



JAAR- RESULTATEN 2017

Gereguleerde informatie

GROEI VAN DE PORTEFEUILLE EN HET NETTORESULTAAT

*De reële waarde van de vastgoedbeleggingen stijgt
van € 408,8 miljoen tot meer dan € 450 miljoen.*

MEERDERE ACQUISITIES DIT JAAR

- Acquisitie van een herontwikkelingsproject gelegen te Jourdanstraat in Sint-Gillis.
- Acquisitie van 7 cottages en 40 appartementen in Center Parcs Port Zélande in Nederland.
- Acquisitie van de aandelen van de vennootschap Investors NV, eigenaar van 3 gebouwen gelegen te Brussel (Schaarbeek, Ukkel en Sint-Gillis).
- Acquisitie van een gebouw gelegen te Vriendschapsplein in Oudergem.
- Acquisitie van het project Brunfaut gelegen te Molenbeek.
- Oplevering en commercialisatie van het gebouw The Inside in Sint-Lambrechts-Woluwe.

GROEI VAN HET NETTORESULTAAT

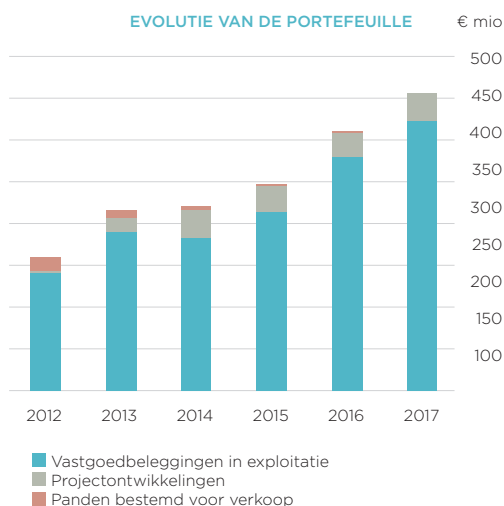
- Toename met 19,5% van het netto huurresultaat.
- Sterke toename (+17,6%) van het nettoresultaat op de kernactiviteiten.
- Stijging van het uitkeerbaar resultaat (+7,0%).
- Uitkering van een bruto dividend per aandeel van € 4,50, een stijging voor het 18^e opeenvolgende jaar.

DALING VAN DE FINANCIERINGSKOSTEN

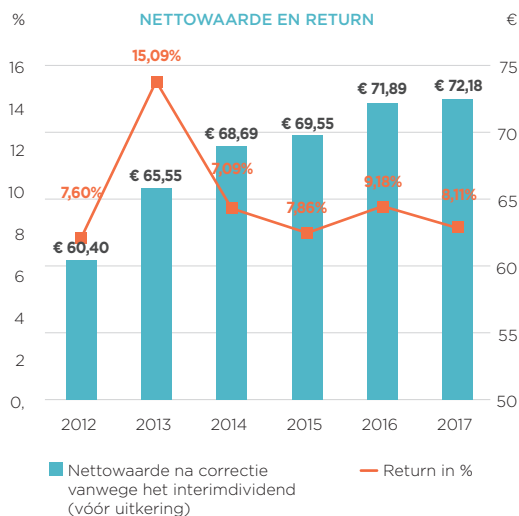
- Daling van de financieringskost tot 2,09%.
- Schuldgraad van 51,8%.
- De gemiddelde duur van de rente-indekkingen is 6 jaar en 11 maanden op 31 december 2017.

KERNCIJFERS

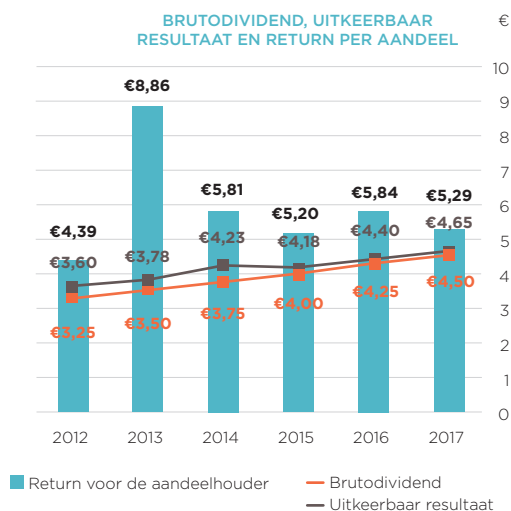
EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE



NETTOWAARDE EN RETURN



BRUTODIVIDEND, UITKEERBAAR RESULTAAT EN RETURN PER AANDEEL



INHOUD

Samenvatting van de geconsolideerde rekeningen	3
De vastgoedportefeuille	4
Markante feiten van het boekjaar	5
Evolutie van de vastgoedportefeuille	7
Geconsolideerde resultatenrekening	13
Geconsolideerde balans	16
Dividend en beurskoers	18
Aandeelhouderschap	20
Gebeurtenissen na afsluiting	21
Vooruitzichten	21
Verklaring van de commissaris	21
Agenda van de aandeelhouder	22

€ 457,6mio
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

8,11%
Return voor de aandeelhouder in 2017

+7%
Toename van het uitkeerbaar resultaat

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

De netto huurinkomsten bedragen € 22,5 miljoen, tegenover € 18,8 miljoen in 2016 (+ 19,7%). De toename vloeit voort uit de nieuwe acquisities en de volledige exploitatie van de projectontwikkelingen die werden opgeleverd in 2016.

Eind 2017 genereert Home Invest Belgium een **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** van € 13,8 miljoen. Het **nettoresultaat** bedraagt € 13,2 miljoen, **het nettoresultaat op de kernactiviteiten** bereikt € 9,8 miljoen, een stijging met 17,6% in vergelijking met 2016.

Het **resultaat op de portefeuille** – dat de gerealiseerde meerwaarden en de variaties (positieve en negatieve) van de reële waarden van de gebouwen in exploitatie omvat – bedraagt € 2,2 miljoen. Ter herinnering, deze post is, onder andere, samengesteld uit de variaties van de investeringswaarden van de gebouwen in portefeuille (voor 2017 bedraagt dit bedrag € 7,3 miljoen) waarvan het bedrag van de variaties van de rechten van de gebouwen in portefeuille zijn afgetrokken (€ 5,9 miljoen in 2017). Het saldo van deze post is gelinkt aan de verkopen van het afgelopen jaar.

Het **uitkeerbaar resultaat** – dat de uitkeerbare meerwaarden gerealiseerd tijdens het boekjaar omvat – vertoont een stijging met 7,0%, gaande van € 13,9 miljoen in 2016 naar € 14,8 miljoen in 2017.

In de loop van het boekjaar 2017 noteerde de **netto-actiefwaarde per aandeel** een stijging van 1,2% in vergelijking met het niveau aan het begin van het boekjaar, gaande van € 65,19 naar € 65,98 op 31 december 2017. Deze nettowaarde, gecorrigeerd met de negatieve impact van de rente-indekkingen bedraagt € 68,43.

Rekening houdend met de goede resultaten van het afgelopen boekjaar heeft de Raad van bestuur beslist om aan de Algemene vergadering van aandeelhouders die zal gehouden worden op 8 mei aanstaande, een globaal **dividend** voor het jaar voor te stellen van **bruto € 4,50** per aandeel tegenover bruto € 4,25 een jaar eerder, hetzij een groei per eenheid van 5,9%.

Op statutaire basis stemt deze vergoeding overeen met een **pay-out ratio** van **96,54%** (96,75% in 2016).



€65,98

Netto waarde
per aandeel

€22,5 mio

Netto
huurinkomsten



DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 december 2017 houdt Home Invest Belgium een portefeuille gebouwen aan verspreid over 51 sites en 5 projectontwikkelingen.

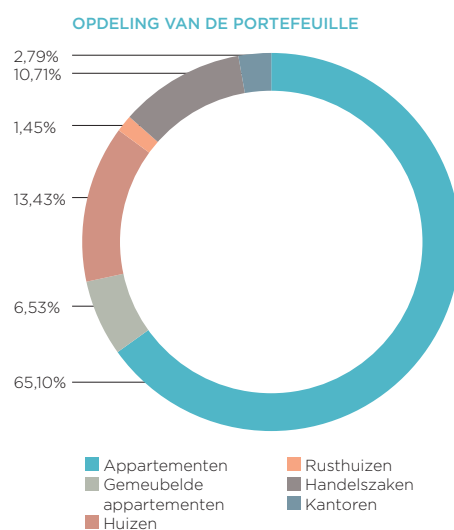
Op de balans bedraagt de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projectontwikkelingen € 457,6 miljoen op 31 december 2017 tegenover € 408,8 miljoen op 31 december 2016, hetzij een vooruitgang met 11,9%. De boekwaarde van de projectontwikkelingen bedraagt € 34,5 miljoen.

De reële waarde van de **vastgoedbeleggingen in exploitatie**¹ bereikt € 423,1 miljoen tegenover € 381,3 miljoen een jaar eerder. Deze groei met 11,0% wordt verklaard door de acquisitie van de bijkomende cottages en appartementen op de site Port Zélande, de acquisitie van een dochteronderneming "Investers" met 3 vastgoedactiva, de acquisitie van het gebouw Liberty's, de oplevering van het gebouw The Inside, en dit niettegenstaande de gerealiseerde verkopen.

De som van de lopende brutohuren en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 26,1 miljoen tegenover € 23,8 miljoen een jaar geleden.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen op heden 62,97% van de portefeuille, die in het Waals Gewest 16,12%, die in het Vlaams Gewest 9,31% en die in Nederland 11,61%.

De spreiding van deze portefeuille aan vastgoedbeleggingen in exploitatie, berekend op basis van de reële waarde van de gebouwen, ziet eruit als volgt:



De gemiddelde **bezettingsgraad**² voor het volledige boekjaar 2017 bedraagt 90,49%, te vergelijken met 90,18% voor het boekjaar 2016. De bezettingsgraad van de residentiële gebouwen in continue exploitatie handhaaft zich op een zeer hoog niveau van 95,33%, wat zowel een solide verhuurmarkt als de aangepastheid van de activa van de GVV aan deze markt aantoont.

95,33%

Bezettingsgraad
van de residentiële
gebouwen in
exploitatie

€423,1mio

Reële waarde van de
vastgoedbeleggingen
in exploitatie

The Horizon

¹ Exclusief projectontwikkelingen.

² 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.

MARKANTE FEITEN VAN HET BOEKJAAR

Gemiddelde financieringsgraad 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 kredietlijnen	Opname
Bankfinancieringen	€ 208 miljoen	€ 195 miljoen
Obligatie-uitgifte	€ 40 miljoen	€ 40 miljoen
Totaal	€ 248 miljoen	€ 235 miljoen

De gewogen **gemiddelde duur van de financieringen** bedraagt 5 jaar op 31 december 2017, tegenover 5 jaar en 3 maanden op 31 december 2016. Op 31 december 2017 kan nog een bedrag van € 13 miljoen opgenomen worden op de kredietlijnen.

Lopende rente-indekkingen 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.



The Link

Dividendbeleid

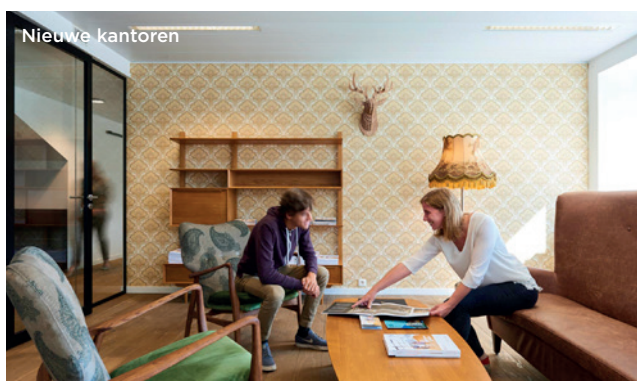
In lijn met de beslissing die werd genomen in 2015 heeft de vennootschap op 6 december 2017 een voorschot op het dividend betaalbaar gesteld in cash. Coupon nr. 23 gaf de aandeelhouders recht op een voorschot op het dividend van bruto € 3,75 of netto € 2,6250 per aandeel (na aftrek van de op heden geldende roerende voorheffing van 30%).

Management

Op 15 september 2017 heeft dhr. 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.



EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE



Aankopen

Jourdan 95

55
Appartementen

69
Parkingplaatsen



Op 17 januari 2017 heeft de vennootschap een gebouw verworven van ± 5 800 m² en 69 parkings, gelegen te 1060 Brussel (**Sint-Gillis**), Jourdanstraat 89/103, in de onmiddellijke nabijheid van de Louizawijk. Het huidige kantoorgebouw zal het voorwerp uitmaken van een reconversie naar een residentieel gebouw. De vennootschap heeft het bureau Studio Farris aangesteld voor de uitvoering van de reconversiestudie en heeft een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend begin van het tweede semester 2017. De concertatiecommissie die in december is samengekomen heeft een gunstig advies onder voorwaarden verleend. De vergunning zou moeten afgeleverd worden in de loop van het eerste semester van 2018. Eens voltooid, zal het gebouw dat ongeveer 55 appartementen zou moeten omvatten, opgenomen worden in de cluster waarvan de vennootschap reeds eigenaar is in deze wijk (bestaande uit de drie gebouwen Bosquet-Jourdan, Jourdan 85 en Jourdan-Munt). De voorlopige oplevering van de werken is voorzien in de loop van 2020.

Port Zélande

7
Vakantiehuizen

40
Appartementen



Op 11 april in Amsterdam, heeft de vennootschap 7 vakantiehuizen en 40 appartementen verworven in het complex Center Parcs Port Zélande gelegen te **Ouddorp** (provincie de Zeeland). In november 2016 had de vennootschap reeds 241 vakantiehuizen verworven op dezelfde site. Ze verstevigt aldus haar positie van belangrijkste eigenaar van vakantiehuizen in het complex. De nieuwverworven appartementen en cottages genieten van een unieke ligging in het complex, aan de rand van het water en tegenover de haven. De voorwaarden van de transactie zijn identiek aan die bekomen in het kader van de voorgaande transactie:

- De uitbating van de cottages en de appartementen is toevertrouwd aan Center Parcs, dochteronderneming van de Franse groep Pierre & Vacances. De cottages en appartementen zijn sedertdien in huur genomen voor een periode van 15 jaar door Center Parcs op basis van een "triple net" huurovereenkomst. De huurder is verantwoordelijk voor de uitvoering van een renovatieprogramma gefinancierd door de eigenaar, en waarvan het bedrag contractueel is bepaald.
- De vakantiehuizen maken het voorwerp uit van een erfpachtrecht dat werd overeengekomen met de Nederlandse staat en dat vervalt in 2086. Op het einde van die periode zal het erfpachtrecht hernieuwd worden voor 99 jaar tenzij de Nederlandse staat niet wil verlengen omwille van redenen van algemeen belang, en deze bijgevolg de erfpachtgever zal moeten vergoeden voor de bestaande constructies.

Investers NV

27 Appartementen	4 Handelspanden	2 kantoren
---------------------	--------------------	---------------



Op 31 augustus 2017 heeft de vennootschap de totaliteit van de aandelen van de vennootschap Investers NV verworven, eigenaar van 27 appartementen, 4 handelszaken en 2 kantoorruimten verspreid over drie gebouwen in Brussel.

Het eerste gebouw bevindt zich in in **Sint-Gillis** (Waterloossesteenweg 41-43) en dit omvat 12 eenheden, waaronder 9 appartementen, 2 kantoren en een commerciële ruimte, voor een totale oppervlakte van 1 008 m².

Het tweede gebouw is gelegen in **Ukkel**, op de hoek van de winkelstraat Xavier de Buestraat en de Alsebergsesteenweg. Investers NV is eigenaar van een deel van dit gebouw, te weten 8 appartementen en 3 handelszaken, voor een totale oppervlakte van 1 029 m².

Tenslotte, is het derde pand op zijn beurt gelegen in **Schaarbeek** (F.-J. Navezstraat 81-85) en omvat 10 appartementen voor een totale oppervlakte van 626 m².

Liberty's

40 Appartementen	40 Parkingplaatsen
---------------------	-----------------------



In het kader van een partiële splitsing van de vennootschap V.O.P., heeft de vennootschap de volledige eigendom verworven van een gebouw gelegen te Vriendschapsplein in **Oudergem** (1160 Brussel) dat 3 718 m² bruto omvat, hetzij 3 391 m² netto en is samengesteld uit 40 appartementen, 41 kelders en 40 parkings. De ligging van het gebouw, op een pleintje en binnen een eilandje, in de onmiddellijke nabijheid van de Europese school van Brussel III, van de Plein-campus en op minder dan 500 m van twee metrostations, is uitstekend.

De afwerkingen van de appartementen zijn conform de huidige marktstandaarden voor nieuwbouwappartementen en de aangevraagde energieprestatiecertificaten zijn steeds van niveau A of B.

Het gebouw werd begin 2017 opgeleverd en werd voor verhuur aangeboden sinds maart 2017. Op heden hebben 38 appartementen en 23 parkingplaatsen gebruikers gevonden (95% bezettingsgraad voor de appartementen).

Brunfaut

93
Appartementen

66
Parkingplaatsen



Op 9 november 2017 heeft Home Invest Belgium de totaliteit van de aandelen van de NV "Immobilière S et F" verworven, eigenaar van een semi-industrieel gebouw, voorheen in gebruik genomen door drukkerij Hayez, en gelegen te Brunfautstraat 13 tot 29 en Finstraat 4 tot 12 in 1080 **Molenbeek**, op enkele honderden meters van het bekende MIMA museum en van het kanaal. Deze transactie, aangekondigd in 2015, is definitief geworden bij de vervulling van de opschortende voorwaarden (te weten, het bekomen van de vergunningen). In de loop van 2016 had de GVV ook het huis verworven gelegen op de hoek van de Finstraat en de Brunfautstraat, met het oog op de ontwikkeling van een project van grotere omvang op de site. De gebouwen werden volledig afgebroken en zullen plaats maken voor een project met een totale bovengrondse oppervlakte van meer dan 10 000 m², hetzij 93 appartementen, 66 parkingplaatsen en 1 443 m² oppervlakten voorbehouden voor kantoren of plaatselijke dienstverlening die beantwoordt aan de vraag van de wijk. De oplevering van het gebouw is voorzien eind 2019.



Ontwikkelingen

In de loop van het jaar kenden de projectontwikkelingen voor eigen rekening van de GVV een substantiële vooruitgang.

The Inside

94
Appartementen

95
Parkingplaatsen



Marcel Thirylaan 204 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

Het gebouw werd opgeleverd in juni 2017. De eerste huurders hebben hun intrek genomen in juli 2017. Net zoals het naburig gebouw The Horizon, geniet The Inside een grote interesse bij de huurders. 70 van de 94 eenheden zijn verhuurd, resulterend in een bezettingsgraad van meer dan 70%.

 www.theinside.be

The Pulse

96
Appartementen

66
Parkingplaatsen



Celideestraat 29 - 33 en Joseph Scholsstraat 13 te 1080 Sint-Jans-Molenbeek

Voorheen gekend onder de naam “Célidée”, beoogt het project The Pulse een nieuw elan te geven aan de Karreveldwijk waarin het is gelegen. De oplevering van de werken van de eerste fase, die 40 appartementen omvat, heeft plaatsgevonden in december 2017 en de eerste huurders hebben hun intrek genomen in januari 2018. De twee volgende fases zullen opgeleverd worden in februari en maart. De site omvat 93 appartementen en 3 huizen, een tuin en een gemeenschappelijke binnenplaats met petanquebaan. Een kinderdagverblijf zou zich weldra moeten huisvesten op het gelijkvloers van het gebouw. Op heden zijn reeds 10 van de 96 eenheden verhuurd. www.the-pulse.be

Reine Astrid

40
Appartementen

706 m²
Handelszaken



Koningin Astridlaan 278 te 1950 Kraainem

De ruwbouwwerken werden het ganse jaar 2017 verdergezet. Het gebouw zal 40 eenheden omvatten, handelszaken en een kinderdagverblijf op het gelijkvloers. De oplevering van de werken is voorzien in het laatste kwartaal van 2018.

Marcel Thiry C2

47
Appartementen

47
Parkingplaatsen



Marcel Thiry laan 204 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

Gebaseerd op het succes inzake verhuring voor de twee naburige gebouwen The Horizon & The Inside, heeft de GVV een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het naburig terrein van deze laatste. De vergunningsaanvraag heeft betrekking op een gebouw van 47 appartementen. De concertatiecommissie die in december is bijeengekomen, heeft een gunstig advies onder voorwaarden verleend. De vergunning wordt verwacht in het eerste semester van 2018.

Jourdan 95 + Brunfaut

We verwijzen naar het hoofdstuk “Aankopen” hierboven.



Beheer

Commercialisatie en bezettingsgraad¹



De gemiddelde bezettingsgraad voor het volledige boekjaar 2017 bedraagt 90,49%, een 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 voornaamste renovatie-inspanningen van de portefeuille van de GVV concentreren zich actueel op haar Luikse portefeuille. Twee van de vier gebouwen aangehouden in deze stad maken inderdaad het voorwerp uit van een fundamentele transformatie die erop gericht is deze gebouwen conform te maken aan de marktstandaarden. De werken in de gebouwen Leopold en Saint-Hubert zouden klaar moeten zijn eind 2018.

¹ 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.

Anderzijds maken de leegstaande appartementen van het gebouw Scheldevleugel in Oudenaarde eveneens het voorwerp uit van een grondige, gefaseerde renovatie. De werken van de eerste fase betroffen 29 appartementen en zijn afgerond in de herfst. De tweede fase, 30 appartementen, worden eind februari opgeleverd. De laatste appartementen zullen gerenoveerd worden naargelang de huidige huurders vertrekken.

De portefeuille aan vastgoedbeleggingen in exploitatie van Home Invest Belgium is gevoelig "jonger" dan het marktgemiddelde gezien minder dan 20% van de panden niet grondig gerenoveerd werden in de loop van de 20 laatste jaar.

Technisch en administratief beheer

De interne teams staan in voor het technisch, administratief en boekhoudkundig beheer van de meerderheid van de gebouwen in het Brussels Gewest en in de twee Brabantse provincies, waarbij het beheer van de andere panden overgelaten wordt aan externe beheerders en syndici, met zorg gekozen en nauwlettend aangestuurd.



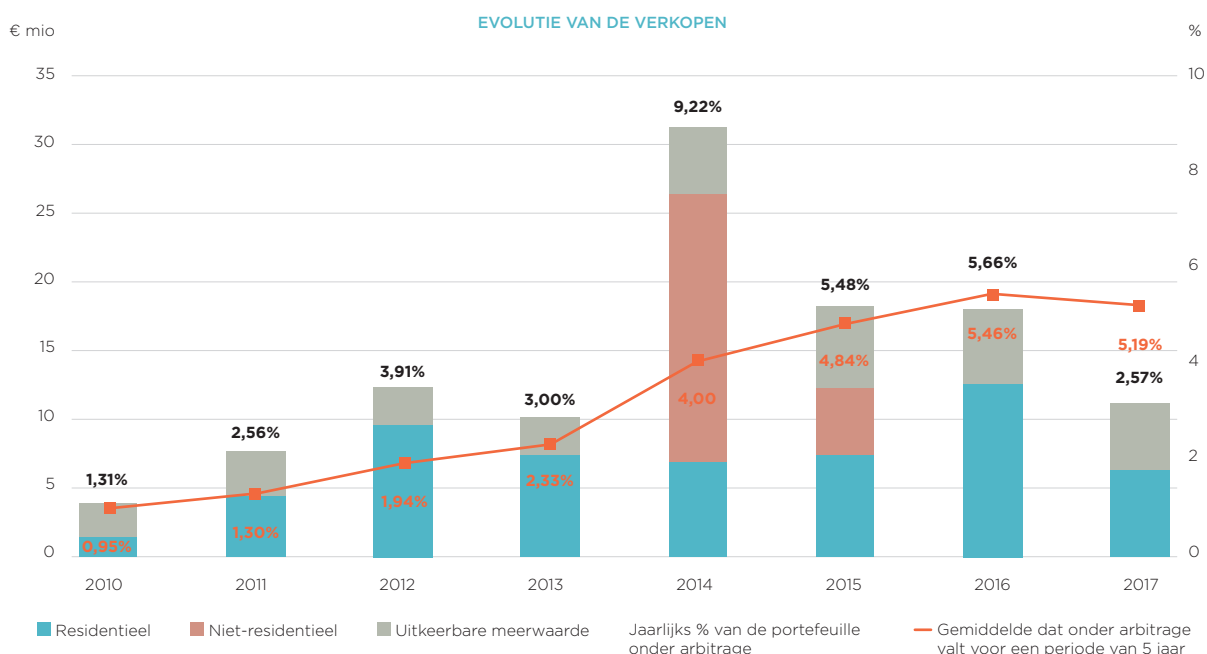
Verkopen

Conform haar 4^e strategische pijler, gericht op een selectieve arbitrage op haar portefeuille, heeft Home Invest Belgium eveneens de activiteiten van verkoop per eenheid van haar activa verdergezet (over het algemeen appartementsgebouwen). Deze arbitrageactiviteit heeft ook dit jaar toegelaten de liquiditeit van de portefeuille van de vennootschap te verzekeren, en de relevantie van de geschatte waarden.

Behalve de gebouwen Mèlèzes (Sint-Lambrechts-Woluwe) en Birch house (Etterbeek) reeds te koop gesteld in 2016, maakten twee nieuwe gebouwen het voorwerp uit van een arbitrageprogramma in 2017. Het betreft Bosquet-Jourdan in Sint-Gillis dat 26 appartementen omvatte en een handelsruimte, en "Jardins de la Cambre" in Elsene dat bestond uit 24 appartementen en 4 kantoren.

In totaal vertegenwoordigde de arbitrageactiviteit voor 2017 een volume van 41 eenheden, hetzij 2,57% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2016. De verschillende verkopen van het boekjaar 2017 hebben toegelaten een netto gerealiseerde meerwaarde te boeken van € 0,7 miljoen in vergelijking met de laatste reële waarde van de verkochte panden, en een uitkeerbaar resultaat te genereren van € 4,9 miljoen.

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



GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

	31/12/17	31/12/16
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
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-2 769 775	-2 705 975
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-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 taken 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 HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13 792 187	11 462 554
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	719 633	279 654
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ²	1 450 369	11 295 322
OPERATIONEEL RESULTAAT	15 962 188	23 037 530
XX. Financiële inkomsten	90 494	78 701
XXI. Netto interestkosten	-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
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
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	13 222 981	17 905 693
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	4,14	5,69
Gemiddeld aantal aandelen¹	3 190 318	3 147 897
NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN	9 826 322	8 356 062
NETTORESULTAAT VAN 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 zonder 11 712 aandelen in autocontrole.

² Meer informatie ivm de variaties van de reële waarden van de vastgoedbeleggingen op pagina 15.

Commentaar op de geconsolideerde resultatenrekening

Netto huurresultaat

De huurinkomsten bedragen € 22,7 miljoen tegenover € 19,0 miljoen in 2016 (+19,5%). De toename vloeit voort uit de acquisities en de volledige exploitatie van de projectontwikkelingen opgeleverd in 2016.

De met verhuur verbonden kosten zijn quasi identiek aan die van 2016 met € 0,2 miljoen.

Het netto huurresultaat bedraagt aldus € 22,5 miljoen ten opzichte van € 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 de onroerende voorheffingen betaald door de GVV, en bedragen € 2,8 miljoen.

Een deel van deze voorheffingen (€ 0,6 miljoen) kon evenwel doorgerekend worden aan bepaalde huurders, in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving (handelszaken, kantoren, rusthuizen).

De recuperatie van vastgoedkosten stemt overeen met de huurschade die op het einde van de huurovereenkomsten wordt aangerekend, en nemen toe met 58,1% in vergelijking met 2016.

Bijgevolg bedraagt het vastgoedresultaat € 20,4 miljoen tegenover € 16,8 miljoen een jaar geleden, een stijging met 21,3%.

Vastgoedkosten

De technische kosten omvatten de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar en de renovatiekosten. Ze bedragen in totaal € 1,1 miljoen, een toename in vergelijking met 2016; 2016, jaar waarin proportioneel weinig technische kosten werden opgetekend.

De commerciële kosten dalen met 15,9% en bedragen € 0,3 miljoen. Ze omvatten de commissielonen betaald aan de vastgoedmakelaars voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de gedeelde kost van plaatsbeschrijvingen, de publiciteitskosten, 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 voor een pand dat vrijkwam, maar ook aan de duur van de eerste commercialisatie van opgeleverde nieuwe gebouwen,

maar eveneens aan gebouwen die vrijkwamen met het oog op ingrijpende renovaties.

De beheerskosten vastgoed vertegenwoordigen de personeels- en werkingskosten, de honoraria van het Management alsook de vergoedingen van de bestuurders en de betaalde erelonen voor het extern beheer van de verschillende residenties. Ze bedragen € 3,8 miljoen, een toename in vergelijking met 2016 ingevolge de groei van de portefeuille.

In totaal gaan de vastgoedkosten vooruit met 21,3% en bereiken € 5,5 miljoen tegenover € 4,5 miljoen in 2016.

Het operationeel vastgoedresultaat bedraagt € 15,0 miljoen, een toename met 21,3% ten opzichte van het resultaat € 12,3 miljoen opgetekend in 2016.

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

De algemene kosten van de GVV omvatten alle kosten die geen rechtstreeks verband houden met de exploitatie van de gebouwen en het beheer van de vennootschap. Ze omvatten voornamelijk de kosten verbonden aan de beursnotering en aan het bijzonder juridisch statuut van de GVV (Euronext Brussels, controleautoriteiten, abonnementstaks bij de FOD Financiën, enz.), de erelonen van de commissaris, de raadgevers en de erkende vastgoedexpert van de GVV. Ze nemen toe in vergelijking met 2016 en bedragen € 1,1 miljoen en dit, o.a. ingevolge uitzonderlijke kosten voor publicatie en honoraria betaald voor studies inzake nieuwverworven dossiers.

Hieruit volgt een operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille van € 13,8 miljoen in vergelijking met het resultaat opgetekend eind 2016 van € 11,5 miljoen, een mooie vooruitgang 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 van € 0,1 miljoen omvatten de ontvangen interesten en de leasingvorderingen. De interestkosten nemen toe met 16,4%, en dit ingevolge de toename van de schuld die evolueert van € 203,4 miljoen eind 2016 naar € 243,4 miljoen eind 2017.

De variaties van 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 inbeddingsinstrumenten die als ineffectief beschouwd worden volgens IFRS normen. De latente minwaarde is gedaald met € 1,2 miljoen.

In totaal bedraagt het financieel resultaat (negatief) € 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 op 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 gaat vooruit met 7% en bedraagt € 14,8 miljoen tegenover € 13,9 miljoen een jaar geleden.

Het aandeel van het nettoresultaat op kernactiviteiten in het uitkeerbaar resultaat bedraagt 66,3%, een aanzienlijke verbetering ten opzichte van 2016 (60,3%).



GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA	31/12/17	31/12/16
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 kasequivalenten	7 183 786	3 437 814
G. Overlopende rekeningen	35 521	386 735
TOTAAL ACTIVA	470 061 090	419 301 520
EIGEN VERMOGEN		
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
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	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
VEPLICHTINGEN	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
Netto waarde	216 955 487	205 202 333
Netto waarde per aandeel	65,98	65,19
Gecorrigeerd netto waarde 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 11 712 aandelen in autocontrole.

⁽²⁾ Stemt overeen met de aangepaste nettowaarde om de reële waarde van de financiële dekkingsinstrumenten uit te sluiten.

Toelichting bij de balans

Vastgoedbeleggingen

Gedurende 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, met inbegrip van de projectontwikkelingen; hetzij een toename met 11,9%, hoofdzakelijk ingevolge:

- de acquisitie van de verschillende hiervoor vermelde gebouwen;
- de effectieve verkoop van gebouwen;
- de verderzetting van de projectontwikkelingen hierboven vermeld;
- verschillende renovatiewerken in onze gebouwen teneinde ze conform te houden aan de eisen van de huidige verhuurmarkt;
- het saldo dat voortkomt uit een positieve variatie van de reële waarde van de gebouwen in portefeuille in de loop van het boekjaar 2017 (+ € 0,7 miljoen).

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

We benadrukken eveneens dat het bedrijf niet meer zal referentie doen naar de rubriek "activa bestemd voor verkoop" voor gebouwen bestemd voor uitpanding.

Eigen vermogen

Op 31 december 2017 wordt het kapitaal van Home Invest Belgium, voor een bedrag van € 88,0 miljoen, vertegenwoordigd door 3 299 858 aandelen, waarvan 11 712 aandelen aangehouden in autocontrole en bijgevolg niet in rekening genomen voor de berekeningen per aandeel.

De reserves gaan vooruit met 4,8% tot € 102,9 miljoen tegenover € 98,2 miljoen een jaar geleden, ingevolge de bestemming van het resultaat 2016. Anderzijds dienen we op te merken dat het overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren op heden € 25,4 miljoen bedraagt, hetzij € 7,69 per aandeel, in vergelijking met € 25,9 miljoen vorig jaar (-1,8%). Deze daling is voornamelijk te verklaren door de herclassificatie van de indekkingsinstrumenten die als effectief beschouwd werden in 2016 en ineffectief zijn geworden in 2017, voor een bedrag van € 1,2 miljoen.

Tenslotte bedraagt het nettoresultaat van het boekjaar € 1,3 miljoen. Het stemt overeen met het nettoresultaat van het boekjaar voor bestemming, hetzij € 13,2 miljoen verminderd met het voorschot op het dividend betaald in december 2017.

Schuldgraad

De schuldgraad is geëvolueerd van 48,51% in 2016 naar 51,82% in 2017. Deze stijging is het gevolg, enerzijds, van de financiering van de nieuwe vastgoedbeleggingen (gestegen van € 408,8 miljoen in 2016 naar € 457,6 miljoen in 2017) en, anderzijds, de financiering van het voorschot op het dividend betaald in december 2017, en dit niettegenstaande de netto huurinkomsten die werden gegenereerd en de arbitrage op de portefeuille.

51,82%
Schuldgraad

DIVIDEND & BEURSKOERS

Op 29 december 2017, laatste noteringsdag van het boekjaar, bedroeg de **beurskoers** van het aandeel Home Invest Belgium op Euronext Brussels € 88,72, te vergelijken met de slotkoers eind 2016 die € 94,74 bedroeg.

De Raad van bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 8 mei 2018 voorstellen om een **dividend** uit te keren van **bruto € 4,50 per aandeel**¹. Deze uitkering vertegenwoordigt opnieuw een toename met 5,9% in vergelijking met het bruto dividend van € 4,25 uitgekeerd voor het boekjaar 2016, waarbij de statutaire uitkeringsgraad (pay-out ratio) voor 2017 96,54% bedraagt.

Een **voorschot** op dividend betaalbaar in cash van **€ 3,75** bruto werd op 6 december uitgekeerd.

Tijdens de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op dinsdag 8 mei 2018, en die de jaarrekening van het boekjaar 2017 dient goed te keuren, zal de uitkering van het saldo van het dividend van **bruto € 0,75** per aandeel voorgesteld worden, wat zal resulteren in een totaal dividend voor het boekjaar 2017 van **bruto € 4,50** per aandeel. Het saldo van het dividend zal **betaalbaar zijn vanaf 18 mei 2018** tegen indiening van coupon 24.

Evolutie van het aandeel 1999-2017

	Return (€) ²	Nettowaarde per aandeel uitgezonderd het dividend	Waardetoeename	Brutodividend	Return per aandeel ³	Return in % voor de aandeelhouder ⁴
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%
Statutaire rekeningen in Belgian GAAP	2005	€ 46,91	€ 4,24	€ 3,47	€ 7,71	11,41% ⁵
	2004	€ 42,67	€ 4,13	€ 2,16	€ 6,29	16,32%
	2003	€ 38,54	€ 1,15	€ 2,13	€ 3,28	8,77%
	2002	€ 37,39	€ 0,44	€ 2,07	€ 2,51	6,79%
	2001	€ 36,95	€ 1,19	€ 2,02	€ 3,21	8,98%
	2000	€ 35,76	€ 1,30	€ 1,96	€ 3,26	9,46%
	1999	€ 34,46				

¹ Dit stemt overeen met een bedrag € 3,15 netto na aftrek van de op heden geldende roerende voorheffing.

² Op basis van de geconsolideerde cijfers vanaf 2005.

³ Dividend van het boekjaar plus toename van de nettowaarde van het aandeel tijdens het boekjaar.

⁴ Idem, gedeeld door de nettowaarde per aandeel aan het begin van het boekjaar.

⁵ Herleid tot 12 maanden (12/19den).

Gegevens per aandeel 2010-2017

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Beurskoers (in €)								
Hoogste koers	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00	€ 82,35	€ 72,00	€ 67,99	€ 61,50
Laagste koers	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50	€ 69,27	€ 62,90	€ 58,87	€ 53,00
Op de laatste noteringsdag van het boekjaar	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10	€ 76,00	€ 71,00	€ 64,05	€ 60,50
Gemiddelde koers	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91	€ 76,03	€ 68,59	€ 62,99	€ 56,60
Bruto dividendrendement¹	5,07%	4,49%	4,32%	4,41%	4,61%	4,58%	4,68%	5,45%
Dividend (in €)								
Bruto	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75	€ 3,50	€ 3,25	€ 3,00	€ 2,75
Netto ²	€ 3,1500	€ 3,0875	€ 3,3700	€ 3,1875	€ 2,9750	€ 2,7625	€ 3,00	€ 2,75
Volume								
Gemiddeld dagelijks volume	779	747	1058	996	703	1 136	902	833
Jaarlijks volume	198 650	191 851	270 860	254 159	179 166	289 644	222 912	201 493
Totaal aantal aandelen op 31 december	3 299 858	3 160 809	3 160 809	3 160 809	3 056 143	3 056 143	3 056 143	2 931 334
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 293 miljoen	€ 311 miljoen	€ 293 miljoen	€ 269 miljoen	€ 232 miljoen	€ 217 miljoen	€ 197 miljoen	€ 171 miljoen
Free float	50,19%	52,54%	49,21%	48,96%	50,24%	47,01%	46,83%	49,65%
Velociteit³	12,09%	11,55%	17,41%	16,42%	11,67%	20,16%	15,40%	13,85%
Payout ratio (op statutair niveau)	96,54%	96,75%	95,81%	88,93%	93,03%	88,37%	84,61%	89,06%



¹ Bruto dividend van het boekjaar gedeeld door de laatste beurskoers van het boekjaar.

² Vanaf 1 januari 2017 bedroeg de roerende voorheffing 30%.

³ Aantal verhandelde aandelen / free float.

AANDEELHOUDERSCHAP OP 31 DECEMBER 2017

De vennootschap voorziet in een statutaire drempel van 3% voor transparantiekennisgevingen inzake de toepassing van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot verhandeling op een gereguleerde markt

Op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen tot op 31 december 2017 en het register van aandeelhouders, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium eruit als volgt sinds 14 september 2017:

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten¹	880 965	26,70%
BMVO 2014 Burgerlijke Maatschap	510 960	15,48%
Stavos Luxembourg	257 462	7,80%
VOP SA	102 575	3,11%
M. Hans Van Overstraeten	6 640	0,20%
M. Johan Van Overstraeten	1 231	0,04%
M. Bart Van Overstraeten	1 095	0,03%
M. Liévin Van Overstraeten	871	0,03%
AXA Belgium SA^{1,2}	537 830	16,30%
M. Antoon Van Overstraeten¹	121 916	3,69%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan¹	102 792	3,12%
M. S. Van Overtveldt	51 396	1,56%
Mw. P. Henry de Frahan	51 396	1,56%
Andere aandeelhouders	1 656 355	50,19%
ALGEMEEN TOTAAL	3 299 858	100,00%

De belangrijkste aandeelhouders van de vennootschap beschikken niet over verschillende stemrechten.



The Inside

¹ Aandeelhouders die een kennisgeving hebben gedaan overeenkomstig de transparantiewetgeving van 2 mei 2007.

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

GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

De vennootschap heeft bij het begin van 2018 haar activiteiten op alle vlakken voortgezet; zoeken naar nieuwe aankoopmogelijkheden, projectontwikkeling, beheer van de portefeuille en arbitrage.

Het Audit Comité heeft kennis genomen van de wijziging van sommige IFRS regels die sinds 2018 van toepassing zijn. Een van de aanpassingen betreft de datum voor het berekenen van verkopen. Vanaf het boekjaar 2018 zullen de verkopen berekend worden

vanaf de datum van de verkoopsakte en niet meer wanneer de verkoopovereenkomst wordt afgesloten. Deze wijziging zou een tijdelijke impact kunnen hebben op het volume van de meerwaarden die in de loop van het jaar 2018 gerealiseerd worden.

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden die een invloed zouden kunnen hebben op de perspectieven van het resultaat van de GVV in het komende jaar.

VOORUITZICHTEN

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 verhuurmarkt wordt ondersteund door de demografische groei opgetekend in de grote Belgische steden, en geniet van een toenemende inflatie. De verkoopmarkt wordt ondersteund door

rentevoeten die historisch laag blijven en die de onteningscapaciteit van de gezinnen ten goede komen.

In lijn met zijn dividendbeleid zal de Raad van bestuur naar aanleiding van de bekendmaking van de resultaten van het 3^{de} kwartaal (25/10/2018) het bedrag bekendmaken van het voorschot op het dividend, betaalbaar in cash in december 2018. Over het saldo van het dividend zal in mei 2019 beslist worden door de Gewone algemene vergadering van de vennootschap, op voorstel van de Raad van bestuur.

VERKLARING VAN DE COMMISSARIS

De Commissaris, Grant Thornton bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Dirk Van den Broeck, heeft zijn auditactiviteiten beëindigd en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in dit

persbericht¹ geen aanleiding geeft tot enig voorbehoud van zijn kant en dat hij een attest zonder voorbehoud zal afleveren.

Lexicon van de alternatieve prestatiemaatstaven

Onder een APM wordt verstaan een financiële maatstaf of toekomstige financiële prestatie, financiële posities of kasstromen, niet zijnde een financiële maatstaf die gedefinieerd of gespecificeerd is in het toepasselijke kader voor financiële verslaggeving.

Nettowaarde (per aandeel)

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

De aangepaste nettowaarde komt overeen met de nettoactiefwaarde zoals aangepast om de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten uit te sluiten.

Nettoresultaat van de kernactiviteiten (per aandeel)

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.

Gemiddelde kost van de schuld

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.

¹ Deze verklaring kan nochtans niet beschouwd worden als een opinie die betrekking heeft op de volledige en voldoende informatie zoals gepubliceerd in dit persbericht.

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2018	
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 30 maart
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2017	dinsdag 8 mei
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2018	dinsdag 8 mei
Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2017	vrijdag 18 mei
Halfjaarlijks financieel verslag: 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 jaarlijks financieel verslag 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 van het boekjaar 2018	vrijdag 17 mei
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2019	donderdag 5 september
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2019	donderdag 24 oktober

VOOR ALLE BIJKOMENDE INFORMATIE

Sophie Lambrighs Chief Executive Officer Tél: +32.2.740.14.51 E-mail: sla@homeinvest.be	Woluwedal 46/11 B - 1200 Brussel www.homeinvestbelgium.be
---	---



Over Home Invest Belgium

Sinds de oprichting in juni 1999 is Home Invest Belgium een Belgische beursgenoteerde vastgoedvennootschap, gespecialiseerd in residentieel vastgoed bestemd voor de verhuurmarkt. Eigenaar van een vastgoedportefeuille van meer dan € 450 miljoen, stelt zij residentiële kwaliteitsspanden ter beschikking van haar huurders en biedt zij hen professioneel beheer aan. Home Invest Belgium ontwikkelt eveneens haar eigen projecten om de groei van haar portefeuille te verzekeren en gaat tevens over tot een regelmatige arbitrage van een deel hiervan. De portefeuille situeert zich in België en in Nederland. Home Invest Belgium is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel [HOMI] en geniet het Belgisch fiscaal statuut van GVV.