN RETURN



BRUTODIVIDEND, UITKEERBAAR RESULTAAT EN RETURN PER AANDEEL



€ 457,6
mio

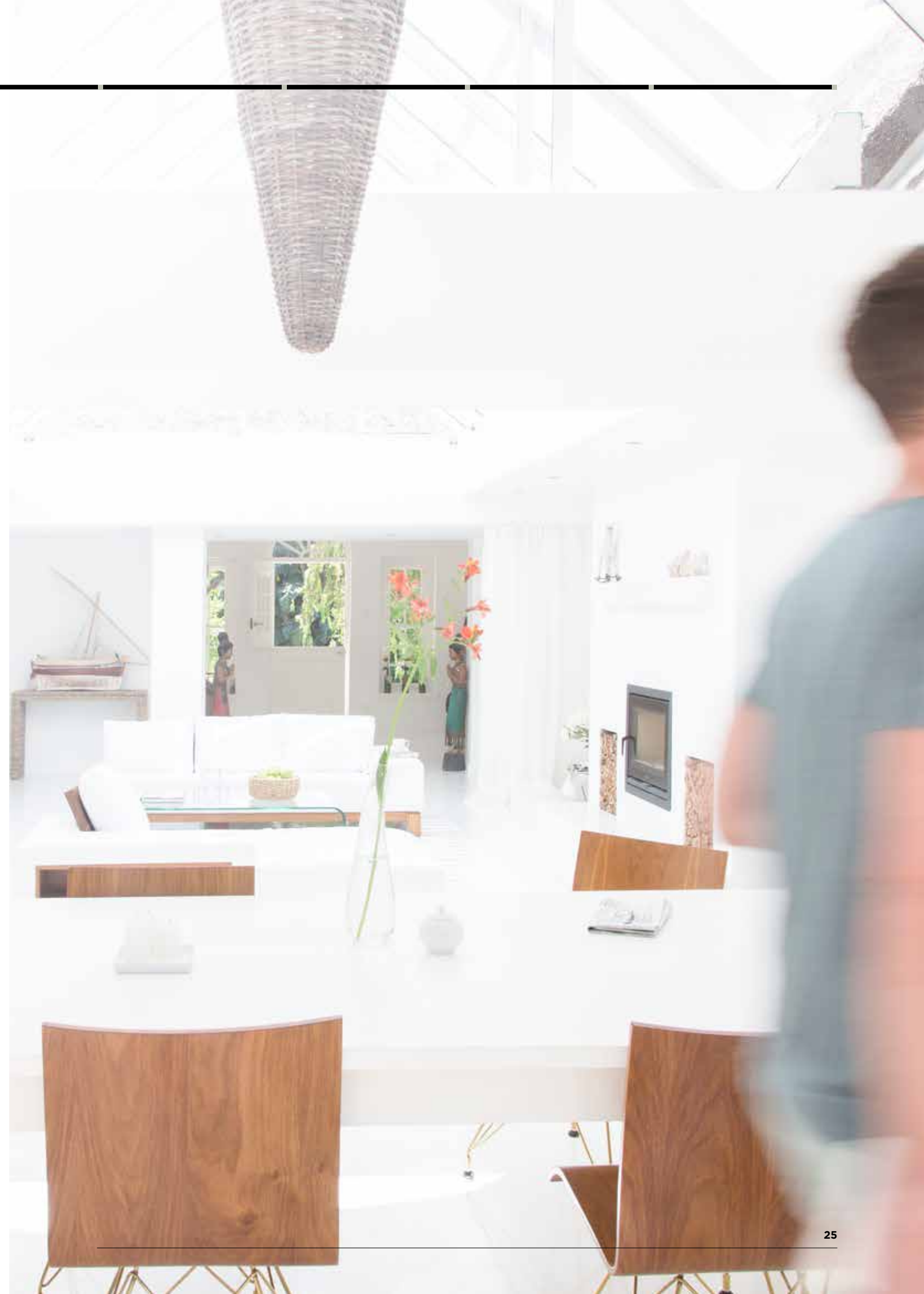
Reële waarde
van de vastgoed-
beleggingen

10,07%

Return voor de
aandeelhouder in
2017

€ 72,18

Nettowaarde per
aandeel aangepast
en gecorrigeerd
met voorschot op
dividend



ONS PARCOURS

Markante gebeurtenissen

1999

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



2003

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



2006

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



2008

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



2005

Aankoop van het gebouw Giotto



2007

Aankoop van de gebouwen Erainn en Voisin in Brussel



2009

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

2011

Voltooiing van de renovatie van het vastgoedcomplex City Gardens in Leuven



2013

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



2015

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



2016

- Oplevering en in de markt zetten van het gebouw The Horizon in Brussel
- Aankoop van het project The Pulse in Molenbeek en aanvang van de werken
- Aankoop van het gebouw Scheldeveugel in Oudenaarde
- Eerste investering in Nederland via de aankoop van vakantiewoningen in Ouddorp (Port Zélande in Nederland)



2012

Inbreng van het gebouw Odon Warland in Brussel



2014

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

2017

- Januari: aankoop van het Jourdan 95 project in Sint-Gillis
- April: versteviging van de positie van referentie-investeerder in Center Parcs Port Zélande in Nederland, door de aankoop van appartementen en vakantiewoningen op de site
- Juni: oplevering en commercialisering van het gebouw The Inside in Sint-Lambrechts-Woluwe
- Juli: intrek van het team in nieuwe kantoren
- Augustus: verwerving van de aandelen van de vennootschap Investors, eigenaar van drie gebouwen in Brussel
- September: aankoop van het gebouw Liberty's in Oudergem, in het kader van de partiële splitsing van VOP NV
- Oktober: oplevering van de eerste fase van gerenoveerde appartementen in het gebouw Scheldeveugel in Oudenaarde
- November: definitieve acquisitie van het project Brunfaut en start van de werken
- December: oplevering van de eerste fase van het gebouw The Pulse in Molenbeek en start van de commercialisering & verhoging van de duur van de indekkingsinstrumenten.



STRATEGIE

Vier ontwikkelingspijlers

Home Invest Belgium wil zich opwerpen als de referentiespeler in voor verhuur bestemd residentieel vastgoed, in de ruime zin van het woord. Dat omvat het hele gamma van traditionele appartementen tot de nieuwe woonvormen, over studio's voor studenten en het tweede verblijf.

De strategie van de vennootschap berust op vier pijlers:



de aankoop van bestaande gebouwen of projecten



het actieve beheer van de portefeuille



de uitvoering van projectontwikkelingen en renovaties



een selectieve arbitrage om meerwaarden te realiseren

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

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

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



Aankopen

Voorrang aan de kwaliteit van de investering en aan het meerwaardepotentieel

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

De vennootschap probeert te anticiperen op de demografische ontwikkelingen en de trends in de maatschappij in het algemeen en op de residentiële vastgoedmarkt in het bijzonder. Daarom volgt zij van nabij het segment van wooneenheden voor studenten en jonge professionals en is zij tegelijk ook aanwezig op de markt van de tweede verblijven. Ook de markt van de toeristische logies, met een typologie die nauw aansluit bij het "traditionele" woongebeuren, wordt zeer aandachtig gevolgd.

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



Ontwikkelingen

Voorrang aan duurzame projecten die meerwaarde genereren en aan innovatieve concepten

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

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

Dergelijke projectontwikkelingen leveren volgende voordelen op:

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



The Pulse, Molenbeek



Administratief, commercieel en technisch beheer

Tot in het eerste halfjaar van 2017 vertrouwde Home Invest Belgium het beheer, de opvolging van en het toezicht op de ontwikkelingen van nieuwe residentiële gebouwen toe aan haar dochteronderneming, de NV Home Invest Development. Sinds de fusie door overname van Home Invest Development door Home Invest Belgium op 28 juni 2017 staat Home Invest Belgium zelf in voor deze aspecten.

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

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

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

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

Gemeenschappelijke criteria voor aankopen en projectontwikkelingen

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

Optimalisatie van het huurdersbeheer en de bezettingsgraad en verjonging van de portefeuille

Home Invest Belgium beheert een zeer groot aantal huureenheden en dus huurovereenkomsten: meer dan 1 850 per einde december 2017. De vennootschap streeft naar schaalvoordelen en wil, door haar huurders kwalitatief hoogstaande professionele diensten te verlenen, het verschil maken met de talloze particuliere vastgoedinvesteerders die actief zijn op de woonmarkt. Het succes van de vennootschap staat of valt met de kwaliteit van de dienstverlening op administratief, technisch en commercieel vlak: zowel de huurders als de aandeelhouders hebben daar baat bij.

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

Op commercieel vlak organiseert Home Invest Belgium zelf de verhuur van haar vastgoedportefeuille en waar nodig doet de vennootschap een beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars om de bezettingsgraad te optimaliseren. De vennootschap staat ook zelf in voor het technisch, administratief en boekhoudkundig beheer van de meeste gebouwen in het Brusselse Gewest en in Waals- en Vlaams-Brabant, terwijl het beheer van de gebouwen buiten deze gebieden overgelaten wordt aan zorgvuldig geselecteerde externe syndici en zaakwaarnemers. Zelf het technisch beheer in goede banen leiden, biedt meestal tal van voordelen, zoals betere dienstverlening aan de huurders, betere kennis van de gebouwen in portefeuille. Bovendien kan de vennootschap op die manier de renovatiebehoeften beter inschatten en de facturatie van de lasten van nabij opvolgen.

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



Verkopen

Selectieve arbitrage door de verkoop van gebouwen in portefeuille per wooneenheid

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

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

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

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



The Link, Oudergem

BEHEERS- VERSLAG

The Horizon, Sint-Lambrechts-Woluwe

Een strategie die vooruitloopt op de trends

Onze strategische prioriteiten

Wooneenheden te
huur aanbieden en
kwaliteitsdiensten leveren
aan onze huurders, wat
ons onderscheidt van
de andere spelers op
de markt

Onze portefeuille
verder uitbouwen
door aankopen en de
ontwikkeling voor eigen
rekening van onroerende
goederen, waarvan het
concept over de hele lijn
spoot met de vereisten
van de doelmarkt

Waarde scheppen
door een professioneel
en doeltreffend
dagelijks beheer, en
ook door actieve
arbitrage van onze
vastgoedportefeuille

BEHEERSVERSLAG

Markante gebeurtenissen van het boekjaar	34
Evolutie van de vastgoedportefeuille.....	36
Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening.....	40
Andere elementen van het beheersverslag	48
Maatschappelijk verantwoord ondernemen.....	49
Corporate governance-verklaring	51

MARKANTE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR

Gemiddelde financieringskost en schuldgraad

Dankzij de hernegotiatie van verschillende IRS (Interest Rate Swap) in 2016 en in 2017 enerzijds, en de financiering van de acquisities tijdens het boekjaar door nieuwe kredietlijnen die werden toegekend aan zeer interessante voorwaarden anderzijds, is de **gemiddelde financieringskost** (na de omzetting van de schulden aan variabele rentevoeten in schulden aan vaste rentevoeten via die IRS) opnieuw gevoelig gedaald tot 2,09% (in vergelijking met 2,53% in 2016 en 3,40% in 2015). Ingevolge de verschillende acquisities bedraagt de **schuldgraad** van de vennootschap 51,8%, wat de GVV een investeringscapaciteit met schulden geeft van € 34 miljoen vooraleer een schuldgraad van 55% te bereiken, en van € 180 miljoen vooraleer het wettelijk toegestaan plafond van 65% bereikt wordt.

Overzicht van de financiële structuur

Financieringen	Bevestigde lijnen	Aanwending
Bankfinancieringen	€ 208 miljoen	€ 195 miljoen
Obligatie-uitgifte	€ 40 miljoen	€ 40 miljoen
Totaal	€ 248 miljoen	€ 235 miljoen

De **gewogen gemiddelde looptijd van de financiering** bedraagt 5 jaar op 31 december 2017, tegen 5 jaar en 3 maanden op 31 december 2016. Op 31 december 2017 kan nog € 13 miljoen worden opgenomen van de kredietlijnen.

Afdekkingsinstrumenten actief op 31 december 2017	IRS
Totaal	€ 143 miljoen

De **gemiddelde duur van de rente-indekkingen** is 6 jaar en 11 maanden op 31 december 2017, tegenover 5 jaar en 7 maanden op 31 december 2016. Deze duidelijke verlenging laat de GVV toe om te genieten aan een lage financieringskost, zelfs in geval van stijging van de interestvoeten.

Kapitaalverhoging

De buitengewone algemene vergadering van 12 september 2017 heeft een kapitaalverhoging van € 12 miljoen goedgekeurd, in het kader van de partiële splitsing van VOP NV. Deze partiële splitsing werd vergoed door de uitgifte van 139.049 nieuwe aandelen Home Invest Belgium NV aan een emissieprijs van € 86,30.

Deze nieuwe aandelen, toegekend aan de aandeelhouders van de partieel gesplitste vennootschap, delen in het resultaat van Home Invest Belgium pro rata temporis vanaf hun uitgifte, zijnde op 13 september 2017. Door deze kapitaalverhoging werden 139.049 nieuwe aandelen uitgegeven, waardoor het totaal aantal aandelen op 31 december 2017 3 299 858 bedraagt.



Scheldevleugel, Oudenaarde

Dividendbeleid

Aansluitend op haar dividendbeleid, dat sinds 2015 geldt, heeft de vennootschap op 6 december 2017 een in speciën uitbetaalbaar interimdividend uitgekeerd. Coupon 23 gaf de aandeelhouders recht op een interimdividend van € 3,75 bruto of € 2,625 netto per aandeel (na inhouding van de op die datum geldende roerende voorheffing van 30%).

Management

Op 15 september 2017 heeft M. Toon Haverals, Chief Development Officer (CDO) van de GVV de vennootschap verlaten.

Verhuis

Sinds 7 juli 2017 is Home Invest Belgium gehuisvest in het Huis van de Automobiel te Woluwedal 46. De GVV zit op de eerste verdieping van het gebouw. De ruimte werd volledig gerenoveerd teneinde aan de behoeften van de vennootschap te voldoen, hetzij een ruime en flexibele werkplek, open ruimten met koffiehoeke en ontspanningsruimte, verschillende vergaderzalen en meerdere 'bubbles' voor mensen op zoek naar kalmte en vertrouwelijkheid.



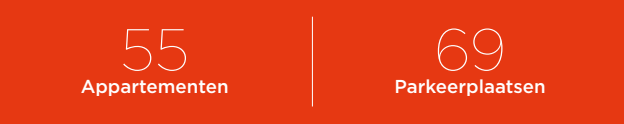
Port Zélande, Ouddorp (Nederland)

EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE



Aankopen

Jourdan 95



Aankoop van een gebouw aan de Jourdanstraat in Brussel

Op 17 januari 2017 heeft de vennootschap een gebouw van ± 5 800 m² en 69 parkeerplaatsen aangekocht aan de Jourdanstraat 89/103 in 1060 Brussel (**Sint-Gillis**), in de onmiddellijke omgeving van de Louizawijk.

Het huidige kantoorgebouw zal omgebouwd worden tot een residentieel complex. De vennootschap schakelde het bureau Studio Farris in om deze reconversiestudies uit te voeren en vroeg in het begin van het tweede halfjaar 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan. In december bracht de Overlegcommissie een gunstig advies onder voorwaarden uit.

De vergunning zou in de loop van het eerste halfjaar 2018 moeten afgeleverd worden.

Als de werken klaar zijn, zou het gebouw ongeveer 55 appartementen tellen. Het zal dan opgenomen worden in de cluster waar de vennootschap al eigenaar van is in deze wijk (en die bestaat uit de drie gebouwen Bosquet-Jourdan, Jourdan 85 en Jourdan-Munt). De voorlopige oplevering van de werken is gepland voor 2020.

Port Zélande



Aankoop van 7 cottages en 40 appartementen in Center Parcs Port Zélande in Nederland

Op 11 april kocht de vennootschap in Amsterdam 7 vakantiewoningen en 40 appartementen in het Center Parcs Port Zélande complex in **Ouddorp** (provincie

Zeeland). Eerder al, in november 2016, had de vennootschap op dezelfde site 241 vakantiewoningen aangekocht. Zo onderbouwt ze haar positie als belangrijkste eigenaar van vakantiewoningen in het complex. De nieuw verworven appartementen en cottages zijn uniek gelegen in het complex, aan het water en tegenover de jachthaven. De transactie werd onder dezelfde voorwaarden uitgevoerd als de vorige:

- De exploitatie van de cottages en appartementen is toevertrouwd aan Center Parcs, dochteronderneming van de Franse groep Pierre & Vacances. Center Parcs huurt de cottages en appartementen voor 15 jaar, op basis van een 'triple net' huurovereenkomst. De huurder is verantwoordelijk voor de uitvoering van een renovatieprogramma dat de eigenaar financiert voor een bedrag dat contractueel bepaald is.
- De Nederlandse Staat kende een erfpachtrecht toe op de vakantiewoningen dat verstrijkt in 2086. Na deze periode wordt het erfpachtrecht met 99 jaar vernieuwd, behalve wanneer de Nederlandse Staat het niet wil verlengen om redenen van algemeen belang. Dan moet de Staat wel de erfpacht compenseren voor de bestaande constructies.

Investers



Overname van de aandelen in de NV Investors

Op 31 augustus 2017 nam Home Invest Belgium NV alle aandelen van Investors NV over. Deze vennootschap is eigenaar van 27 appartementen, 4 handelszaken en 2 kantooroppervlaktes verdeeld over 3 gebouwen in Brussel.

Het eerste pand is gelegen in **Schaarbeek** (F.-J. Navezstraat, 81-85) en telt 10 appartementen, voor een totale oppervlakte van 626 m².

Het tweede gebouw ligt in **Ukkel**, op de hoek van de handelsas van de Xavier de Buestraat en de Alsebergse Steenweg. Investors NV is eigenaar van een deel van dit gebouw, namelijk 8 appartementen en 3 winkels, voor een totale oppervlakte van 1 029 m².

Het derde gebouw tenslotte, is te vinden in **Sint-Gillis** (Waterloose Steenweg 41-43) en telt 12 eenheden, waarvan 9 appartementen, 2 kantoren en een handelsoppervlakte voor in totaal 1 029 m².

Liberty's



Aankoop van een gebouw aan het Vriendshipsplein in 1160 Brussel

De vennootschap heeft, in het kader van een partiële splitsing van de vennootschap V.O.P., de volledige eigendom verworven van een gebouw aan het Vriendshipsplein in **Oudergem** (1160 Brussel). Het telt bruto 3 718 m², of 3 391 m² netto, en bestaat uit 40 appartementen, 41 kelders en 40 parkeerplaatsen. Het goed is uitstekend gelegen, op een pleintje en binnen in een blok, in de onmiddellijke nabijheid van de Europese School Brussels III, van de La Plaine-campus en op minder dan 500 meter van twee metrostations.

De afwerkingen van de appartementen beantwoorden aan de huidige marktnormen voor nieuwbouwappartementen en de aangevraagde energieprestatiecertificaten zijn allemaal van niveau A of B.

Het gebouw werd begin 2017 opgeleverd en werd vanaf maart 2017 te huur aangeboden. Bij de afsluiting van dit verslag hadden alle appartementen een afnemer gevonden.

Brunfaut



Aankoop van het project Brunfaut

Home Invest Belgium heeft op 9 november 2017 alle aandelen gekocht van de NV Immobilière S & F, eigenaar van een semi-industrieel gebouw, dat vroeger ingenomen was door de drukkerij Hayez. Het ligt in de Brunfautstraat, nummers 13 tot 29, en in de Finstraat 4 tot 12 in 1080 **Molenbeek**, op enkele honderden meters van het beroemde museum MIMA en van het kanaal. Deze operatie werd al aangekondigd in 2015 en is definitief geworden na de lichting van de opschortende voorwaarden (namelijk de aflevering van de nodige vergunningen). De GVV kocht in de loop van 2016 ook het huis op de hoek van de Finstraat en de Brunfautstraat, om er een grootschaliger project op te zetten. De gebouwen werden tot op de grond afgebroken en zullen plaats maken voor een project met een totale bovengrondse oppervlakte van meer dan 10 000 m², met 93 appartementen, 66 parkeerplaatsen en 443 m² oppervlakte voor kantoren of buurtdiensten die beantwoorden aan de behoeften van de wijk. De oplevering van het gebouw is gepland voor eind 2019.



Ontwikkelingen

In de loop van het jaar werden flinke vorderingen gemaakt in de projectontwikkelingen voor eigen rekening van de GVV. Een ervan, The Inside, één van deze ontwikkelingen, werd volledig overeenkomstig de vooropgestelde planning opgeleverd en in exploitatie genomen.

The Inside



Marcel Thirylaan 204 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

Na voltooiing van de werken werd het gebouw opgeleverd op 1 juni 2017. De eerste huurders wonen er sinds 1 juli. Bij de afsluiting van dit verslag was 75% van de appartementen al verhuurd. Het einde van de eerste commercialiseringfase is gepland voor de zomer van 2018. www.theinside.be

The Pulse



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

Het project The Pulse, voordien Célidée genoemd, wil nieuw leven blazen in de Karreveldwijk waar het gelegen is. De 40 appartementen van de eerste fase werden in december 2017 opgeleverd en de eerste huurders namen hun intrek in januari 2018. De twee volgende fasen worden opgeleverd in februari en maart. De site omvat 93 appartementen en 3 huizen, een tuin en een gemeenschappelijke binnenplaats met petanquebanen. Op de gelijkvloerse verdieping zou er binnenkort een kinderopvang komen. Momenteel zijn er 12 van de 40 eenheden verhuurd. www.the-pulse.be.

Koningin Astrid



Koningin Astridlaan 278 in 1950 Kraainem

De ruwbouwwerken liepen heel 2017 verder. Het gebouw zal bestaan uit 40 eenheden, handelszaken en een kinderopvang op de benedenverdieping. De oplevering van de werken zou in het laatste kwartaal van 2018 moeten plaatsvinden.

Marcel Thiry C2

47

Appartementen

47

Parkeerplaatsen

Marcel Thirylaan 204 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

Gesterkt door de huursuccessen voor de twee nabijgelegen gebouwen The Horizon & The Inside, heeft de GVV een stedenbouwkundige vergunning aangebracht voor het stuk grond dat aan het laatste gebouw paalt. De aanvraag slaat op een gebouw van 47 appartementen. De Overlegcommissie bracht in december een gunstig advies onder voorwaarden uit. De vergunning wordt nog in het eerste halfjaar van 2018 verwacht.



¹ De bezettingsgraad staat voor het percentage van de voortgebrachte huurgelden per verhuurde ruimte, vermeerderd met de huurwaarborgen op de nietverhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de huurgelden van de verhuurde ruimten en de geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten.



Administratief, commercieel en technisch beheer

Commercialisatie en bezettingsgraad¹

De gemiddelde bezettingsgraad voor het volledige boekjaar 2017 bedraagt 90,49%, een lichte verbetering in vergelijking met het boekjaar 2016 (90,18%). Gezien het actieve beheer van de portefeuille van de GVV, bestaat deze uit gebouwen met zeer diverse bezettingsgraden:

- het vastgoed in courante exploitatie vormt de grootste groep van residentiële en commerciële gebouwen;
- gebouwen die op lange termijn verhuurd worden bestaan uit eenheden waarvoor een initieel huurcontract van langer dan 9 jaren werd afgesloten;
- “gemeubelde korte termijn” eenheden, betreffen de gebouwen Résidence Quartier Européen en Joseph II die verhuurd worden voor periodes van 90 dagen of meer;
- gebouwen die te koop worden gesteld die niet meer worden verhuurd teneinde de commercialisatie te vergemakkelijken;
- gebouwen die gerenoveerd worden die niet meer verhuurd worden tot het einde van de werkzaamheden;
- gebouwen die voor de eerste maal verhuurd worden na oplevering van de werken. In 2017 was dit het geval voor The Inside.

De bezettingsgraden van deze verschillende categorieën worden in onderstaande tabel verduidelijkt:

	TOTAAL 2017
Vastgoed in courante exploitatie	95,33%
Huur LT	100,00%
Gemeubeld KT	73,92%
Verkoop	84,66%
Renovatie	42,67%
Eerste ingebruikneming	69,93%
Totaal	90,49%

Ter herinnering, voor de projectontwikkelingen starten de verhuringen pas eens de werken volledig gefinaliseerd zijn (kandidaat-huurders, in tegenstelling tot kandidaat-kopers, anticiperen niet op hun toekomstige behoeften) en de toestand van de verhuurmarkt (aanhoudende vraag maar geen spanning) verklaart de spreiding van de eerste verhuringen over meerdere maanden.

Voor de toekomst, rekening houdend met het constante aandeel aan opgeleverde ontwikkelingen in de portefeuille, verwacht de GVV dat de bezettingsgraad zich stabiliseert op het niveau van 2017.

In 2017 werden 593 nieuwe huurcontracten getekend,

waaronder 177 contracten nieuwe huurcontracten waren (eerste ingebruikneming) in de gebouwen The Inside, The Horizon en Liberty's. 416 huurcontracten werden in bestaande gebouwen getekend (huurrotaties).

Verjonging van de portefeuille

De GVV spitst haar programma voor de renovatie van haar portefeuille momenteel toe op haar vastgoed in Luik. Twee van de vier gebouwen die ze in die stad bezit, worden inderdaad ingrijpend verbouwd, om ze aan te sluiten op de marktnormen. De werken in de gebouwen Léopold en Saint-Hubert zouden eind 2018 voltooid moeten zijn.

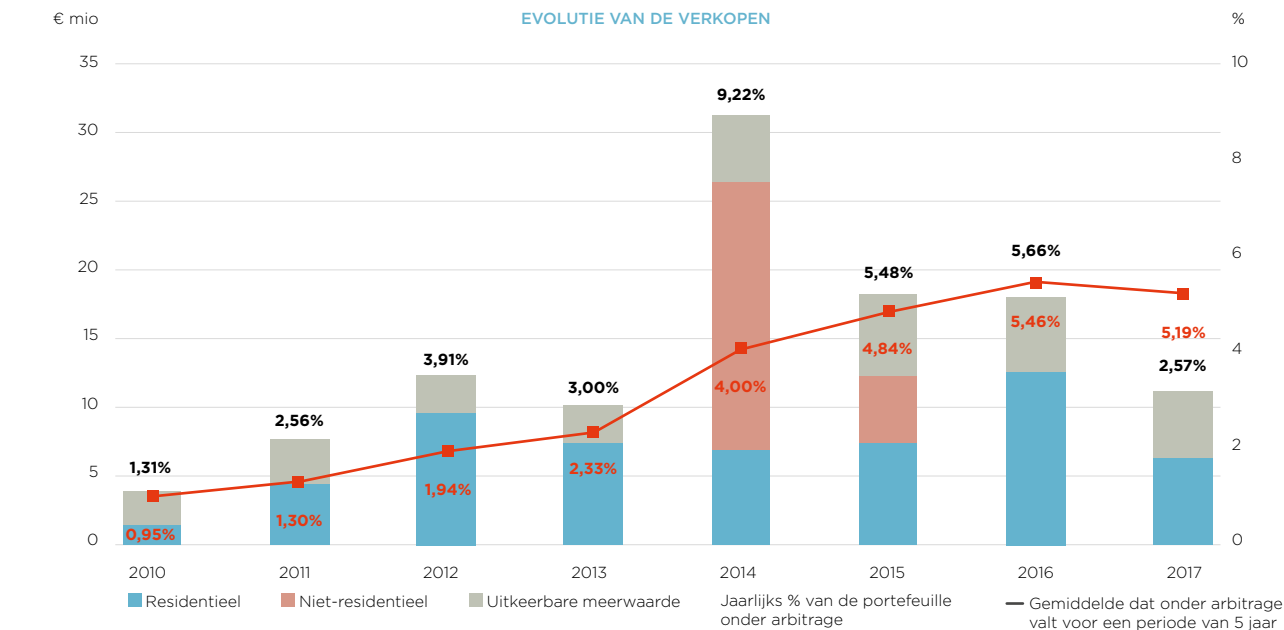
Anderzijds ondergaan ook de lege appartementen van het gebouw Scheldevleugel in Oudenaarde een grondige renovatie in fasen. De eerste fase betrof 29 appartementen en liep af in het najaar. De tweede fase van 30 appartementen werd eind februari opgeleverd. De laatste appartementen zullen gerenoveerd worden naarmate de huidige huurders weggaan.

De portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie van Home Invest Belgium is aanzienlijk “jonger” dan het marktgemiddelde, want minder dan 20% van het vastgoed werd niet grondig gerenoveerd in de voorbije 20 jaar.

Technisch en administratief beheer

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

Samenvatting van de verkopen	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal bij de verkoop betrokken sites	6	7	10	9	13
Nettoverkoopprijs (exclusief transactiekosten)	€ 11,3 mio	€ 18,2 mio	€ 18,5 mio	€ 31,6 mio	€ 10,3 mio



Verkopen

Overeenkomstig de vierde strategische pijler van de vennootschap, namelijk de selectieve verkoop van delen van haar vastgoedportefeuille, ging Home Invest Belgium ook verder met de verkoop van haar activa per afzonderlijke wooneenheid van bepaalde appartementengebouwen. Ook dit jaar heeft deze arbitrageactiviteit bewezen dat de portefeuille van de vennootschap liquide is en de expertisewaarden relevant zijn.

Naast de gebouwen Mélézes (Sint-Lambrechts-Woluwe) en Birch house (Etterbeek) die in 2016 al te koop waren, werd voor twee nieuwe gebouwen een arbitrageprogramma opgezet. Het gaat om Bosquet-Jourdan in Sint-Gillis, met 27 appartementen en de Jardins de la Cambre in Elsene, voor 24 appartementen. Ook in het gebouw Cederdreef in Wetteren werden enkele eenheden verkocht.

In totaal vertegenwoordigde de arbitrageactiviteit voor 2017 een volume van 40 eenheden, of 2,57% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 31 december 2016. De verkopen in het boekjaar 2017 maakten het mogelijk om een gerealiseerde nettomeerwaarde van € 0,7 miljoen te boeken, ten opzichte van de laatste reële waarde van het verkochte vastgoed en om een uitkeerbaar resultaat van € 4,9 miljoen te genereren.

Dit bedrag trekt het uitkeerbaar resultaat aan de aandeelhouders over het boekjaar 2017 op en bevestigt het belang van arbitrage als strategische pijler van Home Invest Belgium.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

+21,3%
Verhoging van het
vastgoedresultaat

€ 9,8 mio
Nettoresultaat van
de kernactiviteiten



The Horizon, Sint-Lambrechts-Woluwe



Geconsolideerde balans

ACTIVA	2017	2016
I. Vaste activa	459 002 506	409 872 451
B. Immateriële vaste activa	416 024	278 118
C. Vastgoedbeleggingen	457 636 191	408 833 729
D. Andere materiële vaste activa	391 371	102 316
E. Financiële vaste activa	112 033	75 649
F. Vorderingen financiële leasing	446 887	582 639
II. Vlottende activa	11 058 584	9 429 070
A. Activa bestemd voor verkoop	0	1 457 192
C. Vorderingen financiële leasing	135 752	135 243
D. Handelsvorderingen	3 326 818	3 169 636
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	376 707	842 449
F. Kas en kasquivalenten	7 183 786	3 437 814
G. Overlopende rekeningen	35 521	386 735
TOTAAL ACTIVA	470 061 090	419 301 520

EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		
A. Kapitaal	87 999 055	75 999 055
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	102 796 510	98 202 791
D. Nettoresultaat van het boekjaar	1 256 723	6 097 288
EIGEN VERMOGEN	216 955 487	205 202 333
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	232 805 745	201 485 901
B. Langlopende financiële schulden	224 745 100	192 205 885
a. Kredietinstellingen	185 000 000	152 500 000
c. Andere	39 745 100	39 705 885
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	8 060 644	9 280 017
II. Kortlopende verplichtingen	20 299 859	12 613 287
B. Kortlopende financiële schulden	10 673 829	712 226
a. Kredietinstellingen	10 000 000	0
c. Andere	673 829	712 226
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8 106 746	10 385 458
b. Andere	8 106 746	10 385 458
E. Andere kortlopende verplichtingen	62 656	90 680
F. Overlopende rekeningen	1 456 627	1 424 923
VERPLICHTINGEN	253 105 603	214 099 188
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	470 061 090	419 301 520
Aantal aandelen op afsluitdatum ¹	3 288 146	3 147 897
Nettowaarde	216 955 487	205 202 333
Nettowaarde per aandeel	65,98	65,19
Aangepaste nettowaarde per aandeel²	68,43	68,14
Schulden	243 588 331	203 394 248
Schuldgraad	51,82%	48,51%

¹ Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend met uitsluiting van de 11 712 eigen aangehouden aandelen.
² Komt overeen met de aangepaste nettowaarde, om de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten uit te sluiten.

Toelichtingen bij de balans

Activa

De immateriële vaste activa betreffen de beheerssoftware Winiris, die op vijf jaar afgeschreven wordt, en het nieuwe geïntegreerde softwarepakket Axserion, dat in de loop van 2018 in gebruik genomen zal worden. Winiris is een boekhoudsoftware gespecialiseerd in het beheer van vastgoed gerelateerde gegevens. Deze zal vervangen worden door Axserion die uitgebreide functies bevat inzake rapportering, beheer van technische problemen, verhuurplatform, ...

Tijdens het boekjaar is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen geëvolueerd van € 408,8 miljoen op 31 december 2016 naar € 457,6 miljoen op 31 december 2017, de projectontwikkelingen inbegrepen. Deze stijging met 11,9% is vooral te danken aan:

- de aankoop van diverse hierboven genoemde gebouwen;
- de effectieve verkoop van gebouwen;
- de voortzetting van de hierboven nader toegelichte projectontwikkelingen;
- diverse renovatiewerken die in onze gebouwen werden uitgevoerd om ze in overeenstemming te houden met de vereisten die vandaag op de huurmarkt gesteld worden;
- het saldo dat voortvloeit uit een positieve variatie in de reële waarde van de gebouwen in portefeuille tijdens het boekjaar 2017 (+ € 1,5 miljoen).

Op 31 december 2017 komen de vastgoedbeleggingen in exploitatie uit op € 423,1 miljoen in totaal, terwijl de lopende projectontwikkelingen € 34,5 miljoen bedragen (tegenover respectievelijk € 381,3 miljoen en € 27,5 miljoen op 31 december 2016).

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

De vorderingen financiële leasing ten belope van € 0,6 miljoen vertegenwoordigen de waarde van de vorderingen die voortvloeien uit de vastgoedleasings op het gebouw in de Belgradostraat en op de Residentie Lemaire, waarbij het langlopende gedeelte geboekt wordt onder de vaste activa en het kortlopende gedeelte (op ten hoogste één jaar) onder de vlottende activa. De vorderingen nemen af naarmate de financiële leasingcontracten vorderen.

De handelsvorderingen blijven stabiel op € 3,3 miljoen, tegenover € 3,2 miljoen het jaar voordien. Ze stemmen grotendeels overeen met de te ontvangen bedragen in het kader van de bij afsluiting van het boekjaar 2017 ondertekende onderhandse verkoopakten (€ 2,7 miljoen). Het saldo is toe te schrijven aan de huurvorderingen op de vastgoedbeleggingen.

De belastingvorderingen en andere vlottende activa komen uit op € 0,4 miljoen. De kas en kasequivalenten bedragen € 7,2 miljoen tegenover € 3,4 miljoen het voorgaande jaar.

Eigen vermogen en passiva

Op 31 december 2017 bedraagt het kapitaal van Home Invest Belgium € 89 949 294,75 vertegenwoordigd door 3 299 858 aandelen, waarvan er 11 712 zelf worden aangehouden door de vennootschap en uitgesloten zijn van de berekeningen per aandeel.

De reserves gaan vooruit met 4,7% tot € 102,8 miljoen, tegenover € 98,2 miljoen een jaar eerder, ingevolge de bestemming van het resultaat van 2016. Anderzijds is op te merken dat het overgedragen resultaat van de voorgaande boekjaren momenteel € 25,4 miljoen bedraagt, of € 7,72 per aandeel.

Het nettoresultaat van het boekjaar tot slot bedraagt € 1,3 miljoen. Het stemt overeen met het nettoresultaat van het boekjaar vóór resultaatverwerking van € 13,2 miljoen, verminderd met het interimdividend dat in december 2017 uitbetaald werd.

De langlopende financiële schulden bedragen € 224,7 miljoen, tegenover € 192,2 miljoen een jaar eerder. Die stijging is het gevolg van de financiering van nieuwe aankopen en projectontwikkelingen. De kortlopende financiële schulden komen uit op € 10,7 miljoen. Dit omvat een krediet dan € 10 miljoen dat verstrijkt in 2018. Op te merken is dat in deze post ook de ontvangen huurwaarborgen zijn opgenomen.

De handelsschulden en andere kortlopende schulden bedragen € 8,1 miljoen tegenover € 10,4 miljoen het voorgaande jaar. Zij omvatten schulden aan leveranciers ten belope van € 4,8 miljoen, vooraf ontvangen huurgelden voor € 1,5 miljoen, en tot slot, belastingschulden en sociale lasten ten belope van € 1,7 miljoen.

De andere kortlopende verplichtingen bedragen € 0,1 miljoen en omvatten onder meer de dividenden van de vorige boekjaren die nog niet door de aandeelhouders werden opgevraagd.

De overlopende rekeningen zijn stabiel gebleven op een bedrag van € 1,5 miljoen en omvatten € 1,1 miljoen aan verschuldigde maar niet vervallen interesten op de obligatie die in juni 2014 uitgegeven werd, en het saldo van € 0,4 miljoen aan op voorhand geïnde vastgoedontvangsten.

Tot slot bedraagt de nettowaarde per aandeel € 65,98, tegenover € 65,19 op 31 december 2016, een stijging met 1,2%.

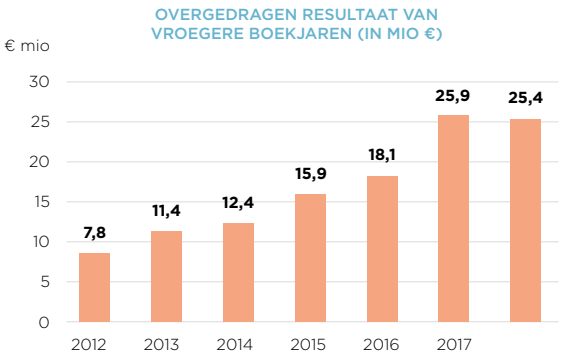
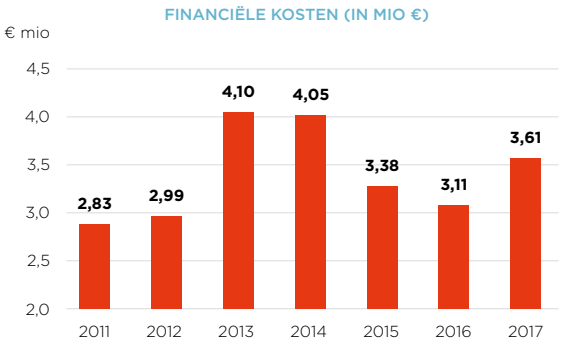
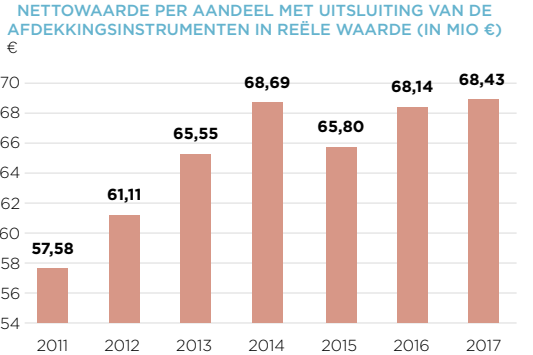
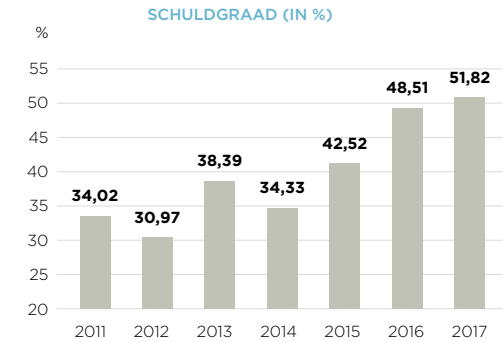
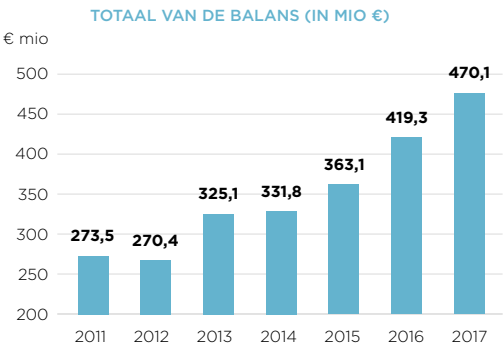
De nettowaarde per aandeel (dat wil zeggen zonder latente impact van de afdekkingsinstrumenten) komt uit op € 68,43, tegenover € 68,14 het jaar voordien.

Schuldgraad

De schuldgraad is van 48,51% in 2016 gestegen tot 51,82% in 2017. Die stijging is enerzijds het gevolg

van de financiering van nieuwe vastgoedbeleggingen (van € 408,8 miljoen in 2016 naar € 457,6 miljoen in 2017) en anderzijds van de financiering van het interimdividend dat in december 2017 uitbetaald werd, ondanks de inkomsten die gegenereerd werden door de huren exclusief kosten en de arbitrage op portefeuille.

Evolutie over 7 jaar



Geconsolideerde resultaatrekening

	2017	2016
I. Huurinkomsten	22 683 114	18 979 691
III. Met verhuur verbonden kosten	-183 272	-178 922
NETTO HUURRESULTAAT	22 499 843	18 800 769
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	136 764	86 482
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	598 574	660 864
VII. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-2 769 775	-2 705 975
VIII. Overige inkomsten en uitgaven in verband met de huur	-30 000	0
VASTGOEDRESULTAAT	20 435 406	16 842 140
IX. Technische kosten	-1 086 011	-843 970
X. Commerciële kosten	-342 219	-406 804
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-289 436	-392 488
XII. Beheerkosten vastgoed	-3 766 408	-2 780 000
XIII. Andere vastgoedkosten	19 853	-81 388
VASTGOEDKOSTEN	-5 464 220	-4 504 650
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14 971 186	12 337 491
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1 066 763	-845 488
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-112 236	-29 448
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	13 792 187	11 462 554
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	719 633	279 654
XVIII. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1 450 369	11 295 322
OPERATIONEEL RESULTAAT	15 962 188	23 037 530
XX. Financiële inkomsten	90 494	78 701
XXI. Netto intrestkosten	-3 548 571	-3 048 453
XXII. Andere financiële kosten	-65 034	-65 705
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1 226 658	-2 025 345
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 296 453	-5 060 803
RESULTAT VOOR BELASTINGEN	13 665 735	17 976 727
XXIV. Vennootschapsbelasting	-361 199	-71 034
XXV. Exit tax	-81 555	0
BELASTING	-442 754	-71 034
NETTORESULTAAT	13 222 981	17 905 693
NETTORESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	13 222 981	17 905 693
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	4,14	5,69

Gemiddeld aantal aandelen ¹	3 190 318	3 147 897
NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN	9 826 322	8 356 062
NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN PER AANDEEL	3,08	2,65
UITKEERBAAR RESULTAAT	14 829 888	13 856 552
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	4,65	4,40

¹ Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend met uitsluiting van 11 712 eigen aangehouden aandelen.

Toelichtingen bij de resultaten

Nettohuurresultaat

De huuropbrengsten bedragen € 22,7 miljoen, tegen € 19 miljoen in 2016 (+19,5%). De stijging is te danken aan nieuwe aankopen en aan de volledige verhuring van de projectontwikkelingen die in 2016 opgeleverd werden.

Met € 0,2 miljoen zijn de huurlasten zowat gelijk gebleven met die van 2016.

Het nettohuurresultaat bedraagt aldus € 22,5 miljoen, tegenover € 18,8 miljoen een jaar eerder, een stijging met 19,7%.

Vastgoedresultaat

De huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder zijn voornamelijk samengesteld uit door de GVV betaalde onroerende voorheffingen en komen uit op € 2,8 miljoen.

Een deel van deze voorheffingen (€ 0,6 miljoen) kon echter worden doorgerekend aan bepaalde huurders, overeenkomstig de toepasselijke wetgeving (winkels, kantoren, rusthuizen).

De recuperatie van vastgoedkosten komt overeen met de huurschade die bij het einde van huurovereenkomsten aangerekend wordt, en zijn in stijgende lijn met 58,1% ten opzichte van 2016.

Bijgevolg komt het vastgoedresultaat uit op € 20,4 miljoen, tegenover € 16,8 miljoen een jaar eerder, of een stijging van 21,3%.

Vastgoedkosten

De technische kosten omvatten de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar en de renovatiekosten. Zij komen uit op € 1,1 miljoen. Dat is meer dan in 2016, omdat dit ook een jaar was met proportioneel weinig technische kosten.

De commerciële kosten dalen met 15,9% tot € 0,3 miljoen. Ze omvatten de commissielonen betaald aan de vastgoedmakelaars voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de gedeelde kost van plaatsbeschrijvingen, alsook de erelonen van advocaten aangesteld in het kader van een strikt beheer van de verhuring van de portefeuille.

De kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen bedragen € 0,3 miljoen en vertegenwoordigen de kosten die de GVV moet dragen bij leegstand. Die leegstand kan toe te schrijven zijn aan de termijn die nodig is om een nieuwe huurder te vinden na het vertrek van de oude, maar ook aan de duur van de eerste verhuringen van opgeleverde nieuwe gebouwen.

Ook met het oog op ingrijpende renovaties kunnen gebouwen een tijd leeg staan.

De beheerkosten vastgoed vertegenwoordigen de personeels- en werkingskosten, de honoraria van het Management alsook de vergoedingen van de bestuurders en de betaalde erelonen voor het aan derden uitbestede beheer van diverse panden. Zij komen uit op € 3,8 miljoen. Deze post verhoogde in vergelijking met 2016, als gevolg van de groei van de portefeuille.

In totaal gingen de vastgoedkosten met 21,3% naar boven, tot € 5,5 miljoen, tegenover € 4,5 miljoen in 2016.

Het operationeel vastgoedresultaat komt uit op € 15,0 miljoen, een stijging met 21,3% vergeleken met het resultaat van € 12,3 miljoen dat in 2016 werd opgetekend.

Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille

De algemene kosten van de GVV omvatten alle kosten die geen rechtstreeks verband houden met de exploitatie van de gebouwen en het beheer van de vennootschap. Ze omvatten voornamelijk de kosten verbonden aan de beursnotering en aan het bijzonder juridisch statuut van de GVV (Euronext Brussels, controleautoriteit, abonnementstaks bij de FOD Financiën, enz.), de erelonen van de Commissaris, de raadgevers en de erkende vastgoedexpert van de GVV. Zij verhoogden in vergelijking met 2016 en bedragen € 1,1 miljoen.

Hierdoor wordt een operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op portefeuille geboekt van € 13,8 miljoen, tegenover een resultaat van € 11,5 miljoen eind 2016, een mooie stijging met 20,3%.

Operationeel resultaat

Het resultaat op de portefeuille is opnieuw positief en bedraagt € 2,2 miljoen. Het bestaat enerzijds uit de meerwaarden gerealiseerd t.o.v. de laatste reële waarde van €0,7 miljoen en, anderzijds, uit de positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De investeringswaarde bepaald door onze experts gaat opnieuw vooruit, en dit ten belope van zo'n € 7,3 miljoen; bedrag waarvan wij de mutatiekosten aftrekken teneinde de reële waarde te bekomen.

Financieel resultaat

De financiële inkomsten ten belope van € 0,1 miljoen omvatten de ontvangen interesten en de leasingvorderingen. De interestkosten namen toe met 16,4% als gevolg van de hogere schuldgraad (van € 203,4 miljoen eind 2016 naar € 243,6 miljoen eind 2017).

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva vertegenwoordigen een zuiver latente winst, die voortvloeit uit de evolutie van de reële waarde van de niet-effectieve afdekkingsinstrumenten in de zin van IFRS. De winst bedraagt € 1,2 miljoen.

In totaal komt het financieel resultaat (negatief) uit op € -2,3 miljoen.

Belastingen

De belastingen stijgen door de opname van Nederland in de portefeuille waarvoor Home Invest Belgium

de belasting der niet-inwoners dient te betalen. Daarbij, als gevolg van de fusie met de filiaal Home Invest Development, werd een exit tax betaald ter waarde van € 81 555.

Nettoresultaat – nettoresultaat van de kernactiviteiten – uitkeerbaar resultaat

Na het in rekening brengen van de financiële kosten en de belastingen bedraagt het nettoresultaat van Home Invest Belgium € 13,2 miljoen. Het nettoresultaat op kernactiviteiten reflecteert de operationele rentabiliteit van de onderneming zonder puur latente factoren en de realisatie van meerwaarden, en bedraagt € 9,8 miljoen in vergelijking met € 8,4 miljoen voor het boekjaar 2016.

Het uitkeerbaar resultaat stijgt met 7% tot een bedrag van € 14,8 miljoen, tegenover € 13,9 miljoen een jaar geleden.

Het aandeel van het nettoresultaat van de kernactiviteiten in het uitkeerbaar resultaat stijgt tot 66,3%, wat beter is dan het cijfer van 2016 (60,3%).



The Pulse, Molenbeek

Bestemming van het resultaat

Het statutair uitkeerbaar resultaat komt uit op € 14,9 miljoen¹. Het heeft betrekking op een gewogen gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen gelijk aan 3 202 714 aandelen.

Er werd geen enkel bedrag aan de wettelijke reserve toegevoegd.

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

Bijgevolg stelt de Raad van Bestuur, op het vlak van de statutaire rekeningen, aan de Gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Home Invest Belgium voor om het nettoresultaat van € 12 239 070,73 over het boekjaar als volgt te bestemmen:

- bekrachtiging van de uitkering van het interimdividend van 6 december 2017 van € 3,75 bruto per aandeel, voor een totaal bedrag van € 11 966 258,17;

- goedkeuring van het dividendsaldo als kapitaalvergoeding van € 0,75 bruto per aandeel tegen coupon 24; of globaal € 2 393 251,63 bruto;
- overdracht naar de reserves van een globaal bedrag van € 2 553 701,33;
- onttrekking aan het over te dragen resultaat van een globaal bedrag van € 433 262,26.

De dividenden die in 2017 uitgekeerd werden en dus ook het interimdividend dat in december 2017 uitbetaald werd, werden onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.

De fiscale verwerking van het dividend wordt nader toegelicht in het hoofdstuk “Permanent document”.

Indien de Algemene vergadering het voorgestelde dividend goedkeurt, zal dit vanaf 18 mei 2018 betaalbaar gesteld worden door automatische storting aan de aandeelhouders op naam en aan de houders van gedematerialiseerde effecten aan de loketten van de depositobank.

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



Onze team

ANDERE ELEMENTEN VAN HET BEHEERSVERSLAG

MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

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

De risicofactoren worden hierboven beschreven in dit jaarlijks financieel verslag.

Aanwending van de financiële instrumenten

Het financieel beheer van Home Invest Belgium moet de vennootschap doorlopend toegang geven tot krediet en het renterisico opvolgen en zo veel mogelijk beperken.

De aanwending van de financiële instrumenten wordt beschreven in het punt “Financiële risico's” van het hoofdstuk “Risicofactoren” van dit financieel jaarverslag. Volgende elementen komen daarin aan bod: de schuldgraad, het liquiditeitsrisico, het wisselkoersrisico, het risico van een bank als tegenpartij, het risico verbonden aan renteschommelingen, het risico verbonden aan de variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten op 31 december 2017, het risico verbonden aan de liquiditeit van het aandeel en het risico verbonden aan de uitkering van het dividend.

Onderzoek en ontwikkeling

Home Invest Belgium heeft tijdens het boekjaar 2017 geen enkele activiteit uitgevoerd met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling.

Informatie over het bestaan van omstandigheden die de ontwikkeling van de gvv aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

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

Informatie in het kader van artikel 119, punt 6 van het wetboek van vennootschappen

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

Eigen aandelen in bezit

Tijdens het jaar 2017, vervreemde de vennootschap 1 200 aandelen voor eigen rekening voor een bedrag van € 114 000. De historische waarde van deze aandelen bedroeg € 70 380. Bij de afsluiting van het boekjaar houdt de NV Home Invest Belgium 11 712 eigen aandelen aan.

Gebeurtenissen sinds de afsluiting van het boekjaar

Begin 2018 zette de vennootschap haar activiteiten voort in het zoeken naar nieuwe aankoopmogelijkheden, projectontwikkeling, beheer van haar portefeuille en arbitrage.

Een aantal nieuwe investeringsdossiers zit in een vergevorderd onderzoekstadium. De Raad is de mening toegedaan dat een aantal hiervan zich zullen concretiseren tegen het einde van het boekjaar.

Vooruitzichten 2018

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

De inkomsten van de vennootschap komen enerzijds van de verhuur van haar gebouwen en anderzijds van de regelmatige selectieve arbitrage van een deel van haar portefeuille.

De huurmarkt wordt ondersteund door de demografische groei die opgetekend wordt in de grote Belgische steden, en haalt voordeel uit een aantrekkende inflatie in vergelijking met de voorgaande jaren (evolutie van de gezondheidsindex met 2,13% in 2017, tegenover 2,09% in 2016 en 1,05% in 2015), wat leidt tot een indexering van de huren.

De koopmarkt wordt aangedreven door de intresten die historisch laag blijven - ondanks de lichte opleving die begin 2017 te merken was op de markten - en die de onleningscapaciteit van de gezinnen verhogen.

Voor huidig boekjaar is de Raad van oordeel dat het uitkeerbaar resultaat voor het jaar 2018 op zijn minst gelijk zou moeten zijn aan dat van het voorgaande boekjaar, onder voorbehoud van een plotse en aanzienlijke achteruitgang van de residentiële vastgoedmarkt voor verkoop en/of verhuur (wat de Raad niet verwacht op het moment van het opstellen van dit financieel jaarverslag) of andere onvoorziene gebeurtenissen.

In lijn met zijn dividendbeleid zal de Raad van Bestuur naar aanleiding van de bekendmaking van de resultaten van het derde kwartaal (25/10/2018) het bedrag aankondigen van het interimdividend, dat in december 2018 in speciën uitbetaald zal worden. Over het slotdividend zal in mei 2019 beslist worden door de Gewone algemene vergadering van de vennootschap, op voorstel van de Raad van Bestuur.

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

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

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

Milieucontext

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

Als eigenaar van een belangrijke vastgoedportefeuille dat is samengesteld uit gebouwen met een veranderlijke levensduur, hanteert de vennootschap een pragmatisch beleid met een rationeel en permanent renovatieprogramma dat perfect is afgestemd op de financiële noodwendigheden. Zo kan het soms verstandiger zijn een ouder gebouw te verkopen in

de plaats van aanzienlijke kosten te maken om de ontoereikende energieprestaties ervan te verbeteren.

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

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

Wat de projectontwikkelingen betreft, wordt de knowhow van het team benut om gebouwen te ontwerpen waarvoor elke keuze van bouwmaterialen of technologie spoort met een langetermijnvisie die per definitie op duurzaamheid gericht is. Wat dat betreft, is het volgens Home Invest Belgium van belang erop te wijzen dat duurzaamheid veel verder gaat dan louter energiegebonden overwegingen, en dat ook andere aspecten zoals nabijheid van openbaar vervoer (in de ruime betekenis), rationeel grondgebruik, aanleg van groenzones, terbeschikkingstelling van fietspooling enz., van essentieel belang zijn voor een duurzame stad. Home Invest Belgium schenkt bijzondere aandacht aan al deze aspecten en probeert die elke dag opnieuw toe te passen in al haar projecten en investeringskeuzes.

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



maar zorgt er niettemin voor dat alle werknemers van Home Invest Belgium zich meer rekenschap geven van de kernwaarden die de vennootschap wil toepassen op haar bedrijfsuitoefening.

Menselijke context

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

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

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

Gezien het relatief grote aantal huurders waarmee zij in contact staat, goed voor meer dan 1 850 gezinnen, zit Home Invest Belgium in een bevoorrechte positie om een aantal waarden bij te brengen die zij voorstaat. De vennootschap wil haar huurders eerlijk behandelen en kwaliteit bieden, uiteraard binnen de grenzen van de contractuele verbintenissen tussen verhuurder en huurder.

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

De vennootschap is zich zeer bewust van het feit dat haar huisvestingsopdracht enkel efficiënt kan uitgevoerd worden dankzij de dagelijkse en gemotiveerde inzet van haar personeel. Dit is ongetwijfeld haar meest waardevolle kapitaal dat haar in staat stelt om uit te munten in de markt waarop zij actief is.

Er is haar bijgevolg alles aan gelegen om alle beschikbare hulpmiddelen toe te passen met het oog op de persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers. Omdat het team vrij klein is, wordt het zwaartepunt gelegd op korte communicatielijnen en op interactieve en dynamische samenwerking in teamverband. Bovendien wordt elk teamlid jaarlijks onderworpen aan een grondige screening door het Management of door het Benoemings- en remuneratiecomité.

Daarbij wordt de verwezenlijking van de eerder opgedragen taken beoordeeld en worden doelstellingen voor het komende jaar vastgelegd.

Op 31 december 2017 stuurde het Management (vier mensen) een team van 39 medewerkers aan. De teams zijn als volgt verdeeld:

- de CEO, een communicatiemanager en een assistente;
- de CIO en zijn driekoppig team (aankopen en verkopen);
- de CFO en zijn vijfkoppig team (boekhouding – beheer van wanbetalingen – IT);
- de COO en zijn team, 19 personen sterk (administratief, commercieel en technisch beheer van de gebouwen);
- het team van 10 mensen dat instaat voor de projectontwikkelingen.

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

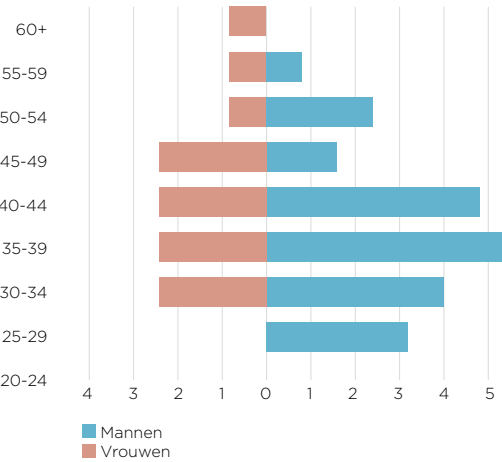
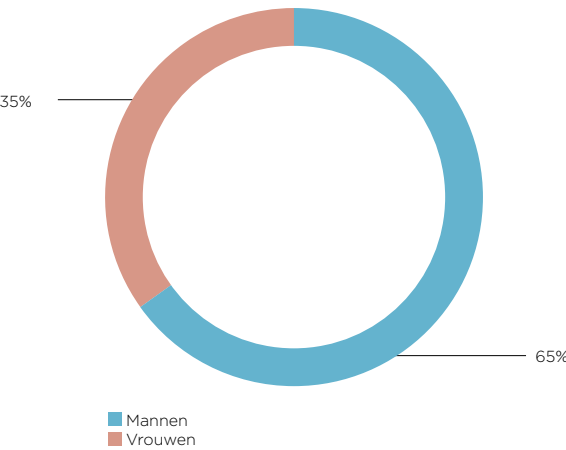
Corporate governance-verklaring

De Corporate Governance-verklaring (inclusief het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor risicocontrole en -beheer) is te vinden in het hoofdstuk “Corporate Governance-verklaring” op de bladzijden 94 tot 117 van dit financieel jaarverslag.



Troon, Brussel

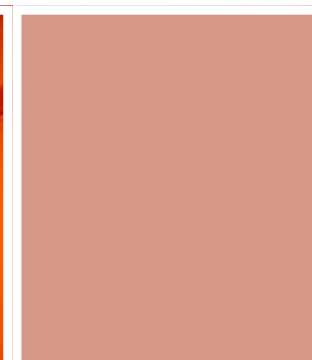
MAN/VROUW VERHOUDING



THE LINK

Een andere manier van leven

The Link is opgevat als een kruispunt van relaties: anderen ontmoeten, ideeën delen, discussiëren, genieten van het studentenleven. De 123 studio's, verdeeld over zes verdiepingen, zijn het resultaat van een aangepast en vernieuwd kantoorgebouw. De Studio's zijn geen standaard studentenkoten. En laat dat nu juist hun toegevoegde waarde zijn.



The Link, Brussel



VUB/ULB

500 m



METROSTATION

150 m



BUSSTOP

50 m

WE ZIJN SOLIDAIR

Ongeveer een jaar geleden heb ik mijn intrek genomen in 'The Link' in Oudergem. Kennis maken met andere studenten was snel gedaan. Ontmoetingsmogelijkheden genoeg, zoals in de creatieve ruimte op het gelijkvloers, uitgerust met een biljarttafel, sportzaal en projectiescherm. Er is ook een studieruimte, die inderdaad druk bezocht wordt. Kwestie van gezonde wedijver te creëren. En voor een beetje stilte kan je je terugtrekken in je studio. Die is niet groot, maar slim bedacht. Geen gebrek aan comfort: eigen badkamer, design meubilair en ook een mini-keuken. De stemming is best prima te noemen. Je kan immers echt op elkaar rekenen als het nodig is.

Jonathan, student aan het ECAM.

Werkruimtes die ons weerspiegelen



Een recente en
gediversifieerde portefeuille
die borg staat voor
doorlopende inkomsten en
een meerwaarde op lange
termijn belooft

De vastgoedportefeuille is uiteraard het belangrijkste actief van de vennootschap.

VASTGOED- VERSLAG

VASTGOEDVERSLAG

De vastgoedportefeuille	58
De markt.....	74
Verslagen van de vastgoedexperten.....	81

De beleggingsportefeuille van € 457,6 miljoen¹ bestaat uit gebouwen in verschillende stadia van de vastgoedlevenscyclus:

- projectontwikkelingen voor (€ 34,6 miljoen), zowel in de studiefase (dit wil zeggen in afwachting van de nodige vergunningen) als in uitvoering en
- vastgoedbeleggingen in exploitatie (€ 423,1 miljoen) waarvan voor sommige de renovatie en voor andere de verkoop loopt, terwijl de meeste in courante exploitatie zijn.

€ 457,6
mio
Beleggingsportefeuille
in 2017

¹ In deze paragraaf gelden alle waarden in reële waarde (exclusief mutatierechten) voor de bestaande gebouwen en in kostprijs voor de projecten, dit alles op 31 december 2017.

VASTGOED- PORTEFEUILLE

Investeringsstrategie

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

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

- een onmiddellijk of na uitvoering van de werken gerealiseerd nettorendement dat spoort met de rentabiliteitsdoelstellingen van de GVV, gekoppeld aan een meerwaardepotentieel bij wederverkoop van het gebouw;
- een minimale omvang van € 3 miljoen voor een gebouw (onmiddellijke of na uitvoering van de werken gerealiseerde investeringswaarde) en van € 5 miljoen voor een vastgoedportefeuille;
- de liquiditeit, zowel wat de lokale huurmarkt betreft, als voor de mogelijkheden qua wederverkoop achteraf in zijn geheel of per afzonderlijke wooneenheid;
- de ligging, in principe beperkt tot België; er wordt prioriteit gegeven aan steden met meer dan 30 000 inwoners met een gezonde economische

situatie, een gunstige demografische evolutie en die een aanzienlijk groeipotentieel van de vastgoedwaarden noteren;

- de intrinsieke technische en commerciële kwaliteit (geen structureel leegstandsrisico);
- de energieprestatie van de betrokken gebouwen; en,
- de architecturale kwaliteit en duurzaamheid qua bouwontwerp en -materialen.

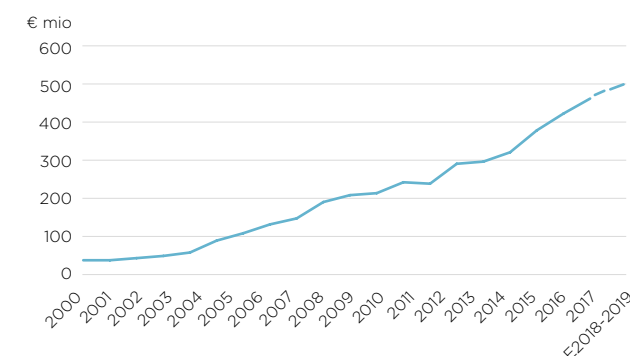
Sinds kort breidt de GVV haar investeringsperimeter ook uit tot toeristische logies die door gespecialiseerde operatoren worden beheerd. Deze sites leveren niet alleen aantrekkelijke onmiddellijke rendementen op, maar bieden ook mooie vooruitzichten qua meerwaarde bij doorverkoop of opdeling.

Voor dergelijk vastgoed worden vooral volgende investeringscriteria gehanteerd:

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

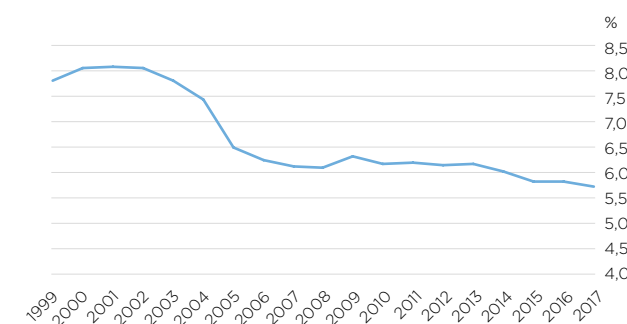
Evolutie van de portefeuille

In het achttienjarig bestaan van de vennootschap nam de reële waarde van de portefeuille gestaag toe. In 2017 werd een groei van zowat 12% opgetekend, te danken aan de acquisities en de investeringen in projectontwikkelingen voor eigen rekening. Naast deze vooruitgang toont de grafiek hieronder ook de verwachte groei van de portefeuille, op basis van de projecten die momenteel in ontwikkeling zijn, als alle andere elementen gelijk blijven (geen nieuwe investeringen, geen verkopen, geen schommeling in de portefeuille). De drempel van € 500 miljoen zou dus moeten gehaald zijn nog voor de twintigste verjaardag van de onderneming in 2019.



Rendement van de portefeuille

Het brutorendement op de portefeuille, projectontwikkelingen niet meegerekend, dit is de brutohuur teruggebracht tot de investeringswaarde, is lichtjes gedaald naar 5,66% (tegenover 5,79% in 2016). De krimp in dit rendement in de loop van het bestaan van de GVV is toe te schrijven aan de lagere rentevoeten in die zelfde periode. Het geeft ook de verbetering van de algemene kwaliteit van de portefeuille weer.

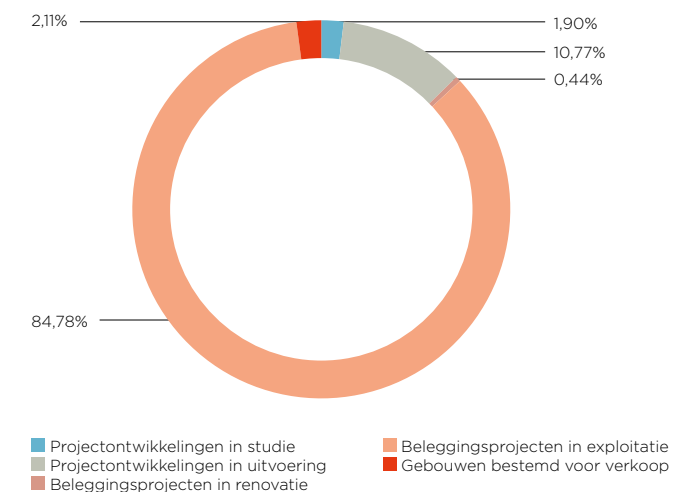


Spreading van de portefeuille per fase van de cyclus

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

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

SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE PER FASE VAN DE CYCLUS



190 450 m²
gebouwen in exploitatie

Onze topgebouwen in exploitatie

PORT ZÉLANDE

Dit is het enige gebouwencomplex buiten de Belgische grenzen (in Ouddorp, in de Nederlandse provincie Zeeland). Het vertegenwoordigt het grootste vastgoed geheel van de GVV: 11,61%. Het eigendom van Home Invest Belgium werd in twee keer verkregen, eind 2016 en begin 2017. Het bestaat uit 248 huizen en 40 appartementen die deel uitmaken van een complex van zowat 700 vakantiewoningen, omringd door "central facilities" (een subtropisch zwembad, restaurants, winkels, speelzones, enz.). De hele site wordt uitgebaat door de groep Center Parcs Pierre & Vacances. In die hoedanigheid is deze de enige huurder van de GVV op basis van een huurovereenkomst van 15 jaar vast, tegen een vaste en geïndexeerde huurprijs, netto van alle vastgoedkosten (triple net). In 2017 liep een renovatieprogramma op de site. De effecten van die renovatie zijn nu al te merken in de gemiddelde bekomen prijs en aan de bezettingsgraad van het park. Zo heeft de exploitant voorsprong op zijn bedrijfsplan.



LAMBERMONT

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

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



LOUVAIN-LA-NEUVE - STADSCENTRUM

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

Home Invest Belgium zet deze site in de markt onder de merknaam Louv'immo. In de loop van het jaar 2017 kende deze site een bezettingsgraad van 99,9%. Regelmatig worden kleinere renovaties uitgevoerd om die uitstekende prestaties in stand te houden.



CITY GARDENS

Ons grootste in Vlaanderen (Leuven) gelegen gebouw omvat 109 appartementen met één slaapkamer, 29 appartementen met twee slaapkamers, twee handelsruimtes en 92 ondergrondse parkeerplaatsen. In de loop van 2010 en 2011 werd het door de vennootschap volledig gerenoveerd. Het gebouw wordt bewoond door zowel studenten als jonge professionals, die de centrale ligging in de stad waarderen. Sinds het najaar van 2017 draagt het (eindelijk) echt goed zijn naam, nu de tuin helemaal heraangelegd is.



GIOTTO

Dit complex, gelegen aan de Frioullaan 2-10 te Evere, werd in 2005 voltooid en aangekocht, en omvat 85 appartementen en 85 ondergrondse parkeerplaatsen. Het is erg in trek door de nabijheid van de Navo en de goede bereikbaarheid.



SCHELDEVLEUGEL

Het gebouw Scheldevleugel ligt pal in het hart van Oudenaarde, op een boogschuit van de Schelde. Het gebouw zit sinds 2016 in de portefeuille van de GVV. Dit jaar onderging het een eerste verbouwing, met de renovatie van 29 appartementen. De renovatiewerken zullen verder lopen in 2018. In totaal telt het gebouw 95 eenheden, vooral studio's (80) en 15 appartementen met een en twee slaapkamers. Er zijn ook 75 parkeerplaatsen. www.scheldevleugel.be



LIVINGSTONE

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



Onze projecten in uitvoering



THE HORIZON & THE INSIDE: buren, maar zo anders

Op het eerste gezicht hebben deze twee gebouwen veel gemeen: hun ligging, hun vroegere bestemming als kantoren, het feit dat de GVV ze allebei herontwikkelde, ...

Maar een tweede blik legt toch wel enkele verschillen bloot. Ze ogen natuurlijk anders aan de buitenkant, maar de inrichting van hun woonruimte is vooral anders opgevat. Compact en met ruimtes om te delen voor het ene, grotere oppervlaktes voor het andere. Het diverse klienteel van Woluwe zal hier zeker zijn gading vinden.

Nog een raakpunt? Hun succes bij huurders! De 160 appartementen van The Horizon werden pas in 2016 opgeleverd en zijn nu al sinds enkele maanden allemaal ingenomen. Van de 95 appartementen van The Inside hebben er al 72 een afnemer gevonden.

BELLIARD 21

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



KONINGIN ASTRID

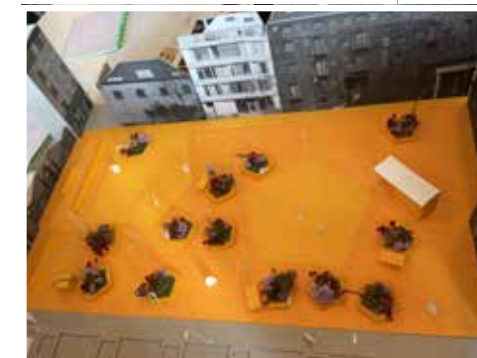
De werken voor de bouw van de gelijkvloerse handelsruimte en de 40 appartementen op de verdiepingen liepen heel 2017 door. De ruwbouw kon voltooid worden, zodat de technische en afwerkingsteams aan de slag konden. De eerste huurders zullen hun intrek kunnen nemen tegen het einde van het najaar 2018.

Architect: A2D

BRUNFAUT

Twee jaar na de aanvraag werd de vergunning in de zomer van 2017 afgeleverd. Op het eind van het jaar waren de werken voor de afbraak van de oude drukkerij Hayez al goed gevorderd. Eind 2019 zullen de verlaten gebouwen vervangen zijn door 93 appartementen en diensten voor de buurtbewoners.

Architect: DDS



Tegelijk zullen, in overleg met de gemeente Molenbeek, de stedenbouwkundige lasten van het project Brunfaut besteed worden aan de renovatie van het plein dat de omwonenden omdoopten tot "Wit Plein". Het is de bedoeling om nieuw leven te blazen in de wijk door van dit witte plein een 'gouden plein' te maken, dat uitgroeit tot een heuse ontmoetingsplaats voor de mensen uit de buurt. Het project wordt in goede banen geleid door PT Architecten BVBA, waarvan de kantoren uitgeven op het plein.

THE PULSE

Het gebouw The Pulse is de laatste nieuwkomer in de portefeuille van de GVV. Het ligt in Molenbeek, op de hoek van de Célidéestraat 29-31 en de Joseph Scholsstraat 13. Het gaat om een nieuw voorbeeld van ombouw van kantoren (de vroegere kantoren van Toshiba) tot woonruimte. De residentie, in de Karreveldwijk, bestaat uit drie verschillende gebouwen van 93 eenheden in totaal, drie huizen en een handelsoppervlakte. De woningen bestaan uit studio's en appartementen met een, twee en drie slaapkamers. www.the-pulse.be



Onze projecten in studie



MARCEL THIRY C2

Op deze grond rolt Home Invest Belgium een project-ontwikkeling uit bestaande uit een nieuw gebouw met ongeveer 47 wooneenheden. De verkavelingsvergunning werd in 2017 uitgereikt en de vennootschap heeft een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor deze site. Deze zou moeten toegekend worden en definitief zijn in de loop van het eerste halfjaar van 2018.

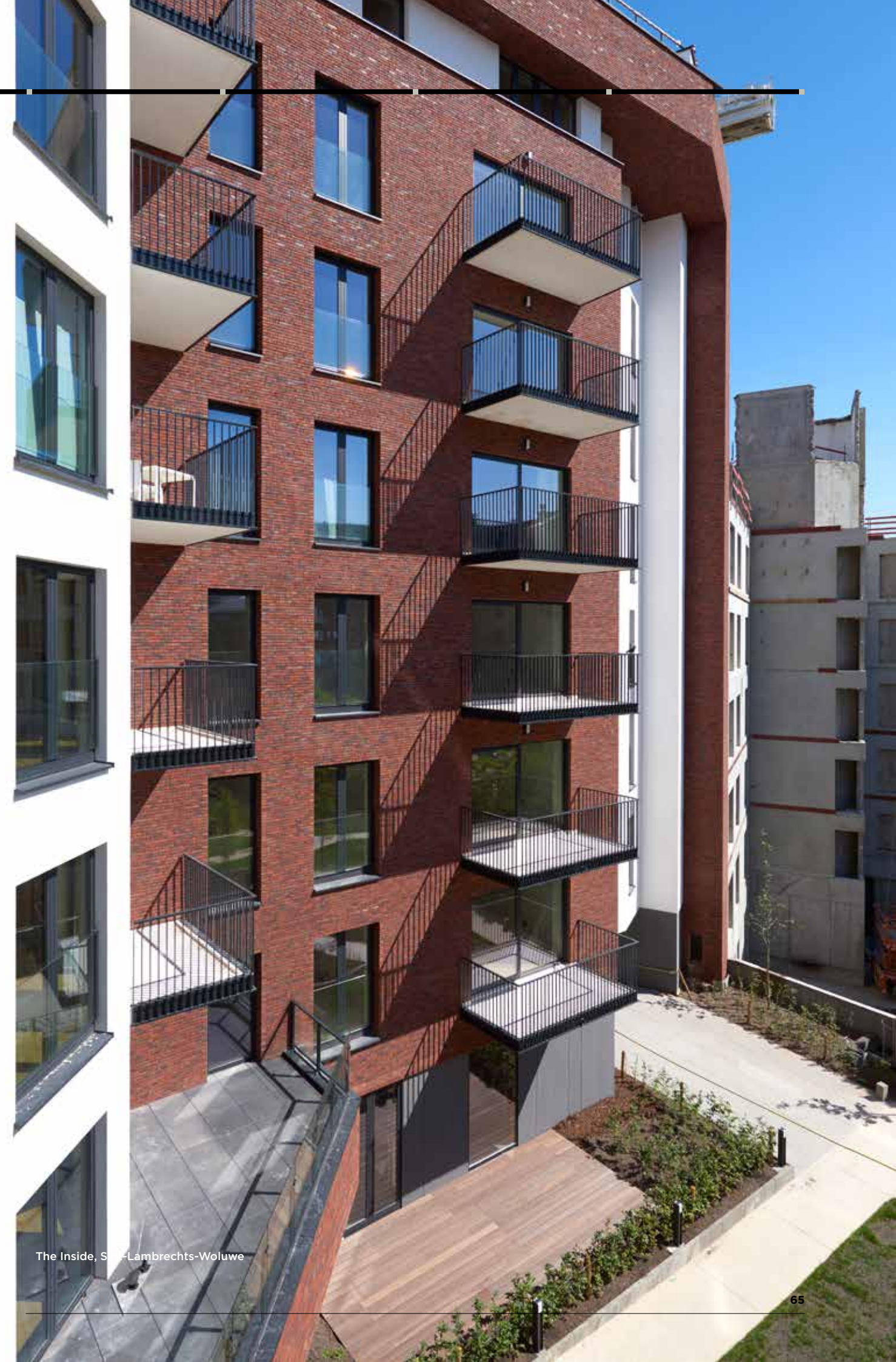
Architect: Art&Build

JOURDAN 95

De studies in verband met dit project mondden uit in de aanvraag van een vergunning in het derde kwartaal van 2017.

De vergunning, die de afbraak van de site en de heropbouw van een vijftigtal appartementen mogelijk zal maken, wordt binnenkort verwacht. De werken zouden dan in de zomer van 2018 kunnen starten.

Architect: Studio Farris



The Inside, S - Lambrechts-Woluwe

De beleggings- portefeuille¹

Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Woning Rusthuizen Handelszaken Kantoren

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

² Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie.

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

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

⁵ Lopende brutohuuropbrengsten op 31 december 2017 op jaarbasis.

⁶ Gemiddelde rente tijdens het jaar 2017.

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

Gebouwen in exploitatie¹

Nr	Naam	Jaar ²	Eenheden	Oppervlakte	Bruto-huur ³	VLE ⁴	Effectieve huur ⁵	Bezettingsgraad ⁶
			Aant.	m ²	€	€	€	%
1.	The Link	2015	124	4 353	736 909	785 139	629 107	92,5%
2.	Belliard 21	2013	6	278	50 596	48 925	50 596	92,5%
3.	Clos de la Pépinière	1993	25	3 279	458 893	447 985	386 583	91,8%
4.	Joseph II	1994	17	1 447	343 501	205 409	343 501	75,6%
5.	Lebeau	1998	12	1 153	250 678	197 157	239 307	97,6%
6.	Livingstone	2015	38	4 701	742 161	737 603	690 136	96,3%
7.	Résidences du Quartier Européen	1997	50	4 316	857 530	554 987	857 530	73,2%
8.	Trône	2015	16	1 913	368 759	349 273	359 259	96,7%
9.	Birch House	2001	0	0	2 400	2 400	0	83,1%
10.	Erainn	2001	12	1 252	219 609	216 462	199 604	96,6%
11.	Archview	2015	16	1 961	376 700	371 925	374 700	99,6%
12.	Giotto	2005	85	8 327	1 170 348	1 082 667	1 139 298	92,7%
13.	Belgrade	1999	1	1 368	90 243	90 405	90 243	100,0%
14.	Les Jardins de la Cambre	1992	21	2 655	350 741	342 640	321 030	89,7%
15.	Charles Woeste	2015	92	5 091	621 618	605 525	601 668	96,1%
16.	Odon Warland	2012	35	3 141	388 013	385 574	374 413	92,7%
17.	Baeck	2001	28	2 652	248 608	244 350	240 148	98,3%
18.	Lemaire ⁷	1990	1	754	86 717	76 230	86 717	100,0%
19.	La Toque d'Argent	1990	1	1 660	211 955	166 373	211 955	100,0%
20.	Sippelberg	2003	33	3 290	402 953	392 030	390 203	97,4%
21.	Bosquet - Jourdan	1997	11	945	116 653	116 970	97 333	81,7%
22.	Jourdan - Monnaies	2002	26	2 814	360 135	353 375	319 690	95,8%
23.	Jourdan 85	2010	24	2 430	386 738	377 819	352 730	90,4%
24.	Lambermont	2008	131	14 107	1 740 697	1 719 479	1 695 439	96,1%
25.	Melkriek	1998	1	2 034	319 086	216 878	319 086	100,0%
26.	Les Érables	2001	24	2 201	311 568	277 458	302 368	95,7%
27.	Les Mélèzes	1995	3	336	51 090	48 971	46 090	86,3%
28.	The Horizon	2016	165	10 439	1 701 326	1 532 272	1 524 495	79,8%
29.	The Inside	2017	96	7 872	1 074 511	1 102 882	626 004	38,6%
30.	Mélopée	1961	1	220	41 415	36 900	41 415	100,0%
31.	De Wand	1952	1	208	29 366	27 600	29 366	100,0%
32.	Liberty's	2017	40	3 391	543 358	544 742	472 260	85,8%
33.	Navez	1904	10	764	66 051	63 000	66 051	100,0%
34.	Xavier de Bue	1950	11	1 194	149 835	147 752	123 835	93,2%
35.	Waterloo	1950	11	1 009	133 941	129 945	130 491	93,6%
36.	Voisin	1996	9	923	146 593	145 919	144 593	95,4%
TOTAAL			1 177	104 478	15 151 295	14 145 021	13 877 244	85,6%

Projecten in uitvoering

Nr	Naam	Geschatte datum van oplevering	Eenheden	Oppervlakte	Investering op 31/12/2017	Geschat totaal bedrag van de investering
			Aant.	m ²	€	€
55.	Brunfaut	2019	93	10 681	3 789 322	21 679 000
56.	The Pulse	2018	98	8 031	17 119 320	18 500 000
TOTAAL			143	12 498	23 906 255	30 500 000

Onze beleggingsportefeuille

Vlaams Gewest, Waals Gewest en Nederland



Vlaams Gewest

Gebouwen in exploitatie

Nr	Naam	Jaar ¹	Een-heden	Opper-vlakte	Bruto-huur ²	VLE ³	Effectieve huur ⁴	Bezettings-graad ⁵
			Aant.	m²	€	€	€	%
37.	City Gardens	2010	140	8 409	1 117 298	1 112 063	1 077 548	95,1%
38.	Haverwerf	2002	4	3 396	475 493	440 850	409 793	83,4%
39.	Gent Zuid	2000	18	2 346	209 125	215 324	191 350	98,2%
40.	Wetteren	1989	1	229	86 942	21 182	19 374	70,4%
41.	Scheldevleugel	1980	96	5 746	563 077	613 000	319 602	62,0%
TOTAAL			259	20 126	2 451 935	2 402 419	2 017 667	85,4%

Project in uitvoering

Nr	Naam	Datum van oplevering	Eenheden	m²	Investering op 31/12/2017	Geschatte investering
					€	€
57.	Koningin Astrid	2019	45	4 467	6 786 935	12 000 000
TOTAAL			45	4 467	6 786 935	12 000 000

Waals Gewest

Gebouwen in exploitatie

Nr	Naam	Jaar ¹	Een-heden	Opper-vlakte	Bruto-huur ²	VLE ³	Effectieve huur ⁴	Bezettings-graad ⁵
			Aant.	m²	€	€	€	%
42.	Clos Saint-Géry	2015	20	4 140	342 000	331 200	342 583	73,7%
43.	Quai de Compiègne	1971	1	2 479	257 080	161 135	261 661	100,0%
44.	Galerie de l'Ange (appartements)	1995	56	2 346	315 307	308 599	278 802	93,4%
45.	Galerie de l'Ange (commerces)	2002	12	2 552	699 088	656 400	683 166	97,9%
46.	Léopold	1988	53	3 080	308 869	311 200	103 669	39,9%
47.	Mont-Saint-Martin	1988	6	335	30 769	30 925	30 769	91,6%
48.	Saint-Hubert 4	1988	14	910	73 426	72 850	16 087	34,6%
49.	Saint-Hubert 51	1988	4	360	25 691	32 280	25 691	76,8%
50.	Florida	1998	5	1 460	106 133	109 500	106 133	100,0%
51.	Louvain-la-Neuve CV9	1977	16	7 091	766 472	738 835	774 540	100,0%
52.	Louvain-la-Neuve CV10&18	1977	176	16 519	2 310 442	2 259 532	2 337 559	99,5%
53.	Colombus	2007	51	3 740	428 051	425 960	396 065	90,1%
TOTAAL			414	45 012	5 663 328	5 438 416	5 356 725	93,2%

Nederland

Gebouwen in exploitatie

Nr	Naam	Jaar ¹	Een-heden	Opper-vlakte	Bruto-huur ²	VLE ³	Effectieve huur ⁴	Bezettings-graad ⁵
			Aant.	m²	€	€	€	%
54.	Port Zélande	2016	288	20 533	2 746 767	2 746 767	2 746 767	100,0%
TOTAAL			288	20 533	2 746 767	2 746 767	2 746 767	100,0%

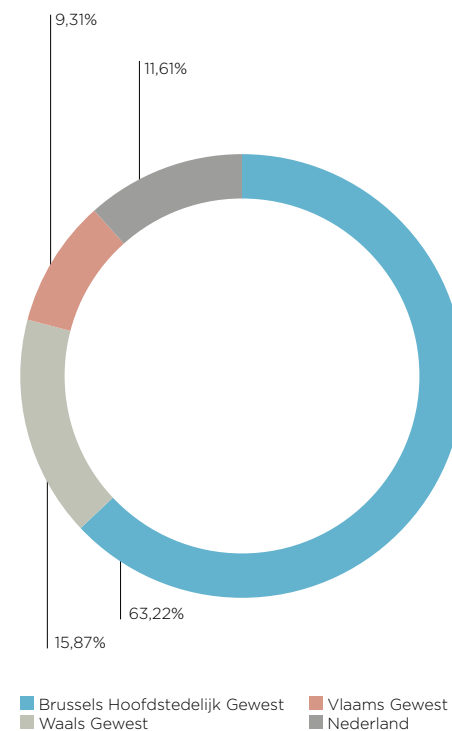
Woning Rusthuizen Handelszaken Kantoren

¹ Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie.
² De lopende jaarlijkse brutohuuropbrengsten op 31 december 2017, de geschatte huurwaarde van de lege panden inbegrepen.

³ Door de onafhankelijke deskundige geschatte huurwaarde (desgevallend zonder meubilair).
⁴ Lopende brutohuuropbrengsten op 31 december 2017, op jaarbasis.
⁵ Gemiddelde rente tijdens het jaar 2017.

Analyse van de portefeuille in exploitatie¹

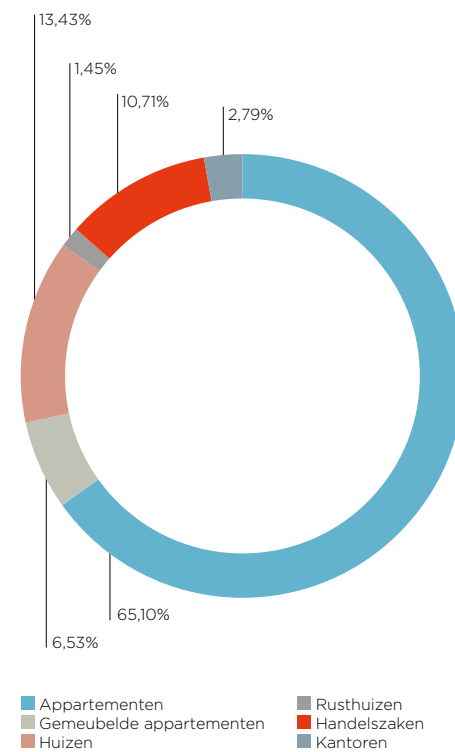
Geografische spreiding



Door een goede geografische spreiding kan de GVV de risico's die aan een specifieke markt verbonden zijn, beperken.

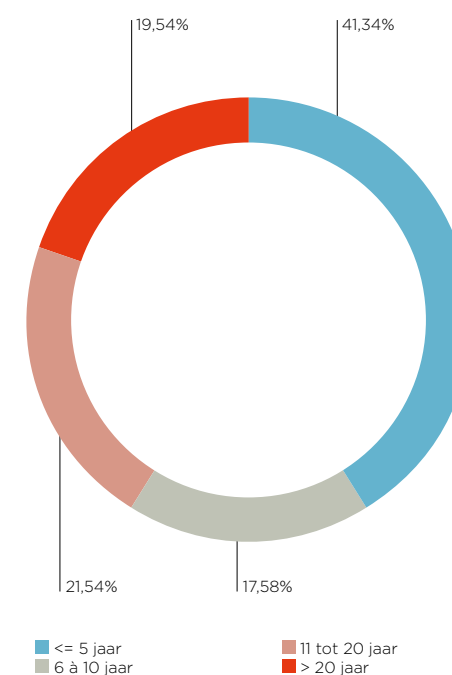
De vennootschap blijft het doel nastreven om de geografische spreiding van haar portefeuille te behouden en zelfs uit te breiden.

Spreiding volgens type gebouw



De GVV blijft haar strategie toespitsen op residentieel vastgoed, maar wil wel, opnieuw om de risico's te beperken, aanwezig zijn in de verschillende segmenten van deze markt.

Spreiding volgens ouderdom van de gebouwen

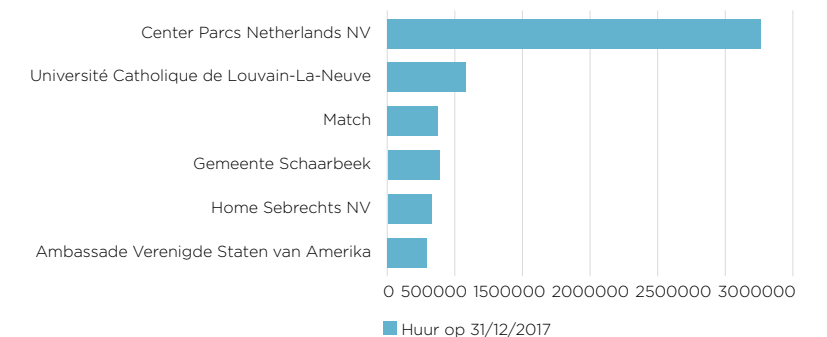


Residentiële gebouwen hebben een vrij lage techniciteit. Daarom kan er van worden uitgegaan dat dergelijke gebouwen minstens 20 jaar lang perfect aangepast blijven aan de markt. Vanuit dit oogpunt kan meer dan driekwart van de gebouwen in de portefeuille als recent bestempeld worden. Dat aandeel neemt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

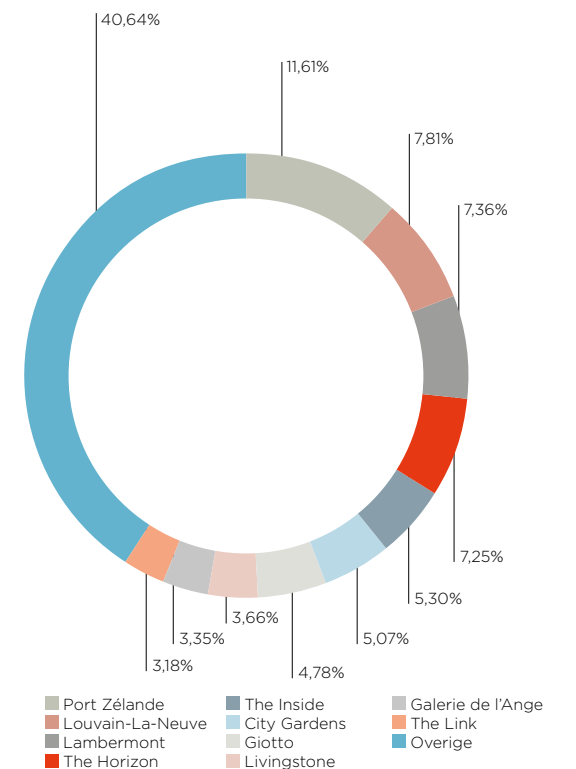
Ter vergelijking, in 2013 was de spreiding volgens ouderdom van de gebouwen de volgende:

gebouwen van 5 jaar en minder: 25,4%; gebouwen van 6-10 jaar: 12,3%; gebouwen van 11-20 jaar: 39,4% en gebouwen c-van meer dan 20 jaar: 22,9%.

De belangrijkste huurders



Spreiding per gebouw



De portefeuille telt 6 huurders waarvan de huur op jaarbasis op 31 december 2017 meer dan € 300 000 bedraagt. Veruit de grootste huurder is Center Parcs Netherlands met een jaarlijkse huur van meer dan € 2,7 miljoen. Daarna komt de Université catholique de Louvain-la-Neuve met iets meer dan € 570 000.

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

Aangezien de grootste site niet meer vertegenwoordigt dan 11,61% van de totale portefeuille aan verhuurbare panden, is de diversificatie zonder meer verzekerd. De grootste negen sites, ten belope van meer dan 3% elk, vertegenwoordigen 56,18% van de totale portefeuille.

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



The Inside, Sint-Lambrechts-Woluwe

Evolutie van de bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad¹ over het hele boekjaar bleef stabiel ten opzichte van 2016 en bedroeg 90,49%, tegenover 90,18% een jaar eerder. Die daling ten aanzien van de historische waarden van de GVV. Dit cijfer heeft te maken met de geleidelijke opname van de nieuwe projecten die de GVV in de markt zet. Verhuringen vangen immers pas aan wanneer de werken volledig voltooid zijn (in tegenstelling tot kandidaat-eigenaars anticiperen kandidaat-huurders niet op hun toekomstige behoeften) en de toestand op de verhuurmarkt (aanhoudende vraag maar zonder spanning) verklaart dat de eerste verhuringen over meerdere maanden gespreid zijn.

De bezettingsgraad van het residentieel vastgoed in courante exploitatie blijft op het zeer hoge peil van 95,33%, meteen het bewijs dat de huurmarkt sterk is en dat de gebouwen waarvan de GVV eigenaar is, aansluiten op de vereisten van die markt.

	Bezettingsgraad
2017	90,49%
2016	90,18%
2015	93,89%
2014	94,01%
2013	94,96%
2012	94,16%
2011	95,38%

Resterende duur van de huurovereenkomsten

Bij afsluiting van het boekjaar bedraagt de resterende duur van de huurcontracten zes jaar en elf maanden. Deze informatie is gebaseerd op de theoretische einddatum van de ondertekende huurcontracten. In de residentiële sector staat de geldende wetgeving de huurder toe om te allen tijde vroegtijdig een einde aan zijn huurcontract te maken of zijn huurcontract op de vervalddag te verlengen. Deze gemiddelde restduur is dus volledig theoretisch.

Informatie over de portefeuille in exploitatie

Situatie van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017 ¹	Reële waarde	Aankoopprijs	Verzekerde waarde ²	Brutorendement ³
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	267 496 665	189 358 109	188 401 983	5,06%
Vlaams Gewest	39 375 322	33 858 785	21 115 541	5,73%
Waals Gewest	67 130 060	65 907 327	59 711 169	8,14%
Nederland	49 103 922	48 851 269	0	5,48%
Totaal	423 105 968	337 945 489	269 228 693	5,64%

¹ Exclusief de gebouwen in verkoop en de projectontwikkelingen.
² De verzekerde waarde is enkel bekend voor de panden in volle eigendom. Voor de verzekering van gebouwen in mede-eigendom is het immers de syndicus die deze afsluit. Het verschil tussen de aankoopprijs en de verzekerde waarde is te wijten aan de waarde van de grond die niet verzekerd is en het temporele verschil tussen de aankoopprijs en de huidige verzekerde waarde.
³ Lopende brutohuur + GHW op leegstand / Investeringswaarde.

DE MARKT

De demografische groei vraagt nieuwe woningen

hoewel op een minder uitgesproken ritme dan voordien

De jongste door het Federaal Planbureau gepubliceerde bevolkingsprognoses dateren van maart 2017. Ze bevestigen de eerdere vooruitzichten, namelijk een positieve groei van de Belgische bevolking op lange termijn. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op hypothesen die rekening houden met de impact van de vluchtelingen crisis van de afgelopen maanden. Op lange termijn veranderen deze demografische vooruitzichten niets aan een maatschappelijk organisatiescenario, maar ze houden wel een scenario van een strenger migratiebeleid op Europese schaal in.

Eind 2017 telde België ongeveer 11 330 000 inwoners, waarvan 1 201 000 in Brussel. Dat komt neer op een groei met zowat 0,57%, vergeleken met 2016. Tegen 2020 zou de Belgische bevolking op 11 503 000 personen moeten liggen en tegen 2030 op bijna 12 miljoen inwoners. Dat betekent een jaarlijkse gemiddelde groei van nagenoeg 0,44%, hoewel deze met de jaren lijkt te krimpen (rond 0,36% op het einde van periode). België blijft tot de meest dynamische Europese landen behoren wat bevolkingsgroei aangaat.

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

- de Brusselse bevolking zou inderdaad stijgen van 1 201 000 inwoners in 2017 naar 1 309 000 in 2030, hetzij een groei van 8,9%; terwijl
- de Vlaamse bevolking zou toenemen van 6 512 000 naar 6 869 000 inwoners, een groei van 5,5% en
- de Waalse bevolking zou aangroeien van 3 618 000 naar 3 803 000 inwoners, of een groei van 5,1%.

Deze bevolkingsgroei gaat ook gepaard met veranderingen in de leefwijzen, die invloed hebben op het aantal bijkomende gezinnen dat elk jaar wordt verwacht. Zo zou het totaal aantal gezinnen in België stijgen van 4 896 000 in 2017 naar 5 277 000 in 2030, een vooruitgang van 7,8% over de periode. Er zijn wel vrij grote verschillen tussen Brussel en de twee andere gewesten van het land:

- In Brussel zou het aantal gezinnen van 551 000 eenheden naar 583 000 gaan, of een groei van 5,8%, dus onder de bevolkingsgroei. Dit houdt in dat de gemiddelde grootte van de gezinnen toeneemt van 2,17 personen per gezin naar 2,24.
- In Vlaanderen en Wallonië zijn de evoluties gelijkaardig. Het totaal aantal gezinnen van deze twee gewesten zou van 4 345 000 naar 4 694 000 eenheden moeten gaan, of een groei met 8%. Er komen dus sneller meer gezinnen bij dan dat de bevolking in deze gewesten groeit, wat betekent dat de gemiddelde grootte van de gezinnen hier slinkt. In 2030 zou een gemiddeld gezin uit 2,3 personen bestaan.

In absolute waarden raamt het Federaal Planbureau dat er 382.000 extra gezinnen zullen bijkomen tussen 2017 en 2030, of een gemiddelde jaarlijkse groei met 27 000 gezinnen. Om aan deze vraag te voldoen, zouden er dus ook 27 000 extra woningen moeten gecreëerd worden.

Meer specifiek in Brussel zou het aantal eenheden tegen 2030 met 32 000 moeten verhogen, of een gemiddelde groei van zowat 2 300 eenheden elk jaar, onder het cijfer van de 4000 benodigde woningen per jaar die voordien waren vooropgesteld. De demografische druk zou dus moeten afnemen in Brussel, hoewel de druk op de prijzen en huurprijzen in Brussel allicht zal aanhouden in de komende jaren, omdat de grondreserves in Brussel jaar na jaar kleiner worden.

Er is nog een ander element dat aandacht verdient. Omdat de gezinnen gemiddeld verkleinen, worden ook de woningen de laatste jaren gemiddeld kleiner. Zo lag de gemiddelde oppervlakte van een nieuwe woning in 2005 nog op 104 m², maar vandaag op 92 m² voor heel België (alle types woningen door elkaar).

In Brussel is een woning momenteel gemiddeld zowat 76 m² groot. De woningen met twee slaapkamers of minder vertegenwoordigen ongeveer 84% van het totaal aantal woningen. Ze beantwoorden uiteraard aan een vraag die vooral gericht is op de expats en gezinnen zonder kinderen.

De vastgoedaankopen hielden het hele jaar door aan

De verbetering van het economische klimaat en de lage rentevoeten (nog altijd rond 2% voor elk type nieuw contract) hebben heel 2017 door een stevige boost aan de vastgoedactiviteit gegeven, hoewel het ritme vertraagde ten opzichte van 2016.

Er werden nieuwe hypothecaire kredieten toegekend voor een bedrag van zowat € 40 miljard (tegen € 59 miljard vorig jaar).

De toenemende verschillen in het belastingstelsel tussen de drie gewesten van het land kunnen een impact hebben op de liquiditeit van de regionale residentiële markten. Zo zou de beslissing van de Vlaamse regering om de registratierechten te herzien (beslissing die nog moet goedgekeurd worden), de liquiditeit van de residentiële markt in Vlaanderen kunnen versterken. Omgekeerd zouden de kosten van de registratierechten in Wallonië en in Brussel afbreuk kunnen doen aan de liquiditeit van deze gewesten en bijgevolg ook een impact kunnen hebben op de aankooprijzen in de komende jaren.

De aankooprijzen stijgen lichtjes in het hele land

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

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

Over heel België gaan de prijzen, volgens de laatste statistieken die beschikbaar zijn bij de Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium (en die enkel de eerste drie kwartalen van 2017 beslaan), ietwat omhoog in de verschillende marktsegmenten, op het ganse grondgebied.

Op Belgische schaal bedraagt de toename van de gemiddelde prijs voor een eengezinswoning 4,89% in vergelijking met 2016 en bijna 23% ten opzichte van 2010. In 2017 bedroeg de gemiddelde prijs van een huis € 223 000. Uit onderstaande tabel blijkt echter een incoherentie, want de prijzen stegen meer over heel België dan in elke regio van het land. Wat

deze cijfers betreft, wijst de notarisbarometer 2017 op prijzen die € 17 000 tot € 33 000 hoger liggen naargelang de regio in kwestie. Nog steeds volgens de notarisbarometer nam de prijs voor een woning in Brussel in 2017 een duik van 2,5%.

Evolutie van de gemiddelde prijzen van de huizen, per gewest, in EUR			
	2017	Groei 2017-2016	Groei 2017-2010
Vlaanderen	235 000	2,85%	22%
Wallonië	162 000	2,80%	16%
Brussel	412 000	- 0,14%	22%
België	223 000	4,89%	23%

Bron: Statbel

Volgens de FOD Economie nam in 2017 de gemiddelde prijs voor een appartement ook meer toe dan voor woonhuizen.

Over heel België ligt de groei op 2,67% vergeleken met 2016. De percentages schommelen van 0,9% in Vlaanderen tot 3,7% in Brussel. Ten opzichte van 2010 gingen de prijzen in België met 19% naar boven. Zo kost een appartement in 2017 gemiddeld ongeveer € 227 000 in 2017, van € 179 000 in Wallonië tot € 244 000 in Brussel.

Evolutie van de gemiddelde prijzen van de appartementen, per gewest, in EUR			
	2017	Croissance 2017-2016	Croissance 2017-2010
Flandre	230 000	0,86%	18%
Wallonie	179 000	3,17%	21%
Bruxelles	244 000	3,71%	21%
Belgique	227 000	2,67%	19%

Bron: Statbel

Hier liggen de gemiddelde prijzen van de notarisbarometer onder de prijs die de FOD Economie voorlegt. Er is een verschil van – € 7 000 in Wallonië tot – € 10 000 in Brussel en Vlaanderen.

Er moet dus een nuance aangebracht worden naargelang de aangemerkte informatiebronnen. Wel blijkt dat, nadat de prijzen bleven groeien tussen 2000 en 2008, een meer gematigde groei de tendens is sinds 2012.

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

In Brussel blijft de huurprijs stabiel op 2017

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

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

Volgens de cijfers van het Observatorium van de huurprijzen gingen de gemiddelde huurprijzen (zowel voor nieuwbouw als voor tweedehands en zowel voor eengezinswoningen als voor appartementen) in 2016 naar beneden, na een voortdurende stijging tussen 2004 en 2015. De gemiddelde huurprijs komt zo op € 710/maand in 2016, tegen € 723/maand in 2015. In 2004 lag dit nog op € 601/maand.

Deze gemiddelde huurprijs hangt natuurlijk af van de intrinsieke kenmerken van de huisvesting, van haar oppervlakte, kwaliteit, ligging, het aantal slaapkamers en/of badkamers, van haar milieuprestatie. Zo kost een studio van voor 1945 gemiddeld € 519 per maand en een woning die na 2001 werd gebouwd of gerenoveerd € 1623. De meeste huurprijzen liggen gemiddeld tussen € 500 en € 800/maand.

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

De kloof mag dan op het eerste gezicht gering ogen, toch wijst de studie erop dat ze geleidelijk toeneemt tussen de gemiddelde huurprijzen en het gemiddeld beschikbaar gezinsinkomen. Zo zien we op basis van

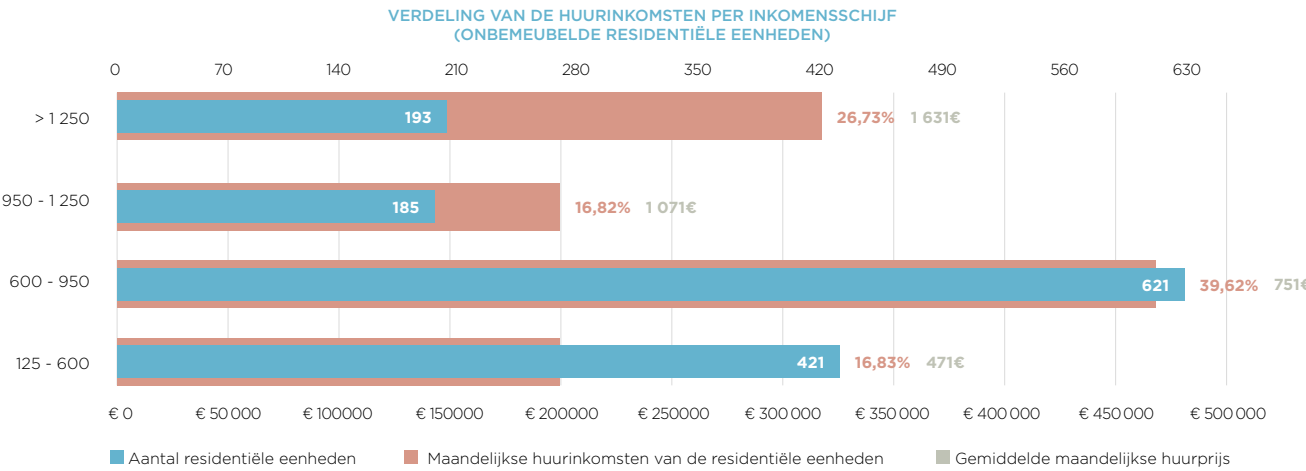
een index gelijk aan 100 in 2004, dat het verschil tussen de gemiddelde huurprijs en het gemiddeld inkomen vandaag meer dan 30 punten bedraagt. Volgens de cijfers van het Observatorium heeft de helft van de huurders een inkomen van minder dan € 2 000/maand en ligt het beschikbaar gemiddeld inkomen op € 1842/maand. Brussel is dus vooral een huurmarkt door de hogere verkoopprijzen, maar er treedt geleidelijk wanverhouding op tussen het huuraanbod en de inkomens van de Brusselaars. Het blijkt inderdaad dat de armste 70% van de Brusselse bevolking maar toegang heeft tot 21% van het huurpark (in de veronderstelling dat een gezin 25% van zijn inkomen aan zijn huisvesting besteedt).

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



Navez, Schaarbeek

Ter illustratie, de grafiek toont de verdeling van de huurinkomsten van Home Invest Belgium.



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

In Brussel zijn de waargenomen prijzen op de markt van nieuwe woningen op een beperkte bevolkingsgroep gericht

De markt van nieuwe woningen wekt meer en meer belangstelling bij ontwikkelaars en kopers, zowel op Belgisch als op Brussels niveau. Vooral in Brussel, met de veroudering van de bestaande gebouwen, de strengere normen voor vereiste energieprestaties en de sterke bevolkingsgroei (noodzaak om ongeveer 2 800 woningen per jaar te creëren), zien we een bepaald gebrek aan interesse voor de zogenaamde "tweedehandse" woningen, die vaak energieverblindend en duurder zijn om te renoveren, terwijl er steeds meer bereidheid is om nieuwe projecten op te zetten.

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

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

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

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

Heel wat kantoorgebouwen worden nog steeds verbouwd, maar wel op een trager en trager ritme.

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

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

BRON: Cushman & Wakefield



Gent - Zuid

Ontwikkelaars bouwen steeds kleinere woonplekken in Brussel

De verhouding eigenaar-huurder is in België 72% - 28%, globaal in lijn met het Europese gemiddelde (70% - 30%)

Livingstone, Bruxelles

Belangrijkste kenmerken van de Belgische residentiële vastgoedmarkt

Door de zesde staatshervorming is de bevoegdheid op het vlak van woninghuurovereenkomsten overgeheveld naar de Gewesten. De nationale regelgeving blijft van toepassing tot een Gewest over wijzigingen of nieuwe regels beslist. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voerde als eerste zijn eigen regelgeving in, die van kracht werd op 1 januari 2018.

Huurders van residentiële onroerende goederen die het goed als hoofdverblijf gebruiken, zijn beschermd door het Burgerlijk Wetboek (bijzondere regels voor de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder).

Het bedrag van de huur is vrij onderhandelbaar en wordt tussen verhuurder en huurder overeengekomen. In beginsel wordt de huur elk jaar geïndexeerd (indien indexering opgenomen is in de huurovereenkomst, wat de algemene regel is voor de huurovereenkomsten die Home Invest Belgium afsluit).

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

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

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

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

Elke huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats wordt geacht te zijn gesloten voor een duur van negen jaar. De huurder heeft het recht om de huurovereenkomst gelijk wanneer op te zeggen, maar wel met een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurder de huurovereenkomst echter opzegt tijdens de eerste periode van drie jaar, heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding. Die schadevergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur, naargelang de huurovereenkomst tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar beëindigd wordt.

De verhuurder heeft het recht de huurovereenkomst op te zeggen op de vervaldag, met een opzeggingstermijn van drie maanden.

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

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

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

“Ordonnantie van 27 juli 2017”

De Ordonnantie is in twee delen opgesplitst: een algemeen deel met de gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten (regels in verband met de precontractuele informatie, het onderhoud en de renovatie, de huurprijs, de kosten, ...) en anderzijds specifieke bepalingen voor elk type huurovereenkomst.

De Ordonnantie verplicht de verhuurder om bepaalde minimuminformatie mee te delen aan de huurder alvorens de huurovereenkomst wordt gesloten. Dit omvat een raming van het bedrag van de lasten voor de privatieve en/of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend zullen worden. De verhuurder kan zware sancties krijgen als hij deze informatieplicht niet nakomt.

Elke partij kan op gelijk welk tijdstip de rechter verzoeken om de forfaitaire kosten en lasten te herzien of om ze om te zetten in werkelijke kosten en lasten, ook al zijn er forfaitaire kosten vastgelegd in het contract.

Sinds 1 januari 2018 bestaat er in het Brussels Gewest wel een informatieve tabel met de richthuurprijzen. Dit indicatief huurprijsrooster is niet dwingend, maar geeft de partijen een beter idee van de huurprijs, op basis van de ligging, de staat, de grootte en het aantal kamers van het goed.

Het verbod om de onroerende voorheffing aan te rekenen aan de huurder blijft van toepassing. De Regering stelde een niet-beperkende lijst op van de herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder of van de verhuurder zijn.

Ook de jaarlijkse indexering van de huurprijs gebeurt volgens het gemene recht.

De Ordonnantie voorziet ook in specifieke regels voor de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. Dit zijn de woningen die de huurder.

Deze huurovereenkomst wordt geacht te zijn gesloten voor een duur van negen jaar. Ze loopt af bij het verstrijken van deze periode, maar met opzegging door de ene of de andere partij zes maanden voor de vervaldag. Anders wordt de huurovereenkomst met drie maanden verlengd. De verhuurder heeft echter het recht om de huurovereenkomst gelijk wanneer op te zeggen, met opzegging zes maanden voordien, als hij het voornemen heeft om het goed zelf te betrekken of wanneer een familielid er zijn intrek zou nemen. Na het verstrijken van de eerste en van de tweede periode van drie jaar, kan de verhuurder een einde maken aan de verhuurovereenkomst, met opzegging zes maanden vooraf, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding van negen of zes maanden naargelang het contract afloopt op het einde van de eerste of van de tweede periode van drie jaar. De huurder kan gelijk wanneer een einde maken aan het contract, met een opzeggingstermijn van drie maanden. Als de huurder echter een einde maakt aan de huurovereenkomst in

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het eerste dat een eigen reglementering inzake huurovereenkomsten heeft die op 1 januari 2018 in werking is getreden.

de loop van de eerste periode van drie jaar, heeft de verhuurder recht op een vergoeding; Deze vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of een maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar.

Het is nog altijd mogelijk om huurovereenkomsten van kortere duur af te sluiten, dit wil zeggen van drie jaar of minder. Deze huurovereenkomsten zullen nu ook een of meer keren schriftelijk verlengd kunnen worden, onder dezelfde voorwaarden, zonder dat de totale huurperiode langer dan drie jaar mag zijn. De Ordonnantie voert ook voor elke partij de mogelijkheid in om de huurovereenkomst van korte duur op te zeggen. De huurder kan de overeenkomst gelijk wanneer beëindigen, de verhuurder na het eerste jaar van de huurperiode. Ze kan enkel worden beëindigd met een opzeggingstermijn van drie maanden en de betaling van een vergoeding van een maand huur.

Behalve bij verlenging loopt de huurovereenkomst van minder dan zes maanden af wanneer de overeengekomen looptijd verstrijkt.

De huurovereenkomst van zes maanden of meer eindigt met opzegging van de ene aan de andere partij, minstens drie maanden alvorens de overeengekomen duur eindigt. Zonder opzegging binnen de termijn of zo de huurder het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor een periode van negen jaar, vanaf de datum waarop de oorspronkelijke overeenkomst van korte duur inging.

De huurwaarborg is gelijk aan twee of drie maanden huur, naargelang het gaat om een garantie op een individuele rekening of een bankgarantie.

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

II. Hervormingsproject in het Vlaams Gewest

In het Vlaams Gewest wordt het nieuwe Huurdecreet in principe van kracht op 1 september 2018. Dit decreet zal, net als in Brussel, de federale Woninghuurwet vervangen.

Een contract van negen jaar blijft de regel.

De verhuurder zal de huurovereenkomst nog altijd kunnen opzeggen om zelf het goed te betrekken, maar niet meer voor familieleden. Die oude regel zal nu pas gelden na het verstrijken van de eerste periode van drie jaar.

Na afloop van de eerste periode van drie jaar kan de verhuurder de huurovereenkomst gelijk wanneer opzeggen voor renovatie- en/of verbouwingswerken.

De huurder zal een contract van korte duur gelijk wanneer kunnen opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden.

De huurwaarborg wordt verhoogd van twee naar drie maanden huur voor de garanties op een individuele rekening. De huurders die niet over voldoende financiële middelen beschikken kunnen een anonieme lening aangaan bij de Vlaamse regering.

De regering zal ook een niet-beperkende lijst van herstellingen en kosten opmaken die ten laste zijn van de verhuurder of van de huurder.



Archview, Brussel

III. Hervormingsproject in het Waals Gewest

In het Waals Gewest bestaat al sinds 2014 de huurvergunning. Deze is van toepassing op alle collectieve en kleine individuele woningen die verhuurd worden aan personen die er al dan niet gedomicilieerd zijn, maar die er het grootste deel van het jaar wonen. Collectieve woningen zijn gebouwen met een of meer lokalen die verschillende gezinnen-huurders gezamenlijk kunnen gebruiken (zitruimtes, keukens, badkamers, toiletten, ...), zoals studentenkoten. Kleine woningen zijn woningen met een bewoonbare oppervlakte van minder dan 28 m². Deze woningen mogen geen enkele ongezondheidsoorzaak vertonen, moeten een minimale oppervlakte hebben en moeten de onschendbaarheid van de woning evenals het respect voor de persoonlijke levenssfeer garanderen. Daarnaast moeten ze beantwoorden aan de eventuele gemeentelijke regelgeving op het vlak van bewoonbaarheid, brandveiligheid, de stedenbouwkundige bepalingen evenals regels in verband met de energieprestatie van de gebouwen. De huurvergunning die vervolgens op verzoek van de eigenaar zal worden toegekend door het College van Burgemeester en Schepenen, zal vijf jaar geldig zijn.

Voor huurovereenkomsten in het Waals Gewest is ook een nieuw decreet in voorbereiding. Voortaan moeten alle woninghuurovereenkomsten op papier staan. Er zullen modellen voorhanden zijn voor de huurovereenkomsten en de plaatsbeschrijvingen. Alle woninghuurovereenkomsten moeten geregistreerd worden. Er zullen sancties bepaald worden, zoals het verbod om de huurprijs te indexeren. De huurder zal een verzekering moeten afsluiten die zijn aansprakelijkheid dekt bij brand.

Zo kan de regering, net als in beide regio's, ook een (onvolledige) lijst opmaken van de herstellingen die voor rekening van de huurder zijn en deze die de eigenaar moet laten uitvoeren.



VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDEXPERTEN

Portefeuille in België

Volgens de wettelijke en statutaire bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereglementeerde Vastgoedvennootschap) HOME INVEST BELGIUM op **31 december 2017**.

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

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

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

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

De verkoop van een onroerend goed is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de overheid. Het bedrag van die rechten, dat pas gekend is wanneer de verkoop afgesloten is, hangt onder andere af van de overdrachtwijze, het profiel van de koper en de geografische ligging van het pand. Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt, dat dateert op 8 februari 2006 en herzien werd op 30 juni 2016, blijkt dat, de gemiddelde transactiekost 2,5% bedraagt.

¹ BVBA

Voor gebouwen van meer dan € 2 500 000 bekomen we de verkoopswaarde exclusief kosten, overeenkomende met de reële waarde ("fair value") zoals vooropgesteld door de internationale boekhoudkundige norm IFRS 13, door 2.5% transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. Dit percentage van 2,5% zal, indien nodig, periodiek herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%, voor zover die afwijking wordt waargenomen op de institutionele markt.

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

Volgende punten werden vastgesteld tijdens onze analyse van de vastgoedportefeuille:

- 1) de portefeuille bestaat uit 83,71% residentiële gebouwen, 1,52% rusthuizen, uit 11,71% winkelpanden en 3,06% kantooroppervlakten;
- 2) de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 31 december 2017 bedraagt 90,31%;
- 3) de huidige ontvangen huur met inbegrip van de huurgaranties voor de totale vastgoedportefeuille ligt 2,03% 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 **31 december 2017 € 413 170 000** (vierhonderddertien miljoen honderdzeventigduizend euro) bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op

31 december 2017, welke overeenstemt met de **Reële Waarde** ("fair value") **in de zin van de IAS/IFRS normen**, bedraagt aldus **€ 374 002 000** (driehonderdvierenzeventig miljoen tweeduizend euro).

Brussel, 22 januari 2018
WINSSINGER & VENNOTEN NV

Christophe ACKERMANS¹ MRICS
Director
Valuation & Advisory

Portefeuille in Nederland

Deze brief volgt op de opdracht die U ons heeft toevertrouwd betreffende de waardering van de Reële Waarde van de vastgoed portefeuille bestaande uit 241 cottages van Center Parcs Port Zélande, gelegen in Ouddorp, Nederland, op 1 December 2016 en de hieropvolgende actualisatie op kwartaalbasis, in overeenstemming met de wettelijke en statuaire bepalingen. De perimeter is uitgebreid tot 248 cottages en 40 appartementen ten gevolge van de aankoop door HOME INVEST BELGIUM extra eenheden in 2017.

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

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

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

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

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

De Reële Waarde wordt gedefinieerd als « de prijs die zou worden ontvangen bij verkoop van een actief

of betaald om een verplichting over te dragen in een ordelijke transactie tussen marktparticipanten op de waarderingsdatum » (IFRS 13).

Om de Reële Waarde te schatten zijn twee methoden toegepast:

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

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

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

Op basis van de hierboven beschreven elementen bevestigen wij dat de **Investeringswaarde** van de vastgoed portefeuille bestaande uit 248 cottages en 40 appartementen van Center Parcs Port-Zélande, Ouddorp, Nederland, geschat op **31 december 2017, € 50 086 000** bedroeg. De geschatte waarde die overeenkomt met de **Reële Waarde** (“Fair Value”) **volgens de definitie van IAS / IFRS**, bedroeg **€ 49 104 000** (negenenveertig miljoen honderd en vier duizend euro).

Issy-les-Moulineaux, 19 maart 2018.

BNP Paribas Real Estate Valuation France
Blandine TROTOT
Senior Consultant – Valuation & Consulting – Hotels

Adres van de gebouwen en van de projecten

nr	Naam	Gemeente	Adres
1.	The Link	Oudergem	Maurice Charlentstraat 51-53
2.	Belliard 21	Brussel	Belliardstraat 21
3.	Clos de la Pépinière	Brussel	Boomkwekerijstraat 6-14 - Theresianenlaan 5-9
4.	Joseph II	Brussel	Josef II-straat
5.	Lebeau	Brussel	Lebeaustraat 55-57

6.	Livingstone	Brussel	Livingstonelaan
7.	Résidences du Quartier Européen	Brussel	Jozef II-straat 82-84 - Lebonstraat 6-10 - Stevinstraat 21
8.	Troon	Brussel	Troonstraat
9.	Birch House	Etterbeek	Sint-Michielswarande 96
10.	Erainn	Etterbeek	Menapiërstraat 29
11.	Archview	Etterbeek	IJzerlaan 13
12.	Giotto	Evere	Friulilaan 2-10
13.	Belgrade	Vorst	Belgradostraat 78-84
14.	Les Jardins de la Cambre	Elsene	Renbaanlaan 96 - Schepenenstraat 75
15.	Charles Woeste	Jette	Charles Woestelaan 296-306
16.	Odon Warland	Jette	Odon Warlandstraat 205 - Bulinsstraat 2-4
17.	Baeck	Sint-Jans-Molenbeek	Joseph Baeckstraat 22-46
18.	Lemaire	Sint-Jans-Molenbeek	Joseph Lemairestraat 13-15
19.	La Toque d’Argent	Sint-Jans-Molenbeek	Van Kalckstraat 30-32
20.	Sippelberg	Sint-Jans-Molenbeek	Sippelberglaan 3-5
21.	Bosquet - Jourdan	Sint-Gillis	Bosquetstraat 72 - Jourdanstraat 71
22.	Jourdan - Munt	Sint-Gillis	Jourdanstraat 121-125
23.	Jourdan 85	Sint-Gillis	Jourdanstraat 85
24.	Lambermont	Schaarbeek	Lambermontlaan 210-222 - Desenfansstraat 13-15
25.	Melkriek	Ukkel	Melkriekstraat 100
26.	Les Érables	Sint-Lambrechts-Woluwe	Calabriëlaan 30-32
27.	Les Mélézes	Sint-Lambrechts-Woluwe	Calabriëlaan 34-38
28.	The Horizon	Sint-Lambrechts-Woluwe	Arianelaan 4
29.	The Inside	Sint-Lambrechts-Woluwe	Marcel Thiryiaan 202-206
30.	Mélopée	Sint-Jans-Molenbeek	Melopeestraat 36
31.	De Wand	Laeken	Wandstraat 54
32.	Liberty's	Oudergem	Vriendschapsplein 7-8
33.	Navez	Schaarbeek	F.-J. Navezstraat 81-83
34.	Xavier de Bue	Ukkel	Xavier de Buestraat 30A-34
35.	Waterloo	Sint-Gillis	Waterloolaan 41-43
36.	Voisin	Sint-Pieters-Woluwe	Ketelberg 13
37.	City Gardens	Leuven	Petermannenstraat 2A-2B - Ridderstraat 112-120
38.	Haverwerf	Mechelen	Haverwerf 1-10
39.	Gent Zuid	Gent	Woodrow Wilsonplein 4
40.	Wetteren	Wetteren	Cederdreef 9
41.	Scheldeveugel	Oudenaarde	Remparden 12
42.	Clos Saint-Géry	Ghlin	Rue de Tournai 4
43.	Quai de Compiègne	Huy	Quai de Compiègne 55
44.	Galerie de l’Ange (appartementen)	Namen	Rue de la Monnaie 4-14
45.	Galerie de l’Ange (handelszaken)	Namen	Rue de la Monnaie 4-14
46.	Léopold	Luik	Rue Leopold 2-8
47.	Mont-Saint-Martin	Luik	Mont Saint-Martin 1
48.	Saint-Hubert 4	Luik	Rue Saint-Hubert 4
49.	Saint-Hubert 51	Luik	Rue Saint-Hubert 51
50.	Florida	Waterloo	Av. Florida 75-79
51.	Louvain-la-Neuve CV9	Louvain-la-Neuve	Hoek van de Rue des Wallons en de Grand Rue
52.	Louvain-la-Neuve CV10&18	Louvain-la-Neuve	Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora
53.	Colombus	Jambes	Rue de l’Orjo 52-56
54.	Port Zélande	Ouddorp (Nederland)	Center Park Port Zélande
55.	Brunfaut	Sint-Jans-Molenbeek	Finststraat 4-12
56.	The Pulse	Sint-Jans-Molenbeek	Célidéestraat 29-33
57.	Koningin Astrid	Kraainem	Koningin Astridlaan 278

HET AANDEEL OP DE BEURS

Uw belegging in goede handen

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

+7%

Stijging van het
uitkeringsresultaat
in 2017

€ 4,50

Brutodividend per
aandeel in 2017

HET AANDEEL OP DE BEURS

Het aandeel op de beurs	86
Dividend en rendement	90
Aandeelhoudersstructuur	92

HET AANDEEL OP DE BEURS

Profiel van de beleggers

Door de gunstige wettelijke regeling voor GVV's vormt het Home Invest Belgium-aandeel een interessant beleggingsinstrument voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

Voor meer details over het gunstige GVV-stelsel, zie het hoofdstuk "Permanent document".

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

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

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

Evolutie van de beurskoers

Sinds 16 juni 1999 noteert het Home Invest Belgium-aandeel op Euronext Brussels (HOMI). Tijdens het boekjaar 2017 kende het aandeel van Home Invest Belgium een daling tegenover het begin van het boekjaar, zoals ook voor de meeste andere GVV's het geval was.

Zo heeft het Home Invest Belgium-aandeel in 2017 een lichte koersdaling van 6,35% geboekt, tussen 2 januari 2017 (openingskoers van € 94,74) en 30 december 2017 (slotkoers van 88,72), zonder rekening te houden met het in mei 2017 uitgekeerde saldo van het dividend en het interimdividend van december 2017 (in totaal € 4,25).

Het Home Invest Belgium-aandeel bleef tot september 2017 boven € 95,00, om zich in oktober en november te stabiliseren rond € 94,00. Daarna viel zijn koers begin december terug, door de onthechting van de coupon met betrekking tot het voorschot op dividend (€ 3,75).

Het totale gemiddelde van de slotkoersen van het boekjaar 2017 bedroeg € 94,93.

Op basis van de laatste slotkoers van het jaar 2017 (€88,72), vertegenwoordigt het voorgestelde dividend van € 4,40 een brutorendement van 5,07 (tegenover een rendement van 4,49% in 2016).

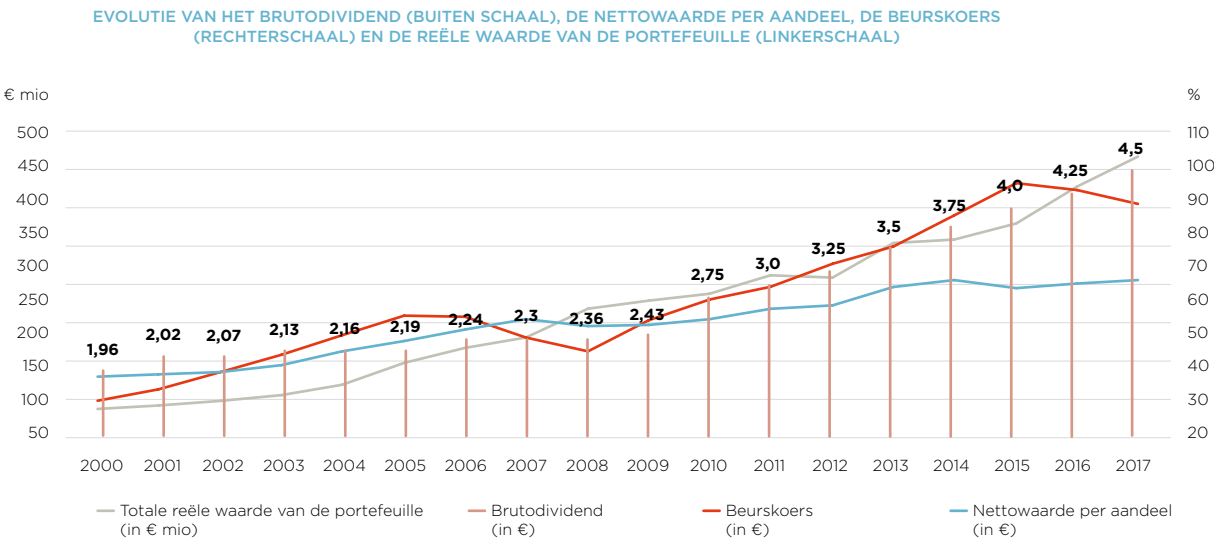
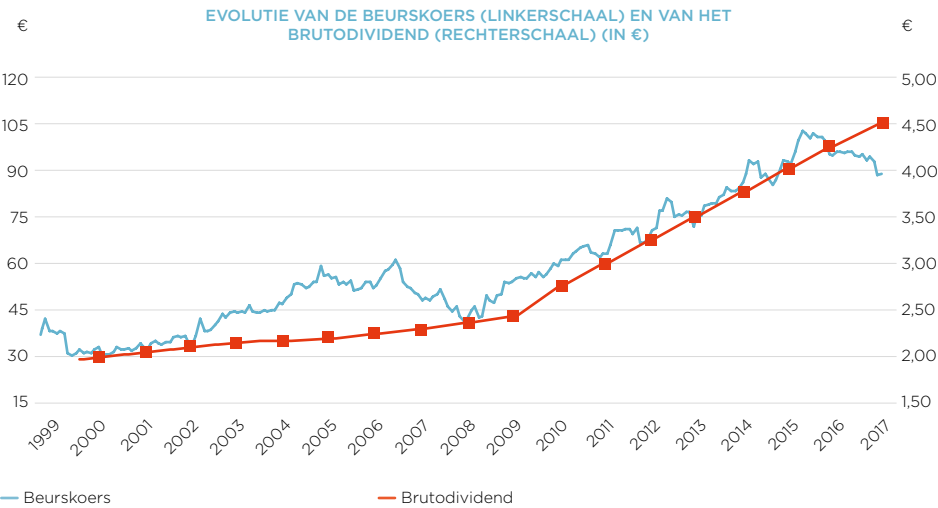
De liquiditeit van het effect stijgt lichtjes met een gemiddelde van 779 aandelentransacties per beursdag over het volledige boekjaar 2017 (tegenover een

daggemiddelde van 747 aandelen tijdens het boekjaar 2016 en van 1058 aandelen in het boekjaar 2015).

De velociteit, dit is de verhouding tussen het jaarlijks verhandelde volume en het totaal aantal aandelen in free float stijgt met 12,09% vergeleken met 12,04% in 2016.



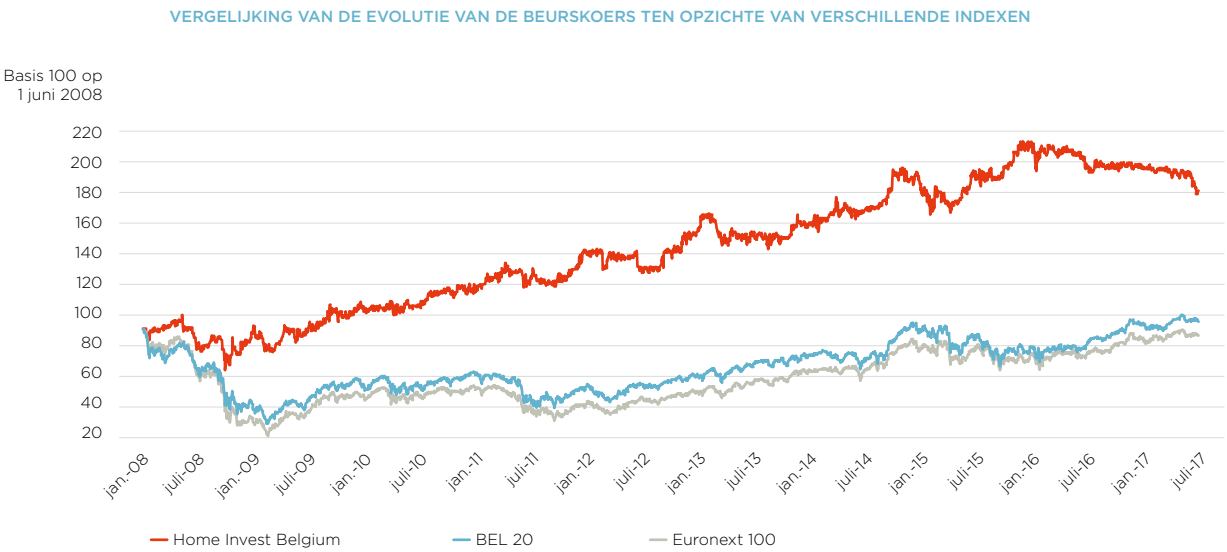
Belliard, Brussel



Evolutie van de BEL 20

Ondanks de zwakke prestatie van 2017 illustreert onderstaande grafiek de uitstekende beursprestatie van het Home Invest Belgium-aandeel sinds januari 2008 (+81,1%).

De prestatie van het Home Invest Belgium-aandeel tijdens het boekjaar 2017 dient te worden vergeleken met de evolutie van de BEL 20-index (-33%).



Florida, Waterloo

Evolutie van de beurskoers ten opzichte van de nettowaarde per aandeel

In de loop van het boekjaar 2017 ging de nettowaarde per aandeel met 1,2% naar boven, ten aanzien van het niveau in het begin van het boekjaar. Het gaat zo van € 65,19 naar € 65,98 op 31 december 2017, ook al waren er sinds de kapitaalverhoging van september meer aandelen in omloop.

Op te merken valt dat de nettowaarde per aandeel nu 191,5% hoger ligt dan zijn niveau van € 34,46 bij de beursgang in juni 1999. Deze evolutie bevestigt niet alleen de kwaliteit van de door Home Invest Belgium verrichte vastgoedbeleggingen, maar ook het goede beheer van haar activa, zowel qua onderhoud en renovatie als qua timing van de verkopen. Het Home

Invest Belgium-aandeel werd tijdens het hele boekjaar 2017 met een premie verhandeld tegenover de gepubliceerde nettowaarde per aandeel.

Op 29 december 2017 kwam de slotkoers uit op € 88,72 met een premie van 35,5% ten opzichte van de nettowaarde per aandeel op het einde van het boekjaar.

De berekende premie ten opzichte van de nettowaarde per aandeel exclusief variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten (€68,43) ligt op 29,7%.

Deze premie bewijst nogmaals dat de aandeelhouder het volste vertrouwen heeft in de voortreffelijke resultaten van een belegging in Home Invest Belgium-aandelen. Ze geeft ook weer welke meerwaarde een professioneel beheersteam kan bieden versus een optelsom van gebouwen.

Gegevens per aandeel	2017	2016	2015	2014	2013
Beurskoers (in €)					
Hoogste koers	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00	€ 82,35
Laagste koers	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50	€ 69,27
Op de laatste noteringsdag van het boekjaar	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10	€ 76,00
Gemiddelde koers	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91	€ 76,03
Brutodividendrendement ¹	5,07%	4,49%	4,32%	4,41%	4,61%
Dividend (in €)					
Bruto	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75	€ 3,50
Netto ²	€ 3,1500	€ 3,0875	€ 3,3700	€ 3,1875	€ 2,9750
Volume					
Gemiddeld dagelijks volume	779	747	1058	996	703
Jaarlijks volume	198 650	191 851	270 860	254 159	179 166
Totaal aantal aandelen op 31 december	3 299 858	3 160 809	3 160 809	3 160 809	3 056 143
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 293 miljoen	€ 311 miljoen	€ 293 miljoen	€ 269 miljoen	€ 232 miljoen
Free float	50,19%	52,54%	49,21%	48,96%	50,24%
Velociteit ³	12,09%	11,55%	17,41%	16,42%	11,67%
Payout ratio (op statutair niveau)	96,54%	96,75%	95,81%	88,93%	93,03%

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

² Sinds 1 januari 2017 bedraagt de roerende voorheffing 30%.

³ Aantal verhandelde aandelen / free float.

DIVIDEND EN RENDEMENT

Dividend

Home Invest Belgium wil haar aandeelhouders op lange termijn een stijgend dividend uitkeren, dat minstens gelijk is aan of hoger is dan de inflatie. Zo is het brutodividend tussen 2000 en 2017 gestegen van € 1,96 naar € 4,50 per aandeel. Dit komt neer op een toename met 230% over een tijdspanne van 18 en een half jaar, of een gemiddelde stijging op jaarbasis van 12,4%.

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

Op basis van de kwartaalresultaten op 30 september 2017 en van de algemene vooruitzichten op middellange en lange termijn voor de evolutie van de portefeuille en van de residentiële vastgoedmarkt, heeft de Raad van Bestuur op 23 oktober 2017 beslist een in speciën betaalbaar interimdividend uit te keren van € 3,75 bruto of € 2,7375 netto per aandeel (na aftrek van de op die datum geldende roerende voorheffing van 30%).



Waterloo, Sint-Gillis

Op de Gewone algemene vergadering van aandeelhouders die zal plaatsvinden op woensdag 2 mei 2018 en die de rekeningen van het boekjaar 2017 moet goedkeuren, zal voorgesteld worden om het dividendsaldo van € 0,75 bruto per aandeel uit te keren. Dit zal het totaal dividend over het boekjaar 2017 op € 4,50 bruto per aandeel brengen.

Deze uitkering betekent opnieuw een opmerkelijke stijging van 5,9% ten opzichte van het brutodividend van € 4,25 dat voor het boekjaar 2016 werd uitgekeerd, terwijl het uitkeringspercentage voor 2016 uitkwam op 96,54%.

Dat het dividend sinds 2011 forser stijgt, is onder meer toe te schrijven aan het groter volume verkopen op de portefeuille, waarvoor de Raad een streefdoel van 4% per jaar vastgelegd heeft.

Op te merken valt dat er sinds de oprichting van de GVV een aanzienlijk deel van de winst van elk boekjaar overgedragen werd. Deze winst bedraagt nu op geconsolideerd niveau van € 7,7 per aandeel, vóór bestemming van de winst in de resultaatverwerking van 2017. Deze reserve moet het mogelijk maken om de dividendencurve in de toekomst stabiel te houden, mocht de toestand op de vastgoedmarkt verslechteren.

Roerende voorheffing

Het in december 2017 uitgekeerde interimdividend en het dividend dat in 2018 door de GVV wordt uitbetaald, zal onderworpen zijn aan een roerende voorheffing van 30%. Daaruit volgt dat het voorgestelde nettodividend € 3,15 zal bedragen.

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

Rendement

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

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

Voor de aandeelhouder die heeft ingetekend op de eerste beursgang (“IPO” of “Initial Public Offering”) in juni 1999 en die elk jaar al zijn dividenden herbelegd heeft in Home Invest Belgium-aandelen, komt het

interne rendementspercentage (“IRR” of “Internal Rate of Return”), berekend over een periode van 18 en een half jaar, uit op 13,77%, ondanks de zwakke prestaties die in de boekjaren 2008 en 2009 en 2017 werden opgetekend.

Ook voor de aandeelhouder van Home Invest Belgium die zijn dividenden niet elk jaar herbelegd heeft, komt de return nog altijd uit op een opmerkelijk gemiddelde van 13,45% per jaar over de periode 1999-2017.

Deze return mag niet zomaar worden vergeleken met die van de meeste andere GVV’s omdat hun return berekend wordt vóór aftrek van roerende voorheffing op de dividenden, terwijl het dividend van Home Invest Belgium tot eind 2012 vrijgesteld was van roerende voorheffing, daarna onderworpen aan een verlaagde voorheffing van 15% tot eind 2015 en van 27% tot eind 2016 en van 30% sinds 1 januari 2017.



Return (in €) ¹		Nettowaarde per aandeel uitgezonderd het dividend	Waarde-toename	Brutodividend	Return per aandeel ²	Return in % voor de aandeelhouder ³
Geconsolideerde rekeningen in IFRS	2017	€ 65,23	€ 1,88	€ 4,50	€ 6,38	10,07%
	2016	€ 64,69	€ 2,30	€ 4,25	€ 6,55	10,50%
	2015	€ 63,35	€ 0,96	€ 4,00	€ 4,96	7,95%
	2014	€ 62,39	€ 1,79	€ 3,75	€ 5,54	9,14%
	2013	€ 60,60	€ 5,12	€ 3,50	€ 8,62	15,54%
	2012	€ 55,48	€ 0,90	€ 3,25	€ 4,15	7,60%
	2011	€ 54,58	€ 2,65	€ 3,00	€ 5,65	10,88%
	2010	€ 51,93	€ 1,42	€ 2,75	€ 4,17	8,26%
	2009	€ 50,51	€ 0,16	€ 2,43	€ 2,59	5,14%
	2008	€ 50,35	€ -2,17	€ 2,36	€ 0,19	0,36%
	2007	€ 52,52	€ 3,21	€ 2,30	€ 5,51	11,17%
	2006	€ 49,31	€ 3,35	€ 2,24	€ 5,59	12,16%
	2005	€ 45,96	€ 4,17	€ 2,19	€ 6,36	14,47%
	2005	€ 46,91	€ 4,24	€ 3,47	€ 7,71	11,41% ⁴
	2004	€ 42,67	€ 4,13	€ 2,16	€ 6,29	16,32%
Statutaire rekeningen in Belgian GAAP	2003	€ 38,54	€ 1,15	€ 2,13	€ 3,28	8,77%
	2002	€ 37,39	€ 0,44	€ 2,07	€ 2,51	6,79%
	2001	€ 36,95	€ 1,19	€ 2,02	€ 3,21	8,98%
	2000	€ 35,76	€ 1,30	€ 1,96	€ 3,26	9,46%
	1999	€ 34,46				

¹ Op basis van de geconsolideerde cijfers vanaf 2005.
² Dividend van het boekjaar plus toename van de nettowaarde per aandeel in de loop van het boekjaar.
³ Idem, gedeeld door nettowaarde per aandeel bij aanvang van het boekjaar.
⁴ Teruggebracht op twaalf maanden (12/19^{de}).

AANDEELHOUDERS- STRUCTUUR

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

Op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen tot op 31 december 2017, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten ^{1,2}	880 965	26,70%
BMVO 2014 Burgerlijke Maatschap	510 960	15,48%
Stavos Luxembourg	257 462	7,80%
VOP SA	102 575	3,11%
Dhr. Hans Van Overstraeten	6 640	0,20%
Dhr. Johan Van Overstraeten	1 231	0,04%
Dhr. Bart Van Overstraeten	1 095	0,03%
Dhr. Liévin Van Overstraeten	871	0,03%
COCKY SA	131	0,00%
AXA Belgium NV ^{1,3}	537 830	16,30%
Dhr. Antoon Van Overstraeten ¹	121 916	3,69%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan ¹	102 792	3,12%
M. S. Van Overtveldt	51 396	1,56%
Mw. P. Henry de Frahan	51 396	1,56%
Overige aandeelhouders	1 656 355	50,19%
ALGEMEEN TOTAAL	3 299 858	100,00%



¹ Aandeelhouders die een verklaring afleggen overeenkomstig de Transparantiewet van 2 mei 2007.
² Stavos Luxembourg SA wordt voor 97% gecontroleerd door de burgerlijke maatschap BMVO 2014. BMVO 2014 wordt voor 25% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos en voor 75% door de Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. De Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos. De Stichting Administratiekantoor Stavos wordt gecontroleerd door Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten. Cocky NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. VOP NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door Stavos Luxembourg SA.
³ AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA NV.



CORPORATE GOVERNANCE- VERKLARING

CORPORATE GOVERNANCE- VERKLARING

Beslissingsorganen	96
Remuneratieverslag	108
Reglementen en procedures	114



Liévin Van Overstraeten



Eric Spiessens



Sophie Lambrighs



Wim Arousseau



Laurence de Hemptinne



Koen Dejonckheere



Johan Van Overstraeten

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

Liévin Van Overstraeten Voorzitter, bestuurder (vertegenwoordiger van de groep Van Overstraeten)

Dhr. Van Overstraeten is 61 jaar oud, licentiaat in de rechten (KU Leuven 1982) en licentiaat management PUB (Vlerick 1983). Hij heeft een uitgebreide ervaring in bedrijfsleiding en -management, met name in de vastgoedsector, in sportcentra en in de houtbewerkingsindustrie, in België en in Roemenië.

Andere mandaten in beursgenoteerde vennootschappen: geen.

Andere mandaten in niet-beursgenoteerde vennootschappen: Gedelegeerd Bestuurder van VOP NV, bestuurder van Immovo NV, Sippelberg NV, Behind the Buttons NV, Cocky NV, Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, Burgerlijke Maatschap BMVO 2014.

Mandaten die de voorbije vijf jaar verstreken zijn: geen.

Eric Spiessens Vicevoorzitter, onafhankelijk bestuurder

Dhr. Spiessens is 57 jaar oud, licentiaat sociologie (KU Leuven), geaggregeerde van het secundair onderwijs, ingenieur sociale wetenschappen (KU Leuven).

Andere mandaten in beursgenoteerde vennootschappen: geen.

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

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

Sophie Lambrighs Gedelegeerd bestuurder, effectieve leider

Mevrouw Lambrighs is 46 jaar oud en behaalde een masterdiploma burgerlijke bouwkunde (ULB) en een Executive Master's Degree in Management (ULB). Zij begon haar carrière in de bouwsector, waar zij functies uitoefende in verband met het ontwerp van gebouwen en kunstwerken (bij Spie, BGroup en Ergon). Ze heeft diverse sleutelposten bekleed in de vastgoedsector bij Axa Belgium, Immobel en Retail Estates. Zij was tevens docente aan de ULB.

Andere mandaten in beursgenoteerde vennootschappen: bestuurder bij Immobel NV¹.

Andere mandaten in niet-beursgenoteerde vennootschappen: zaakvoester van Zou2 BVBA en BVBA 53 Charlent Freehold¹, bestuurder van CBFI VZW en van S&F Immobilière NV.

Mandaten die de voorbije vijf jaar verstreken zijn: bij Gateway NV, Greendog NV, alsook bij Home Invest Development.¹



Haverwerf, Mechelen

Wim Arousseau Bestuurder (vertegenwoordiger van aandeelhouder Axa)

Dhr. Arousseau is 46 jaar oud, licentiaat toegepaste economische wetenschappen (UA) en financieel analist (ICHEC). Hij beschikt over een ruime ervaring in het beheer van vastgoed en bedrijfsmanagement, met name in de Belgische bank- en verzekeringssector.

Andere mandaten in beursgenoteerde vennootschappen: geen.

Andere mandaten in niet-beursgenoteerde vennootschappen: Chief Investment Officer bij Axa Belgium.

Mandaten die de voorbije vijf jaar verstreken zijn: geen.

Laurence de Hemptinne Onafhankelijk bestuurder

Mevrouw de Hemptinne is 55 jaar oud, behaalde een diploma licentiaat rechten aan de ULB en was jarenlang advocate aan de Brusselse Balie. Daarna was zij economisch en juridisch journaliste. Als specialiste inzake vastgoedmarkt, stedenbouw en vastgoedfiscaliteit heeft zij bijna tien jaar meegewerkt aan allerlei publicaties, in het bijzonder in La Libre Belgique. Zij was oprichtster van Editions & Séminaires NV, een firma die zich specialiseert in de uitgave van boeken en de organisatie van seminars met betrekking tot vastgoed.

Andere mandaten in beursgenoteerde vennootschappen: geen.

Andere mandaten in niet-beursgenoteerde vennootschappen: Gedelegeerd Bestuurder van Editions & Séminaires NV.

Mandaten die de voorbije vijf jaar verstreken zijn: geen.

Koen Dejonckheere Onafhankelijk bestuurder

Dhr. Dejonckheere is 49 jaar oud, heeft een diploma burgerlijk ingenieur (U Gent) en behaalde een MBA (IEFSI-ECHEC, Rijsel-Frankrijk).

Andere mandaten in beursgenoteerde vennootschappen: CEO van GIMV NV en onafhankelijk bestuurder bij Roularta Media NV.

Andere mandaten in niet-beursgenoteerde vennootschappen: CEO van Noorderman NV, Invest at Value NV, bestuurder bij TDP NV, AZ Delta VZW (Hospital Group), EnterNext NV/SA, Gimv Arkiv Technology Fund NV, Voka-VEV, EuropeanIssuers AISBL, VBO-FEB en de Corporate Governance Commissie.

Mandaten die de voorbije vijf jaar verstreken zijn: Capman Plc (Finland), Belgian Venture Capital & Private Equity Association VZW en Biofonds Vlaanderen NV.

Johan Van Overstraeten Bestuurder (vertegenwoordiger van de groep Van Overstraeten)

Dhr. Van Overstraeten is 56 jaar oud en beschikt over een ruime ervaring in bedrijfsleiding en -management, met name in de sector van vastgoedontwikkeling en softwareontwikkeling.

Andere mandaten in beursgenoteerde vennootschappen: geen.

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

Mandaten die de voorbije vijf jaar verstreken zijn: geen.

¹ Mandaat uitgeoefend als vast vertegenwoordiger van Zou2 BVBA.

¹ Mandaat uitgeoefend als vast vertegenwoordiger van Zou2 BVBA.

Samenstelling van de Raad van Bestuur op 31 december 2017

Naam	Functie	Datum van de eerste benoeming	Einde van het mandaat ¹	Kantooradres	Aanwezigheidspercentage op de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2017
Liévin Van Overstraeten	Voorzitter Bestuurder	23 mei 2008	2018	VOP SA Sippelberglaan 3 1080 Brussel	100%
Eric Spiessens	Vicevoorzitter Onafhankelijk bestuurder	3 mei 2011	2019	Beweging.net Haachtsesteenweg 579 1030 Schaarbeek	100%
Sophie Lambrighs	Gedelegeerd bestuurder	22 juli 2014	2018	Home Invest Belgium SA, Woluwedal 46 1200 Brussel	100%
Wim Aourousseau	Bestuurder	12 februari 2014	2019	Axa Belgium SA Troonplein 1000 Brussel	92%
Laurence de Hemptinne	Onafhankelijk bestuurder	5 mei 2015	2019	rue de Ferrière 1470 Bousval	85%
Koen Dejonckheere	Onafhankelijk bestuurder	3 mei 2011	2019	Gimv NV Karel Oomsstraat 37 2018 Antwerpen	92%
Johan Van Overstraeten	Bestuurder	18 augustus 2010	2019	VOP SA Sippelberglaan 3 1080 Brussel	100%

Voorstellen tot herbenoeming van mandaten aan de Gewone Algemene Vergadering 2018

Er zal aan de Algemene Vergadering van 2 mei 2018 (onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA) worden voorgesteld om de mandaten te verlengen van mevrouw Sophie Lambrighs als uitvoerend bestuurder en van de heer Liévin Van Overstraeten als niet-uitvoerend bestuurder voor een periode van 4 jaar, die afloopt op de Algemene Vergadering van 2022.

Ereleden van de Raad van Bestuur

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

Activiteitenverslag

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

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

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

- het onderzoek en de keuze van richtsnoeren voor de ontwikkeling, de diversificatie en de strategie van Home Invest Belgium;
- de analyse en goedkeuring van investerings- en desinvesteringsdossiers;
- het verslag van het Benoemings- en Remuneratiecomité;
- de samenstelling van de Raad van Bestuur en zijn verschillende comités;
- de interne organisatie van de GVV, inclusief interne audit, risicobeheer en compliance-functie;
- de analyse van de budgetten 2017 en 2018;
- de structuur van de financieringen, beleid inzake afdekking van het intrestrisico en herstructurering van bepaalde afdekkingsinstrumenten;
- de overeenkomst met de vastgoeddeskundige;
- wijzigingen aan het stelsel van roerende voorheffing verschuldigd op de dividenden uitgekeerd door GVV's;
- de analyse van de gevolgen van de regeringsmaatregelen die doorgaans bekend staan onder de naam "Tax Shift" voor het business plan van de vennootschap;
- de opvolging van de uitrol van het nieuwe IT-systeem van de vennootschap.

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



Erainn, Etterbeek

Tijdens het boekjaar 2017 is de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium dertien keer bijeengekomen

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

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

¹ Gewone algemene vergadering te houden in het vermelde jaar.

Gespecialiseerde comités

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

Investeringscomité

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

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

- Johan Van Overstraeten, voorzitter van het Investeringscomité, bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 7/7;
- Laurence de Hemptinne, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 3/7;
- Sophie Lambrighs, Gedelegeerd Bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 7/7;
- Aain Verheulpen, vertegenwoordiger van AXA Belgium; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 7/7.



Charles Woeste, Jette



The Inside, Sint-Lambrechts-Woluwe

Auditcomité

Hoewel Home Invest Belgium voldoet aan twee van de drie uitzonderingscriteria die zijn vastgelegd in artikel 526bis, § 3 van het Wetboek van Vennootschappen en bijgevolg niet verplicht is een Auditcomité in te stellen, heeft de Raad van Bestuur van de GVV toch beslist een Auditcomité op te richten.¹

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

- Eric Spiessens, bestuurder en voorzitter van het Auditcomité; aanwezigheid op Comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Wim Auroousseau, bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Liévin Van Overstraeten, bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 4/4.

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

De commissaris van de GVV woonde in 2017 drie vergaderingen van het Auditcomité bij.

De belangrijkste opdrachten van het Auditcomité zijn:

- financiële rapportering, met name bestaande uit de opvolging van de integriteit en de juistheid van de cijfergegevens en de relevantie van de toegepaste boekhoudnormen;
- evaluatie van de interne controle- en risicobeheerssystemen;
- onderzoek en opvolging van de onafhankelijkheid van de Commissaris;

- opvolging van de wettelijke controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen, met inbegrip van de opvolging van de door de Commissaris geformuleerde vragen en aanbevelingen.

In het boekjaar 2017 werden met name de volgende punten behandeld:

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

Benoemings- en Remuneratiecomité

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

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

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

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

Het benoemings- en remuneratiecomité is meer in het bijzonder belast met:

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



Archview, Etterbeek

Tijdens het boekjaar 2017 is het Benoemings- en Remuneratiecomité voornamelijk bijeengekomen om de volgende punten te bespreken:

- de evolutie van de samenstelling van de Raad van Bestuur;
- de prestatiebeoordeling van de leden van het Management voor het jaar 2016 en de bepaling van hun variabele vergoeding voor dat boekjaar;
- de bepaling van individuele doelstellingen van de leden van het Management voor het boekjaar 2017;
- de samenstelling van het beheersteam van de GVV.

Projectcomité

Op 28 juni 2017 heeft Home Invest Belgium haar dochteronderneming Home Invest Development overgenomen, waarvan de teams meer in het bijzonder belast waren met de opvolging van de ontwikkelings- en renovatiewerken van de portefeuille. Om de opvolging van de specifieke risico's die met deze projecten gepaard gaan te garanderen, heeft de Raad van Bestuur een Projectcomité ingevoerd. Voordien werd deze rol vervuld door de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium zelf.

Het Projectcomité kwam in het voorbije boekjaar twee keer samen:

- Johan Van Overstraeten, voorzitter van het Projectcomité, bestuurder; aanwezigheid op de vergaderingen van het Comité tijdens het boekjaar: 2/2;
- Sophie Lambrighs, Gedelegeerd Bestuurder; aanwezigheid op de vergaderingen van het Comité tijdens het boekjaar: 2/2;
- Alain Verheulpen, vertegenwoordiger van AXA Belgium; aanwezigheid op de vergadering van het Comité tijdens het boekjaar: 2/2.

De rol van het Comité bestaat in de opvolging en de controle van de renovatie- en ontwikkelingsprojecten, op het vlak van programmering, planning, budget, kwaliteit en organisatie van de bouwwerken.

Tijdens het boekjaar 2017 kwam het vooral samen om volgende punten te bespreken:

- zijn eigen organisatie en de verwachte vorm van verslaggeving;
- de werklast van het team, en ook zijn kostenstructuur.

¹ Het gemiddeld aantal werknemers bedraagt inderdaad minder dan 250 over het hele boekjaar 2017 en de jaaromzet van het boekjaar 2017 is minder dan € 50 miljoen.

Management

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

Samenstelling

De leden van het Management zijn:

- Sophie Lambrighs, Chief Executive Officer (CEO);
- Jean-Luc Colson, Chief Finance Officer (CFO)¹;
- Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer (COO)²;
- Nicolas Vincent, Chief Investment Officer (CIO);
- Toon Haverals, Chief Development Officer (CDO)³ tot 15 september 2017.



Van links naar rechts: S. Lambrighs, F. Van Wijnendaele, J.-L. Colson, N. Vincent

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



Jean-Luc Colson
Chief Finance Officer

Dhr. Colson is 43 jaar oud en behaalde een graduaat boekhouding (HEMES Sainte Marie). Hij heeft diverse financiële functies uitgeoefend, met name bij Axa Belgium, ING Real Estate en Home Invest Development.



Filip Van Wijnendaele
Chief Operating Officer

Dhr. Van Wijnendaele is 41 jaar oud en licentiaat/geaggregeerde in de handels- en consulaire wetenschappen (HUB), Gediplomeerde in de Aanvullende Studies (GAS) zakelijke taalbeheersing (KULeuven) en behaalde een postgraduaat in vastgoedkunde (KULAK). Hij heeft diverse sleutelfuncties bekleed, met name bij Immobiliën Hugo Ceusters en bij de Société des Centres Commerciaux de Belgique (SCCB).



Nicolas Vincent
Chief Investment Officer

Dhr. Vincent is 38 jaar oud en studeerde af aan het Institut d'Administration et de Gestion (IAG - UCL). Voorts volgde hij specifieke vastgoedopleidingen aan de Universiteit van Columbia (South Carolina - USA) en aan de Solvay Business School (Postgraduate degree in Real Estate).

Hij begon zijn loopbaan bij GVA Grimley. Daarna was hij Associate Director bij Cushman & Wakefield op de afdeling Capital Markets.

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

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

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

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

¹ Voor de uitoefening van zijn functies in dit verslag, handelt dhr. Jean-Luc Colson in zijn hoedanigheid van vast vertegenwoordiger van de BVBA Ylkatt.
² Voor de uitoefening van zijn functies in dit verslag, handelt dhr. Filip Van Wijnendaele in zijn hoedanigheid van vast vertegenwoordiger van de BVBA FVW Consult.
³ Voor de uitoefening van zijn functies in dit verslag, handelt dhr. Toon Haverals in zijn hoedanigheid van vast vertegenwoordiger van de BVBA HIRES Consult.

Effectieve leiding

Home Invest Belgium heeft een Effectieve leiding aangesteld in de zin van artikel 14 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. De verantwoordelijkheden en de werking van de Effectieve leiding worden nader

toegelicht in het Corporate governance-charter van Home Invest Belgium. Dit Charter kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap.

De effectieve leiding is samengesteld uit de volgende personen¹:

	Sophie Lambrighs CEO	Jean-Luc Colson CFO	Filip Van Wijnendaele COO	Nicolas Vincent CIO
Aantal HIB-aandelen in bezit	1 200	Geen	Geen	Geen
Andere mandaten ²	De andere mandaten van Mw. Lambrighs worden hierboven beschreven	Zaakvoerder van Charlent 53 Freehold BVBA ³ en bestuurder van Investors NV en van S & F Immobilière NV	Bestuurder van Home Development NV ³ ; zaakvoerder van Charlent 53 Freehold BVBA en bestuurder van Investors NV	Zaakvoerder van Nicolas Vincent BVBA, van Charlent 53 Freehold BVBA, BuyerSide BVBA, BVBA en bestuurder van Investors NV en van S & F Immobilière NV

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

Interne controle, risicobeheer en interne audit

Interne controle

Home Invest Belgium heeft interne controle- en risicobeheerssystemen opgezet door de belangrijkste risico's in kaart te brengen waaraan zij is blootgesteld en door de nodige maatregelen te treffen om de potentiële gevolgen te beheersen en te beperken in het geval deze risico's zich daadwerkelijk voordoen. Daarbij wordt nauwlettend toegezien op de betrouwbaarheid van het financiële communicatie- en rapporteringsproces.

Deze controle wordt tevens bevorderd door het hieronder uiteengezette integriteitsbeleid en door de voorkoming van belangenconflicten.

Interne controleomgeving

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

- een duidelijke afbakening van de respectievelijke rollen die zijn weggelegd voor de Raad van Bestuur, de gespecialiseerde comités, het Management en de personeelsleden van Home Invest Belgium;
- doorlopend toezicht door de bovengenoemde bestuursorganen, in het kader van hun respectievelijke rol, op de overeenstemming van elke beslissing en/of actie met de strategie van de vennootschap;
- een risicocultuur: Home Invest Belgium handelt als een goed huisvader met de bedoeling stabiele en terugkerende inkomsten te genereren;
- de strikte toepassing van regels inzake integriteit en bedrijfsethiek via een Corporate governance-charter en een gedragscode met het oog op de regeling van

belangenconflicten en conflicten bij aan- en verkoop van aandelen, de voorkoming van misbruik van maatschappelijke goederen alsook via de aanstelling van een Compliance Officer.

Controleactiviteiten

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

- de opvolging van de belangrijkste prestatie-indicatoren (Key Performance Indicators of KPI's) (bezettingsgraad, schuldratio, enz.);
- de verschillen tussen het opgestelde budget en hetgeen de vennootschap heeft gerealiseerd regelmatig te laten toetsen door het Management; de afwijkingen tussen het budget en hetgeen werd gerealiseerd worden bovendien op kwartaalbasis onderzocht door het Auditcomité en door de Raad van Bestuur;
- alle investeringsbeslissingen te nemen binnen de Raad van Bestuur na het advies van het Investeringscomité te hebben ingewonnen;
- de mogelijkheid om elke transactie in verband met de aan- of verkoop van vastgoed op basis van onderhandse overeenkomsten of notariële akten te reconstrueren wat betreft de oorsprong en de aard van de transactie, de betrokken partijen alsook het tijdstip en de plaats waar zij heeft plaatsgevonden; alvorens de transactie te sluiten, wordt een controle uitgevoerd op overeenstemming met de statuten van Home Invest Belgium alsook met de van kracht zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen;
- periodieke bijeenkomsten van het Management (in principe om de 15 dagen) om de onderwerpen te behandelen die verband houden met het beheer van elke afdeling en met transversale kwesties;
- regelmatige vergaderingen tussen de verschillende managers en hun respectievelijke teams.

Risicoanalyse

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

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

Informatie en communicatie

Informatie en communicatie maken het de vennootschap mogelijk om de lopende operaties te beheren, te volgen en te controleren. De door de GVV ingevoerde communicatieprocedure is afgestemd op de omvang van de vennootschap en berust in essentie op dagelijkse interne communicatie tussen Management en personeel en uitwisselingen via e-mail.

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



Clos de la Pépinière, Brussel

Risicobeheerfunctie

De functie van risicobeheer wordt uitgeoefend door een risicobeheerder, die door de Raad van Bestuur benoemd wordt na voorafgaande toestemming van de FSMA.

Dhr. Jean-Luc Colson werd benoemd tot risicobeheerder. Het reglement inzake risicobeheer beschrijft de werking, de rol, de doelstellingen en de scope van het risicobeheer bij Home Invest Belgium.

Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

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

Zijn mandaat loopt af op 31 december 2019. Voor het boekjaar 2017 kwam de vergoeding van de interne auditor op € 19 872 BTW inclusief.

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

Onafhankelijke compliancefunctie

Mw. Caroline Maddens werd aangesteld als Compliance Officer tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur van 18 juni 2014. Omdat zij de vennootschap tijdens het boekjaar verliet, werd deze rol sindsdien ad interim vervuld door Dhr. Eric Spiessens.

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

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

² Het gaat om mandaten uitgeoefend door de leden van de Effectieve leiding in andere vennootschappen in de voorbije vijf jaar. De verstreken mandaten worden aangeduid met een asterisk.

³ Uitgeoefend in de hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van BVBA YLKATT.

REMUNERATIE- VERSLAG

Het remuneratieverslag werd door de Raad van Bestuur op 21 maart 2018 goedgekeurd en houdt rekening met de aanbevelingen die het Benoemings- en Remuneratiecomité deed. Het bevat de informatie die wordt voorgeschreven in de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009) en in artikel 96§3 tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen, zoals ingevoerd door de wet van 6 april 2010.

Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

Geen enkele niet-uitvoerende bestuurder krijgt enige vaste of variabele remuneratie, van welke aard dan ook. De niet-uitvoerende bestuurders hebben recht op presentiegeld voor de bijeenkomsten van de Raad van Bestuur en van de verschillende Gespecialiseerde comités. Bovendien mogen zij onkostennota's indienen voor de bij de uitoefening van hun mandaat gemaakte uitgaven. De vennootschap is niet van plan het remuneratiebeleid van de bestuurders de komende twee boekjaren te wijzigen.

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

- € 2 000 voor de Voorzitter en € 1 500 voor de Vicevoorzitter en 1000 € voor de leden van Raad van Bestuur;
- € 1000 voor de Voorzitters en € 750 voor de leden van de Comités.

De leden van de Effectieve leiding die deze vergaderingen bijwonen, krijgen deze vergoedingen niet.

Home Invest Belgium had het beheer, de opvolging van en het toezicht op de projectontwikkelingen voor nieuwe gebouwen toevertrouwd aan haar dochteronderneming Home Invest Development NV. Deze vennootschap fuseerde op 28 juni 2017 met Home Invest Belgium.

Bezoldiging van de effectieve leiding

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

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

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

Bezoldiging van de Gedelegeerd Bestuurder, Sophie Lambrighs

De tussen Home Invest Belgium en mevrouw Sophie Lambrighs gesloten overeenkomst voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijks termijnen, ten belope van € 300 000 voor 2017 alsook in een variabele remuneratie die kan gaan van 0% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

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

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

Mw. Lambrighs heeft ook recht op een pensioenplan, prestatiebonussen in aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven, te weten:

- ze had recht op de toekenning van 1 200 aandelen van de vennootschap;
- ze had ook recht op het bedrag van de dividenden die de vennootschap voor het boekjaar 2016 uitvaardigde, met betrekking tot 1 200 aandelen van de vennootschap.

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

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: de tussen Mw. Sophie Lambrighs en de vennootschap gesloten overeenkomst

bepaalt dat de vennootschap bij verbreking van de overeenkomst van haar kant een opzeggingstermijn van zes maanden in acht dient te nemen, die ingaat op de eerste dag van de maand volgend op de kennisgeving van de verbreking. Het staat de vennootschap vrij naar eigen goeddunken deze opzeggingstermijn (volledig of deels) te vervangen door de betaling van een vergoeding waarvan het bedrag wordt bepaald op basis van de vaste remuneratie voor een periode overeenstemmend met zes volledige dienstmaanden of met de resterende duur van de lopende opzeggingstermijn. Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code.

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

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

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

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

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

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: geen.

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

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: bij verbreking van de overeenkomst door de GVV voorziet de met YLKATT BVBA gesloten ondernemingsovereenkomst in een opzeggingstermijn van negen maanden, te vermeerderen met een verbrekingsvergoeding van drie maanden. De opzeggingstermijn kan vervangen worden door een opzegvergoeding voor een bedrag dat in verhouding staat tot de resterende duur van de opzeggingstermijn.

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

Deze verbrekingsvergoeding zal berekend worden rekening houdend zowel met de vaste als de variabele remuneratie. Deze contractuele bepalingen kunnen afwijken van de ter zake geldende aanbevelingen, zoals die vermeld staan in de Belgische Corporate

* Vast vertegenwoordiger: Dhr. Johan Van Overstraeten.

Governance Code. Gelet op het remuneratieniveau, de opgedane ervaring en de anciënniteit is de Raad van Bestuur niettemin van oordeel dat deze bepalingen evenwichtig zijn.¹

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

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

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

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

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

- het nettoresultaat uit de kernactiviteiten;
- het zoeken en integreren van nieuwe profielen in het vastgoedbeheerteam;
- de commercialisering van het gebouw The Inside.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: geen.

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

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

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

Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code.

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

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

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijks termijnen, en in een variabele remuneratie die kan gaan van 5% tot 25% van de jaarlijkse basisremuneratie voor

het desbetreffende boekjaar. Hij heeft bovendien een gsm en heeft recht op terugbetaling van de gsm-kosten alsook van de voor rekening van de GVV gemaakte kosten.

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

- het nettoresultaat uit de kernactiviteiten;
- de uitvoering van nieuwe aankopen;
- de concrete uitvoering van het verkoopprogramma.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: geen.

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

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

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

Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code.



¹ Bij omzetting van de opzegtermijn of een deel ervan, in een opzegvergoeding, kan de maximale vergoeding van 12 maanden die voorgeschreven wordt door het principe 7.18 van de Code 2009 overschreden worden. Dit principe bepaalt: "Elke contractuele regeling die op of na 1 juli 2009 met de vennootschap of haar dochtermaatschappijen betreffende de remuneratie van de CEO of van elk ander lid van het uitvoerend management wordt bedongen, vermeldt duidelijk dat de vertrekvergoeding die bij een vervroegde beëindiging van het contract wordt toegekend niet meer mag bedragen dan 12 maanden basis- en variabele remuneratie". Deze afwijking wordt verantwoord door de anciënniteit van betrokkene. Zij vloeit voort uit onderhandelingen die destijds gevoerd werden naar aanleiding van zijn nieuw mandaat van effectief leider en sluit aan op marktpraktijken voor dergelijke functie.

¹ Toekenning van 1 200 aandelen van de vennootschap.
² Omvat de BTW op de bezoldiging.

Andere betrokken partijen

Commissaris

De commissaris van Home Invest Belgium, is erkend door de FSMA, hij certificeert met name de jaarrekening van de GVV en ziet haar halfjaarrekeningen na.

CVBA Grant Thornton Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Dirk Van den Broeck, werd op de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2016 benoemd voor een periode van drie jaar. Op datum van 29 maart 2018, werd Home Invest Belgium geïnformeerd over de aanstelling van de heer Philip Callens in hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van Grant Thornton vanaf heden, ter vervanging van de heer Dirk Van den Broeck, verhinderd. Deze benoeming werd op dezelfde datum goedgekeurd door het Directie Comité van de FSMA voor de goedkeuring van de jaarrekeningen van Home Invest Belgium afgesloten op 31 december 2017.

Zijn bezoldiging werd vastgelegd op € 28 000 op jaarbasis, te verhogen met de BTW en met indexering. Het mandaat van de Commissaris loopt af na de Gewone algemene vergadering die in 2019 gehouden zal worden.

In €- BTW inbegrepen	2017	2016
Bezoldiging van de Commissaris voor het boekjaar (statutaire grondslag)		
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van Commissaris	€ 37 250	€ 33 880
Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten		
Andere controleopdrachten	€ 15 004	€ 7 250
Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten	€ 24 034,63	€ 6 330
TOTAAL	€ 76 246,13	€ 47 470

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

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

Vastgoeddeskundige

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

Winssinger & Associés NV (RPR Brussel: 0422.118.165), met maatschappelijke zetel aan de Terhulpsesteenweg 166 te 1170 Brussel (België), vertegenwoordigd door dhr. Christophe Ackermans, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vennootschap voor de in België gelegen panden. Zijn mandaat verstrijkt op 31 december 2020. Zijn jaarlijkse remuneratie wordt als volgt berekend:

Te waarden oppervlakten	per gewaardeerde m² (exclusief BTW)
Schijf van 0 tot 125 000 m²	€ 0,40
Schijf van 125 001 tot 175 000 m²	€ 0,35
Schijf van meer dan 175 000 m²	€ 0,30

In de loop van het boekjaar 2017 heeft Winssinger & Associés in totaal voor € 115 863 (BTW inbegrepen) aan erelonen ontvangen.

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

Te waarden oppervlakten	per gewaardeerde m² (exclusief BTW)
Schijf van 0 tot 125 000 m²	€ 0,375
Schijf van 125 001 tot 175 000 m²	€ 0,325
Tranche supérieure à 175 001 m²	€ 0,275
Première évaluation	€ 0,5

In de loop van het boekjaar 2017 heeft CBRE Valuations Services BVBA in totaal € 0 (BTW inbegrepen) erelonen geïnd.

BNP Paribas Real Estate Hotels France, met maatschappelijke zetel aan de Quai de la Bataille de Stalingrad 167, te 92867 Issy-les-Moulineaux (Frankrijk) en vertegenwoordigd door mevr. Blandine Trotot, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vennootschap voor de vastgoedportefeuille Port Zélande, bestaande uit 248 vakantiewoningen en 40 appartementen.

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

In de loop van het boekjaar 2017 heeft BNP Paribas Real Estate Hotels France in totaal voor € 13 088 (BTW niet inbegrepen) aan honoraria ontvangen.

Financiële dienstverlening

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

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

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

In de loop van het boekjaar 2017 is het totale bedrag van de aan het bedrijf BNP Paribas Fortis opgelopen tot € 14 877, 33 incl. BTW.

Liquidity provider

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

De remuneratie van de liquidity ptovider bedraagt € 20 000 excl. BTW per jaar.

REGELGEVING EN PROCEDURES

Voorkoming van belangenconflicten

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

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

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

Naargelang van de concrete omstandigheden,

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

De Effectieve leiding is onderworpen aan dezelfde regels inzake belangenconflicten als de Raad van Bestuur. Voorts ziet Home Invest Belgium erop toe dat haar belangrijkste dienstverleners zich aansluiten bij het Corporate governance-charter² voor wat betreft

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

Artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 diende in het boekjaar 2017 voor twee dossiers te worden toegepast. Dit artikel voorziet in bijzondere bepalingen wanneer vennootschappen met een deelneming in de GVV een rechtstreekse of onrechtstreekse tegenpartij zijn of enig voordeel van vermogensrechtelijke aard halen uit de operatie die de GVV overweegt.

Anderzijds werd artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen op vrijwillige basis toegepast op een operatie.

• Jourdan 95

De eerste operatie betreft de aankoop door Home Invest Belgium van een kantoorgebouw dat toebehoorde aan de NV AXA Belgium, voor de prijs van 5.200.000 €. Het is gelegen aan de Jourdanstraat 89-103 in 1060 Sint-Gillis. De authentieke akte werd op 17 januari 2017 verleden.

Gezien de NV AXA Belgium kan beschouwd worden als een vennootschap met een deelneming in Home Invest Belgium in de zin van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014, werd de informatie op 11 januari 2017 per post meegedeeld aan de FSMA. De informatie werd ook openbaar gemaakt met een persbericht op datum van 17 januari 2017, overeenkomstig artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014. Dit persbericht maakte bekend dat:

- het gebouw gekocht werd tegen een marktprijs;
- de transactie afgesloten werd in het belang van Home Invest Belgium;
- de transactie kadert in de normale gang van haar bedrijfsstrategie.

Home Invest Belgium is inderdaad van plan om haar portefeuille van residentiële gebouwen uit te breiden en te vernieuwen, met name in Brussel.

Het was niet verplicht om artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen toe te passen op dit dossier,

gezien het de zuiver functionele belangenconflicten niet regelt. Bestuurder Wim Aourousseau is wel 'Chief Investment Officer' (CIO) bij de NV AXA Belgium, maar geen aandeelhouder van deze vennootschap².

Ook artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen moest niet toegepast worden, omdat de aandeelhouder aan wie een rechtstreeks of onrechtstreeks voordeel zou worden toegekend, geen beslissende invloed of invloed van betekenis heeft op de aanduiding van de bestuurders van deze vennootschap. In dit geval had de NV AXA Belgium slechts 17,02 % van het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium in handen.

• De partiële splitsing van de NV VOP

Een tweede dossier betreft de partiële splitsing door absorptie van de NV VOP. Door deze operatie heeft Home Invest Belgium in september 2017 de volledige eigendom verworven van het gebouw gelegen aan het Vriendschapsplein te 1160 Oudergem.

De aandeelhouders van VOP, zijn de SA Stavos Luxembourg, de heer Liévin Van Overstraeten en de NV Cocky. De heer Liévin Van Overstraeten is gedelegeerd bestuurder en de heer Johan Van Overstraeten bestuurder. Al deze personen zijn ook aandeelhouder van Home Invest Belgium. Gezien de NV VOP, kon beschouwd worden als een vennootschap met een deelneming in Home Invest Belgium in de zin van artikel 37 van de GVV-wet, werd deze informatie meegedeeld aan de FSMA, op basis van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 en van het artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014. De informatie werd ook openbaar gemaakt in twee persberichten, van 19

juli 2017 en van 8 september 2017. In het besluit van dit persbericht wordt gesteld dat de vennootschap van oordeel is dat deze transactie positief is voor haar ontwikkeling.

Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen moest in dit dossier niet toegepast worden, gezien de fusie door partiële splitsing een beslissing was van de Algemene Vergadering van aandeelhouders en niet van de Raad van Bestuur.

Daarnaast was ook artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing op deze partiële splitsing, omdat deze bepaling geen betrekking heeft op de beslissingen die de Algemene Vergadering van aandeelhouders moet nemen. De Raad van Bestuur van Home Invest Belgium besliste echter om deze bepaling vrijwillig toe te passen. Een comité van drie onafhankelijke bestuurders heeft, met assistentie van PWC als onafhankelijk deskundige, het rapport opgesteld waarin deze bepaling voorziet.

Dit comité besloot dat:

1. de partiële splitsing en de voorgestelde voorwaarden beantwoordden aan de vigerende werkwijzen op de markt;
2. bijgevolg de geplande gedeeltelijke splitsing en de voordelen die ze voor de vennootschap inhield, niet van die aard waren dat ze onrechtmatig nadeel berokkenden aan de vennootschap, in het licht van het beleid dat ze voert.

Anderzijds namen de heren Liévin en Johan Van Overstraeten niet deel aan de beraadslaging van de Raad van Bestuur door de vrijwillige toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen.



¹ Het Corporate governance-charter is beschikbaar op de website van de vennootschap.

² De Groep Van Overstraeten is in de Raad van Bestuur van HIB vertegenwoordigd door twee bestuurders (momenteel Dhr. L. Van Overstraeten en Dhr. J. Van Overstraeten) en Axa Belgium is in de Raad van Bestuur van HIB vertegenwoordigd door bestuurder (momenteel Dhr. W. Aourousseau).

Voorkoming van misbruik van voorkennis

Gezien het feit dat Home Invest Belgium hoog staat aangeschreven voor haar integriteit, heeft de Raad van Bestuur een Gedragscode¹ opgesteld die van toepassing is op transacties die door de bestuurders en medewerkers van de GVV en haar dochterondernemingen worden uitgevoerd op de aandelen en andere financiële instrumenten van de GVV.

Deze Gedragscode voorziet onder meer in:

- de opstelling van een kalender van periodes waarin het verboden is beurstransacties op de aandelen van de GVV uit te voeren (“gesloten periodes”);
- de verplichte schriftelijke melding aan de Compliance Officer en aan de FSMA, binnen de drie werkdagen na elke transactie op de aandelen van de GVV (door middel van een online melding via de toepassing van de FSMA, die ter beschikking staat op diens website).

Informatie op grond van artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt¹

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

- op 31 december 2017 was het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium vertegenwoordigd door 3 299 858 volgestorte gewone aandelen³,

- zonder vermelding van nominale waarde. De aandeelhoudersstructuur staat vermeld in het hoofdstuk “Het aandeel op de beurs” van dit financieel jaarverslag;
- er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen inzake de overdracht van effecten;
 - er zijn geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn;
 - er is geen aandelenplan voor werknemers;
 - er is geen wettelijke of statutaire beperking van de uitoefening van het stemrecht;
 - voor zover Home Invest Belgium bekend, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten of de uitoefening van het stemrecht;
 - de toepasselijke regels voor de benoeming en vervanging van de leden van de Raad van Bestuur zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap en in het Corporate governance-charter;
 - de toepasselijke regels voor de statutenwijziging van Home Invest Belgium zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap, waarin rekening is gehouden met de ter zake geldende wetgeving (het Wetboek van Vennootschappen, de wet van 12 mei 2014, het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen).

De Raad van Bestuur is uitdrukkelijk gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal, in één of meerdere keren, te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal ten belope van maximaal achtentachtig miljoen negenhonderdnegenveertigduizend tweehonderd vierennegentig euro vijfenzeventig cent (€ 88 949 294,75), op de data en onder de voorwaarden die hij zelf bepaalt, overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. De Raad van Bestuur is ook gemachtigd om, onder diezelfde voorwaarden, converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-

verbaal van de buitengewone algemene vergadering van dertien september tweeduizend zeventien. In iedere hypothese mag het maatschappelijk kapitaal in het kader van deze machtiging nooit worden verhoogd met meer dan achtentachtig miljoen negenhonderd negenenveertigduizend tweehonderd vierennegentig euro vijfenzeventig cent (€ 88.949.294,75-). In het boekjaar 2017 werd het toegestane kapitaal niet gebruikt. Op 31 december 2017 bedraagt het nog beschikbare toegestane kapitaal (€ 88 949 294,75).

- overeenkomstig artikel 6.4 van de staten van Home Invest Belgium kan de vennootschap eigen aandelen verwerven of in pand nemen binnen volgende limieten:
 - enerzijds de mogelijkheid om eigen aandelen te verkrijgen, in pand te nemen en te vervreemden aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijfenzeestig procent (65%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verkrijging, vervreemding of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan honderd vijfendertig procent (135%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verkrijging, vervreemding of inpandneming), en dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 3 mei 2016; ermee rekening houdend dat de vennootschap op geen enkel ogenblik meer dan twintig procent (20%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten;
 - en anderzijds de mogelijkheid om, zonder dat een bijkomende voorafgaande machtiging van de

- algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap noodzakelijk is, aandelen van de Vennootschap te verkrijgen, in pand te nemen en te vervreemden indien deze verwerving, deze inpandneming of deze vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de Vennootschap. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 3 mei 2016;
- er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Home Invest Belgium partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle in het kader van een openbaar overnamebod, met uitzondering van een clause genaamd “wijziging van controle” (i) in de met Bank Degroof Petercam gesloten kredietovereenkomst op grond waarvan Bank Degroof Petercam de kredietovereenkomst vervroegd mag beëindigen in geval van wijziging van controle, en in (ii) de contractuele documenten van de obligatie-uitgifte bepaalt dat bij een verandering van controle over de vennootschap, de obligatiehouders van Home Invest Belgium vervroegde terugbetaling van de obligaties kunnen eisen;
 - er zijn geen overeenkomsten tussen Home Invest Belgium en de leden van haar Raad van Bestuur of haar personeel, die voorzien in de betaling van een schadevergoeding in geval van ontslag of stopzetting van de activiteiten ten gevolge van een openbaar overnamebod.



The Horizon, Sint-Lambrechts-Woluwe

¹ De Gedragscode is beschikbaar op de website van de vennootschap
² Zie ook de wet van 1 april 2007 betreffende de openbare overnameaanbiedingen en artikel 21.2.6 van Bijlage I bij de Prospectusverordening 809/2004.
³ Waarvan 11 712 aandelen in eigen bezit.

FINANCIËLE STATEN

FINANCIËLE STATEN

Geconsolideerde jaarrekening120
Statutaire jaarrekening148
verslag van de commissaris.....151

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 1,2

BALANS

ACTIVA	Bijlage	2017	2016
I. Vaste Activa		459 002 506	409 872 451
B. Immateriële vaste activa	15	416 024	278 118
C. Vastgoedbeleggingen	16	457 636 191	408 833 729
D. Andere materiële vaste activa	18	391 371	102 316
E. Financiële vaste activa	24	112 033	75 649
F. Vorderingen financiële leasing	19	446 887	582 639
II. Vlootende activa		11 058 584	9 429 070
A. Activa bestemd voor verkoop	20	0	1 457 192
C. Vorderingen financiële leasing	19	135 752	135 243
D. Handelsvorderingen	21	3 326 818	3 169 636
E. Belastingvorderingen en andere vlootende activa	21	376 707	842 449
F. Kas en kasequivalenten	22	7 183 786	3 437 814
G. Overlopende rekeningen	23	35 520	386 735
TOTAAL ACTIVA		470 061 090	419 301 520
EIGEN VERMOGEN			
A. Kapitaal	26	87 999 055	75 999 055
B. Uitgiftepremies	26	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	26	102 796 510	98 198 999
D. Nettoresultaat van het boekjaar	26	1 256 723	6 101 079
EIGEN VERMOGEN		216 955 487	205 202 333
VEPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen		232 805 745	201 485 901
B. Langlopende financiële schulden	24	224 745 100	192 205 885
a. Kredietinstellingen		185 000 000	152 500 000
c. Andere		39 745 100	39 705 885
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	24	8 060 644	9 280 017
II. Kortlopende verplichtingen		20 299 859	12 613 287
B. Kortlopende financiële schulden	24	10 673 829	712 226
a. Kredietinstellingen		10 000 000	0
c. Andere		673 829	712 226
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	25	8 106 746	10 385 458
b. Andere		8 106 746	10 385 458
E. Andere kortlopende verplichtingen	25	62 656	90 680
F. Overlopende rekeningen	25	1 456 627	1 424 923
VEPLICHTINGEN		253 105 603	214 099 188
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VEPLICHTINGEN		470 061 090	419 301 520
Aantal aandelen op afsluitdatum ³		3 288 146	3 147 897
Netto waarde		216 955 487	205 202 333
Netto waarde per aandeel		65,98	65,19
Gecorrigeerd netto waarde per aandeel ⁴		68,43	68,14
Schulden		243 588 331	203 394 248
Schuldgraad		51,82%	48,51%

RESULTATENREKENING

	Bijlage	2017	2016
I. Huurinkomsten	4	22 683 114	18 979 691
III. Met verhuur verbonden kosten	4	-183 272	-178 922
NETTO HUURRESULTAAT		22 499 843	18 800 769
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	5	136 764	86 482
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	598 574	660 864
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	5	-2 769 775	-2 705 975
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	-30 000	0
VASTGOEDRESULTAAT		20 435 406	16 842 140
IX. Technische kosten	6	-1 086 011	-843 970
X. Commerciële kosten	7	-342 219	-406 804
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	8	-289 436	-392 488
XII. Beheerkosten vastgoed	8	-3 766 408	-2 780 000
XIII. Andere vastgoedkosten		19 853	-81 388
VASTGOEDKOSTEN		-5 464 220	-4 504 650
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		14 971 186	12 337 491
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	9	-1 066 763	-845 488
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		-112 236	-29 448
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		13.792.187	13 792 187
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	10-20	719 633	279 654
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	1 450 369	11 295 322
OPERATIONEEL RESULTAAT		15 962 188	23 037 530
XX. Financiële inkomsten	11	90 494	78 701
XXI. Netto interestkosten	12	-3 548 571	-3 048 453
XXII. Andere financiële kosten	13	-65 034	-65 705
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	13	1 226 658	-2 025 345
FINANCIEEL RESULTAAT		-2 296 453	-5 060 803
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		13 665 735	17 976 727
XXIV. Vennootschapsbelasting	14	-361 199	-71 034
XXV. Exit taks		-81 555	0
BELASTINGEN		-442 754	-71 034
NETTO RESULTAAT		13 222 981	17 905 693
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		13 222 981	13 222 981
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL		4,14	5,69

Staat van het globaal resultaat	2017	2016
I. Nettoresultaat	13 222 981	17 905 693
II. Andere elementen van het globaal resultaat :		
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	0	-303 405
1. Effectieve dekkinginstrumenten	0	-303 405
GBAAL RESULTAAT(I + II)	13 222 981	17 602 288

¹ De geconsolideerde jaarrekeningen 2016 van Home Invest Belgium omvatten deze van haar dochterondernemingen en zijn uitgedrukt in €, tenzij anders vermeld. De boekings- en waarderingscriteria opgenomen in de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) zijn toegepast sinds de jaarrekeningen van het boekjaar 2006. Zijn begrepen in onderhavig financieel jaarverslag per referentie: de financiële jaarverslagen (die de geconsolideerde financiële staten omvatten, met verkorte versie van de statutaire rekeningen, de geconsolideerde beheersverslagen, de rapporten van de commissaris en de expertiseverlagen), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële rapporten, de beschrijving van de financiële situatie, de informatie betreffende de verbonden partijen en de historische financiële inlichtingen betreffende de dochterondernemingen van de GVV.

² Het verschil tussen het Nettoresultaat van het boekjaar in het eigen vermogen (€ 1 256 723) en het Nettoresultaat van het boekjaar zoals vermeld in de resultatenrekening (€ 13 222 981) is toe te schrijven aan het interimdividend dat in december 2017 uitbetaald werd ten belope van € 11 966 258.

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

⁴ Stemt overeen met de aangepaste nettowaarde om de reële waarde van de financiële dekkinginstrumenten uit te sluiten.

Het nettoresultaat van het boekjaar (€ 13 222 981) wordt volledig geboekt onder rubriek D. Het netto resultaat van het boekjaar in het eigen vermogen, verminderd met het in december 2017 uitgekeerde interimdividend ten belope van € 11 966 258,17.

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgiftepremies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	Reserve van de geschatte mutatiekosten en –rechten
--	----------	----------------------------------	-----------------	-----------------------	--	---

SALDO OP 31/12/2015	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	105 544 309	-27 453 339
Transfer						
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-7 221 461	2 071 300
Uitgekeerd dividend						
Interimdividend van vorige jaar						
Interimdividend						
Resultaat van het boekjaar						
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten						
Herclassificatie van indekkingsinstrumenten						
Variaties reële waarde vastgoed					10 105 545	-4 113 677
SALDO OP 31/12/2016	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	108 428 393	-29 495 716

SALDO OP 31/12/2016	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	108 428 393	-29 495 716
Transfer						
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-5 529 628	1 327 794
Uitgekeerd dividend						
Interimdividend van vorige jaar						
Interimdividend						
Resultaat van het boekjaar						
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten						
Herclassificatie van indekkingsinstrumenten						
Variaties reële waarde vastgoed					17 402 429	-6 107 108
Partiële splisting VOP	12 000 000					
Toekenning eigen aandelen						
SALDO OP 31/12/2017	88 949 295	-950 240	249 031 199	98 778	120 301 194	-34 275 030

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrum enten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekh ouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrum enten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekh ouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
--	---	-----------------------------	-----------------	---	----------------------------------	--------

-1 006 688	0	-757 323	1 259 467	18 096 940	3 507 233	200 191 632
				-3 271 610	3 271 610	0
				5 150 161		0
					-12 591 588	-12 591 588
					11 804 614	11 804 614
					-11 804 614	-11 804 614
					17 905 693	17 905 693
-303 405						-303 405
	-5 944 578			5 944 578		0
					-5 991 869	0
-1 310 093	-5 944 578	-757 323	1 259 467	25 920 070	6 101 079	205 202 333

-1 310 093	-5 944 578	-757 323	1 259 467	25 920 070	6 101 079	205 202 333
				-6 768 191	6 768 191	0
				4 201 834		0
					-13 378 562	-13 378 562
					11 804 614	11 804 614
					-11 966 258	-11 966 258
					13 222 981	13 222 981
0	-2 025 345			2 025 345		0
1 310 093	-1 310 093					0
					-11 295 322	0
						12 000 000
		70 380				70 380
0,03	-9 280 017	-686 943	1 259 467	25 379 059	1 256 723	216 955 487

KASSTROOMOVERZICHT

	2017	2016
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	3 437 814	2 487 426
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	7 288 851	18 778 554
Resultaat van het boekjaar	13 222 981	19 931 038
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	15 962 188	23 037 530
Ontvangen interesten	90 494	78 701
Betaalde interesten	-3 613 605	-3 114 159
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	1 226 658	0
Belastingen	-442 754	-71 034
Aanpassingen aan de winst voor niet-operationele activiteiten	-3 221 069	-11 498 740
Afschrijvingen en waardeverminderingen	105 211	76 236
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	105 211	76 236
Andere niet-monetaire elementen	-2 606 647	-11 295 322
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-1 450 369	-11 295 322
- Andere langlopende transacties	-1 156 278	0
Winst bij realisatie van activa	-719 633	-279 654
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-719 633	-279 654
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-2 713 062	10 346 256
Bewegingen in de activa:	828 115	6 842 801
- Kortlopende financiële activa	-509	-509
- Handelsvorderingen	547	7 501 489
- Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa	465 742	-566 580
- Overlopende rekeningen	362 335	-91 599
Bewegingen in de verplichtingen	-3 541 177	3 503 455
- Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden	-3 544 857	4 145 324
- Andere Kortlopende verplichtingen	-28 024	-532 338
- Overlopende rekeningen	31 704	-109 531
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-32 541 887	-49 768 207
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-4 990 057	-11 932 359
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	-3 769 711	-39 012 825
Desinvesteringen	11 407 839	18 185 471
Projectontwikkelingen	-28 815 412	-15 537 258
Overige immateriële vaste activa	-140 612	-274 542
Overige materiële vaste activa	-391 560	-25 334
Langlopende financiële vaste activa	-24 242	-1 463
Andere langlopende financiële activa	-5 818 133	-1 169 897
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	28 999 009	31 947 627
Variatie van de financiële verplichtingen en schulden		
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	42 539 215	44 539 215
Dividend vorig boekjaar	-1.573.949	-1 573 949
Dividende intérimaire	-11.966.258	-11 966 258
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	7.183.786	7 183 786

Nota A: Aankoop dochterondernemingen	INVESTERS	S&F
Kas en kasequivalenten	642 089	2 102
Vastgoedbeleggingen	4 507 877	2 500 051
Andere kortlopende financiële schulden	4 856	0
Handelsschulden	17 901	4 075
Overlopende rekeningen (actief)	6 924	4 198
Andere kortlopende verplichtingen	-314 454	-902 322
Overlopende rekeningen (passief)	-10 973	0
Totaal uit acquisities	4 854 220	1 608 104
Cashflow van de dochterondernemingen	-642 089	-2 102
Cashflow op acquisitie dochterondernemingen	4 212 131	1 606 002

Toelichtingen bij
geconsolideerde jaarrekening

BIJLAGE 1 : ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING

Home Invest Belgium NV is een GVV. Ze is opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd in België, 1200 Brussel, Woluwelaan 46/11. De vennootschap is genoteerd op NYSE Euronext Brussel. De geconsolideerde jaarrekening omvat Home Invest Belgium en haar dochterondernemingen, de BVBA Charlent 53 Freehold en de NV Investors en de NV S&F Immobilière.

BIJLAGE 2 : BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODES

GELIJKVORMIGHEIDSVERKLARING

De financiële staten werden opgesteld in overeenstemming met het IFRS-referentiesysteem ('International Financial Reporting Standards') zoals goedgekeurd in de Europese Unie. In toepassing van artikel 11 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de GVV, stelt Home Invest Belgium haar jaarrekening op volgens het IFRS referentiesysteem.

De Vennootschap heeft haar openingsbalans opgesteld volgens IFRS op 1 januari 2005 (datum van overgang naar IFRS). In overeenstemming met IFRS 1 – Eerste toepassing van IFRS heeft de Vennootschap beslist de acquisities vóór de datum van overgang naar IFRS niet te herwerken, en dat conform IFRS 3 – Bedrijfscombinaties.

VOORBEREIDINGSBASIS

De financiële staten worden uitgedrukt in euro, behalve indien anders vermeld. Zij zijn opgesteld op basis van de historische kosten, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële instrumenten, die gewaardeerd zijn aan hun reële waarde. De boekingsmethodes werden coherent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

CONSOLIDATIEBASIS

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningen van Home Invest Belgium en haar dochterondernemingen.

De dochterondernemingen zijn entiteiten die worden gecontroleerd door de groep. Er bestaat controle wanneer Home Invest Belgium, rechtstreeks of onrechtstreeks, de macht heeft over de entiteit; wordt blootgesteld aan of rechten heeft op variabele rendementen omwille van haar implicatie in deze entiteit; de mogelijkheid heeft om haar invloed uit te oefenen op het bedrag van deze rendementen.

Aangezien Home Invest Belgium meer dan de helft van de aandelen/stemrechten in deze dochtervennootschappen aanhoudt, zijn deze dochtervennootschappen gecontroleerd door Home Invest Belgium [IFRS 12 § 7 (a)].

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn integraal geconsolideerd vanaf de acquisitiedatum tot op de datum waarop de controle afloopt. De rekeningen van de dochterondernemingen zijn opgesteld voor hetzelfde boekjaar als dat van Home Invest Belgium. Er worden uniforme IFRS waarderingsregels toegepast op de betrokken dochterondernemingen. Alle intra-groepverrichtingen, evenals de latente winsten en verliezen binnen de groep op verrichtingen tussen de ondernemingen van de groep, worden geëlimineerd. De latente verliezen worden geëlimineerd, behalve in het geval van een buitengewone waardevermindering.

GOODWILL - BADWILL

De goodwill is het positieve verschil tussen de prijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de reële waarde van de verworven activa en passiva van de dochteronderneming, op het moment van de overname. De prijs van de bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs en alle rechtstreeks toewijsbare transactiekosten.

De negatieve goodwill (badwill) is het negatieve verschil tussen de prijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de reële waarde van de verworven activa en passiva van de dochteronderneming, op het moment van de overname. Deze negatieve goodwill wordt door de overnemer onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening.

De norm IFRS 3 – Bedrijfscombinaties – regelt de boekhoudkundige verwerking van Goodwill of Badwill en verwijst eveneens naar de IAS 36 – Waardevermindering van activa – betreffende de verplichting om jaarlijks te onderzoeken of een bepaald actief een waardervermindering moet ondergaan.

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa met een beperkte levensduur worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs. Na de initiële boeking worden ze gewaardeerd tegen hun kostprijs verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele waardeverminderingen.

De immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de beste raming van hun gebruiksduur. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode van de immateriële activa worden minstens aan het einde van elk boekjaar herzien.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn beleggingen in onroerende activa die worden aangehouden voor verhuur op lange termijn en/of voor de waardetoeename van het kapitaal.

De vastgoedbeleggingen worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de transactiekosten en de niet-affrekbare BTW. Voor gebouwen die worden verworven via een fusie, splitsing of inbreng van bedrijfstak, zijn de belastingen verschuldigd op de potentiële meerwaarden van de aldus geïntegreerde activa inbegrepen in de kosten van de desbetreffende activa.

Bij de eerste periodieke afsluiting na de initiële boeking ervan, worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. Een onafhankelijke externe vastgoedexpert gaat driemaandelijks over tot de waardering van de vastgoedportefeuille, inclusief kosten, registratierechten en honoraria (d.w.z. de zogenaamde "beleggingswaarde"). De expert baseert zijn evaluatie op 2 methodes: de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde; de waardering op basis van eenheidsprijzen. De expert heeft de mogelijkheid om voor de expertise van vastgoed alternatieve methodes te gebruiken.

Home Invest Belgium gaat vervolgens, om de reële waarde van de aldus geschatte onroerende activa te bepalen, over tot de volgende bewerkingen:

- voor de residentiële of gemengde gebouwen waarvan de aard en de conceptie zich lenen tot een verkoop in afzonderlijke eenheden, trekt Home Invest Belgium van deze beleggingswaarde de registratierechten integraal af, conform de geldende regionale reglementering (2% in Nederland, 10% in Vlaanderen of 12,5% in Brussel en Wallonië);
- voor de andere gebouwen in de portefeuille boekt de GVV op de beleggingswaarde bepaald door de expert een neerwaartse correctie van 2,5%, als hun investeringswaarde groter is dan € 2 500 000. Deze correctie werd op sectorniveau vastgelegd als gevolg van de raming van deskundigen, die een staal van 220 transacties die tussen 2002 en 2005 uitgevoerd werden en goed waren voor een totaal bedrag van € 6,0 miljard, geanalyseerd hebben en die het gewogen gemiddelde van deze rechten vastgesteld hebben op 2,5%¹.
- indien de investeringswaarde van deze andere gebouwen echter kleiner is dan dit bedrag van € 2 500 000, worden de registratierechten integraal afgetrokken van het bedrag van de waardering, volgens de geldende regionale reglementering.

Zolang de gebouwen als nieuw beschouwd worden in de zin van het BTW-wetboek, beperken voormelde herwerkingen zich enkel tot de investeringswaarde van de terreinen, waarop de gebouwen in kwestie opgetrokken werden.

Boekhoudkundige verwerking van de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie

Elke winst of elk verlies uit een wijziging van de reële waarde wordt in de resultatenrekening geboekt onder de rubriek "XVIII. Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" lijn "A. Positieve variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" of lijn "B. Negatieve variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

De variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten worden geboekt onder rubriek XVIII Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen onder de lijn "C. Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" of "D. Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen".

De aanwending wordt geboekt onder het Eigen vermogen onder Rubriek C Reserves – "b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van "vastgoedbeleggingen" en "c. Reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)".

Werken aan vastgoedbeleggingen in exploitatie

De uitgevoerde werken die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen, worden op 3 manieren in de rekeningen opgenomen, afhankelijk van het type werkzaamheden:

- de uitgaven voor onderhoud en herstellingen die geen enkele functie toevoegen of die het comfortniveau van het gebouw niet verhogen, worden beschouwd als lopende uitgaven voor de periode en als vastgoedkosten;
- verbeteringswerken: dit zijn occasionele werken, uitgevoerd om het gebouw of de woning in kwestie meer functionaliteiten te geven of het comfortniveau aanzienlijk te verhogen, waardoor ook de geschatte huurwaarde stijgt.
- De kosten van deze werken worden geactiveerd, voor zover de expert normaal een evenredige waardetoeename van de geschatte huurwaarde vaststelt. Voorbeelden: grondige renovatie van een woning, het leggen van parket, vernieuwing van een inkomhal;

- grote renovatiewerken: deze worden normaal uitgevoerd om de 20 à 30 jaar en hebben betrekking op de waterdichtheid van het gebouw, zijn structuur of zijn essentiële functies (vervanging van liften of verwarmingsinstallatie, vervanging van de ramen, enz.).

Dergelijke renovatiewerken worden eveneens geactiveerd.

De gebouwen waarvoor kosten worden gemaakt die op het actief geboekt worden, worden bij de voorbereiding van de budgetten geïdentificeerd op basis van de voorafgaande criteria.

Mogelijk te activeren uitgaven hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies, de honoraria (architecten, studiebureaus, project management), de BTW, taksen, de interne kosten en de intresten betaald tijdens de bouw.

Verkoop van onroerende goederen

Naar aanleiding van een verkoop van een onroerend goed zal de verkoopprijs verminderd met de commercialisatiekosten geboekt worden onder rubriek XVI.A Netto verkopen van de onroerende goederen van de resultatenrekening, terwijl de annulering van de reële waarde van het gebouw in het negatief geboekt zal worden onder rubriek XVI.B Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen. De gerealiseerde meerwaarde die uitkeerbaar is voor de aandeelhouder wordt berekend als het verschil tussen de verkoopprijs van het onroerend goed verminderd met de commercialisatiekosten en de historische aankoopwaarde verhoogd met de gedane investeringen. Aangezien de meerwaarde ten aanzien van de laatste reële waarde reeds werd erkend in de resultatenrekening, moeten bovendien bijkomend de reeds geboekte latente meerwaarden alsook de overdrachtrechten die voorheen geboekt werden onder "Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" geannuleerd worden door hen te boeken in de aanwending van het resultaat en de uitkeerbare meerwaarden. Deze laatste bewerking wordt doorgevoerd in hetzelfde jaar als de verkoop van het onroerend goed.

Deze bedragen worden geheel opgenomen in het berekeningsschema van het bedrag vermeld in artikel 13, §1, alinea 1 van de Wet van 16 juni 2014 en volgende.

Projectontwikkelingen

De gebouwen in aanbouw of ontwikkeling worden bij de vastgoedbeleggingen geboekt tegen kostprijs, tot aan het einde van de bouw of de ontwikkeling. Op dat ogenblik wordt het actief overgeboekt naar de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Mogelijk te activeren uitgaven hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies, de honoraria (architecten, studiebureaus, project management, juridische raadgevers), verzekeringen, BTW, taksen, de interne kosten en de intresten betaald tijdens de bouw.

Betaalde commissies

De commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten wordt als volgt gebeurt:

- alle transactiekosten en commissies die betaald worden naar aanleiding van de aankoop van een gebouw, worden geactiveerd met de aankoopprijs van het gebouw;
- alle transactiekosten en commissies die betaald worden naar aanleiding van een aankoop van aandelen van een vastgoedvennootschap, worden opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek XIV Algemene kosten;
- alle transactiekosten en commissies die uitgegeven worden bij een inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of een inbreng van activa naar aanleiding van een fusie, worden in min geboekt van de doorgevoerde kapitaalverhoging;
- de commissies met betrekking tot de huur van gebouwen worden geboekt in de resultatenrekening onder de rubriek X Commerciële kosten.

Andere materiële vaste activa

De andere materiële vaste activa worden geboekt tegen hun kostprijs, verminderd met de som van de afschrijvingen en de waardeverminderingen. Een lineaire afschrijving wordt gehanteerd over de geraamde gebruiksduur van de activa. De gebruiksduur en de afschrijvingswijze worden minstens bij de afsluiting van elk boekjaar herzien.

De gebruiksduur is voor elke categorie van activa de volgende:

- informatica-uitrusting: 3 jaar;
- software: 5 jaar voor Winlris en 6 jaar voor Axserion;
- meubilair en kantoomateriaal: 10 jaar;
- kantoorinrichting: afhankelijk van de duur van de huurovereenkomst, met een maximum van 6 jaar.

Financiële activa

De financiële activa worden in de balans opgenomen bij de vaste of vlottende financiële activa volgens de intentie of de waarschijnlijkheid van realisatie in de twaalf maanden volgend op de afsluitingsdatum en worden geboekt volgens de norm IAS 39 – Financiële instrumenten: opname en waardering.

Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen:

- de financiële activa gewaardeerd tegen reële waarde: activa in bezit voor transactiedoeleinden, dit wil zeggen activa die aangekocht werden met als hoofdbedoeling deze op de korte termijn opnieuw te verkopen. De variaties van de reële waarde van deze activa worden opgenomen in de resultatenrekening;
- de financiële activa beschikbaar voor verkoop: de aandelen en effecten die beschikbaar zijn voor verkoop worden gewaardeerd tegen hun reële waarde. De variaties van de reële waarde worden geboekt in het eigen vermogen, tot aan de verkoop of de bijzondere waardevermindering, waarbij de gecumuleerde herwaarderingen worden teruggenomen in de resultatenrekening.

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

- de financiële activa aangehouden tot op vervaldag: niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalde betalingen en een vaste looptijd waarvan de Vennootschap stellig voornemens is en in staat is om deze aan te houden tot het einde van de looptijd. De tot op vervaldag aangehouden financiële activa worden geboekt tegen hun afgeschreven kostprijs.

Financiële passiva

De financiële passiva worden geboekt tegen hun afgeschreven kost.

Afgeleide financiële instrumenten

Home Invest Belgium doet een beroep op afgeleide financiële instrumenten ter dekking van het renterisico dat ze loopt in het kader van de financiering van haar activiteiten. De afgeleide financiële instrumenten worden oorspronkelijk geboekt tegen kostprijs en worden vervolgens op hun reële waarde gebracht op de volgende periodieke afsluitingsdata.

- Economische afdekking
De variaties in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die niet beantwoorden aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IAS 39, worden geboekt in de resultatenrekening.
- Kasstroomafdekking
Het efficiënt deel van de winsten of verliezen uit wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die voldoen aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IAS 39, specifiek aangewezen en bestemd tot kasstroomafdekking van een actief- of passiefbestanddeel of een geplande transactie die wordt hernomen op de balans, wordt geboekt in het eigen vermogen. Het niet-efficiënt deel komt in de resultatenrekening. Wanneer een indekkingsinstrument afloopt of wordt verkocht, of wanneer een dekking niet meer voldoet aan de criteria van 'Hedge Accounting', wordt alle gecumuleerde winst of verlies die op dat ogenblik onder het eigen vermogen staat, in de resultatenrekening geboekt.

Vastgoedbeleggingen in eigendom bestemd voor verkoop

Een vastgoedbelegging wordt beschouwd als bestemd voor verkoop als het onmiddellijk kan worden verkocht in volledig zijn huidige staat en een verkoop hoogst waarschijnlijk is.

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

Merken we op dat rekening houdend met het specifieke geval van deelverkoop (ofwel unit per unit) die over meerdere boekjaren zijn gespreid, de herklassering in deze rubriek niet gemaakt wordt.

Handelsvorderingen

De handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, verminderd met de ingeschatte niet-terugvorderbare bedragen. Deze waardevermindering wordt in de resultatenrekening geboekt.

Kas en kasequivalenten

De rubriek "Kas en kasequivalenten" omvat de kastegoeden en de zichtrekeningen. Kasequivalenten zijn heel liquide kortetermijnbeleggingen die gemakkelijk omzetbaar zijn in een bekend contant bedrag, een vervaldag hebben van drie maanden of minder, en geen groot risico van waardeverandering met zich meebrengen.

Deze elementen worden tegen hun nominale waarde of tegen kostprijs op de balans geboekt.

Kapitaal – Dividenden

De gewone aandelen worden in het eigen vermogen geboekt. De kosten die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen of opties, worden in het eigen vermogen geboekt, na aftrek van belastingen, en afgetrokken van het opgehaalde bedrag.

De ingekochte eigen aandelen worden geboekt tegen aankoopprijs en worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. Een verkoop of annulering van de ingekochte eigen aandelen heeft geen impact op het resultaat; de winsten en verliezen in verband met de eigen aandelen worden rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.

De dividenden worden erkend als schulden na goedkeuring ervan door de Algemene vergadering van aandeelhouders. Elk eventueel interimdividend wordt geboekt in schulden, zodra de Raad van bestuur de beslissing tot uitkering van een dergelijk dividend genomen heeft.

Voorzieningen

Op de balans wordt een voorziening geboekt wanneer:

- er een (juridische of impliciete) verplichting bestaat als gevolg van een vroegere gebeurtenis; en
- het waarschijnlijk is dat er middelen zullen moeten worden aangewend om aan die verplichting te voldoen; en
- het bedrag van de verplichting betrouwbaar kan worden ingeschat.

Belastingen

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de courante belastingen en de uitgestelde belastingen. Ze worden in de resultatenrekening geboekt, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn geboekt. In dat geval worden ze ook op die rubriek toegerekend.

De courante belastingen zijn het bedrag van de verschuldigde belastingen op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals alle aanpassingen aan de betaalde (of te recupereren) belastingen in verband met de jaren ervoor. Ze worden berekend aan de hand van de belastingvoet die geldt op afsluitingsdatum.

De uitgestelde belastingen worden berekend volgens de methode van de variabele uitstelmethode (liability method) op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale basis van een actief- of een passiefbestanddeel en hun boekwaarde, zoals die in

de jaarrekening is opgenomen. Deze belastingen worden bepaald volgens de belastingvoeten die men verwacht op het moment dat de activa zullen worden gerealiseerd of de verplichting afloopt.

Uitgestelde belastingvorderingen worden geboekt voor de aftrekbare tijdelijke verschillen en op de terugvorderbare overgedragen belastingkredieten en fiscale verliezen, voor zover het waarschijnlijk is dat er in de nabije toekomst belastbare winsten zullen zijn om het belastingvoordeel te kunnen genieten. De boekwaarde van deze uitgestelde belastingvorderingen wordt herzien op elke balansdatum en gereduceerd als het niet langer waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn om de uitgestelde belastingen geheel of gedeeltelijk te compenseren.

De uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen worden gedefinieerd aan de hand van de verwachte belastingvoeten, van toepassing in de jaren waarin deze tijdelijke verschillen zullen worden gerealiseerd of betaald, op basis van de geldende belastingpercentages of de bevestigde belastingvoeten op balansdatum.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde uit de fusie van een onderneming die geen GVV is met een GVV. Wanneer de onderneming die niet het statuut van GVV heeft, voor het eerst in de consolidatiekring van de groep terecht komt, wordt een voorziening voor exit taks geboekt, samen met een bedrag dat overeenstemt met het verschil tussen de marktwaarde van het gebouw en de boekhoudkundige waarde van het goed dat in de fusie verworven zal worden, en dit rekening houdend met een verwachte fusiedatum.

Opbrengsten

De huurinkomsten uit gewone huurcontracten worden lineair in de opbrengsten geboekt voor de duur van het huurcontract. De gratis huur en andere voordelen die aan de klanten worden toegekend, worden lineair geboekt over de eerste vaste huurperiode. De opzegvergoedingen worden integraal geboekt op het ogenblik van hun facturatie in de rubriek I.E. Huuropbrengsten.

Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging vertegenwoordigt het verschil tussen de opbrengst van de verkoop, na aftrek van transactiekosten, en de laatste reële waarde van het verkochte gebouw op 31 december van het afgelopen boekjaar. Dat resultaat wordt weergegeven in de rubriek XVI "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen" van de resultatenrekening.

Bij de uitwerking van het berekeningsschema van artikel 13, § 1, al. 1 van het K.B. van 13 juli 2014, omvat het uitkeerbaar resultaat de rubriek "+/- Meer- en minwaarden gerealiseerd op vastgoed gedurende het boekjaar (meer- en minwaarden in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven)", wat aldus toelaat rekening te houden met de initiële acquisitiewaarde.

De boekhoudmethodes werden op een coherente manier toegepast voor de voorgestelde boekjaren

Home Invest Belgium heeft niet geanticipeerd op de toepassing van de nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties die werden uitgebracht vóór de datum van goedkeuring voor publicatie van de geconsolideerde jaarrekening, maar die van kracht worden na het boekjaar dat op 31 december 2017 wordt afgesloten, namelijk:

- IFRS 9 - Financiële instrumenten: classificatie en evaluatie – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2018;
- IFRS 15 - Opbrengsten uit contracten met klanten – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2018;
- IFRS 16 - Huurcontracten – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2019;
- Wijzigingen aan IAS 12 – Belasting op het resultaat – Boeking van uitgestelde belastingvordering voor niet-realiseerde verliezen - wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2017;
- Wijzigingen aan IAS 7 - Initiatief rond informatieverschaffing – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2017;
- Wijzigingen aan IAS 40 - Overdracht van vastgoedbeleggingen – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2018 op voorwaarde van goedkeuring door de EU;
- IFRIC Interpretatie 22 - Transacties in vreemde valuta en voorafbetalingen – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2018 op voorwaarde van goedkeuring door de EU;
- Amendement interpretatie van IFRS 2 - Opname en waardering van transacties waarvan de betaling op aandelen gebaseerd is – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2018;
- Wijziging van IFRS 4 - Toepassing van IFRS 9, Financiële instrumenten, en van FRS 4, Verzekeringscontracten – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2018;
- Proces tot jaarlijkse verbetering van de IFRS-normen - Cyclus 2015-2017 – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2019 op voorwaarde van goedkeuring door de EU;
- Nieuwe interpretatie van IFRS 23 - Onzekerheid met betrekking tot de fiscale behandeling - wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2019 op voorwaarde van goedkeuring door de EU;
- Wijziging van IFRS 9 - Clausules van versnelde aflossing die een negatieve compensatie voorzien – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2019 op voorwaarde van goedkeuring door de EU;
- Amendement van de norm IAS 28 - Lange-termijn intresten in een gelieerde onderneming of een joint venture – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2019 op voorwaarde van goedkeuring door de EU;
- IFRS 17 - Verzekeringscontracten – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2021 op voorwaarde van goedkeuring door de EU;
- Amendement van norm IAS 19 "Plan Amendment, Curtailment or Settlement" – wordt van kracht vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2021 op voorwaarde van goedkeuring door de EU.

De toekomstige toepassing van deze normen of interpretaties zal geen materiële weerslag hebben op de jaarrekening.

BIJLAGE 3 : GESEGMENTEERDE INFORMATIE

De vastgoedbeleggingen die Home Invest Belgium bezit, kunnen in drie categorieën worden onderverdeeld:

- gebouwen die in afzonderlijke eenheden gewaardeerd zijn;
- gebouwen die als één geheel gewaardeerd zijn, met een individuele waarde van meer dan € 2 500 000;
- gebouwen die als één geheel gewaardeerd zijn, met een individuele waarde van minder dan € 2 500 000.

Qua geografische spreiding bevinden de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium zich hoofdzakelijk in Brussel.

De kolommen “niet toegewezen” bevatten de bedragen die niet aan één van deze drie categorieën kunnen worden toegekend, bijvoorbeeld :

- rubriek XII. bevat voornamelijk de interne personeels- en kantoorkosten;
- de rubrieken XXI., XXII. en XXIII., die betrekking hebben op de kredieten en de financiële opbrengsten die niet specifiek aan een gebouw kunnen worden toegewezen.

RESULTATENREKENING PER GEWEST

2017	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	22 683 114	12 800 798	2 007 308	5 247 454	2 627 554	
III. Met verhuur verbonden kosten	-183 272	-104 446	-10 251	5 169		-73 744
NETTO HUURRESULTAAT	22 499 843	12 696 352	1 997 058	5 252 623	2 627 554	-73 744
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	136 764	113 124	9 263	14 377		
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	598 574	170 432	31 825	355 002	41 316	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2 769 775	-1 919 981	-186 787	-621 079	-41 927	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-30 000	-30 000				
VASTGOEDRESULTAAT	20 435 406	11 029 927	1 851 358	5 000 923	2 626 943	-73 744
IX. Technische kosten (-)	-1 086 011	-731 846	-106 612	-247 553		
X. Commerciële kosten (-)	-342 219	-225 322	-51 637	-65 260		
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-289 436	-177 754	-41 540	-70 142		
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-3 766 408	-20 610	0	-25 681	-66 865	-3 653 251
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	19 853	15 526	4 328			
VASTGOEDKOSTEN	-5 464 220	-1 140 006	-195 461	-408 637	-66 865	-3 653 251
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14 971 186	9 889 920	1 655 896	4 592 286	2 560 077	-3 726 995
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1 066 763					-1 066 763
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-112 236					-112 236
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13 792 187	9 889 920	1 655 896	4 592 286	2 560 077	-4 905 994
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	719 633	761 779	127 823			-169 969
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1 450 369	3 203 483	-750 284	-1 702 558	699 729	
OPERATIONEEL RESULTAAT	15 962 188	13 855 182	1 033 435	2 889 728	3 259 806	-5 075 963
XX. Financiële inkomsten (+)	90 494	71 566				18 928
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 548 571					-3 548 571
XXII. Andere financiële kosten (-)	-65 034					-65 034
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	1 226 658					1 226 658
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 296 453	71 566				-2 368 019
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13 665 735	13 926 749	1 033 435	2 889 728	3 259 806	-7 443 982
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-361 199					-361 199
XXV. Exit tax	-81 555					-81 555
BELASTINGEN	-442 754					-442 754
NETTO RESULTAAT	13 222 981	13 926 749	1 033 435	2 889 728	3 259 806	-7 886 737

RESULTATENREKENING PER GEWEST

2016	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	18 979 691	11 386 568	2 285 745	5 114 285	193 094	
III. Met verhuur verbonden kosten	-178 922	-56 269	-17 549	-46 735		-58 369
NETTO HUURRESULTAAT	18 800 769	11 330 299	2 268 195	5 067 549	193 094	-58 369
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	86 482	73 472	8 612	4 398		
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	660 864	238 818	74 950	347 096		
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2 705 975	-1 863 438	-232 589	-609 948		
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)						
VASTGOEDRESULTAAT	16 842 140	9 779 152	2 119 168	4 809 095	193 094	-58 369
IX. Technische kosten (-)	-843 970	-534 739	-61 136	-248 094		
X. Commerciële kosten (-)	-406 804	-334 477	-31 102	-41 226		
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-392 488	-231 006	-25 006	-136 475		
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-2 780 000	-205	-7 020	-23 467		-2 749 307
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-81 388	-82 885	-450	-8 204		10 151
VASTGOEDKOSTEN	-4 504 650	-1 183 313	-124 714	-457 466	0	-2 739 156
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12 337 491	8 595 839	1 994 454	4 351 629	193 094	-2 797 525
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-845 488					-1 068 093
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-29 448					-112 236
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11 462 554	8 595 839	1 994 454	4 351 629	193 094	-3 977 854
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	279 654	115 111	325 072			-160 529
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	11 295 322	11 201 277	254 104	287 017	-447 076	
OPERATIONEEL RESULTAAT	23 037 530	19 912 228	2 573 630	4 638 645	-253 982	-4 138 384
XX. Financiële inkomsten (+)	78 701	76 586				2 116
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 048 453					-3 606 773
XXII. Andere financiële kosten (-)	-65 705					-63 846
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-2 025 345					1 226 658
FINANCIEEL RESULTAAT	-5 060 803	76 586				-2 441 845
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17 976 727	19 988 813	2 573 630	4 638 645	-253 982	-6 580 229
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-71 034					-456 803
XXV. Exit tax						
BELASTINGEN	-71 034					-456 803
NETTO RESULTAAT	17 905 693	19 988 813	2 573 630	4 638 645	-253 982	-7 037 032

RESULTATENREKENING PER TYPE

2017	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	22 683 114	15 012 577	7 352 988	317 549	
III. Met verhuur verbonden kosten	-183 272	-109 527	0	0	-73 744
NETTO HUURRESULTAAT	22 499 843	14 903 050	7 352 988	317 549	-73 744
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	136 764	122 700	13 344	720	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	598 574	152 123	394 513	51 938	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2 769 775	-2 215 107	-491 557	-63 111	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-30 000	-30 000			
VASTGOEDRESULTAAT	20 435 406	12 932 766	7 269 288	307 097	-73 744
IX. Technische kosten (-)	-1 086 011	-909 360	-168 745	-7 906	
X. Commerciële kosten (-)	-342 219	-322 548	-17 493	-2 178	
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-289 436	-240 178	-29 922	-19 336	
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-3 766 408	-46 292	-66 865		-3 653 251
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	19 853	19 853	0		0
VASTGOEDKOSTEN	-5 464 220	-1 498 524	-283 026	-29 420	-3 653 251
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14 971 186	11 434 242	6 986 262	277 677	-3 726 995
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1 066 763				-1 066 763
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-112 236				-112 236
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13 792 187	11 434 242	6 986 262	277 677	-4 905 994
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	719 633	889 602			-169 969
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1 450 369	2 221 203	-188 785	-582 049	
OPERATIONEEL RESULTAAT	15 962 188	14 545 047	6 797 477	-304 372	-5 075 963
XX. Financiële inkomsten (+)	90 494			71 566	18 928
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 548 571				-3 548 571
XXII. Andere financiële kosten (-)	-65 034				-65 034
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	1 226 658				1 226 658
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 296 453			71 566	-2 368 019
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13 665 735	14 545 047	6 797 477	-232 806	-7 443 982
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-361 199				-361 199
XXV. Exit tax	-81 555				-81 555
BELASTINGEN	-442 754				-442 754
NETTO RESULTAAT	13 222 981	14 545 047	6 797 477	-232 806	-7 886 737

RESULTATENREKENING PER TYPE

2016	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	18 979 691	13 787 348	4 834 669	357 675	
III. Met verhuur verbonden kosten	-178 922	-87 748	-35 072	2 266	-58 369
NETTO HUURRESULTAAT	18 800 769	13 699 600	4 799 597	359 941	-58 369
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	86 482	86 032	0	450	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	660 864	186 466	425 665	48 733	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2 705 975	-2 201 120	-441 366	-63 489	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0				
VASTGOEDRESULTAAT	16 842 140	11 770 977	4 783 897	345 635	-58 369
IX. Technische kosten (-)	-843 970	-725 037	-107 557	-11 376	
X. Commerciële kosten (-)	-406 804	-402 178	-283	-4 344	
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-392 488	-324 759	-22 230	-45 498	
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-2 780 000	-22 199	-8 493		-2 749 307
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-81 388	-83 194	-8 345		10 151
VASTGOEDKOSTEN	-4 504 650	-1 557 367	-146 909	-61 217	-2 739 156
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12 337 491	10 213 610	4 636 988	284 418	-2 797 525
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-845 488				-1 068 093
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-29 448				-112 236
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11 462 554	10 213 610	4 636 988	284 418	-3 977 854
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	279 654	440 184			-160 529
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	11 295 322	11 861 831	-465 682	-100 827	
OPERATIONEEL RESULTAAT	23 037 530	22 515 624	4 171 306	183 591	-4 138 384
XX. Financiële inkomsten (+)	78 701			76 586	2 116
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 048 453				-3 606 773
XXII. Andere financiële kosten (-)	-65 705				-63 846
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-2 025 345				1 226 658
FINANCIEEL RESULTAAT	-5 060 803			76 586	-2 441 845
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17 976 727	22 515 624	4 171 306	260 177	-6 580 229
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-71 034				-456 803
XXV. Exit tax					
BELASTINGEN	-71 034				-456 803
NETTO RESULTAAT	17 905 693	22 515 624	4 171 306	260 177	-7 037 032

BALANS PER TYPE

2017	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	423 105 968	363 798 520	55 768 780	3 538 667	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	34 530 224	34 530 224			
Activa bestemd voor verkoop					
Vorderingen financiële leasing	582 639			582 639	
Andere activa	11 842 260				11 842 260
TOTAAL ACTIVA	470 061 090	398 328 744	55 768 780	4 121 305	11 842 260
Percentage per sector	100,00%	84,74%	11,86%	0,88%	2,52%
Eigen vermogen	216 955 487				216 955 487
Passiva	253 105 603				253 105 603
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	470 061 090				470 061 090

ANDERE INFORMATIE PER TYPE

2017	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen					
Investerings	4 990 057	4 747 006	131 224	111 827	
Andere materiële vaste activa					
Investerings	589 960				589 960
Afschrijvingen	-198 589				-198 589
Immateriële vaste activa					
Investerings	458 932				458 932
Afschrijvingen	-42 908				-42 908

De overige materiële vaste activa worden beschreven in bijlage 18.
De immateriële vaste activa worden beschreven in bijlage 15.

BALANS PER GEWEST

2017	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Het Netherlands	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	423 105 968	267 496 665	39 375 322	67 130 060	49 103 922	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	34 530 224	27 743 288	6 786 935			
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0			
Vorderingen financiële leasing	582 639	582 639				
Andere activa	11 842 260					11 842 260
TOTAAL ACTIVA	470 061 090	295 822 592	46 162 257	67 130 060	49 103 922	11 842 260
Percentage per sector	100,00%	62,93%	9,82%	14,28%	10,45%	2,52%
Eigen vermogen	216 955 487					216 955 487
Passiva	253 105 603					253 105 603
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	470 061 090					470 061 090

BALANS PER TYPE

2016	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	381 316 652	321 481 422	55 826 341	4 008 889	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	27 517 077	27 517 077			
Activa bestemd voor verkoop	1 457 192	1 457 192			
Vorderingen financiële leasing	717 882			717 882	
Andere activa	8 292 718				8 292 718
TOTAAL ACTIVA	419 301 520	350 455 691	55 826 341	4 726 770	8 292 718
Percentage per sector	100,00%	83,58%	13,31%	1,13%	1,98%
Eigen vermogen	205 202 333				205 202 333
Passiva	214 099 188				214 099 188
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	419 301 520				419 301 520

ANDERE INFORMATIE PER TYPE

2016	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen					
Investerings	11 932 359	3 720 496	8 188 053	23 810	
Andere materiële vaste activa					
Investerings	534 763				534 763
Afschrijvingen	-432 447				-432 447
Immateriële vaste activa					
Investerings	318 320				318 320
Afschrijvingen	-40 202				-40 202

BALANS PER GEWEST

2016	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Het Netherlands	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	381 316 652	234 841 512	37 913 104	67 851 252	40 710 784	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	27 517 077	23 535 745	3 981 332			
Activa bestemd voor verkoop	1 457 192	923 556	533 636			
Vorderingen financiële leasing	717 882	717 882				
Andere activa	8 292 718					8.292.718
TOTAAL ACTIVA	419 301 520	260 018 694	42 428 072	67 851 252	40 710 784	8.292.718
Percentage per sector	100,00%	62,01%	10,12%	16,18%	8,66%	1,98%
Eigen vermogen	205 202 333					
Passiva	214 099 188					
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	419 301 520					

BIJLAGE 4 : HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

RESULTATENREKENING	2017	2016
I. Huurinkomsten		
A. Huur	22 619 301	18 959 663
C. Huurkortingen	-53 941	-77 186
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	117 753	97 214
III. Met verhuur verbonden kosten		
A. Te betalen huur op gehuurde activa	-101 173	-108 248
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-150 195	-207 574
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	68 096	136 900
NETTO HUURRESULTAAT	22 499 843	18 800 769

De huurinkomsten nemen toe als gevolg van de aankoop en de oplevering van nieuwe gebouwen.

BIJLAGE 5 : VASTGOEDRESULTAAT

	2017	2016
NETTO HUURRESULTAAT	22 499 843	18 800 769
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		
A. Verkregen vergoedingen op huurschade	136 764	86 482
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door		
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	67 818	56 511
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	530 756	604 353
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
A. Huurkosten te dekken door de eigenaar	-458 146	-494 623
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2 311 629	-2 211 352
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-30 000	0
TOTAAL	-2 064 437	-1 958 629
VASTGOEDRESULTAAT	20 435 406	16 842 140

De doorfacturatie van de huurkosten heeft voornamelijk betrekking op de verzekeringspremies in verband met de afstand van verhaal dat is opgenomen in de meeste brandverzekeringspolissen voor gebouwen evenals bepaalde kosten in verband met de levering van telefoonlijnen.

De huurlasten voor rekening van de eigenaar betreffen alle lasten van de gebouwen waarvan de huren die de huurders betalen, alle diensten en lasten omvatten

In de residentiële sector is de onroerende voorheffing voor rekening van de verhuurder voor alle huurovereenkomsten in verband met een hoofdverblijfplaats. De doorfacturatie van de onroerende voorheffing en taksen heeft dus voornamelijk betrekking op handelspanden of kantoren.

BIJLAGE 6 : TECHNISCHE KOSTEN

	2017	2016
IX. Technische kosten		
A. Recurrente technische kosten		
1. Herstellingen	-919 824	-734 101
3. Verzekeringspremies	-131 913	-140 491
B. Niet-recurrente technische kosten		
1. Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...)	-47 359	-22 287
2. Schadegevallen	13 084	52 909
TOTAAL	-1 086 011	-843 970

In het kader van de jaarlijkse budgetprognose bepaalt Home Invest Belgium een specifiek beleid voor het onderhoud en de renovatie van elk van zijn gebouwen zodat deze zo goed mogelijk zouden overeenstemmen met de vereisten van de huurmarkt. De technische kosten doen zich het meest voor na het vertrek van huurders of in het geval van noodzakelijke herstellingen tijdens de huurperiode.

BIJLAGE 7 : COMMERCIËLE KOSTEN

	2017	2016
X. Commerciële kosten		
A. Makelaarscommissies	-266 421	-249 034
B. Publiciteit	-50 619	-96 946
C. Erelonen van advocaten en juridische kosten	-25 179	-60 824
TOTAAL	-342.219	-406 804

De commerciële kosten zijn stabiel in vergelijking met 2016.

BIJLAGE 8 : KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN - BEHEERSKOSTEN

	2017	2016
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-289 436	-392 488
XII. Beheerkosten vastgoed		
A. Externe beheervergoedingen	-284 123	-81 548
B. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-3 482 285	-2 698 451
XIII. Andere vastgoedkosten	19 853	-81 388
TOTAAL	-4 035 990	-3 253 875
VASTGOEDKOSTEN	-5 464 220	-4 504 650
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14 971 186	12 337 491

De interne kosten voor het beheer van gebouwen omvatten voornamelijk de personeelskosten tijdens het boekjaar.

BIJLAGE 9 : ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

	2017	2016
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14 971 186	12 337 491
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1 066 763	-845 488
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-112 236	-29 448
TOTAAL	-1 178 999	-874 937
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13 792 187	11 462 554

De algemene kosten hebben voornamelijk betrekking op de kosten in verband met publicaties, waarderingen van de portfolio, met de kosten gemaakt in het kader van due diligence (technische expertises, juridische due diligence...) en abonnementskosten.

BIJLAGE 10 : RESULTAAT VERKOOPVASTGOEDBELEGGINGEN – VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

	2017	2016
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13 792 187	11 462 554
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	719 633	279 654
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	11 273 651	18 185 471
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-10 554 018	-17 905 816
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 450 369	11 295 322
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8 743 019	18 724 402
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 437 982	-1 321 973
C. Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	130 419	75 767
D. Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-5 985 086	-6 182 874
TOTAAL	2 170 002	11 574 976
OPERATIONEEL RESULTAAT	15 962 188	23 037 530

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen komt voort van de verkoop van gebouwen. Het volledige detail van de verkopen en de gerealiseerde meerwaarden is opgenomen in het hoofdstuk “Beheersverslag”.

Ter herinnering, het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen wordt geboekt als het verschil tussen de verkoopprijs min de kosten verbonden aan het afsluiten van die verkopen (rubriek XVI.A.) en de laatste reële waarde van het desbetreffende pand (rubriek XVI.B.).

Overeenkomstig artikel 27 §1 - 1° van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 en bijlage C, zijn de meerwaarden gerealiseerd op vastgoed tijdens het boekjaar uitkeerbaar, berekend in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven. Op 31/12/2017 bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus € 4 921 467 (tegenover de aankoopwaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde tegenover de laatste reële waarde € 719 633 bedroeg.

BIJLAGE 11 : FINANCIËLE OPBRENGSTEN

	2017	2016
XX. Financiële inkomsten		
A. Geïnde interesten en dividenden	18 928	2 116
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	71 566	76 586
TOTAAL	90 494	78 701

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

De vergoedingen voor financiële leasing betreffen de leasings zoals beschreven in Bijlage 19.

BIJLAGE 12 : INTERESTKOSTEN

	2017	2016
XXI. Netto interestkosten		
A. Nominale interestlasten op leningen	-2 580 286	-2 144 866
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
1. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	-208 099
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-968 285	-695 489
TOTAAL	-3 548 571	-3 048 453

De kosten van afdekkingsinstrumenten betreffen het verschil tussen de vaste interest betaald voor de voorheen aangekochte IRS-en en de geldende variabele interestvoeten gedurende het boekjaar. Voor meer details inzake de structuur van de financiële schulden verwijzen we naar Bijlage 24.

BIJLAGE 13 : ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

	2017	2016
XXII. Andere financiële kosten		
A. Bankkosten en andere commissies	-61 842	-65 705
B. Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	-2 522	0
D. Andere	-671	0
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1 226 658	-2 025 345
TOTAAL	1 161 624	-2 091 051
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 296 453	-5 060 803
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13 665 735	17 976 727

De variatie van de reële waarde van de financiële activa betreft de afdekkingsinstrumenten die als inefficiënt worden beschouwd ingevolge de toepassing van IAS 39, en dus geboekt worden in de resultatenrekening. Deze kost of product is puur latent, in de veronderstelling dat de GVV of de banken niet overgaan tot een vervroegde vereffening van deze producten, en wordt weggelaten bij de berekening van het uitkeerbaar resultaat.

BIJLAGE 14 : BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	2017	2016
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13 665 735	17 976 727
XXIV. Vennootschapsbelasting	-361 199	-71 034
XXV. Exit taks	-81 555	0
BELASTINGEN	-442 754	-71 034
NETTO RESULTAAT	13 222 981	17 905 693

GVV's genieten een bijzonder fiscaal statuut. Enkel de voordelen in natura, de abnormale en goedgunstige voordelen alsook bepaalde specifieke kosten zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting in België. Het geheel De dochterondernemingen genieten dit bijzonder fiscaal statuut niet. Bemerk dat de inkomsten afkomstig uit Nederland aan de bron belast worden. Dit geheel vormt de verschuldigde belasting gedragen door Home Invest Belgium. Bemerk eveneens dat in 2017, tengevolge van de fusie met de dochteronderneming Home Invest Development, een exit taks van € 81 555 betaald werd.

BIJLAGE 15 : IMMATERIELE VASTE ACTIVA

	2017	2016
Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar	278 118	7 733
1. Brutobedrag	318 320	43 778
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-40 202	-36 045
Investeringsen	140 612	274 542
Afschrijvingen (-)	-2 706	-4 158
Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar	416 024	278 118
1. Brutobedrag	458 932	318 320
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-42 908	-40 202

De immateriële activa betreffen de vastgoedsoftware Winlris die lineair afgeschreven woedt over een gebruiksduur van 5 jaar. Ze betreffen evenzeer diens vervanger Axserion, waarvan de afschrijving gepland is op 6 jaar en dit vanaf de ingebruikname voorzien voor 2018. De afschrijvingen worden geboekt onder de rubriek XII “Beheerskosten vastgoed” van de resultatenrekening.

BIJLAGE 16 : VASTGOEDBELEGGINGEN

	2017	2016
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	408 833 729	346 100 301
a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie		
Saldo begin boekjaar	381 316 652	313 635 127
Voltooide gebouwen in aanbouw (-)	10 688 206	
Immeubles en cours de construction achevés	21 802 265	22 319 503
Acquisities van gebouwen	5 894 980	39 012 825
Latere gekapitaliseerde uitgaven	4 990 057	11 932 359
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises	16 882 659	
Winst (verlies) ingevolge aanpassingen van de reële waarde	1 450 369	11 295 322
Transfer naar activa bestemd voor de verkoop (-)	1 457 192	-16 878 483
Saldo einde boekjaar	423 105 968	381 316 652
b. Projectontwikkelingen		
Saldo begin boekjaar	27 517 077	32 465 174
Investeringsen – projectontwikkelingen	28 815 412	17 371 406
Opgeleverde projectontwikkelingen	-21 802 265	-22 319 503
Solde en fin de période	34 530 224	27 517 077
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik		
	N/A	N/A
d. Andere		
	N/A	N/A
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	457 636 192	408 833 729

De projectontwikkelingen op afsluitdatum van het boekjaar 2017 worden in detail beschreven in het Beheersverslag en in het Vastgoedverslag.

IFRS 13 is van toepassing op de IFRS-normen die waarderingen tegen reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IAS 40 Vastgoedbeleggingen, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Zoals opgenomen in de tabel hierboven, bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017€ 457 636 192. Deze reële waarden zijn van niveau 3. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 3, heeft de vennootschap geen opvolgingsbeleid uitgerold voor de overdrachten tussen hiërarchische niveaus.

- De waarderingen gebeuren op basis van 2 methodes:
- de kapitalisatie van geschatte huurwaarden;
 - de waardering per eenheid.

Zo nodig kan de expert alternatieve methodes gebruiken. De waarderingen houden rekening met de huurstaat, de kosten en taksen die door de verhuurder dienen gedragen te worden en de eventueel uit te voeren werken.

De waarderingen worden ook bevestigd door transacties gerealiseerd in de markt, en dit rekening houdend met de waarden per m².

Vergelijking tussen de boekjaren 2016 en 2017:	
Vastgoedbeleggingen op 31/12/2013	408 833 729
Acquisities en investeringen	45 894 902
Transfer naar activa bestemd voor de verkoop	1 457 192
Winst ingevolge reële waarde-aanpassingen	1 450 369
Vastgoedbeleggingen op 31/12/2014	457 636 192

Zoals hierboven vermeld zijn al deze reële waarden van niveau 3 en was er geen enkele transfer naar of van niveau 3.

	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000
Huren per m² per jaar	Gewogen gemiddelde van € 113 m² (vork tussen: € 21 m² en € 217 m²)	Gewogen gemiddelde van € 145 m² (vork tussen: € 105 m² en € 348 m²)	Gewogen gemiddelde van € 91 m² (vork tussen: € 47 m² en € 170 m²)
Geschatte huurwaarde per m² per jaar	Gewogen gemiddelde van € 114 m² (vork tussen: € 46 m² en € 168 m²)	Gewogen gemiddelde van € 131 m² (vork tussen: € 99 m² en € 275 m²)	Gewogen gemiddelde van € 92m2 (vork tussen: € 65 m² en € 200 m²)
Kapitalisatievoet	Gewogen gemiddelde van 5,27% (vork tussen 3,70% en 7,35%)	Gewogen gemiddelde van 6,68% (vork tussen 5,75% en 7,65%)	Gewogen gemiddelde van 7,50% (vork tussen 4,70% en 10,50%)

Sensitiviteitsanalyse voor de reële waarden van niveau 3

Een daling of een stijging van de geschatte huurwaarde en/of de bekomen huren zal potentieel een impact naar beneden of naar boven hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Een daling of een stijging van de actualisatievoet en/of de kapitalisatievoet zal potentieel een impact naar boven of naar beneden hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Deze tarieven worden bepaald door de voorwaarden op de financiële markten en op de vastgoedmarkt.

Evaluatieproces gebruikt voor de reële waarden van niveau 3

De waarderingen van vastgoedbeleggingen worden viermaal per jaar uitgevoerd door de onafhankelijke en gekwalificeerde vastgoedexpert. Deze rapporten worden opgemaakt op basis van door de vennootschap meegedeelde informatie over de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, de huren, de uit te voeren werken,... Deze informatie wordt uit de database van het informaticasysteem van de vennootschap gehaald en maakt deel uit van de administratieve organisatie en de interne controle van de vennootschap.

De vastgoedexpert gebruikt parameters die verband houden met de markt (actualisatievoet,...) en die gebaseerd zijn op zijn oordeel en zijn professionele ervaring. De aan de vastgoedexpert meegedeelde informatie, de parameters en de waarderingsmodellen gebruikt door de vastgoedexpert worden gecontroleerd door het Management en door het Auditcomité.

BIJLAGE 17 : PROJECTONTWIKKELINGEN

Ter herinnering, de projectontwikkelingen zijn opgenomen onder de vastgoedbeleggingen in Bijlage 16.

BIJLAGE 18 : OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2017	2016
Andere vaste activa, saldo begin periode	102 316	149 060
1. Brutobedrag	534 763	509 429
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-432 447	-360 369
Investeringen	391 560	25 334
Cessions (-)	-336 363	0
Afschrijvingen (-)	-102 505	-72 078
Cessions Amortissement (+)	336 363	
Andere vaste activa, saldo einde periode	391 371	102 316
1. Brutobedrag	589 960	534 763
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-198 589	-432 447

De overige materiële vaste activa hebben uitsluitend betrekking op vaste werkingsactiva. De stijging van de materiële vaste activa is uitsluitend het gevolg van de inrichting van de nieuwe kantoren.

D. Andere materiële vaste activa	2017	2016
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	391 371	102 316

BIJLAGE 19 : VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

	2017	2016
Vorderingen op meer dan 5 jaar	208 625	272 217
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	238 262	310 421
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	135 752	135 243
TOTAAL	582 639	717 882

De vorderingen financiële leasing betreffen de gebouwen Belgradostraat in Vorst en Residentie Lemaire in Molenbeek. Beknopte beschrijving van deze contracten:

- **Belgradostraat** : erfpachtovereenkomst (sept. 1999 - augustus 2026);
 - Verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing.
 - Waardering op 31/12/2017:
 - korte en lange termijnvorderingen: € 500 179,39;
 - koopoptie: € 798 222,29 (reële waarde).
- **Residentie Lemaire** : onroerende leasing (dec. 2003-nov. 2018);
 - Waardering op 31/12/2017:
 - korte en lange termijnvorderingen: € 82 459,13;
 - aankoopoptie: € 222 222,22 (reële waarde).

	2017			2016		
	< 1 jaar	1 year < > 5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar	1 year < > 5 jaars	> 5 years
1. Totale bruto-investering in de lease	163 084	303 442	227 739	169 722	390 643	303 622
2. Totale toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzegbare operationele leases	135 752	238 262	208 625	135 243	310 421	272 217
3. Onverdienden financieringsbaten	27 332	65 180	19 114	34 479	80 221	31 405

BIJLAGE 20 : VERKOCHTE EN MET HET OOG OP VERKOOP AANGEHOUDEN ACTIVA

	2017	2016
Netto verkoopprijs (excl. kosten)	11 273 651	18 185 471
Laatste reële waarde	-10 554 018	-17 905 816
Gerealiseerde meerwaarde	719 633	279 654
Uitkeerbare gerealiseerde meerwaarde	4 921 467	5 429 815

Het saldo van de met het oog op verkoop aangehouden gebouwen bedraagt:

A. Activa bestemd voor verkoop	2017	2016
a. Vastgoedbeleggingen	0	1 457 192

De deelverkopen (unit per unit) van een gebouw worden uitgevoerd over verschillende jaren. Rekening houdend met het feit dat de vastgoedexpert een pand in zijn geheel (en niet unit per unit) valoriseert, maakt de opname ervan in deze rubriek willekeurig en kan de lezer misleiden in vergelijking tot de geldende strategie zoals beschreven in de voorgaande hoofdstukken. Daarom heeft de onderneming beslist om vanaf boekjaar 2017 deze verkopen niet langer op te nemen in deze rubriek.

BIJLAGE 21 : VORDERINGEN

D. Handelsvorderingen	2017	2016
Huurders	289 268	696 222
Andere	87 440	146 227
Gerealiseerde verkopen	376 707	842 449
TOTAAL	289 268	696 222

De handelsvorderingen omvatten de huren die van de huurders nog ontvangen moeten worden. Deze huren dienen vooraf betaald te worden. Anderzijds, ingevolge de ondertekening van verschillende verkoopcompromissen eind 2017, beschikt Home Invest Belgium op 31/12/2016 over vorderingen ten belope van € 2 696 257, die begin 2018 betaald zullen worden, bij het verlijden van de notariële akten.

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2017	2016
a. Belastingen	289 268	696 222
c. Andere	87 440	146 227
TOTAAL	376 707	842 449

Het voorgeschoten werkingskapitaal is dit ter beschikking gesteld van de beheerders en syndici om hen toe te laten het financieel beheer van de algemene kosten van de vastgoedbeleggingen waar te nemen, zijn opgenomen onder de rubriek C.

Overige. Wat de belastingvordering van 2017 betreft, deze betreffen de inkohiering van onroerende voorheffingen die betwist werden.

BIJLAGE 22 : KAS EN KASEQUIVALENTEN

	2017	2016
Kas en kasequivalenten	0	57
Saldo bankrekeningen	7 183 786	3 437 757
TOTAAL	7 183 786	3 437 814

BIJLAGE 23 : OVERLOPENDE REKENINGEN

	2017	2016
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	14 454	8 298
Voorafbetaalde vastgoedkosten	21 067	393 339
Andere	0	-14 902
TOTAAL ACTIEF	35 521	386 735
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	368 074	263 578
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1 088 336	1 159 692
Andere	218	1 653
TOTAAL PASSIEF	1 456 627	1 424 923

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten vertegenwoordigen enerzijds de trekkingen op onze kredietlijnen en afdekkingsinstrumenten waarvan de interesten betaalbaar zijn bij het einde van de trekkingsperiode en anderzijds de interesten die betaalbaar zijn op de einddatum van onze obligatie-uitgifte.

BIJLAGE 24 : FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

E. Financiële vaste activa	2017	2016
a. Activa aangehouden tot einde looptijd		
5. Andere	4 089	0
e. Andere	100 657	75 649
TOTAAL	104 747	75 649

De andere financiële activa vertegenwoordigen een borg stelling ten gunste van de RSZ en de reservefondsen die in meerdere mede-eigendommen gestort werden.

I. Langlopende verplichtingen	2017	2016
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	185 000 000	152 500 000
b. Financiële leasing		
c. Andere	39 745 100	39 705 885
Andere langlopende financiële verplichtingen		
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	8 060 644	9 280 017
II. Kortlopende verplichtingen		
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	10 000 000	0
c. Andere		
2. Ontvangen huurwaarborgen	586 663	632 226
5. Andere	87 166	80 000

De andere kortlopende financiële verplichtingen vertegenwoordigen een canon onder een erfpachtovereenkomst die de vennootschap jaarlijks dient te betalen.

De overige leningen ten belope van € 39 745 100 komen overeen met de obligatie-uitgifte (exclusief kosten) die in juni 2014 uitgegeven werd. Het bedrag aan kapitaal is gelijk aan € 40 000 000 en de vervaldag is 18/06/2024.

De langlopende financiële verplichtingen houden verband met de IRS zoals hierna toegelicht. Hun negatieve reële waarde komt uit op € 8 060 644 bij afsluiting van het boekjaar. Alle afdekkingsinstrumenten worden niet beschouwd als administratieve verwerking in de zin van de IAS 39.

I. Langlopende verplichtingen	2017	2016
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
1. Leveranciers	4 839 837	9 133 693
2. Huurders	1 537 994	716 496
3. Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1 728 915	535 269

De cijfers vermeld in onderstaande tabel slaan enkel op de schulden tegenover financiële instellingen:

	2017	2016
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	10 000 000	0
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	102 000 000	74 500 000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	122 745 100	117 705 885
TOTAAL	234 745 100	192 205 885

Onderstaande tabel bevat de kredietlijnen geopend bij elke bankier en de gemiddelde looptijd. Eén enkele gecontracteerde lijn vervalt in 2018 bij Bank De Groof Petercam voor € 10 miljoen. Op afsluitingsdatum beschikt Home Invest Belgium over een beschikbaar bedrag van € 13 miljoen op zijn bankkredieten. Alle banklijnen zijn afgesloten tegen variabele rente.

Financieringen	Bedrag bevestigde kredietlijnen	Opnames	Gemiddelde looptijd
Bankfinancieringen	208 000 000	195 000 000	4 jaar en 9 maanden
Belfius	61 500 000	61 500 000	4 jaar en 10 maanden
BNP Paribas Fortis	46 500 000	46 500 000	7 jaar
ING	60 000 000	47 000 000	4 jaar en 6 maanden
KBC Bank	30 000 000	30 000 000	2 jaar en 11 maanden
Degroof	10 000 000	10 000 000	4 maanden
Obligatieleningen	40 000 000	40 000 000	6 jaar en 6 maanden
Uitgifte van 18/06/2014	40 000 000	40 000 000	6 jaar en 6 maanden
TOTAAL	248 000 000	235 000 000	5 jaar

De producten voor het indekken van de rentevoeten zijn exclusief van het type IRS (Interest Rate Swap). Zij vormen contracten voor het omzetten van variabele rentevoeten in vaste. Op 31 december 2017 bedraagt het totale nominale bedrag van de IRS-dekkingen € 143 miljoen, zoals onderstaande tabel laat zien.

Na de herschikking die in de loop van 2015 doorgevoerd werd, beschikt Home Invest Belgium over meerdere IRS-contracten met verschillende aanvangsdatum, waarvan hieronder een overzicht.

Geen enkel instrument valt onder de administratieve verwerking en is opgenomen als kasstroomafdekking (Cash flow hedge) in de zin van de norm IAS 39.

Indekkingsinstrumenten op 31/12/2017	Type	Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde op 31/12/2017
Belfius	IRS	10 000 000	1,160%	10-11-2024	Transactie	-515 873
Belfius	IRS	10 000 000	1,060%	10-11-2024	Transactie	-445 048
Belfius	IRS	15 000 000	1,965%	10-11-2027	Transactie	-1 821 254
Belfius	IRS	21 500 000	0,585%	10-11-2025	Transactie	-73 443
BNP Paribas Fortis	IRS	25 000 000	1,199%	30-09-2027	Transactie	-1 060 470
BNP Paribas Fortis	IRS	21 500 000	0,400%	30-11-2021	Transactie	-111 680
ING	IRS	10 000 000	1,600%	14-04-2026	Transactie	-864 431
ING	IRS	15 000 000	0,350%	1-06-2022	Transactie	7 286
KBC	IRS	15 000 000	0,087%	5-05-2021	Transactie	-55 668
Indekking van het type IRS		143.000.000		5 jaar en 7 maanden		-4 940 581

Indekkingsinstrumenten met toekomstig start	Type	Bedrag	Rentevoet	Start	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde op 31/12/2017
ING	IRS	20 000 000	1,90%	14-06-2018	14-12-2025	Transactie	-1 911 075
ING	IRS	20 000 000	1,90%	14-12-2021	14-12-2025	Transactie	-660 513
ING	IRS	15 000 000	2,34%	14-11-2021	14-05-2024	Transactie	-541 190
TOTAAL		55 000 000					-3 112 777

Het voorzichtige afdeckingsbeleid van Home Invest Belgium maakte het mogelijk om een **gemiddelde intrestvoet van 2,09%** te bewerkstelligen voor het boekjaar, bankmarge en kost van de afdekkingen inbegrepen, in vergelijking met 2,53% en 3,40% voor de voorgaande boekjaren. Gemiddelde intrestvoet berekend na omzetting van de variabele intresten op de kredietlijnen in vaste intresten via rente-SWAPS (IRS).

Rekening houdend met de voorzichtige financiële structurering van de schuld, in combinatie met een gematigde schuldenlast, heeft Home Investment Belgium een beperkte blootstelling aan de intrestvoetschommelingen op de markt.

Boekhoudkundige verwerking :

Overeenkomstig IAS 39 wordt op 31 december 2017 de negatieve reële waarde van de financiële instrumenten verrekend bij het passief onder rubriek I.C. "Overige niet-courante financiële passiva" voor een totaal bedrag van - € 8 053 358. De tegenpost wordt geboekt overeenkomstig volgend schema:

Reële waarde van de financiële instrumenten op 31/12/2017	Op de winst- en verliesrekening onder rubriek XXIII. «Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (+/-)»	Bij het eigen vermogen onder de rubriek «d. Reserve van het saldo van de schommelingen in de reële waarde van de toegestane indekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding zoals aangegeven in IFRS wordt toegepast (+/-)»	Bij het eigen vermogen onder de rubriek «n. Overgedragen resultaat van de vorige boekjaren (+/-)»
Efficiënte instrumenten			
Niet-efficiënte instrumenten (schommeling 2017)	1 226 658		
Efficiënte instrumenten bij vorige afsluiting		-1 310 093	
Niet-efficiënte instrumenten bij de vorige afsluiting ¹			-7 969 924
TOTAAL	1 226 658	-1 310 093	-7 969 924
ALGEMEEN TOTAAL			-8 053 358

De kredietlijnen zijn opgenomen in de post Langlopende en kortlopende financiële schulden. De financiële schulden worden geboekt aan hun afgeschreven waarde die overeenstemt met hun reële waarde.

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

Wat de financiële instrumenten betreft, al deze reële waarden zijn van niveau 2. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 2, heeft de vennootschap geen opvolgingsbeleid uitgerold voor de overdrachten tussen hiërarchische niveaus.

De waardering wordt door de banken bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows. Alhoewel de meeste gebruikte afgeleide instrumenten als tradinginstrumenten beschouwd worden in de zin van de IFRS-normen, zijn zij enkel bestemd voor het dekken van het risico inzake intrestvoetschommelingen en niet voor speculatieve doeleinden.

We merken op dat de langlopende schulden ook onze obligatie, uitgegeven in juni 2015 voor een bedrag van € 39 745 100 (nominale bedrag vermindering van de kosten), omvat.

Op 31 december 2017, heeft Home Invest Belgium een bankkrediet genomen van € 195 miljoen op een totaal van € 208 miljoen aan beschikbare kredietlijnen. De gemiddelde gewogen duur van deze bankfinanciering, gekoppeld aan de obligatie-uitgifte van 2014 (ten bedrage van € 40 miljoen), maakt een gemiddelde gewogen financieringsduur mogelijk van 5 jaar (vergeleken met 4 jaar en 9 maanden op 31 december 2016).

Afdeckingsfinancieringsinstrumenten van het IRS-type zijn afgesloten voor een bedrag van € 143 miljoen en de gemiddelde duurtijd van deze instrumenten bedraagt 6 jaar en 11 maanden op 31 december 2017 (in vergelijking tot 5 jaar en 1 maand op 31 december 2016).

De langlopende financiële schulden, die betrekking hebben op IRS, hebben een negatieve reële waarde van - € 8 060 644 op het einde van het semester. De verwerking van afdekkingstransacties in de zin van IAS 39 is van toepassing op één enkele IRS, geopend bij BNP voor een nominaal bedrag van € 25 miljoen met vervaldatum van 23/08/2021, die een krediet dekt van € 25 miljoen, eveneens afgesloten met BNP. Alle afdeckingsinstrumenten worden niet beschouwd als afdekkingstransacties in de zin van IAS 39.

¹ De wijzigingen in de reële waarde van de vorige boekjaren geboekt op de resultatenrekening werden ondertussen toegewezen aan het Overgedragen resultaat van de vorige boekjaren.

BIJLAGE 25 : HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTIN

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	2017	2016
Leveranciers	4 839 837	9 133 693
Huurders	1 537 994	716 496
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1 728 915	535 269
TOTAAL	8 106 746	10 385 458

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	2017	2016
Dividenden	39 060	39 491
Andere	23 596	51 188
TOTAAL	62 656	90 680

De dividenden betreffen uitsluitend oude dividenden die nog niet werden opgeëist door de aandeelhouders.

BIJLAGE 26 : KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA

	2017	2016
A. Kapitaal		
a. Geplaatst kapitaal	88 949 295	76 949 295
b. Kosten kapitaalverhoging	-950 240	-950 240
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98 778	98 778
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	120 301 194	108 428 393
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-34 275 030	-29 495 716
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	-1 310 093
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-9 280 017	-5 944 578
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-686 943	-757 323
m. Andere reserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	25 379 059	25 920 070
D. Nettoresultaat van het boekjaar	1 256 723	6 101 079
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	216 955 487	205 202 333

EVOLUTIE VAN HET ONDERSCHREVEN KAPITAAL:

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
Totaal op 31/12/2010	71 639 409			2 828 542
31-01-2011	122 709	Fusie door partiële splitsing van N.V. Masada	59,72	102 792
23-12-2011	5 585	Fusie door splitsing van N.V. URBIS	60,30	6 318
23-12-2011	2 633 519	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	62,91	118 491
Total op 31/12/2011	74 401 222			3 056 143
Total op 31/12/2012	74 401 222			3 056 143
Total op 31/12/2013	74 401 222			3 056 143
11-06-2014	2 548 073	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	79,85	104 666
Total op 31/12/2014	76 949 295			3 160 809
Total op 31/12/2015	76 949 295			3 160 809
Total op 31/12/2016	76 949 295			3 160 809
13-09-2017	12 000 000	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	86,30	139 049
Totaal op 31/12/2017	88 949 295			3 299 858

Op 31/12/2017 werden 11 712 Home Invest Belgium-aandelen aangehouden in autocontrole.

BIJLAGE 27 : CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemings-nummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
In 2017				
Home Invest Belgium N.V.	0420.767.885	België	-	31-12-2017
Charlent 53 Freehold BVBA	0536.280.237	België	100%	31-12-2017
Investers N.V.	0405.083.876	België	100%	31-12-2017
S&F Immobilière N.V.	0419.957.045	België	100%	31-12-2017
In 2016				
Home Invest Belgium N.V.	0420.767.885	België	-	31-12-2016
Home Invest Development N.V.	0466.151.118	België	100%	31-12-2016
Charlent 53 Freehold BVBA	0536.280.237	België	100%	31-12-2016
HBLC BVBA	0541.863.576	België	100%	31-12-2016

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 46/11 te 1200 Brussel.

Op 31 december 2017 zijn er geen minderheidsbelangen.
Met uitzondering van de remuneratie van de Gedelegeerd Bestuurder (zie Beheersverslag – rubriek Corporate Governanceverklaring) is er geen enkele transactie met verbonden partijen in de zin van IAS 24.

Onderstaande tabel toont de bezoldigingen van de bestuurders en effectieve leiders.

Naam	Korte termijn voordelen op 31/12/2017	Voordelen na uitdiensttreding op 31/12/2017	Korte termijn voordelen op 31/12/2016	Voordelen na uitdiensttreding op 31/12/2016
BOTERMANS Guillaume	0		28 133	
VAN OVERSTRAETEN Lieven	29 000		26 250	
SPIESSENS Eric	26 500		22 250	
DEJONCKHEERE Koen	12 000		11 000	
VAN OVERSTRAETEN Johan	25 000		20 000	
AUROSSEAU Wim	15 000		9 500	
DE HEMPTINNE Laurence	17 750		13 250	
COCKY NV vertegenwoordigd door Johan VAN OVERSTRAETEN	1 200		900	
LAMBRIGHTS Sophie	341 460	27 000	157 600	27 000
ZOU2 Sprl vertegenwoordigd door Sophie LAMBRIGHTS	101 640		160 492	
Andere effectieve leiders	566 176		488 618	
TOTAAL	1 135 726	27 000	937 993	27 000

STATUTAIRE JAARREKENING¹

STATUTAIRE BALANS

ACTIVA	2017	2016
I. Vaste Activa	456 869 467	405 340 681
B. Immateriële vaste activa	416 024	278 118
C. Vastgoedbeleggingen	448 986 831	402 753 097
D. Andere materiële vaste activa	391 371	102 316
E. Financiële vaste activa	6 628 354	1 624 511
F. Vorderingen financiële leasing	446 887	582 639
II. Vlootende activa	11 715 333	14 403 846
A. Activa bestemd voor verkoop	-	1 457 192
C. Vorderingen financiële leasing	135 752	135 243
D. Handelsvorderingen	3 337 699	3 238 028
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 607 723	6 012 866
F. Kas en kasequivalenten	6 609 760	3 173 782
G. Overlopende rekeningen	24 400	386 735
TOTAAL ACTIVA	468 584 800	419 744 527
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	87 999 055	75 999 055
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	102 800 276	98 986 509
D. Nettoresultaat van het boekjaar	272 813	6 081 114
EIGEN VERMOGEN	215 975 343	205 969 877
VEPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	232 805 745	201 485 901
B. Langlopende financiële schulden	224 745 100	192 205 885
a. Kredietinstellingen	185 000 000	152 500 000
c. Andere	39 745 100	39 705 885
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	8 060 644	9 280 017
II. Kortlopende verplichtingen	19 803 713	12 288 748
B. Kortlopende financiële schulden	10 664 663	712 226
a. Kredietinstellingen	10 000 000	0
c. Andere	664 663	712 226
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7 621 767	10 060 920
b. Andere	7 621 767	10 060 920
E. Andere kortlopende verplichtingen	62 656	90 680
F. Overlopende rekeningen	1 454 627	1 424 923
VEPLICHTINGEN	252 609 457	213 774 650
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	468 584 800	419 744 527

¹ De statutaire jaarrekening van Home Invest Belgium wordt opgesteld conform IFRS vanaf 1 januari 2005. Deze wordt verkort weergegeven conform artikel 105 van het Wetboek der Vennootschappen. De gedetailleerde statutaire rekeningen maken het voorwerp uit van een deposito bij de Nationale Bank ten gevolge van de Gewone algemene vergadering. Ze zijn ook op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

STATUTAIRE RESULTATENREKENING

	2017	2016
I. Huurinkomsten	22 576 322	18 977 691
III. Met verhuur verbonden kosten	-183 272	-178 922
NETTO HUURRESULTAAT	22 393 050	18 798 769
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	136 764	86 482
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	598 574	660 864
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2 763 020	-2 705 975
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-30 000	0
VASTGOEDRESULTAAT	20 335 368	16 840 140
IX. Technische kosten	-1 085 251	-842 135
X. Commerciële kosten	-342 219	-406 804
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-289 436	-392 488
XII. Beheerkosten vastgoed	-3 759 573	-2 861 945
XIII. Andere vastgoedkosten	19 853	-81 388
VASTGOEDKOSTEN	-5 456 625	-4 584 760
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14 878 744	12 255 380
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1 064 434	-841 829
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-112 236	-29 448
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13 702 073	11 384 103
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	719 633	279 654
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	421 475	11 295 322
OPERATIONEEL RESULTAAT	14 843 181	22 959 078
XX. Financiële inkomsten	344 098	233 053
XXI. Netto interestkosten	-3 700 382	-3 142 062
XXII. Andere financiële kosten	-62 129	-63 989
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1 226 658	-2 025 345
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 191 755	-4 998 344
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	12 651 426	17 960 735
XXIV. Vennootschapsbelasting	-412 355	-26 587
BELASTINGEN	-412 355	-26 587
NETTO RESULTAAT	12 239 071	17 934 148
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	12 239 071	17 934 148

Resultaatverwerking	2017	2016
A. Nettoresultaat	12 239 071	17 934 148
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)		
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	-5 497 698	-17 402 429
- realisatie vastgoed	4 201 834	5 150 161
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	5 076 223	6 107 108
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-1 226 658	2 025 345
11. Toevoegingaen/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	-433 262	-380 895
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1, lid 1	-11 899 897	-11 108 006
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	-2 459 613	-2 325 433

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 27, § 1, lid 1	2017	2016
Gecorrigeerd resultaat (A)		
Nettoresultaat	12 239 071	17 934 148
+ Waardeverminderingen	150 195	207 574
- Terugnemingen van Waardeverminderingen	-68 096	-136 900
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-1 226 658	2 025 345
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-719 633	-279 654
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-421 475	-11 295 322
Gecorrigeerd resultaat (A)	9 953 404	8 455 192
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)		
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)	4 921 467	5 429 815
= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	4 921 467	5 429 815
TOTAAL (A+B)	14 874 871	13 885 007
80% volgens art. 13, §1, al. 1	11 899 897	11 108 006
Netto vermindering van de schuldenlast	0	0
Minimumdistributie vereist door art. 13.	11 899 897	11 108 006

Overeenkomstig art. 617 van het Wetboek Vennootschappen zal het nettoactief, na uitkering van het beoogde dividend, niet lager zijn dan het bedrag van het opgenomen kapitaal, vermeerderd met alle reserves die de wet of de statuten niet toestaan om te verdelen De marge die overblijft na distributie, bedraagt € 20,6 miljoen.

Statutair netto actief na distributie van het dividend:	213 582 091
Schema berekening bedrag beoogd in art 13 § 1er al. 6	
Gestort kapitaal, of indien het hoger is, opgevraagd kapitaal (+)	87 999 055
Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten (+)	24 903 199
Reserve van het positief saldo van schommelingen in de reële waarde van het vastgoed(+)	120 164 015
Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-34 275 030
Toegelaten indekkingsinstrumenten waarbij de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS wordt niet toegepast	-9 280 017
Wettelijke reserve (+)	98 778
TOTAAL	189 610 001
Verschil	23 972 090

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Home Invest Belgium NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Home Invest Belgium NV (de “vennootschap”) en haar filialen (samen “de Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 3 mei 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Home Invest Belgium NV uitgevoerd gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2017 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie € 470 061 090 bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een winst van het boekjaar van € 13 222 981.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2017 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Beschrijving van het kernpunt	Uitgevoerde werkzaamheden
Waardering vastgoed Home Invest Belgium NV en haar filialen hebben vastgoedbeleggingen op de balans met een geconsolideerde waarde ten belope van € 457 636 191 per 31 december 2017. De rubriek vastgoedbeleggingen omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie ten belope van € 423 105 968 die gewaardeerd worden aan reële waarde. De bepaling van de reële waarde vereist een hoge mate van oordeelsvorming door de raad van bestuur, waarin zij worden bijgestaan door een extern en onafhankelijk vastgoedexpert. Bij de bepaling van de reële waarde wordt gebruik gemaakt van parameters, veronderstellingen en inschattingen. Gelet op de significante schattingsonzekerheid, en het mogelijke effect van geringe aanpassingen in de verwachtingen op het totaal van de waardering van deze rubriek in de jaarrekening, hebben wij de waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.	In onze controle hebben wij voldoende mate van zekerheid verkregen over de competentie en onafhankelijkheid van de externe vastgoedexperts. Wij hebben voor alle waarderingsmethodes vastgesteld dat waarderingsmethodieken zoals gehanteerd door de externe vastgoedexperts acceptabel zijn voor het onderliggende vastgoed. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de taxatie bruikbaar is voor het doel van de waardering in de jaarrekening. Wij hebben de waarderingsverslagen integraal aangesloten met de boekhouding. Hiernaast hebben wij op steekproef de integriteit vastgesteld van de gehanteerde brondata zoals huuropbrengsten en de oppervlakte voor de calculatie van de waardering. Wij hebben hierbij geen materiële verschillen geconstateerd. Vervolgens hebben wij de parameters die worden gebruikt door de vastgoedexpert en het management nagekeken met de informatie die wij hebben verkregen uit andere controleprocedures en externe data. Op basis van hiervan kunnen we concluderen dat de gebruikte parameters redelijk zijn voor het doel van de waardering. Ten slotte hebben wij ons ervan vergewist dat alle noodzakelijke toelichtingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille, de waardering aan reële waarde en de onderliggende parameters werden opgenomen in de jaarrekening en dat deze toelichtingen voldoende, accuraat en duidelijk geformuleerd zijn. Wij hebben hierbij geen opmerkingen.
Opbrengsterkenning De geconsolideerde resultatenrekening van Home Invest Belgium NV toont huurinkomsten ten bedrage van € 22 683 114. Bijgevolg zijn de huurinkomsten een belangrijke rubriek in de geconsolideerde resultatenrekening van Home Invest Belgium NV. Het aantal huurcontracten die opbrengsten genereerden voor Home Invest Belgium NV is aanzienlijk. Hieruit leiden we een significant risico af, met name een opbrengsterkenning die niet in lijn zou zijn met de onderliggende contracten, als gevolg van fraude of fouten.	Wij hebben de juistheid van de huuropbrengsten gecontroleerd door de huuropbrengsten in de jaarrekening aan te sluiten met de inkomsten uit de lopende huurcontracten. Door middel van een steekproefcontrole hebben wij geboekte huuropbrengsten afgestemd met het onderliggende getekende huurcontract en hebben we nagegaan of de voorwaarden gestipuleerd in de huurovereenkomst correct zijn opgenomen in de boekhouding. Aangezien de huurvoorwaarden en –termijnen verschillend kunnen zijn per huurovereenkomst, hebben wij specifiek gecontroleerd of de afgrenzing van de huuropbrengsten correct is opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan de toelichtingen die werden verschaft met betrekking tot de opbrengsterkenning in de jaarrekening. Wij zijn van mening dat de opgenomen toelichtingen voldoende, accuraat en duidelijk zijn.
Verwerking van aan- en verkopen van vastgoed In 2017 heeft Home Invest Belgium NV diverse vastgoedbeleggingen aangekocht en verkocht. De juiste en volledige verwerking van deze transacties vormt een kernpunt in onze controle.	Wij hebben middels een steekproef de aan- en verkooptransacties gecontroleerd . Hierbij hebben wij aansluiting gezocht met relevante bewijsstukken, de verslaggeving gecontroleerd en de juiste en accurate verwerking van de resultaten in het boekjaar vastgesteld. In aanvulling hebben wij van verkooptransacties, de verkoopprijs beoordeeld ten opzichte van de recente waarderingen.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de geconsolideerde jaarrekening Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten. Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen. Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden. Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;

- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- risico factoren
- kerncijfers (pagina 24)
- corporate governance verklaring

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Wij formuleren geen enkele vorm van assurance-conclusie omtrent het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de corporate governance verklaring.

Andere vermeldingen

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Antwerpen, 11 april 2018

Grant Thornton Bedrijfsrevisoren CVBA

Commissaris vertegenwoordigd door

Philip Callens
Bedrijfsrevisor

PERMANENT DOCUMENT

PERMANENT DOCUMENT

Algemene inlichtingen.....	158
Maatschappelijk kapitaal	159
Gecoördineerde statuten - uittreksels.....	159
Verklaringen.....	165

ALGEMENE INLICHTINGEN

Maatschappelijke benaming	Home Invest Belgium NV, Gereglementeerde Vastgoedvennootschap (GVV)
Rechtsvorm	Naamloze vennootschap (NV) naar Belgisch recht
Rechtspersonenregister (RPR)	De Vennootschap is ingeschreven in het RPR van Brussel onder het nummer 0420.767.885
Maatschappelijke zetel	B - 1200 Brussel, Woluwedal 46/11
Telefoonnummer	+32 2 740 14 50
Website	www.homeinvestbelgium.be
Oprichting	De Vennootschap werd op 4 juli 1980 opgericht onder de naam "Philadelphia", krachtens een akte verleden voor notaris Daniel Pauporté te Brussel (gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980 onder het nummer 1435-3). De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst volgens proces-verbaal zoals door notaris Louis-Philippe Marcelis opgemaakt op 13 september 2017 (bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 21 november 2017, onder het nummer 0161972).
Duur	De Vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.
Maatschappelijk doel	Het maatschappelijk doel is hierna integraal opgenomen onder artikel 3 van de gecoördineerde statuten. De vennootschap heeft tot doel om gebouwen ter beschikking te stellen van gebruikers, zowel rechtstreeks als via een vennootschap waarin zij een deelneming aanhoudt, overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving.
Wijzigingen in het maatschappelijk doel	De Vennootschap kan enkel wijzigingen aan haar maatschappelijk doel aanbrengen die in overeenstemming zijn met haar statuten en die stroken met de wettelijke en reglementaire voorschriften die voor GVV's gelden.
Boekjaar	Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.
Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen	• De statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de Franstalige handelsrechtbank van Brussel en zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap. • De oprichtingsakte van de vennootschap ligt ter inzage op de griffie van de Franstalige handelsrechtbank van Brussel en op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. • De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage op de griffie van de Handelsrechtbank van Brussel. • De beslissingen in verband met de benoeming en de herroeping van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. • De financiële jaarverslagen liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel of kunnen geraadpleegd worden op de website. Deze verslagen omvatten de verslagen van de vastgoeddeskundige en van de Commissaris en worden elk jaar verzonden naar de aandeelhouders op naam en naar elke persoon die hierom vraagt. De andere publicaties kunnen worden verkregen op de maatschappelijke zetel of staan ter beschikking op de website van de vennootschap. Elke geïnteresseerde persoon kan zich gratis aanmelden op de website om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen.



MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Geplaatst kapitaal	Op 31 december 2017 bedraagt het maatschappelijk kapitaal € 88 949 294,75. Het is vertegenwoordigd door 3 299 858 aandelen zonder nominale waarde. Het kapitaal is volledig volstort.
Toegestaan kapitaal	Het is de Raad van Bestuur toegestaan het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van € 88 949 294,75. Onder dezelfde voorwaarden is het de Raad van Bestuur toegestaan converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven. Deze machtiging werd verleend voor een duur van 5 jaar, die ingegaan is op 21 november 2017. Deze kapitaalverhogingen kunnen worden doorgevoerd via inschrijving in speciën, inbreng in natura of incorporatie van reserves of uitgiftepremies. Op 31 december 2017 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal € 88 949 294,75 .

GECOÖRDINEERDE STATUTEN - UITTREKSELS

De volledige gecoördineerde statuten van Home Invest Belgium NV kunnen worden geraadpleegd op de griffie van de Franstalige handelsrechtbank van Brussel, op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap en op de website www.homeinvestbelgium.be.	
Maatschappelijk doel (artikel 3 van de statuten)	3.1. De Vennootschap heeft exclusief tot doel: (a) Het rechtstreeks of via een vennootschap in dewelke zij een participatie heeft overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving, ter beschikking stellen van onroerende goederen van gebruikers en; (b) Binnen de grenzen van de GVV-regelgeving, de onroerende goederen waarvan sprake in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet bezitten. Onder onroerende goederen verstaat men: i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard; ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de betrokken openbare GVV; iii. optierechten op vastgoed; iv. aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle op door de betrokken openbare GVV wordt uitgeoefend; v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de GVV één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend; vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks; vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst; viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks; ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikking-stelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd); x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006. In het kader van de terbeschikking stelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap meer bepaald alle activiteiten uitoefenen die verband houden met het bouwen, het afwerken, het renoveren, het ontwikkelen, het aankopen, het overdragen, het beheren en het uitbaten van onroerende goederen.

	3.2. Bijkomend of tijdelijk kan de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen zullen gedaan worden met eerbied voor de risicobeheersingspolitiek aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd worden om een adequate risicospreiding te verzekeren. De Vennootschap kan eveneens niet-toegewezen liquide middelen, in alle munteenheden, bezitten, onder de vorm van plaatsingen op zicht- of termijnrekeningen of onder de vorm van alle instrumenten van de geldmarkt die gemakkelijk kunnen gemobiliseerd worden. Zij kan bovendien operaties intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten, om alzo het risico van de intrestvoet et de wijziging daarvan af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de onroerende goederen van de Vennootschap met uitsluiting van speculatieve verrichtingen. 3.3. De Vennootschap kan één of meerdere onroerende goederen in leasing geven of nemen. Het inleasing geven van onroerende goederen met optie tot aankoop kan slechts bijkomstig geschieden, behoudens indien de betrokken onroerende goederen bestemd zijn tot het algemeen belang, hierin begrepen de sociale huisvesting en het onderwijs (in welk geval deze activiteit als hoofdbezigheid kan uitgevoerd worden). 3.4. De Vennootschap kan een belang nemen, zowel door middel van een fusie dan op enige andere wijze, in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een gelijkaardig of verbonden doel en die de ontwikkeling van haar ondernemingen kunnen bemoedigen, en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijk doel, en alle handelingen doen die nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar doel. De Vennootschap dient het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-regelgeving en elke andere toepasselijke wetgeving.
Verbodsbepalingen (artikel 4 van de statuten)	De vennootschap gaatszins: a. handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen; b. deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg; c. financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006; d. financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel.
Toegestaan kapitaal (artikel 6.3. van de statuten)	De Raad van Bestuur wordt uitdrukkelijk gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximum achtentachtig miljoen negenhonderd negenenveertigduizend tweehonderd viennegentig euro vijfenzeventig cent (€ 88 949 294,75) op de door haar vast te stellen data en overeenkomstig de door haar vast te stellen modaliteiten, overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. De Raad van Bestuur wordt onder dezelfde voorwaarden toegelaten converterbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van dertien september tweeduizend zeventien. In iedere hypothese mag het maatschappelijk kapitaal in het kader van deze machtiging nooit worden verhoogd met meer dan achtentachtig miljoen negenhonderd negenenveertigduizend tweehonderd viennegentig euro vijfenzeventig cent (€ 88 949 294,75). De Raad van Bestuur stelt bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daaromtrent zelf een beslissing zou nemen. Het voorkeurrecht van de aandeelhouders kan beperkt of afgeschaft worden overeenkomstig artikel 6.5 van de statuten. De aldus door de Raad van Bestuur vastgestelde kapitaalverhogingen mogen worden uitgevoerd door middel van inschrijvingen in speciën of inbrengen in natura, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe titels, of nog ten gevolge van de uitkering van een optioneel dividend, en dit alles in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, met dien verstande dat bij de kapitaalverhogingen zowel aandelen met als zonder stemrecht kunnen worden uitgegeven. Indien de krachtens deze machtiging uitgevoerde kapitaalverhogingen een uitgiftepremie omvatten, zal het hieraan verbonden bedrag, na verrekening van de eventuele kosten, op een onbeschikbare rekening genoemd "uitgiftepremie" worden geplaatst, dewelke zoals het kapitaal, een derdengarantie zal vormen en slechts zal kunnen worden verminderd of opgeheven door een beslissing van de algemene vergadering genomen overeenkomstig de voorwaarden inzake quorum en meerderheden vereist voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal.

**Inkoop van eigen aandelen
(artikel 6.4. van de statuten)**

De Vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven of in pand nemen overeenkomstig de voorwaarden voorzien door de wet. Bij beslissing van de buitengewone Algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 3 mei 2016 wordt de Raad van Bestuur gemachtigd om:

- in het kader van de artikelen 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, voor rekening van de Vennootschap, haar eigen aandelen te verkrijgen, in pand te nemen en te vervreemden aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijfenzestig procent (65%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verkrijging, vervreemding of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan honderd vijfendertig procent (135%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verkrijging, vervreemding of inpandneming), en dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 3 mei 2016; ermee rekening houdend dat de vennootschap op geen enkel ogenblik meer dan twintig procent (20%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten.
- zonder dat een bijkomende voorafgaande machtiging van de algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap noodzakelijk is, aandelen van de Vennootschap te verkrijgen, in pand te nemen en te vervreemden indien deze verwerving, deze inpandneming of deze vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de Vennootschap. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 3 mei 2016.

In het kader van de aldus verleende machtigingen heeft de Vennootschap toestemming om de door haar verkregen aandelen te vervreemden, op de beurs of buiten de beurs, overeenkomstig de hierboven vastgelegde voorwaarden, en zonder voorafgaande machtiging van de Algemene vergadering van Aandeelhouders van de Vennootschap. De hiervoor vermelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen of vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door één of meerdere van haar rechtstreekse dochtervennootschappen, in de zin van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de verkrijging van de aandelen van een moedervennootschap door dochtervennootschappen.

**Kapitaalverhoging
(artikel 6.5. - 6.7. van de statuten)**

Artikel 6.5. Kapitaalverhoging door inbreng in geld
In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 599 van het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-regelgeving, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden van de GVV-regelgeving:

1. het heeft betrekking op de totaliteit van de nieuw uitgegeven titels;
2. het wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de verrichting vertegenwoordigen;
3. een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; deze periode moet minstens drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-regelgeving, moet dit onherleidbaar toewijzingsrecht niet worden verleend in geval van inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, ter aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Artikel 6.6. Kapitaalverhoging door inbreng in natura
Uitgiften van aandelen tegen inbreng in natura geschieden bij toepassing van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

- 6.6.1. Daarenboven dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd bij toepassing van de GVV-wetgeving:
- 1° De identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
 - 2° De uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte houdende kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Desgevallend kan beslist worden van het bedrag bedoeld in de vorige alinea, een bedrag af te trekken overeenstemmend met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn financieel jaarverslag;
 - 3° Behalve indien de uitgifteprijs of in het artikel 6.6.3 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden;
 - 4° Het in 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de bestaande aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

	6.6.2. De voorwaarden bepaald onder art 6.6.1 zijn niet van toepassing in geval van inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. 6.6.3. Het artikel 6.6.1. van de onderhavige statuten zal, overeenkomstig de GVV-regelgeving, mutatis mutandis van toepassing zijn in geval van fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van Vennootschappen. In laatstgenoemd geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.
	Artikel 6.7. Kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van GVV Artikel 6.7. Kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van GVV Overeenkomstig de GVV-regelgeving, stelt de Raad van Bestuur een bijzonder verslag op, in het geval van kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van institutionele GVV die genoteerd is, door inbreng in geld voor een prijs die 10% of meer lager ligt dan de laagste waarde van ofwel (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, waarin hij de rechtvaardiging van de economische toegepaste disagio, alsmede de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders en het belang van de betrokken kapitaalverhoging, toelicht. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris in een afzonderlijk verslag toegelicht. Het is toegestaan voor de berekening van de prijs van de inbreng, een bedrag af te trekken van het in het vorig lid bedoelde bedrag, dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in het financieel jaarverslag. In geval van een dochteronderneming die niet genoteerd is, wordt het disagio waarvan sprake in lid 1, enkel berekend op basis van een netto waarde per aandeel die niet ouder is dan vier maanden; alle overige verplichtingen zijn van toepassing. Dit artikel is niet van toepassing op kapitaalverhogingen waarop volledig ingeschreven wordt door de Vennootschap of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van de Vennootschap. Artikel 6.8. Kapitaalvermindering De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen terzake.
Aandelen (artikel 7.1. van de statuten)	De aandelen zijn op naam, of onder gedematerialiseerde vorm. Ze zijn allen volgestort en zonder aanduiding van nominale waarde. De vennootschap zal gedematerialiseerde aandelen kunnen uitgeven hetzij door kapitaalverhoging, hetzij door inruiling van bestaande aandelen op naam. Elke aandeelhouder zal op zijn kosten de inruiling kunnen vragen hetzij in aandelen op naam, hetzij in gedematerialiseerde aandelen. De Vennootschap kan meerdere categorieën van aandelen creëren. De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De eigendom van deze aandelen wordt uitsluitend bewezen door de inschrijving in het aandelenregister. Elke overdracht van deze aandelen zal slechts uitwerking hebben na de inschrijving in het aandelenregister van de verklaring van overdracht, gedateerd en ondertekend door de overdrager en de overnemer of hun lasthebbers, of na het vervullen van de formaliteiten door de wet vereist voor de overdracht van schuldverdringen. Er zullen inschrijvingscertificaten op naam aan de aandeelhouders afgeleverd worden. De aandelen zijn ondeelbaar en de vennootschap erkent slechts één eigenaar per effect. Indien meerdere personen rechten uitoefenen met betrekking tot eenzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst worden tot één enkele persoon is aangeduid als eigenaar van het effect ten opzichte van de Vennootschap.
Andere effecten (artikel 7.2. van de statuten)	De Vennootschap mag effecten uitgeven die bedoeld zijn in artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen dienaangaande, meer bepaald diegene volgend uit de GVV-regelgeving.
Transparantieverklaring (artikel 8 van de statuten)	De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, overeenkomstig de GVV-regelgeving. Overeenkomstig de bepalingen van de Wet van 2 mei 2007 aangaande de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen en overeenkomstig de GVV-regelgeving, dient iedere rechts- of fysieke persoon die aandelen of andere effecten met stemrecht verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, het percentage van het totaal aantal bestaande stemrechten dat hij heeft mede te delen, telkens de stemrechten verbonden aan deze effecten ofwel drie procent (3%) ofwel vijf procent (5%) ofwel een veelvoud van vijf procent van het totaal aantal bestaande stemrechten op dit ogenblik of op het ogenblik waarop de omstandigheden zich voordoen dat een dergelijke mededeling verplicht is. De mededeling is eveneens verplicht in geval van een overdracht van aandelen, wanneer, naar aanleiding van deze overdracht, het aantal stemrechten verminderd tot onder de drempels bepaald in het tweede lid.

Samenstelling van de raad van bestuur (artikel 9 van de statuten)	De Vennootschap wordt bestuurd door een raad samengesteld uit ten minste drie (3) en maximum negen (9) bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die door de algemene vergadering der aandeelhouders worden benoemd voor een duur van in principe vier jaar; de duur van het mandaat mag nooit de zes jaar overschrijden; het mandaat is op elk moment herroepbaar. De Algemene vergadering moet uit de leden van de Raad van Bestuur ten minste drie (3) onafhankelijke bestuurders benoemen. Onder onafhankelijke bestuurder verstaat men een bestuurder die beantwoordt aan de criteria voorzien door artikel 526 ter van het Wetboek Vennootschappen. In geval één of meerdere bestuurdersmandaten openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht om in het vacante mandaat te voorzien en dit tot aan de eerstvolgende algemene vergadering dewelke tot de definitieve benoeming zal overgaan. Dit recht wordt een verplichting telkens het aantal effectief in functie zijnde bestuurders niet meer het statutaire minimum bedraagt. Onverminderd de overgangsbepalingen, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-regelgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-regelgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).
Effectieve leiding (artikel 12 van de statuten)	Onverminderd de overgangsbepalingen, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen. De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-regelgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-regelgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).
Vertegenwoordiging van de vennootschap (artikel 13 van de statuten)	De Vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur, hetzij in geval van het bestaan van een Directiecomité, binnen de grenzen van de machten toegekend aan dit Directiecomité, door twee van haar leden die gezamenlijk optreden. De Vennootschap is bovendien, binnen het kader van hun opdracht, geldig verbonden door bijzondere lasthebbers. De Vennootschap kan in het buitenland worden vertegenwoordigd door iedere persoon die daartoe uitdrukkelijk werd aangesteld door de Raad van Bestuur. Afschriften of uittreksels van de notulen van de algemene vergaderingen van aandeelhouders en van de vergaderingen van de raad van bestuur, daarin begrepen de uittreksels bestemd voor de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, worden geldig ondertekend, hetzij door een bestuurder, hetzij door een persoon die belast is met het dagelijks bestuur of een uitdrukkelijke volmacht van de raad heeft ontvangen.
Algemene vergadering (artikel 23 van de statuten)	Een Algemene vergadering, genoemd "jaarvergadering" wordt elk jaar op de eerste dinsdag van de maand mei om vijftien uur gehouden. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de jaarvergadering de eerstvolgende werkdag plaats op hetzelfde tijdstip. Een buitengewone algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist. Deze algemene vergaderingen mogen worden bijeengeroepen door de Raad van Bestuur of de commissaris(sen) en moeten worden bijeengeroepen op aanvraag van de aandeelhouders die een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats die in de oproepingsbrief of op andere wijze wordt meegedeeld.

VERKLARINGEN

Informatie met betrekking tot de toekomst

Dit financieel jaarverslag bevat informatie die betrekking heeft op de toekomst en gebaseerd is op inschattingen en projecties van de vennootschap en op redelijke verwachtingen die gekoppeld zijn aan gebeurtenissen en externe factoren. Door hun aard bevat deze informatie die betrekking heeft op de toekomst, risico's en onzekere elementen die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de huidige verwezenlijkingen verschillen van de resultaten, de financiële situatie, de prestatie en de verwezenlijkingen die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte informatie. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Verantwoordelijke personen voor de inhoud van het registratiedocument

De Raad van Bestuur en de Effectieve leiding van Home Invest Belgium NV zijn verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit financieel jaarverslag. Zij hebben er zich op toegelegd om de informatie in dit financieel jaarverslag te controleren en verklaren dat naar hun weten, na hiervoor alle redelijke maatregelen te hebben genomen, de hierin opgenomen gegevens aan de realiteit beantwoorden en dat geen enkel gegeven werd weggelaten dat de draagkracht van dit financieel jaarverslag zou kunnen wijzigen.

Naar hun weten:

- geeft de in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen opgestelde jaarrekening, een waarheidsgetrouw beeld van het patrimonium, de financiële situatie en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- bevat het beheersverslag een waarheidsgetrouwe uiteenzetting van de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden, waarmee zij te maken hebben.

Verklaring betreffende de informatie afkomstig van derden

De informatie in onderhavig financieel jaarverslag die afkomstig is van derden, zoals het verslag van de vastgoedexpert en het verslag van de Commissaris, is er met hun akkoord in opgenomen. De Raad van

Bestuur en de Effectieve leiding van Home Invest Belgium verklaren dat de informatie afkomstig van derden waarheidsgetrouw weergegeven is in onderhavig financieel jaarverslag en dat, voor zover de GVV hiervan op de hoogte zou zijn en dit zou kunnen verzekeren aan de hand van de gegevens gepubliceerd door derde partijen, geen enkel gegeven is weggelaten dat tot gevolg zou hebben dat de weergegeven informatie onnauwkeurig of bedrieglijk zou zijn.

Historische financiële informatie

De financiële jaarverslagen sinds het boekjaar 2001 (die de geconsolideerde financiële staten samen met een verkorte versie van de statutaire rekeningen, het beheersverslag, het verslag van de Commissaris en het verslag van de vastgoedexpert omvatten) en de financiële halfjaarverslagen kunnen geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap.

Alle financiële verslagen sinds het boekjaar 2001 zijn op referentie in voorliggend financieel jaarverslag opgenomen.

Strategie of overheids- en andere factoren

Voor om het even welke strategie of overheidsfactor of factor van economische, budgettaire, monetaire of politieke aard, die de activiteiten van Home Invest Belgium gevoelig heeft beïnvloed of zou kunnen beïnvloeden, rechtstreeks of onrechtstreeks, zie het hoofdstuk “Risicofactoren”.

Lopende rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures

Er loopt op heden geen enkele procedure die zo belangrijk is dat ze een aanzienlijk effect zou kunnen hebben op de financiële toestand of de rendabiliteit van de Vennootschap.

Verklaring betreffende de bestuurders en de effectieve leiders¹

De Raad van Bestuur van Home Invest Belgium verklaart dat voor zover hem bekend:

- in de loop van de voorbije vijf jaar, geen enkele van de bestuurders of effectieve leiders veroordeeld werden wegens fraude, geen enkele officiële beschuldiging of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een wettelijke of toezichthoudende overheid en dat ze, in hun hoedanigheid van bestuurder, niet bij een faillissement, een sekwester of een vereffening

Bijeenroeping en wijze van beraadslaging (artikel 24 van de statuten)

De bijeenroeping van de algemene vergaderingen, alsmede van de buitengewone algemene vergaderingen gebeurt via een aankondiging dewelke één enkele maal in het Belgisch Staatsblad wordt gepubliceerd en dit ten minste dertig dagen vóór de vergadering. Behoudens voor de jaarlijkse algemene vergaderingen die plaatsvinden op de plaats, de datum en het uur aangeduid in de statuten en waarvan de dagorde beperkt is tot de gebruikelijke onderwerpen, moet de aankondiging tevens dertig dagen vóór de vergadering verschijnen in een nationaal verspreid blad alsook binnen dezelfde termijn geplaatst worden op de website van de vennootschap. Indien een nieuwe aankondiging noodzakelijk blijkt, en voor zover de datum van de tweede Vergadering in de eerste aankondiging werd aangeduid, wordt de oproepingstermijn voor deze tweede vergadering herleid tot zeventien dagen vóór de algemene vergadering. De oproeping vermeldt de agenda van de vergadering en de voorstellen tot besluit. De aandeelhouders op naam ontvangen dertig dagen voor de vergadering een oproeping per aangetekende brief of, in geval van een uitdrukkelijke en schriftelijke vraag, per gewone post.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste 3% van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bezitten, kunnen, conform art 533 ter van het Wetboek van Vennootschappen, verzoeken tot opname van onderwerpen op de agenda van de vergadering en kunnen voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot punten vervat of op te nemen in de agenda. De aandeelhouder die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder kan tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde, verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping. Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de Algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de ‘registratiedatum’ genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeninginstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de Algemene vergadering. De eigenaars van de gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de Algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen. Eigenaars van aandelen op naam drukken hun wens tot deelname aan de vergadering uit binnen dezelfde termijn aan de Vennootschap, per gewone brief, fax of e-mail. De Vennootschap zorgt ervoor dat op haar zetel een register wordt bijgehouden van alle aandeelhouders die zich hebben kenbaar gemaakt, met hun naam, adres of maatschappelijke zetel, het aantal aandelen in bezit op registratiedatum en waarmee werd aangegeven te willen deelnemen aan de vergadering, vergezeld van de bewijsstukken dienaangaande.

Stemmen per volmacht – stemmen per brief (artikel 25 van de statuten)

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten moeten schriftelijk aan de Vennootschap overgemaakt worden uiterlijk de 6 de dag vóór de vergadering; deze kennisgeving kan ook via elektronische weg geschieden, binnen zelfde termijn, op het adres vermeld in de oproeping. De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen. De Vennootschap kan voorzien in een mogelijkheid tot schriftelijke stemming of een elektronisch communicatiemiddel, volgens formulieren en werkwijze bepaald door haar; in elk geval dient de op die wijze uitgebrachte stem de vergadering uiterlijk de 6de dag voorafgaandelijk aan de Vergadering te bereiken.

Aantal stemmen - onthouding (artikel 29 van de statuten)

Eén aandeel geeft recht op één stem.

Ontbinding – vereffening (artikel 39 van de statuten)

In geval van ontbinding van de vennootschap wat ook de oorzaak of het tijdstip moge wezen, zullen één of meer vereffenaars, benoemd door de algemene vergadering, of, bij gebreke aan zulke benoeming, de bestuurders die op dat ogenblik in functie zijn en samen optredend, voor de vereffening instaan. De vereffenaar(s) treedt(treden) pas in functie na bevestiging van zijn (hun) benoeming door de rechtbank van koophandel. Bij gebreke aan andere bepalingen in de akte van benoeming, beschikken de personen belast met de vereffening te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen. De aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening alsook de vergoeding van de vereffenaar(s). De vereffening wordt afgesloten volgens de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

¹ De samenstelling van de Raad van Bestuur en van de Effectieve leiding is te vinden in het hoofdstuk “Beheersverslag – Corporate governance-verklaring”.

betrokken zijn geweest en dat geen enkele van de bestuurders of leden van de effectieve leiders door een rechtbank werden verhinderd om op te treden als lid van een bestuursorgaan of directie, of om betrokken te zijn bij het beheer en het bestuur van de zaken van Home Invest Belgium. Evenzo is geen enkele bestuurder tijdens de voorbije 5 jaar betrokken geweest bij een faillissement.

- met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Daarentegen omvatten de overeenkomsten voor levering van diensten afgesloten met de effectieve leiders bepalingen inzake opzeg en verbrekingsvergoeding (zie hoofdstuk “Beheersverslag – Corporate governance”);
- tot op heden geen enkel optierecht op Home Invest Belgium-aandelen werd toegekend;
- tussen de bestuurders geen enkele familieband bestaat, met als enige uitzondering deze tussen de heren Johan en Liévin Van Overstraeten (broers).

Pro forma financiële informatie

Tijdens het boekjaar onder beschouwing werd geen enkele transactie afgesloten met een impact van meer dan 25% op één van de activiteitsindicatoren van de Vennootschap, in de zin van de paragrafen 91 en 92 van de aanbeveling van het C.E.S.R. in verband met de toepassing van Verordening nr. 809/2004 van de Europese Commissie inzake het prospectus. De bekendmaking van pro forma financiële informatie is dus niet vereist.

Belangrijke wijzigingen sinds het einde van het boekjaar

Behalve de gebeurtenissen die plaatsvonden sinds de afsluiting van het boekjaar zoals toegelicht in het Beheersverslag hiervoor, heeft er zich geen enkele belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan sinds het afsluiten van het boekjaar 2017.

Bijkomende informatie meegedeeld in het kader van Bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004 van de Commissie

Er dient geen enkele beperking inzake het gebruik van het kapitaal meegedeeld te worden, die een wezenlijke invloed gehad heeft of zou kunnen hebben, rechtstreeks of onrechtstreeks, op de activiteiten van de Vennootschap.

Buiten de contracten afgesloten met de Effectieve leiders (zie hoofdstuk “Beheersverslag – Corporate governance”) zijn er geen andere contracten van dienstverlening die de leden van de bestuursorganen, de directie of het toezicht verbinden aan de vennootschap of aan één van haar dochterondernemingen, en die de toekenning van voordelen voorzien bij het einde van dergelijk contract.

Er zijn geen transacties geweest met verwanten in de zin van artikel 19 van Verordening (EG) nr. 809/2004.

De belangrijke contracten afgesloten gedurende de twee laatste boekjaren van de GVV zijn uiteengezet in het beheersverslag van dit financieel jaarverslag of in dat van het boekjaar 2016, dat geraadpleegd kan worden op de website van de vennootschap.

DE GVV EN HAAR FISCAAL STELSEL

De hierna vermelde gegevens zijn gebaseerd op de fiscale wetgeving en de gebruikelijke werkwijze op fiscaal vlak die van toepassing zijn op het ogenblik van de opmaak van dit jaarverslag. Zij kunnen dus in de toekomst worden gewijzigd, mogelijk met terugwerkende kracht, en worden enkel en alleen ter informatie meegedeeld.

Alle aandeelhouders en alle potentiële investeerders worden uitgenodigd om bij hun eigen adviseurs te rade te gaan aangaande de fiscale implicaties in België en in het buitenland van de aankoop, het bezit en de overdracht van aandelen Home Invest Belgium en de inning van de dividenden en opbrengsten van aandelen van de vennootschap.

GVV

Overgang naar het statuut van gvv

De buitengewone algemene vergadering van 14 september 2014 heeft deze wijziging van statuut van de vennootschap van vastgoedbevak naar GVV goedgekeurd.

Beschrijving van het gvv-statuu

De GVV is onderworpen aan de wet van 22 oktober 2017 tot wijziging van de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen evenals aan het besluit van 13 juli 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

De Gereguleerde Vastgoedvennootschap wordt in de wet gedefinieerd op basis van haar activiteit, die erin bestaat “rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en, in voorkomend geval en binnen de hiertoe vastgelegde grenzen andere soorten vastgoed te bezitten” (aandelen in openbare vastgoedbevaks, aandelen in bepaalde buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed, aandelen uitgegeven door andere REIT’s en vastgoedcertificaten). In het kader hiervan mag de GVV alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor haar eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De belangrijkste kenmerken van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap zijn:

- vennootschap met vast kapitaal;
- beursgenoteerd;
- schuldgraad beperkt tot 65% van het totaal van de activa in marktwaarde;
- opstelling van de statutaire en geconsolideerde jaarrekening overeenkomstig de IFRS normen;
- boeking van de onroerende goederen aan hun reële waarde, zonder afschrijvingen;
- diversificatie van de portefeuille: geen enkel gebouw of geheel van gebouwen mag meer dan 20% van het geconsolideerd patrimonium uitmaken, behoudens afwijking toegestaan door de FSMA;
- strenge regels inzake belangenconflicten;
- driemaandelijks waardering van het patrimonium door een onafhankelijk expert.

Fiscaal statuut - vennootschapsbelasting

Vennootschappen die aan de FSMA hun erkenning als GVV aanvragen of die overgenomen worden door een GVV, zijn onderworpen aan een specifieke belasting (exit taks), vergelijkbaar met een liquidatiebelasting, op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves, tegen een verlaagd tarief van 12,5%, vermeerderd met 2% bijkomende crisisbelasting, hetzij een totaal van 12,75% voor de aanslagjaren 2019 en 2020, gebracht op 15% vanaf aanslagjaar 2021.

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

Dividenden – toepasselijk stelsel sinds 1 januari 2017

Roerende voorheffing	Sinds 1 januari 2017 bedraagt de roerende voorheffing op de dividenden die de vennootschap uitkeert, onder voorbehoud van de bij wet (en het koninklijk besluit tot uitvoering van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen) of door internationale verdragen voorgeschreven uitzonderingen, 30%.
Belgische natuurlijke personen	Voor de Belgische natuurlijke personen die handelen op privé-vlak en die aan de personenbelasting onderworpen zijn, zijn de door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing. Voor de Belgische natuurlijke personen die hun aandelen zouden toewijzen aan hun beroepsactiviteit, zullen de ontvangen dividenden opgenomen worden in hun beroepsinkomen en belastbaar zijn tegen het normale tarief van de personenbelasting, waarbij de roerende voorheffing dus belastbaar is.
Belgische rechtspersonen	Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, zijn de door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing.
Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België	De uitgekeerde dividenden zijn onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing. De Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België worden belast op de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium tegen het geldende tarief inzake vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de "Definitief Belaste Inkomsten" (DBI), onder voorbehoud van het aandeel van de dividenden met betrekking tot onroerende buitenlandse inkomsten en de ontvangen dividenden en de meerwaarden op aandelen geboekt overeenkomstig artikel 203, § 1, 2bis en §2, lid 2 WIB van toepassing op de dividenden die uitgekeerd worden vanaf 1 juli 2016. Het dividend zal dus belastbaar zijn volgens het stelsel van de vennootschapsbelasting of de belasting van niet-inwoners, tegen het tarief van 29,58% (zijnde het basistarief van 29%, vermeerderd met de aanvullende crisisbijdrage van 2%). Onder bepaalde voorwaarden kan een verminderd tarief van toepassing zijn. De aan de bron ingehouden roerende voorheffing kan ingebracht worden in de belastingaangifte en het overschot kan aldus eventueel mogelijk teruggevorderd worden.
Niet-inwoners, natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen zonder vaste inrichting in België	Voor de niet-inwoners zijn de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium aan de bron onderworpen aan de inhouding van roerende voorheffing, die desgevallend, op vraag van de aandeelhouder, verlaagd of vrijgesteld kan worden door internationale belastingverdragen tot voorkoming van dubbele belasting, of volgens de voorwaarden waarin de Belgische wet voorziet.

Meer- en minwaarden

Belgische natuurlijke personen	In België zijn de meerwaarden die bij de verkoop van aandelen door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd in het kader van het normaal beheer van zijn privé- patrimonium, niet belastbaar en zijn de minwaarden fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een heffing van 33%, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen afhankelijk van de woonplaats, indien de gerealiseerde meerwaarden beschouwd worden als zijnde gerealiseerd buiten het normaal beheer van het privé-patrimonium. De meerwaarden die een natuurlijke persoon boekt op zijn aandelen Home Invest Belgium zullen dus algemeen genomen vrijgesteld zijn vanwege deel uitmakend van het normale beheer van het privé-vermogen. De meerwaarden kunnen belast worden tegen het tarief van 16,5%, te vermeerderen met de gemeentelijke opcentiemen afhankelijk van de woonplaats, indien de aandelen worden overgedragen aan een vennootschap waarvan de maatschappelijke zetel, de belangrijkste vestiging of de zetel van directie of administratie zich niet in een Lidstaat van de Economische Ruimte bevindt en de overdrager gedurende de laatste vijf jaar meer dan 25% van de rechten van de vennootschap had waarvan de aandelen zijn overgedragen. Belgische natuurlijke personen die hun aandelen toewijzen aan de uitoefening van hun beroepsactiviteit, worden belast op de meerwaarde die zij realiseren op de verkoop van die aandelen tegen de gewone progressieve tarieven van de personenbelasting, of tegen 16,5% indien de aandelen meer dan vijf jaar in hun bezit zijn.
Belgische rechtspersonen	De meerwaarden die op de verkoop van aandelen Home Invest Belgium worden gerealiseerd door Belgische rechtspersonen die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen zijn, zijn in principe in België niet belastbaar. De minwaarden die op de aandelen geleden worden, zijn fiscaal niet aftrekbaar.
Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België	De meerwaarden die worden gerealiseerd door een Belgische vennootschap op aandelen Home Invest Belgium of door een buitenlandse vennootschap op haar aandelen Home Invest Belgium toegewezen aan haar vaste inrichting in België, zijn volledig belastbaar in België tegen het normale tarief van de vennootschapsbelasting. De (vastgestelde of gerealiseerde) minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.
Niet-inwoners, natuurlijke personen of vennootschappen zonder vaste inrichting in België	De meerwaarden die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium (met uitzondering van de aandelen die door een buitenlandse vennootschap toegewezen worden aan een Belgische inrichting) door niet-inwoners, natuurlijke personen of vennootschappen, worden gerealiseerd, zijn in principe niet belastbaar in België. Per uitzondering is het mogelijk dat een natuurlijk persoon, die geen rijksinwoner is, belast wordt op de meerwaarden, gerealiseerd door een familiale participatie van minstens 25% bij de overdracht aan een onderneming, gevestigd buiten de Europese Economische Ruimte. De minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar in België.

Taks op de beursverrichtingen

De inschrijving op nieuwe aandelen (primaire markt) is niet onderworpen aan de Taks op de Beursverrichtingen (TOB).

De aan- en verkoop echter en alle andere acquisities en overdrachten onder bezwarende titel in België van bestaande aandelen (secundaire markt), via een professionele tussenpersoon, zijn onderworpen aan de beurstaks op de verhandeling van effecten, die op heden 0,12% van de transactieprijs bedraagt. Het bedrag van de TOB is momenteel beperkt tot € 1 300 per transactie en per partij.

Volgende personen zijn altijd vrijgesteld van TOB:

- de professionele tussenpersonen, beoogd in artikel 2, 9° en 10° van de wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen;

- de verzekeringsmaatschappijen, beschreven in artikel 2, §1 van de wet op het verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- de pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, §3, 6° van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- de instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 4 december 1990, die voor eigen rekening handelen; of
- de niet-rijksinwoners (tegen aflevering van een attest van hun status als niet-rijksinwoner in België).

Taks op de fysieke levering van effecten aan toonder

Sinds 1 januari 2008 is, als gevolg van de wet van 14 december 2005, de fysieke levering van effecten van Home Invest Belgium niet meer mogelijk.



LEXICONS

Algemeen lexicon

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad staat voor het percentage van de voortgebrachte huurgelden per verhuurde ruimte, vermeerderd met de huurwaarborgen op de niet-verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de huurgelden van de verhuurde ruimten en de geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten. Alle vastgoedbeleggingen van de portefeuille zijn opgenomen in de berekening, met uitzondering van de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop en de gebouwen waarvan een grondige renovatie aan de gang is en die dus niet voor verhuur beschikbaar zijn.

Bouwjaar

Het jaar waarin het gebouw opgetrokken of voor het laatst grondig werd gerenoveerd.

Free float

Het totaal aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen waarvoor geen enkele transparantieverklaring betekend werd.

Geschatte brutohuurwaarde (ghw)

De geschatte brutohuurwaarde (GHW) is de huurwaarde die volgens de vastgoedexpert overeenkomt met de huurprijs op de markt.

Huuroppervlakten

De oppervlakten die door de vastgoeddeskundige van de GVV in aanmerking worden genomen. Zij omvatten 50% van de oppervlakten van de terrassen en 10% van de oppervlakten van de privétuinen.

IRS

Inrest Rate Swap: is een uitwisseling van rentevoeten tussen twee partijen met het oog op de uitwisseling van hun blootstelling aan het risico op rentevoetschommelingen.

Lopende brutohuur

De lopende brutohuur is de laatste lopende brutohuur per maand of per kwartaal, van kracht op 31 december 2017 en omgerekend naar jaarbasis. Hij omvat de eventuele huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten en houdt tevens rekening met het eventuele meubilair. Hij kan dus verschillen van de werkelijk tijdens het boekjaar ontvangen huur zoals die is opgenomen in de resultatenrekening, als er bijvoorbeeld een leegstand is of als er inmiddels een indexering heeft plaatsgevonden.

Pay-out ratio

De pay-out ratio is gelijk aan de verhouding tussen het toegekende dividend en het uitkeerbare resultaat, berekend op geconsolideerde basis.

Reële waarde (Fair value)

De reële waarde (fair value) van een gebouw of van een portefeuille gebouwen is de investeringswaarde ervan, na aftrek van de overdrachtsrechten, als volgt berekend:

- 2, 10 of 12,5%, naargelang het gewest waarin het betrokken gebouw ligt, voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich lenen tot verkoop per wooneenheid;
- 10 of 12,5%, naargelang het Gewest waarin het betrokken gebouw ligt, voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen tot verkoop per wooneenheid en die een investeringswaarde hebben van minder dan € 2,5 miljoen;
- 2,5% voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen tot verkoop per wooneenheid, en die een investeringswaarde hebben van meer dan € 2,5 miljoen.

Return

De return voor de aandeelhouder is gelijk aan het dividend van het boekjaar plus de toename van de nettowaarde tijdens het boekjaar.

Roll-over krediet

Krediet op middellange of lange termijn dat kan worden opgenomen onder de vorm van één of meer al dan niet hernieuwbare voorschotten op korte termijn. De looptijd van de voorschotten is onderverdeeld in opeenvolgende renteperiodes, met elk hun eigen rentevoet. Op die manier kunnen investeringen op middellange of lange termijn gefinancierd worden aan op korte termijn variabele, dus gunstiger rentevoeten.

Velociteit

De velociteit is de verhouding tussen het jaarlijks verhandelde volume en het totaal aantal aandelen in free float.

Werkelijke huur

De werkelijke huur is de lopende brutohuur op 31 december 2017, op jaarbasis, exclusief huurgaranties en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten.

Lexicon van de alternatieve prestatiemaatstaven

Onder een APM wordt verstaan een andere financiële, historische of toekomstige maatstaf van de prestatie, van de financiële posities of de kasstromen, dan een financiële maatstaf die gedefinieerd of gespecificeerd is in het toepasselijke kader voor financiële verslaglegging.

Al vele jaren maakt Home Invest Belgium in haar financiële communicatie gebruik van Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) in de zin van de Richtsnoeren die onlangs uitgevaardigd werden door de Europese autoriteit voor effecten en markten (ESMA – European Securities and Markets Authority). Deze APM's werden door Home Invest Belgium gedefinieerd met de bedoeling de lezer een beter inzicht te verschaffen in de resultaten en de prestaties van de onderneming. Prestatiemaatstaven die door de IFRS-regels of bij wet worden vastgelegd, worden niet als APM's beschouwd. Zijn dat eveneens niet, de maatstaven die niet gebaseerd zijn op rubrieken van de resultatenrekening of de balans.

Nettowaarde (per aandeel)

Definitie:

De nettowaarde of intrinsieke waarde, in totaal of per aandeel, is de waarde van het nettoactief, in totaal of per aandeel, die rekening houdt met de laatste reële waarde van de vastgoedportefeuille, zoals bepaald door de vastgoedexpert van de GVV.

Aangepaste nettowaarde, per aandeel

Definitie:

De aangepaste nettowaarde komt overeen met de nettoactiefwaarde zoals aangepast om de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten uit te sluiten.

Nut:

Deze APM's dienen om de nettoactiefwaarde te berekenen na correctie van de waarde van de IRS-contracten.

Reconciliatie:

	31/12/2017	31/12/2016
Nettoactiefwaarde	216 955 487	205 202 333
Aantal aandelen op afsluitdatum	3 288 146	3 147 897
Nettoactiefwaarde per aandeel	65,98	65,19

	31/12/2017	31/12/2016
Nettoactiefwaarde	216 955 487	205 202 333
Reële waarde van de financiële instrumenten	8 053 358	9 280 017
Gecorrigeerde nettoactiefwaarde	253 105 603	214 099 188
Aantal aandelen op afsluitdatum	3 288 146	3 147 897
Nettoactiefwaarde per aandeel	68,43	68,14

Bedrijfsmarge

Definitie:

Het betreft hier het Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille gedeeld door het vastgoedresultaat.

Nut:

Deze APM dient om de rentabiliteit van de vennootschap te meten in percentage van de huuropbrengsten.

Reconciliatie:

	31/12/2017	31/12/2016
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	13 792 187	11 462 554
Vastgoedresultaat	20 435 406	16 842 140
Bedrijfsmarge	67,49%	68,06%

Nettoresultaat van de kernactiviteiten (per aandeel)

Definitie:

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten is het nettoresultaat na correctie van de volgende rubrieken van de resultatenrekening:

- XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva
Het nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel wordt berekend op basis van het gemiddelde aantal aandelen over de periode.

Nut:

Deze APM dient om de rentabiliteit van de onderneming te meten zonder rekening te houden met de waardeschommelingen van de vastgoedportefeuille of de afdekkingsinstrumenten en exclusief de arbitrage op portefeuille.

Reconciliatie:

	31/12/2017	31/12/2016
Nettoresultaat	13 222 981	17 905 693
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-719 633	-279 654
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 450 369	-11 295 322
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 226 658	+2 025 345
Nettoresultaat van de kernactiviteiten	9 826 322	8 356 063
Gemiddeld aantal aandelen	3 190 318	3 147 897
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel	3,08	2,65

Gemiddelde kost van de schuld

Definitie:

De gemiddelde kost van de financiële schulden wordt verkregen door de kost van de financiële schulden van het jaar te delen door de gewogen gemiddelde kost van het jaar.

De teller komt overeen met de som van de netto interestkosten vermeld in rubriek XXI van de resultatenrekening na correctie met de geactiveerde intercalaire interesten.

De noemer komt overeen met de gemiddelde financiële schuld berekend over 365 dagen.

Nut:

De vennootschap financiert zichzelf deels door het aangaan van financiële schulden. Deze APM dient om de kost van deze financieringsbron alsook de impact ervan op de resultaten te meten. Aan de hand hiervan kan ook de evolutie van de schuld in de loop van de tijd geanalyseerd worden.

Reconciliatie:

	31/12/2017	31/12/2016
Netto interestkosten (rubriek XXI)	3 548 571	3 048 453
Geactiveerde intercalaire interesten	676 468	927 317
Totale kostprijs van de financiële schulden	4 376 850	3 975 770
Gewogen gemiddelde schuld	208 947 671	157 063 874
Gemiddelde kost van de schuld	2,09%	2,53%

Afdekkingsratio

Definitie:

Het betreft het percentage van de vastrentende financiële schulden versus de totale financiële schulden.

De teller komt overeen met de som van de vastrentende financiële schulden verhoogd met de financiële schulden met variabele interest na omzetting in vastrentende schulden via IRS-contracten die gelden bij afsluiting van het boekjaar. De noemer komt overeen met het totale bedrag van de opgenomen financiële schulden op afsluitingsdatum.

Nut:

Een aanzienlijk deel van de financiële schulden van de vennootschap zijn tegen variabele interestvoet. Met behulp van deze APM kan het risico in verband met interestschommelingen alsook de mogelijke impact ervan op de resultaten gemeten worden.

Reconciliatie:

	31/12/2017	31/12/2016
Vastrentende financiële schulden	40 000 000	40 000 000
Financiële schulden met variabele interestvoet na omzetting in vastrentende schulden via IRS-contracten	143 000 000	143 000 000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	183 000 000	183 000 000
Totaal van de financiële schulden met variabele interestvoet	52 000 000	38 000 000
Totaal van de financiële schulden	235 000 000	192 500 000
Afdekkingsratio	77,87%	95,06%

Alle informatie met betrekking tot de APM's opgenomen in dit registratiedocument werden geverifieerd door de Commissaris. De informatie opgenomen door verwijzing in dit document jaarverslag staat in de volgende documenten:

- Geconsolideerde jaarrekening 2014 : Financieel Jaarverslag 2015 pagina's 108 tot 135
- Beheersverslag 2014 : Financieel Jaarverslag 2015 pagina's 24 tot 47
- Verslag van de Commissaris 2014 : Financieel Jaarverslag 2015 pagina 14
- Geconsolideerde jaarrekening 2015 : Financieel Jaarverslag 2016 pagina's 114 tot 1498
- Beheersverslag 2015 : Financieel Jaarverslag 2016 pagina's 32 tot 55
- Verslag van de Commissaris 2015 : Financieel Jaarverslag 2016 pagina 14

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2018	
Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	vrijdag 30 maart
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2017	woensdag 2 mei
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2018	woensdag 2 mei
Betaalbaarstelling van het dividend over het boekjaar 2017	vrijdag 18 mei
Financieel halfjaarverslag: resultaten op 30 juni 2018	donderdag 6 september
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2018	donderdag 25 oktober
2019	
Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2018	donderdag 21 februari
Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	vrijdag 29 maart
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2018	dinsdag 6 mei
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2019	dinsdag 6 mei
Betaalbaarstelling van het dividend over het boekjaar 2018	vrijdag 17 mei
Financieel halfjaarverslag: resultaten op 30 juni 2019	donderdag 5 september
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september2019	donderdag 24 oktober

Investor relations

Home Invest Belgium heeft voor het Frans gekozen als officiële taal; enkel het Franstalig financieel jaarverslag heeft bewijskracht.

De Nederlandstalige en Engelstalige versies zijn vertaald onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium.

Communicatiemanager: Laure-Anne Blavier

Ontwerp: Chris Communications

Fotografie: J.-M. Byl