

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



FINANCIEEL JAARVERSLAG 2018

HOME INVEST BELGIUM



FINANCIEEL
JAARVERSLAG
2018

PROFIEL

De referentie in residentieel vastgoed

Home Invest Belgium is een Belgische beursgenoteerde gereguleerde vastgoedvennootschap gespecialiseerd in residentieel vastgoed. Haar portefeuille bevat traditionele appartementen, appartementen met diensten en gedeelde ruimten, studio's voor studenten, tweede verblijven en toeristische accommodaties.

Als eigenaar van een portefeuille die de drempel van € 540 miljoen overschrijdt, verspreid over België en Nederland, stelt Home Invest Belgium nieuw of recent gerenoveerd en kwaliteitsvol vastgoed ter beschikking van haar huurders, die kunnen rekenen op een professioneel beheer. Een belangrijk concurrentievoordeel van Home Invest Belgium bestaat erin dat ze tevens haar eigen projecten ontwikkelt om zo de groei van haar vastgoedportefeuille te verzekeren.

De vennootschap koestert de ambitie haar aandeelhouders een rendement te bieden dat minstens gelijk is aan het rendement van een rechtstreekse belegging in residentieel vastgoed, zonder alle problemen van beheer.

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

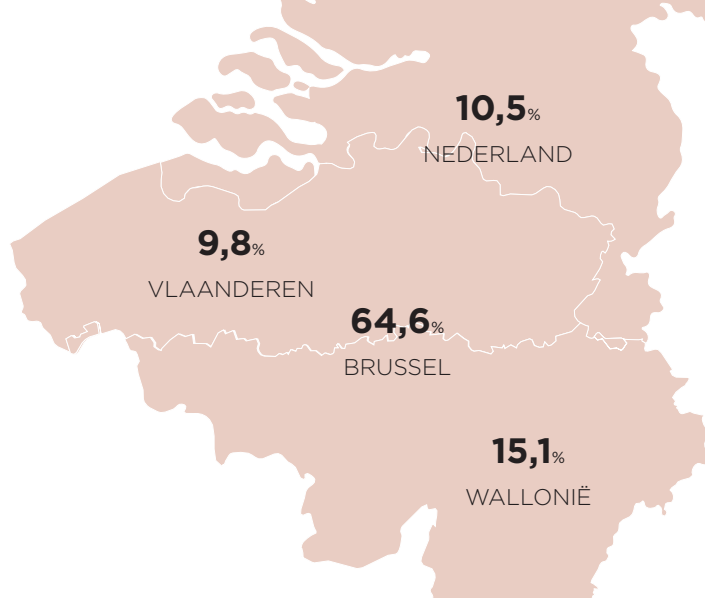




Galerie de l'Ange, Namen

196 797 m²

vastgoedbeleggingen
beschikbaar voor verhuur



INHOUD

Profiel.....	2
Risicofactoren.....	4
Overzicht.....	18
Beheersverslag.....	30
Vastgoedverslag.....	52
Het aandeel op de beurs.....	76
Corporate governance-verklaring.....	84
Financiële staten.....	106
Permanent document.....	150
Verklarende woordenlijst.....	164
Agenda van de aandeelhouder.....	169

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



Aankopen



Ontwikkelingen



Beheer



Verkopen

Onze 3 strategische
prioriteiten:

- Groei van onze
portefeuille door
investering en
ontwikkeling
- Kwaliteit van onze
diensten aan onze
huurders
- Waardecreatie voor
onze aandeelhouders

€ 543,5
miljoen

Waarde van de
vastgoedportefeuille

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 indexering van de inkomsten, met het gevolg dat het nettoresultaat van de vennootschap vermindert.

Risicobeheersing

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

- de huurcontracten voorzien in de indexering 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 25 van de 'Financiële Staten').

1.2 Deflatierisico

Risicobeschrijving

Ingeval van deflatie, of nog in geval van een volledige of gedeeltelijke bevrozing van de huurprijzen door de overheid, kan de stijging van de huuropbrengsten worden afgeremd. Deflatie kan de rente doen dalen met als gevolg

- de investeringsstrategie van de vennootschap is gericht op kwalitatief hoogwaardige activa en projectontwikkelingen, die onmiddellijk goede rendementen en stabiele inkomsten genereren;
- fluctuaties in marktwwaarden worden opgevangen doordat de portefeuille is gediversifieerd, ook op geografisch vlak.

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 of dergelijke. In dat geval is er een risico op verlies van huurinkomsten en bijgevolg een daling van het nettoresultaat van de vennootschap, gepaard gaande met een daling van de netto activa van de vennootschap en een stijging van de schuldgraad.

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 aangepaste verzekeringspolissen. Deze verzekeren de heropbouwwaarde (exclusief terrein) en de huurleegstand tijdens de heropbouw van het gebouw. De polissen zijn afgesloten door de venn

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 laattijdig 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 gunstige voorwaarden of zelfs het toestaan van huurvrije periodes.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium tracht dit risico te beperken door het nemen van de volgende maatregelen:

- de vennootschap voert een beleid van gediversifieerde investeringen, zowel qua geografische ligging als qua het gewenste type huurders, steeds in overeenstemming met de terzake geldende wetgeving;
- de huurders worden zorgvuldig geselecteerd op basis van een analyse van hun financiële draagkracht (zijnde 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;
- de vennootschap past een strikte procedure toe om wanbetalers op te volgen.

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, herstelling of renovatie);
- het zoeken van nieuwe huurders kan een zekere tijd in beslag nemen; gedurende deze periode zijn de kosten verbonden aan 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 vastgoedportefeuille, wat de resultaten negatief kan beïnvloeden.

Risicobeheersing

Gezien het zeer groot aantal huurders en rekening houdend met de demografische vooruitzichten in België, alsook met het feit dat huisvesting in se een basisbehoefte 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. Daarbij doet zij een beroep op haar ervaring om haar aanbod af te stemmen op de marktvraag.

verschilt van (en kan dus minder bedragen dan) de reële waarde van het vastgoed zoals in de IFRS-balans van de vennootschap wordt vermeld.

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 en 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 vastgoedinvestering in Nederland, zijn dus in dat land onderworpen aan de vennootschapsbelasting 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

Voorziene evolutie van de schuld

De vennootschap verwacht een schuldgraad (GVV-wet) van 54,95% op 31 december 2019. Deze evolutie van de schuld berust op de volgende assumpties:

- een schuldgraad (GVV-KB) van 50,16% op 31 december 2018;
- 12 maanden EPRA resultaat zoals voorzien in het budget van de vennootschap;
- de acquisitie van de aandelen van Be Real Estate NV;
- een verderzetting van de verkoop van gebouwen zoals voorzien is in het budget van de vennootschap;
- de verderzetting van de investeringen in de lopende ontwikkelingsprojecten;
- het verderzetten van de huidige uitkeringspolitiek betreffende dividenden (voorschot in december en saldo in mei).

De bovenstaande berekeningen houden geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

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

Conclusie

Home Invest Belgium is van mening dat haar schuldgraad niet meer dan 65% zal bedragen. Bijgevolg zijn er geen aanvullende maatregelen nodig, gezien de intrinsieke eigenschappen van het vastgoed en de verwachte evolutie van de eigen middelen. Home Invest Belgium heeft de strategie om zichzelf te financieren met een schuldgraad van minder dan 55%. De Raad van Bestuur is aandachtig voor de realisatie (of niet realisatie) van nieuwe investeringen. Indien er door gebeurtenissen een heroriëntatie van de strategie zou moeten plaatsvinden, zal ze die onverwijld doorvoeren en zullen de aandeelhouders hiervan worden verwittigd.

5.2 Liquiditeitsrisico

Risicobeschrijving

Het liquiditeitsrisico behelst dat Home Invest Belgium op een gegeven ogenblik niet langer over de vereiste liquide middelen zou kunnen beschikken en niet langer de nodige kredieten zou kunnen krijgen om te voldoen aan haar kortlopende verplichtingen.

Kredietlijnen

Er bestaat een risico dat de kredietlijnen niet worden verlengd. Bovendien kunnen de kredietmarges 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 verbintenissen (“covenants”) die werden aangegaan onder deze financieringscontracten.

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

In het kader van de diversificatie van haar financieringsbronnen heeft Home Invest Belgium op 18 juni 2014 een obligatielening uitgegeven met een waarde van € 39,8 miljoen. Deze heeft een initiële 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 in geval van controle

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 2018 bedraagt het totale volume aandelen van Home Invest Belgium verhandeld op de beurs 306 477 aandelen tegenover 198 650 aandelen voor het boekjaar 2017.

Risicobeheersing

De volgende maatregelen beperken dit risico:

- 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 die optreedt als liquidity provider.

5.8 Risico verbonden aan de uitkering van het dividend

Risicobeschrijving

Krachtens artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 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

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Bij de beursintroductie in 1999 beschikte Home Invest Belgium over een portefeuille van € 41 miljoen. In 2018 is deze uitgegroeid tot een vastgoedportefeuille met een reële waarde van meer dan € 540 miljoen. De vennootschap streeft ernaar om een vastgoedportefeuille samen te stellen en te beheren die door haar locatiekeuze en diversificatie van haar huurders een groei op de korte en lange termijn verzekert voor haar aandeelhouders, zowel op het vlak van de waarde van haar vastgoedportefeuille als op het vlak van huurinkomsten.

Het aandeel opende het jaar met een koers van € 90,00 in een neerwaartse evolutie die uitdiepte op € 82,60 midden februari. Sindsdien noteerde het een gestage klim en sloot het jaar af op € 91,40.

In de loop van de jaren werd de kwaliteit van de vastgoedportefeuille systematisch verbeterd door de vervanging van oudere en minder performante gebouwen door nieuwe, die beter afgestemd zijn op de alsmaar toenemende vereisten van de residentiële huurmarkt, hetgeen ook de huurinkomsten ten goede kwam.

Als belangrijkste transacties in 2018 kunnen enerzijds worden opgetekend de overeenkomst tot aankoop (onder opschortende voorwaarden) van een aparthotel-portefeuille verhuurd op basis van een erfpachtrecht van 27 jaar met vaste huur en anderzijds de participatie die Home Invest Belgium in december 2018 heeft genomen in Sunparks De Haan NV met een vaste huur van 15 jaar. Deze transacties garanderen een huurzekerheid op lange termijn. Samen met onze investering in Port Zélande in 2016 bevestigt Home Invest Belgium met deze transacties de diversificatie van haar strategie naar residentieel vastgoed in de ruime zin van het woord, waaronder de residentiële toeristische sector.

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



STRATEGIE

Vier ontwikkelingspijlers

Home Invest Belgium wil zich opwerpen als dé referentiespeler in voor verhuur bestemd residentieel vastgoed, in de ruime zin van het woord: traditionele appartementen, appartementen met diensten, studentenstudio's, tweede verblijven en vakantiewoningen.

De strategie van de vennootschap berust op vier pijlers:



Investeren

de aankoop van bestaande gebouwen of projecten



Beheren

het actieve beheer van de portefeuille



Meyers-Hennau**Meyers-Hennastraat 5-17 in 1020 Brussel**

De afbraakwerken zijn van start gegaan net voor het jaareinde. De voorlopige oplevering van de werken is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2020.

**Jourdan 95****Jourdanstraat 95 in 1060 Sint-Gillis**

Aankoop van een gebouw aan de Jourdanstraat in Brussel. De vergunningsaanvraag is lopende. De onderhandelingen met de plaatselijke autoriteiten zijn aan de gang.

**Marcel Thiry C2****Marcel Thirylaan 204**

SAMENVATTING VAN
DE GECONSOLIDEERDE
JAARREKENING
PER 31 DECEMBER 2018

Deze samenvatting verwijst naar de geconsolideerde jaarrekening die integraal deel uitmaken van dit financieel jaarverslag.

Geconsolideerde balans

ACTIVA	31/12/2018	31/12/2017*
I. Vaste Activa	544 868 654	459 231 235
B. Immateriële vaste activa	462 356	416 024
C. Vastgoedbeleggingen	524 506 117	457 864 921
D. Andere materiële vaste activa	353 420	391 371
E. Financiële vaste activa	155 574	112 033
F. Vorderingen financiële leasing	391 187	446 887
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	19	

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

In boekjaar 2018 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (met inbegrip van de projectontwikkelingen) toegenomen met € 66,6 miljoen van € 457,9 miljoen op 31 december 2017 tot € 524,5 miljoen op 31 december 2018, hetzij een stijging met +14,6%.

Deze stijging is te danken aan enerzijds een positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (zie toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening) en anderzijds de netto-uitbreiding van de vastgoedportefeuille door nieuwe investeringen (voornamelijk de interne realisatie van ontwikkelingsprojecten).

Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie

Op 17 december 2018 heeft Home Invest Belgium, via de nieuw opgerichte vennootschap De Haan Vakantiehuizen NV, waarvan zij 50% van de aandelen aanhoudt, de aankoop gerealiseerd van 51,43% van de aandelen van de vennootschap Sunparks De Haan NV.

De participatie van Home Invest Belgium bedroeg op 31 december 2018 € 19,0 miljoen. Deze participatie wordt in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

Eigen vermogen

Op 31 december 2018 bedraagt het eigen vermogen van de groep € 269,0 miljoen, een stijging met 24,8% ten opzichte van 31 december 2017.

De IFRS NAV per aandeel is in boek

Geconsolideerde resultatenrekening

	2018	2017*
I. Huurinkomsten	24 286 604	22 683 114
III. Met verhuur verbonden kosten	-294 009	-183 272
NETTO HUURRESULTAAT	23 992 595	22 499 843
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	170 800	136 764
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	577 974	598 574
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3 016 662	-2 769 775
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-650	-30 000
VASTGOEDRESULTAAT	21 724 057	20 435 406
IX. Technische kosten	-1 099 527	-1 086 011
X. Commerciële kosten	-312 350	-342 219
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-340 659	-289 436
XII. Beheerkosten vastgoed	-3 903 591	-3 766 408
XIII. Andere vastgoedkosten	-8 616	19 853
VASTGOEDKOSTEN	-5 664 743	-5 464 220
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16 059 314	

ANDERE ELEMENTEN VAN HET BEHEERSVERSLAG

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

De risicofactoren worden beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

Aanwending van de financiële instrumenten

Home Invest Belgium organiseert haar financieel beleid dusdanig dat zij doorlopend over voldoende kredietlijnen beschikt. Zij volgt het renterisico op en tracht dit zoveel mogelijk te 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 2018, 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 2018 geen enkele activiteit uitgevoerd met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling in de zin van artikel 96 en 119 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 venn

Vastgoed- portefeuille

Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur ¹				
		Jaar ²	Eenheden	Oppervlakte
Nr	Naam		Aant.	m ²
Brussels Hoofdstedelijk Gewest				
1.	The Link Maurice Charlentstraat 51-53 Oudergem	2015	124	4 353
2.	Belliard 21 Belliardstraat 21 Brussel	2013		

Vastgoed- portefeuille

Vlaams Gewest, Waals Gewest en Nederland

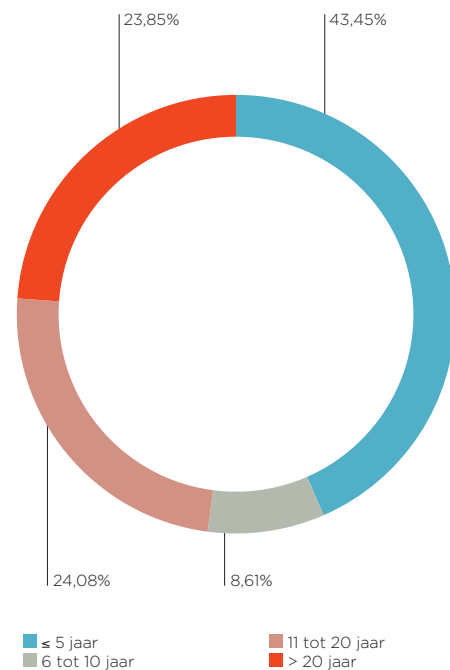


Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur ¹				
		Jaar ²	Eenheden	Oppervlakte
Nr	Naam		Aant.	m²
19.	The Pulse Célidéestraat 29-33 Sint-Jans-Molenbeek	2018	97	7 874
20.	Bosquet - Jourdan Bosquetstraat 72 - Jourdanstraat 71 Sint-Gillis	1997	6	798
21.	Jourdan - Munt Jourdanstraat 121-125 Sint-Gillis	2002	26	2 814
22.	Jourdan 85 Jourdanstraat 85 Sint-Gillis	2010	24	2 430
23.	Lambermont Lambermontlaan 210-222 - Desenfansstraat 13-15 Schaarbeek	2008	131	

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur					
		Jaar ¹	Eenheden	Oppervlakte	Bezettings- graad ²
Nr	Naam		Aant.	m²	%
37.	Wetteren Cederdreef 9 Wetteren	1989	1	229	
38.	Scheldeveugel Remparden 12 Oudenaarde	1980	96	5 746	
Totaal Vlaams Gewest			259	20 126	90,0%
Waals Gewest					
39.	Clos Saint-Géry Rue de Tournai 4 Ghlin	2015	20	4 140	
40.	Quai de Compiègne Quai de Compiègne 55 Huy	1971	1	2 479	</

Analyse van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur¹

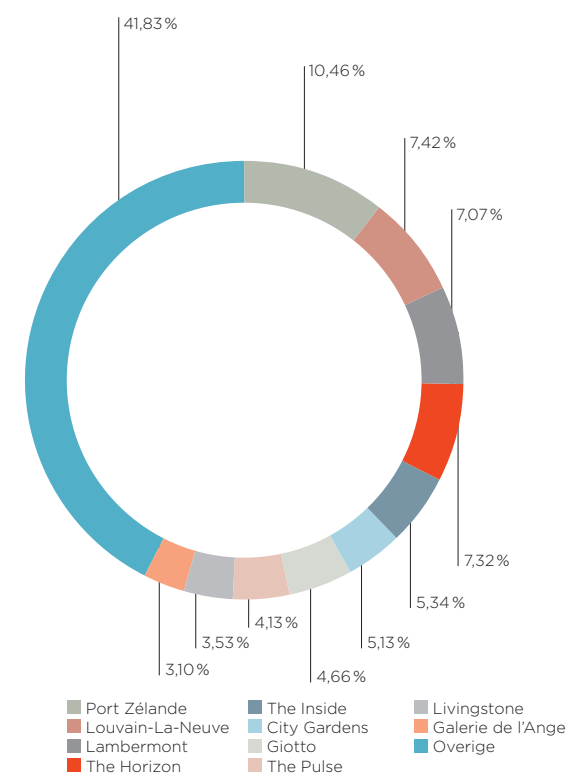
Spreiding volgens ouderdom van de gebouwen



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 activa in de portefeuille als recent bestempeld worden. Dit aandeel neemt bovendien snel toe dankzij de verschillende renovatieprogramma's die door Home Invest Belgium 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 van meer dan 20 jaar: 22,9%.

Spreiding per gebouw



DE MARKT VAN RESIDENTIEEL VASTGOED¹

De laatste demografische vooruitzichten bevestigen de groeivertraging

De demografische vooruitzichten van het Federaal Planbureau zijn gebaseerd op hypothesen die rekening houden met de impact van de vluchtelingencrisis van de afgelopen maanden. Op lange termijn kaders deze demografische vooruitzichten in een ongewijzigd maatschappelijk organisatiescenario, maar ze omvatten wel een scenario van een verstrengd migratiebeleid op het niveau van de Europese Unie. Ook houden ze rekening met de hypothesen inzake vruchtbaarheid, verhoging van de levensverwachting en veroudering van de bevolking.

Op 1 januari 2018 bestond de Belgische bevolking uit zowat 11 376 000 inwoners, ten opzichte van 11 322 000 een jaar eerder. Dit komt neer op een stijging met 0,47% in een jaar. Op 1 januari 2019 zou het aantal op ongeveer 11 428 000 inwoners moeten liggen.

Tegen 2030 zou België 11 887 000 inwoners tellen. Dit zou een groei van 4% betekenen, een lichte daling ten opzichte van de voorgaande demografische vooruitzichten.

Deze gemiddelde huurprijs is natuurlijk afhankelijk van de intrinsieke kenmerken van de wooneenheid, van haar oppervlakte, haar kwaliteit, haar ligging, van het aantal slaap- en/of badkamers, van haar milieuprestaties. Zo wordt voor een studio van vóór 1945 een huur van € 519 gevraagd, terwijl deze stijgt tot € 1 623 voor een nieuwgebouwd of gerenoveerd huis na 2001. De meeste huurprijzen liggen 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 voortvloeide uit de indexering.

De kloof mag dan op het eerste gezicht klein ogen, toch wijst de studie er ook op dat de kloof 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

VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDEXPERTEN

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 gelegen in België op 31 december 2018.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	TOTAAL	BELGIË	NEDERLAND
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 490,36 miljoen	€ 439,08 miljoen	€ 51,28 miljoen
Projectontwikkelingen	€ 34,14 miljoen	€ 34,14 miljoen	
Totaal	€ 524,51 miljoen	€ 473,22 miljoen	€ 51,28 miljoen

Portefeuille in België

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).

Z

HET AANDEEL OP DE BEURS

Profiel van de beleggers

Het aandeel Home Invest Belgium is zowel voor particuliere als institutionele investeerders een interessant beleggingsinstrument.

De onrechtstreekse belegging in residentieel vastgoed biedt tal van voordelen:

- de belegger is verlost van het stijgende aantal administratieve en technische verplichtingen in het kader van het beheer van residentieel vastgoed;
- het risico op inkomstenderving bij huurleegstand of wanbetaling is gespreid over een groot aantal huurders;
- de belegger geniet van een betere liquiditeit van zijn vermogen aangezien de aandelen van Home Invest Belgium 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 het aandeel 2013-2018

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Beurskoers (in €)						
Hoogste koers	€ 94,00	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00	€ 82,35

6. Comités

Binnen de Raad van Bestuur zijn vier Comités opgericht die de Raad van Bestuur moeten bijstaan en adviseren binnen hun specifieke domeinen. Zij vormen een louter adviesorgaan en rapporteren aan de Raad van Bestuur, die de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid behoudt. Meer uitleg over de Comités kan worden teruggevonden in het Corporate Governance Charter van de vennootschap, dat ten alle tijde kan worden geconsulteerd op de website www.homeinvestbelgium.be.

6.1. Auditcomité

Hoewel Home Invest Belgium voldoet aan twee van de drie uitzonderingscriteria die zijn vastgelegd in artikel 526 bis, § 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 richten¹.

Het Auditcomité is het afgelopen boekjaar zes keer bijeengekomen en is per 31 december 2018 samengesteld uit de volgende personen:

- Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van het Auditcomité; aanwezigheid op Comité tijdens het boekjaar:

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING^{1,2}

RESULTATENREKENING^{1,2}

	Toelichting	2018	2017*
I. Huurinkomsten	5	24 286 604	22 683 114
III. Met verhuur verbonden kosten	5	-294 009	-183 272
NETTO HUURRESULTAAT		23 992 595	22 499 842
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6	170 800	136 764
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	577 974	598 574
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	-3 016 662	-2 769 775
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	6	-650	-30 000
VASTGOEDRESULTAAT		21 724 057	20 435 405
IX.			

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstru- menten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboek houding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstru- menten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboek houding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
SALDO OP 31/12/2016	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	108 428 393	-29 495 716	-1 310 093	-5 944 578	-757 323	1 259 467	25 920 070	6 101 079	205 202 333
Transfer											-6 768 191	6 768 191	
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen			</										

KASSTROOMOVERZICHT

	2018	2017 *
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	7 183 786	3 437 814
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	10 392 703	7 288 851
Resultaat van het boekjaar	68 777 725	11 822 573
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	75 308 885	14 561 780
Ontvangen interesten	105 328	90 494
Betaalde interesten	-4 727 540	-3 613 605
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 613 701	1 226 658
Belastingen	-295 246	-442 754
Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-53 553 002	-1 820 660
Afschrijvingen en waardeverminderingen	170 415	105 211
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	170 415	105 211
Andere niet-monetaire elementen	-57 628 657	-1 206 23

TOELICHTING 4 : GESEGMENTEERDE INFORMATIE (GECONSOLIDEERD)

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

