

JAAR- RESULTATEN 2018

Gereguleerde informatie
Onder embargo tot 21/02/2019 17.40 u

GROEI VAN DE VASTGOED PORTEFEUILLE

*De reële waarde van de vastgoedportefeuille
overschrijdt de drempel van € 540 miljoen.*

GROEI VAN HET EPRA RESULTAAT EN HET DIVIDEND

- Toename van het EPRA resultaat met 7,3% tot € 10,54 miljoen.
- Stijging van het vooropgestelde brutodividend per aandeel naar € 4,75, een stijging voor het 19^e opeenvolgende jaar.

STIJGING VAN DE NETTO ACTIEFWAARDE PER AANDEEL (NAV)

- Stijging van de IFRS NAV per aandeel naar € 81,81.
- Stijging van de EPRA NAV per aandeel naar € 85,06.

DALING VAN DE SCHULDGRAAD

- Schuldgraad van 50,16% (GVV-KB) en 48,90% (IFRS) op 31 december 2018.



Housing life

HOME INVEST
BELGIUM

GUNSTIGE VOORTGANG EIGEN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

- Oplevering in 2018 van gebouw **The Pulse** (Sint-Jans-Molenbeek) bestaande uit 96 appartementen, waarvan er momenteel reeds 79 verhuurd zijn;
- Verderzetting van de werken aan het gebouw **The Crow'n** (Kraainem). De oplevering wordt verwacht tegen het einde van het eerste kwartaal van 2019;
- Start van de werken op de **Brunfaut**-site (Molenbeek). De oplevering wordt verwacht tegen het eerste kwartaal van 2020;
- Start van de afbraakwerken voor het gebouw **Meyers-Hennau** (Laken). De oplevering wordt verwacht in de loop van het vierde kwartaal van 2020;
- De stedenbouwkundige vergunning voor het project **Marcel Thiry C2** (Sint-Lambrechts-Woluwe) werd bekomen in het afgelopen boekjaar. De start van de werken is voorzien rond het derde kwartaal van 2019;
- De vergunningsaanvraag strekkende tot een totale renovatie van het residentiële gedeelte van het gebouw **Galérie de l'Ange** (Namen) werd ingediend. De vergunning wordt verwacht in het derde kwartaal van 2019.

INVULLING EXPANSIEPOLITIEK MET VERSCHILLENDE ACQUISITIES

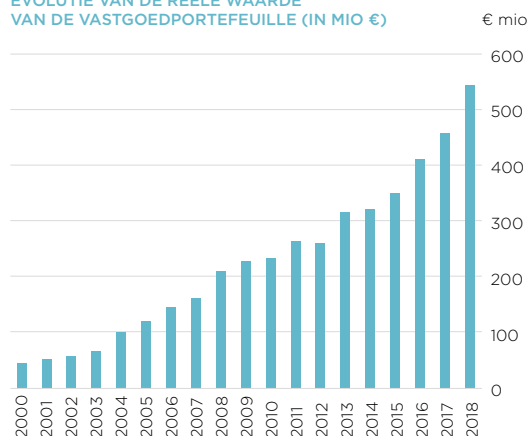
- Ondertekening van een overeenkomst onder opschortende voorwaarden met het oog op de verwerving van de naamloze vennootschap **Be Real Estate**, eigenaar van vier gebouwen van het type "aparthotels" in Brussel. De realisatie van de opschortende voorwaarden wordt verwacht tegen het einde van het vierde kwartaal in 2019.
- Verwerving van 51,43 % van de aandelen van de naamloze vennootschap **Sunparks De Haan**, via een nieuw opgerichte vennootschap, waarvan Home Invest Belgium 50% van de aandelen aanhoudt (de overige 50% zijn in handen van Belfius Insurance (25%), TINC (12,5%) en DG Infra Yield (12,5%)). Het saldo van de aandelen van Sunparks De Haan wordt aangehouden door een Frans privéfonds, beheerd door Astream.
- Verwerving van 100% van de aandelen van de naamloze vennootschap "**Immobilière Meyers-Hennau**", eigenaar van een gebouw gelegen in Laken.



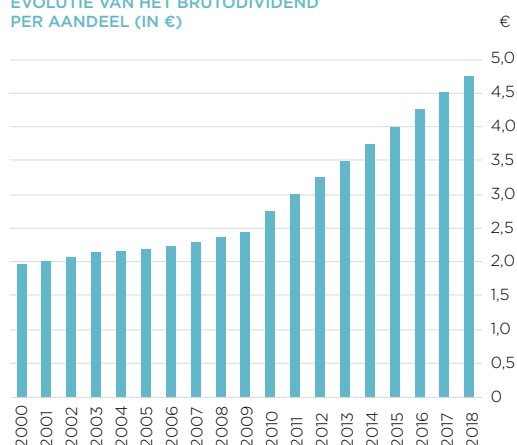
Galérie de l'Ange

KERNCIJFERS

EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE
VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE (IN MIO €)



EVOLUTIE VAN HET BRUTODIVIDEND
PER AANDEEL (IN €)



INHOUD

Vastgoedportefeuille	4
Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2018	5
Geconsolideerde resultatenrekening	11
Geconsolideerde balans	15
Dividend & beurskoers	18
Aandeelhouderschap op 31 december 2018	19
Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar ...	20
Vooruitzichten	20
Verklaring van de commissaris	20
Agenda van de aandeelhouder	21
Annex 1	22

€ 543
miljoen

Reële waarde van de
vastgoedportefeuille

€ 4,75

Brutodividend
per aandeel

€ 85,06

EPRA NAV
per aandeel

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 december 2018 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 543,51 miljoen, tegenover € 457,87 miljoen eind 2017, hetzij een toename met 18,7%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/12/2018	31/12/2017
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 524,51 m	€ 457,87 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 490,36 m	€ 423,11 m
Projectontwikkelingen	€ 34,14 m	€ 34,76 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 19,00 m	€ 0,00 m
Totaal	€ 543,51 m	€ 457,87 m

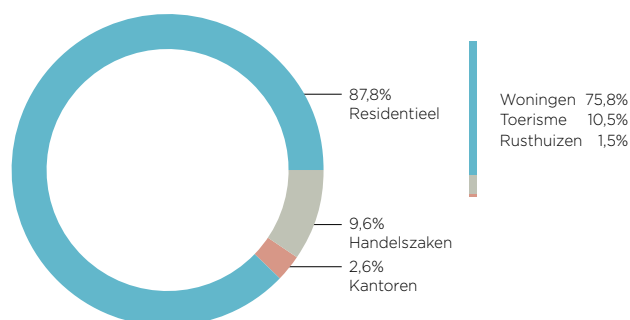
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 490,36 miljoen en bestaat uit 52 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten op 31 december 2018 bedraagt € 27,36 miljoen. De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 5,6%.

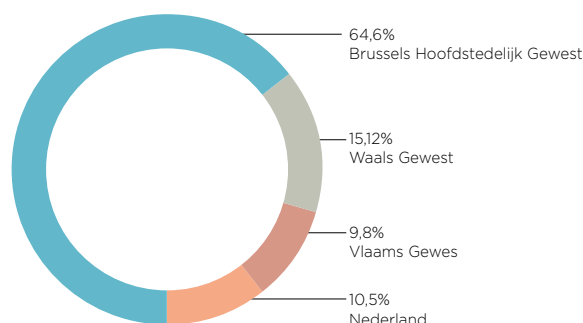
Op 31 december 2018 zijn de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur voor 64,6% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 15,2% in het Waals gewest, 9,8% in het Vlaams Gewest en 10,5% in Nederland.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 december 2018 voor 87,8% uit residentieel vastgoed. De spreiding van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, berekend op basis van de reële waarde van de gebouwen ziet eruit als volgt:

VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR - TYPE VASTGOED



VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR - GEOGRAFISCHE SPREIDING



€34
miljoen

Project-
ontwikkelingen

€490
miljoen

Vastgoedbeleggingen
beschikbaar voor
verhuur

The Horizon

¹ De vastgoedportefeuille bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen en (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie.

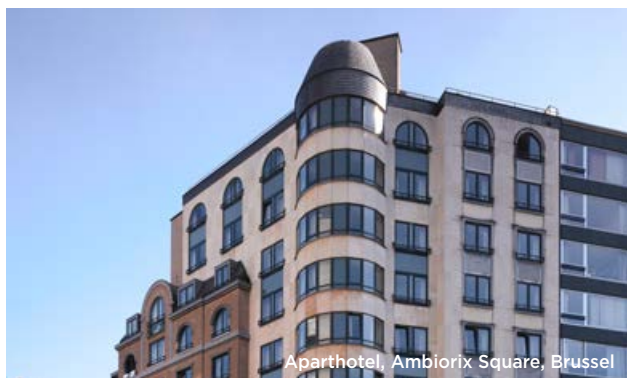
² Bruto huurrendement = (contractuele brutohuren op jaarbasis + geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes) / (reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur).

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR 2018



Acquisities

Be Real Estate NV



Aparthotel, Ambiorix Square, Brussel



Aparthotel, Grote Markt - Brussel

Ambiorix Square, Brussel - Grote Markt, Brussel - Regent, Brussel - Montgomery, Brussel

Op 27 juni 2018 sloot Home Invest Belgium een overeenkomst onder opschortende voorwaarden met het oog op de verwerving van de naamloze vennootschap Be Real Estate. Deze vennootschap is eigenaar van vier gebouwen van het type 'aparthotel' (gemeubelde appartementen, in combinatie met de diensten van een hotel zoals receptie, schoonmaak, wasserij enz.), alle gelegen in Brussel.

Door deze acquisitie zal de portefeuille van Home Invest Belgium toenemen met 185 nieuwe eenheden.

Deze gebouwen zullen verder worden uitgebaat door BEAPART, via een erfpachtrecht toegestaan voor 27 jaar, onder het merk B-Aparthotels. Tijdens het eerste jaar van de erfpacht zal er een grondige renovatie plaatsvinden door de uitbater, zonder een volledige onderbreking van de uitbating.

Er wordt verwacht dat de opschortende voorwaarden zich zullen realiseren tegen het einde van het vierde kwartaal in 2019. De conventionele waarde van het vastgoed werd bepaald op € 36 miljoen, op basis van een vaste 'triple net'³ huur van € 1,84 miljoen. De verwerving zal gefinancierd worden door bankschulden.

Dankzij deze acquisitie bevestigt HIB haar strategie van **diversificatie** naar residentieel vastgoed in de ruime zin van het woord, waaronder de **residentiële toeristische sector**. Een eerste stap naar dit segment werd reeds in 2016 ondernomen via de verwerving van de residentiële vakantiewoningen in Center Parcs Port Zélande in Nederland. Deze keer ging de voorkeur van Home Invest Belgium uit naar stedelijke hotelresidenties, geschikt voor zowel toeristen als zakenlui.

Kenmerkend voor deze investeringen is hun typologie, die dicht aanleunt bij het klassieke residentiële segment. Dit biedt Home Invest Belgium verschillende mogelijkheden, zoals een reconversie op lange termijn, of lang lopende triple net huurovereenkomsten die voor dit type vastgoed worden afgesloten.

³ De erfpachter draagt als enige persoon de verantwoordelijkheid voor de kosten, lasten en herstellingen verbonden aan het gebouw (inclusief grondige herstellingen zoals het dak) gedurende de totale duur van het contract.

Immobilière Meyers-Hennau NV



Home Invest Belgium verwierf op 3 oktober 2018 de exclusieve controle over de naamloze vennootschap Immobilière Meyers-Hennau, eigenaar van een gebouw gelegen in Laken. Deze vennootschap beschikt tevens over de vergunningen en studies die het mogelijk maken om het bestaand gebouw, na afbraak, om te vormen naar een residentieel project bestaande uit 35 appartementen, 11 huizen en 51 parkeerplaatsen voor een totale bovengrondse oppervlakte van $\pm 5.000 \text{ m}^2$. De totale investering (acquisitie, studiekosten en werken) zal ongeveer € 12 miljoen bedragen en het verwachte aanvangsrendement zal $\pm 5\%$ bereiken eens het gebouw volledig in exploitatie is. De voorlopige oplevering van de werken is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2020.

Sunparks De Haan NV



Op 17 december 2018 heeft Home Invest Belgium via een nieuw opgerichte vennootschap, De Haan Vakantiehuisen NV, waarvan zij 50% van de aandelen aanhoudt (de overige 50% zijn in handen van Belfius Insurance (25%), de beursgenoteerde infrastructuurinvesteerder TINC (12,5%) en het infrastructuurfonds DG Infra Yield (12,5%)). De nieuwe onderneming "De Haan Vakantiehuisen NV" houdt 51,43% van de aandelen aan. Het saldo van de aandelen in deze vennootschap werd verworven door een Frans privéfonds, beheerd door Astream, een Franse vastgoedfondsenbeheerder.

Sunparks De Haan NV is eigenaar van een toeristisch leisurecomplex met gemeenschappelijke infrastructuur gelegen in De Haan. Dit complex geniet van een unieke ligging vlakbij de zee. Het leisurecomplex wordt in gebruik genomen voor een vaste initiële periode van 15 jaar door Sunparks Leisure NV (onderdeel van de vakantiegroep Pierre & Vacances) op basis van een 'triple net' overeenkomst die voorziet in een indexatiemechanisme.

Het complex zal volledig worden gerenoveerd en worden opgewaardeerd als een Center Parcs village met 4 Birdies.



Ontwikkelingsprojecten

The Pulse



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

The Pulse werd in de loop van het boekjaar opgeleverd en op 18 mei 2018 officieel ingehuldigd, in aanwezigheid van het gemeentebestuur en de eerste huurders van de site. Dit project betreft een herontwikkeling van een kantorensite naar een modern wooncomplex bestaande uit 93 appartementen, 3 huizen en een plaats voor een kinderdagverblijf.

De huurders genieten van een gemeenschappelijke binnenplaats met een petanquebaan. De nodige aandacht werd besteed aan het aspect duurzaamheid: enerzijds werd het gebouw uitgerust met zonnepanelen en anderzijds kan dit gebouw genieten van een uitstekende energieprestatiescore. Momenteel zijn reeds 79 van de 96 wooneenheden verhuurd. Meer informatie is terug te vinden op de website www.the-pulse.be.

The Crow'n



Koningin Astridlaan 278 in 1950 Kraainem

De werken voor de bouw van de gelijkvloerse handelsruimten en de 40 appartementen op de verdiepingen in het gebouw liepen heel 2018 door. De oplevering wordt verwacht tegen het einde van het eerste kwartaal van 2019.

De vijf retail units, waaronder een crèche en een bankkantoor, zijn reeds verhuurd.

Brunfaut



Brunfautstraat 13-29 en Finstraat 4-12 in 1080 Molenbeek

De werken op de Brunfaut-site zijn van start gegaan in de loop van 2018 en vorderen volgens planning. Dit project bestaat uit een wooncomplex met 93 appartementen, 66 parkeerplaatsen en 1 443m² oppervlakte voor kantoren of buurtdiensten die beantwoorden aan de behoeften van de wijk. De oplevering is voorzien tegen het eerste kwartaal van 2020.

Tegelijk zullen, in overleg met de gemeente Molenbeek, de stedenbouwkundige lasten van het project Brunfaut besteed worden aan de renovatie van het plein. Het is de bedoeling om nieuw leven te blazen in deze wijk door deze te laten uitgroeien tot een heuse ontmoetingsplaats voor de mensen uit de buurt.

Meyers-Hennau



Meyers-Hennaustraat 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 project aan de Jourdanstraat in Brussel.

De vergunningsaanvraag is lopende. De besprekingen met de plaatselijke autoriteiten zijn aan de gang.

Marcel Thiry C2



Marcel Thirylaan 204 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

De bouwvergunning werd bekomen in augustus 2018. De vooropgestelde startdatum van deze ontwikkeling wordt verwacht rond het derde kwartaal van 2019.

Galérie de l'Ange



Rue de l'Ange 10, 16 en 20 – Rue de la Monnaie 4-20 in 5000 Namen

De vergunningsaanvraag strekkende tot een totale renovatie van het residentiële gedeelte werd ingediend. De vergunning wordt verwacht tegen het begin van derde kwartaal 2019.



Verkopen

Ook in de loop van het boekjaar 2018 ging Home Invest Belgium over tot de arbitrage van een deel van haar portefeuille.

Het voorbije boekjaar werden verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal **€ 7,76 miljoen**. Op deze desinvesteringen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van €0,61 miljoen ten aanzien van de laatste reële waarde van het verkochte vastgoed, en een meerwaarde van € 3,32 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen). Deze meerwaarde draagt bij tot het statutair uitkeerbaar resultaat van de vennootschap.

Er wordt aan herinnerd dat, ingevolge wijzigingen van de IFRS-normen die sinds 2018 van kracht zijn, de verkopen maar kunnen worden opgenomen in de rekeningen op het moment dat de verkoopakte wordt afgesloten. Voorheen werden deze verkopen geboekt op het moment van het afsluiten van de verkoopovereenkomst of op het ogenblik van de realisatie van de eventuele opschortende voorwaarden hierin vervat. Hieruit volgt dat de termijn voor deze verkopen dit jaar ingekort is met 3 maanden (gebruikelijke periode tussen een overeenkomst en een akte). De meerderheid van de verkoopakten die werden getekend in de loop van het eerste kwartaal van 2018 betroffen inderdaad overeenkomsten die werden ondertekend in 2017 en die reeds werden geboekt in de uitkeerbare meerwaarden van dat jaar. Bijgevolg ligt het aandeel van de meerwaarden die voortvloeien uit de verkopen in het uitkeerbaar resultaat in 2018 lager dan in 2017. Dit effect is tijdelijk en beperkt tot 2018.



Beheer van de portefeuille

Belangrijkste verhuringen in het afgelopen boekjaar

In 2018 werden **523 nieuwe huurcontracten** (op een totaal van 1 942 eenheden) getekend, waarvan 122 nieuwe huurcontracten (eerste ingebruikneming) in de gebouwen The Inside en The Pulse. 401 huurcontracten hadden betrekking op bestaande gebouwen (huurrotaties). Het spreekt voor zich dat een dergelijk aantal verhuringen slechts mogelijk is door het voeren van een actief beheer van de portefeuille.

Als belangrijkste verhuringen die werden afgesloten en/of in werking zijn getreden in de loop van het vorige boekjaar kunnen worden vermeld:

- de verhuring van de retail units in het gebouw **The Crow'n** (circa 1 187 m²). Niettegenstaande het feit dat dit gebouw nog niet werd opgeleverd, zijn op heden alle retail units reeds verhuurd;
- de huur van het gebouw **Melkriek** (rusthuis; circa 1 971 m²) werd door de vorige huurder opgezegd met effect op 1 augustus 2018. Sinds 15 oktober 2018 is het opnieuw verhuurd als zorginstelling aan marktconforme voorwaarden en kon de leegstand tot een minimumperiode worden herleid;
- de onmiddellijke wederverhuring van een commerciële unit (supermarkt) op de site in **Louvain-La-Neuve** (circa 636 m²), zonder enige leegstand;
- de verhuring van een commerciële ruimte voor het organiseren van teambuilding (circa 657 m²) in het gebouw **Haverwerf** in Mechelen voor het organiseren van teambuildingactiviteiten, voor een duur van 9 jaar;
- de verlenging van de huurovereenkomst voor een bureauimte gelegen in het gebouw **Clos de la Pépinière** (circa 370 m²).



Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad⁴ van de totale vastgoedbeleggingen **beschikbaar voor verhuur** is in 2018 stabiel gebleven op **90,0%** (in vergelijking met 90,5% in 2017). De totale bezettingsgraad wordt berekend met inbegrip van gebouwen in renovatie, gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering, gebouwen in verkoop en gemeubelde appartementen die op korte termijn worden verhuurd.

De **gemiddelde bezettingsgraad** van de **gebouwen in lopende exploitatie**⁵ bleef op een hoog niveau (**96,4%** in 2018 ten opzichte van 95,3% in 2017).

Er dient te worden opgemerkt dat de commercialisatie van de projectontwikkelingen pas start eens de werken volledig voltooid zijn, rekening houdend met het feit dat kandidaat-huurders slechts interesse vertonen eens een project is afgewerkt (in tegenstelling tot kandidaat-kopers). Dit verklaart waarom er de eerste maanden na de oplevering van een project nog fluctuaties zijn in de verhuring.

Door het actieve huurbeleid dat binnen de vennootschap wordt gevoerd, slaagt Home Invest Belgium er in om een hoge bezettingsgraad te presenteren voor het afgelopen boekjaar.



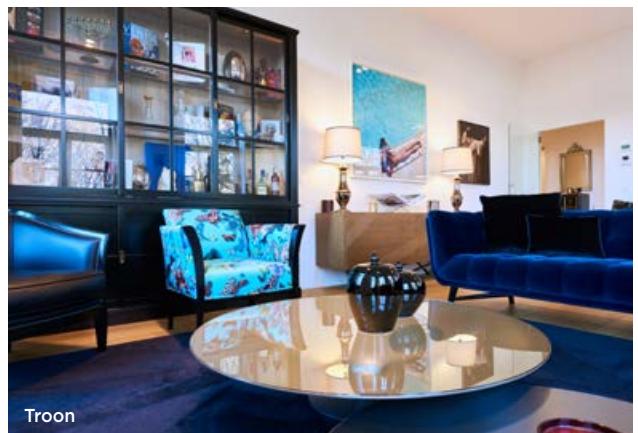
Verjonging van de portefeuille

Home Invest Belgium renoveert op het heden het gebouw leopold in **Luik**, om tegemoet te komen aan de huidige marktnormen voor residentieel vastgoed. Er wordt geschat dat deze werken tegen het derde kwartaal van 2019 zullen worden voltooid. Het gebouw Saint-Hubert is momenteel in studie voor volledige renovatie.

Home Invest Belgium heeft een vergunningsaanvraag ingediend met het oog op een volledige renovatie van het residentiële gedeelte van Galerie de l'Ange in **Namen**. De vergunning wordt verwacht tegen het begin van het derde kwartaal van 2019.

Daarnaast werd het renovatieplan betreffende het gebouw Scheldevleugel in **Oudenaarde** verder gezet, waarbij de derde fase van start is gegaan. In deze fase zullen 12 appartementen en studio's grondig gerenoveerd worden, samen met de renovatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De portefeuille vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur van Home Invest Belgium is aanzienlijk "jonger" dan het marktgemiddelde. Meer dan 75% van de vastgoedportefeuille is jonger dan 20 jaar of werd grondig gerenoveerd in de voorbije 20 jaar.



⁴ De bezettingsgraad staat voor het gemiddelde percentage over een bepaalde periode van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten en de geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten.

⁵ Met de bezettingsgraad van de gebouwen in lopende exploitatie wordt de bezettingsgraad bedoeld van de totale vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, met uitzondering van (i) de gebouwen in renovatie, (ii) de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering, (iii) de gebouwen in verkoop en (iv) de gemeubelde appartementen die op korte termijn worden verhuurd.

Veranderingen binnen het Management

CEO



Op 10 juli 2018 werd een einde gesteld aan de samenwerking met mevrouw Sophie Lambrighs, Chief Executive Officer, en de heer Nicolas Vincent, Chief Investment Officer.

De nieuwe Chief Executive Officer, de heer Sven Janssens, is gestart op 3 december 2018. Sven Janssens (46) is architect van opleiding. Na ervaring te hebben opgedaan als architect en project manager, legde hij zich vanaf 2003 toe op property management voor Trevi Services NV. In 2006 nam hij bij Leasinvest Real Estate de functies van Head of Property Management en Asset Manager op, en sinds 2016 was hij er Chief Operating Officer.

CFO



Op 31 januari 2019 heeft de heer Jean-Luc Colson, CFO van de vennootschap, het bedrijf verlaten. De heer Preben Bruggeman is sinds 7 januari 2019 aangesteld binnen Home Invest Belgium als nieuwe CFO.

Preben Bruggeman (34) beschikt over meer dan 10 jaar ervaring in Finance en startte zijn carrière bij Bank Degroef als aandelenanalist, verantwoordelijk voor de vastgoedsector. Vervolgens vervoegde hij het Corporate Finance departement waar hij een belangrijke rol heeft gespeeld in tal van kapitaalmarkttransacties en fusies en overnames in de vastgoedsector. Sinds 2015 bekleedde hij de functie van CFO en effectieve leider bij de openbare GVV Qrf City Retail.

Fusie door overname van perimetervennootschappen

Op 12 december 2018 werd de fusie door overname van de perimetervennootschappen Investors NV en Immobilière S et F NV goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de opgeslorpte vennootschappen en door de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium. Deze fusies door overname vonden plaats met boekhoudkundig en fiscaal effect op 1 juli 2018.



Home Invest Belgium team

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	14 971 186
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-887 977	-1 066 763
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	285 005	-112 236
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 456 342	13 792 187
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	610 185	719 633
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	59 413 636	824 629
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-171 278	-774 669
PORTEFEUILLERESULTAAT	59 852 543	769 593
OPERATIONEEL RESULTAAT	75 308 885	14 561 780
XX. Financiële inkomsten	105 328	90 494
XXI. Netto interestkosten	-4 672 338	-3 548 571
XXII. Andere financiële kosten	-55 202	-65 034
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 613 701	1 226 658
FINANCIEEL RESULTAAT	-6 235 914	-2 296 453
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	69 072 971	12 265 327
XXIV. Vennootschapsbelasting	-295 246	-361 199
XXV. Exit taks	0	-81 555
BELASTINGEN	-295 246	-442 754
NETTO RESULTAAT	68 777 725	11 822 573
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-59 852 543	-769 593
Uitsluiting van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	+1 613 701	-1 226 658
EPRA RESULTAAT⁶	10 538 883	9 826 322
Gemiddeld aantal aandelen ⁷	3 288 146	3 190 318
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	20,92	3,71
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	3,21	3,08
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL⁸	4,28	4,66

* In overeenstemming met IAS 8 werden de cijfers van 2017 herwerkt om rekening te houden met de verplichtingen voortvloeiend uit IAS12 uitgestelde belastingen. Zie Annex 1 voor verdere toelichting.

⁶ Het EPRA resultaat is het netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices Recommendations van EPRA.

⁷ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11.712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁸ Het statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van artikel 13, §1, van het GVV-KB.

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening

Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat is gestegen van € 22,50 miljoen in 2017 naar € 23,99 miljoen in 2018 (+6,6%). De stijging is voornamelijk te danken aan de verhuur van opgeleverde interne projectontwikkelingen en investeringen gerealiseerd in de loop van 2017 die in 2018 een volledig boekjaar hebben bijgedragen.

Vastgoedresultaat

De huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder zijn voornamelijk samengesteld uit door de GVV betaalde onroerende voorheffingen. Een deel van deze lasten en belastingen kon echter worden doorgerekend aan bepaalde huurders, overeenkomstig de toepasselijke wetgeving, zoals onder meer voor winkels, kantoren en rusthuizen. Na aftrek van de niet-recupereerbare kosten is het vastgoedresultaat gestegen van € 20,44 miljoen in 2017 naar € 21,72 miljoen in 2018 (+6,3%).

Vastgoedkosten en operationeel vastgoedresultaat

De technische kosten omvatten de onderhoudskosten, renovatiekosten en verzekeringspremies die ten laste van de eigenaar vallen. Zij bedroegen voor het afgelopen jaar € 1,10 miljoen.

De commerciële kosten zijn gedaald tot € 0,31 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 verbonden aan niet-verhuurde gebouwen bedragen € 0,34 miljoen en betreffen kosten die ten laste vallen van de vennootschap bij leegstaande gebouwen. Die leegstand kan het gevolg zijn van het vertrek van een huurder of voor de tijd die nodig is om een eerste huurder te zoeken bij nieuw opgeleverde projecten of na een grondige renovatie.

De beheerkosten van het vastgoed vertegenwoordigen de personeels- en werkingskosten, de honoraria van het management evenals de zitpenningen aan de bestuurders en de betaalde erelonen voor het aan derden uitbestede beheer van diverse panden en komen neer op een bedrag van € 3,90 miljoen.

In totaal zijn de vastgoedkosten toegenomen met 3,7% van € 5,46 miljoen in 2017 naar € 5,67 miljoen in 2018.

Het operationeel vastgoedresultaat komt in 2018 uit op € 16,06 miljoen, een stijging met +7,3% ten opzichte van 2017.

Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille

De algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten van Home Invest Belgium omvatten alle kosten en opbrengsten die geen rechtstreeks verband houden met het beheer van de gebouwen en de vennootschap. Ze omvatten onder meer de kosten verbonden aan de beursnotering en aan het statuut van Home Invest Belgium (Euronext Brussels, Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, abonnementstaks bij de FOD Financiën, enz.), de erelonen van de commissaris, de raadgevers en de erkende vastgoedexperten van de GVV. Deze kosten bedroegen € 0,60 miljoen in 2018, een verbetering ten opzichte van 2017.

Hierdoor wordt in 2018 een operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op portefeuille opgetekend van € 15,46 miljoen, tegenover € 13,79 miljoen eind 2017, een stijging met 12,1%.

Portefeuilleresultaat

In 2018 werd een positief portefeuilleresultaat opgetekend van € 59,82 miljoen.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,61 miljoen in 2018. Dit impliceert een gerealiseerde meerwaarde ten opzichte van de laatste reële waarde van de verkochte panden van 8,5% (op een totale netto verkoopprijs van € 7,76 miljoen).

In 2018 heeft Home Invest Belgium een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een totaal bedrag van € 59,41 miljoen, hetzij 13,0% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2017. Deze positieve variatie is voornamelijk het gevolg van de aanpassing door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de huurrendementen. Op 31 december 2018 worden de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur globaal gewaardeerd aan een bruto huurrendement¹ van 5,6%.

Ter controle van de externe waarderingen, die een belangrijke impact kunnen hebben op de niet-uitkeerbare resultaten van de vennootschap, heeft de Raad van Bestuur in 2018 een interne procedure en controleproces opgezet.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -0,17 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

¹ Bruto huurrendement = (contractuele brutohuren op jaarbasis + geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes) / (reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur).

Financieel resultaat

De netto interestkosten zijn gestegen van € 3,55 miljoen in 2017 naar € 4,67 miljoen in 2018. Deze stijging is het gevolg van een toename in het gemiddeld bedrag aan uitstaande financiële schulden. De gemiddelde financieringskost bedroeg 2,20 % in 2018.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -1,61 miljoen in 2018. Deze variaties zijn het gevolg van wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

Belastingen

De belastingen zijn gedaald van € 0,44 miljoen in 2017 naar € 0,29 miljoen in 2018.



€10,54
miljoen
EPRA resultaat

2,20%
Gemiddelde
financieringskost



The Pulse



Netto resultaat – EPRA resultaat – Uitkeerbaar resultaat

Netto resultaat

Het nettoresultaat (aandeel groep) van Home Invest Belgium bedroeg € 68,78 miljoen in 2018, hetzij € 20,92 per aandeel.

EPRA resultaat

Na aanpassing van het netto resultaat voor (i) het portefeuilleresultaat en (ii) de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva, bedraagt het EPRA resultaat € 10,54 miljoen voor boekjaar 2018, een stijging met 7,3% ten opzichte van € 9,83 miljoen in 2017.

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 4,1% van € 3,08 in 2017 naar € 3,21 in 2018.

Uitkeerbaar resultaat⁹

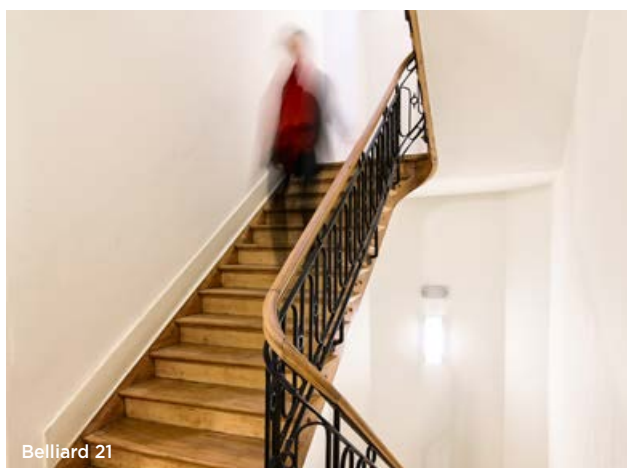
De verkopen van vastgoedbeleggingen gerealiseerd in 2018 resulteerden in een meerwaarde van € 3,32 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen). Deze gerealiseerde meerwaarden dragen bij tot het statutair uitkeerbaar resultaat⁹, hetgeen de basis vormt voor de uitkering van het dividend.

Ingevolge wijzigingen van de IFRS-normen die sinds 2018 van kracht zijn, kunnen de verkopen pas worden opgenomen in de rekeningen op het moment dat de verkoopakte wordt afgesloten. Voorheen werden deze verkopen geboekt op het moment van het afsluiten van de koopovereenkomst of op het ogenblik

van de realisatie van de eventuele opschortende voorwaarden hierin vervat. Hieruit volgt dat de termijn voor deze verkopen dit jaar ingekort is met 3 maanden (gebruikelijke periode tussen een overeenkomst en een akte). De meerderheid van de verkoopakten die werden getekend in de loop van het eerste kwartaal van 2018 betroffen inderdaad overeenkomsten die werden ondertekend in 2017 en die reeds werden geboekt in de uitkeerbare meerwaarden van dat jaar. Bijgevolg ligt het aandeel van de meerwaarden die voortvloeien uit de verkopen in het uitkeerbaar resultaat in 2018 lager dan in 2017. Dit effect is tijdelijk en beperkt tot 2018.

Bijgevolg is het statutair uitkeerbaar resultaat in 2018 gedaald tot € 14,07 miljoen, tegenover € 14,87 miljoen een jaar eerder.

Het uitkeerbaar resultaat per aandeel is gedaald van € 4,66 tot € 4,28 over dezelfde periode.



⁹ Het statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van artikel 13, §1, van het GVV-KB.

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	19 000 000	0
II. Vlottende activa	6 237 370	11 058 584
C. Vorderingen financiële leasing	55 700	135 752
D. Handelsvorderingen	1 036 607	3 326 818
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 881 629	376 707
F. Kas en kasequivalenten	3 239 503	7 183 786
G. Overlopende rekeningen	23 932	35 521
TOTAAL ACTIVA	551 106 024	470 289 820
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	269 003 279	215 555 079
A. Kapitaal	87 999 055	87 999 055
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	99 653 847	102 796 510
D. Nettoresultaat van het boekjaar	56 447 178	-143 685
EIGEN VERMOGEN	269 003 279	215 555 079
VEPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	274 323 432	234 434 882
A. Voorzieningen	173 625	0
B. Langlopende financiële schulden	263 284 316	224 745 100
a. Kredietinstellingen	223 500 000	185 000 000
c. Andere	39 784 316	39 745 100
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	9 667 059	8 060 644
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1 198 432	1 629 138
a. Exit tax	167 282	854 469
b. Andere	1 031 150	774 669
II. Kortlopende verplichtingen	7 779 314	20 299 859
B. Kortlopende financiële schulden	749 596	10 673 829
a. Kredietinstellingen	0	10 000 000
c. Andere	749 596	673 829
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5 301 051	8 106 746
b. Andere	5 301 051	8 106 746
E. Andere kortlopende verplichtingen	151 225	62 656
F. Overlopende rekeningen	1 577 442	1 456 627
VEPLICHTINGEN	282 102 746	254 734 741
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	551 106 024	470 289 820
Aantal aandelen op afsluitdatum ¹⁰	3 288 146	3 288 146
IFRS NAV per aandeel ¹¹	€ 81,81	€ 65,56
EPRA NAV per aandeel ¹²	€ 85,06	€ 68,24
Schuldgraad (GVV-KB) ¹³	50,16%	51,80%
Schuldgraad (IFRS) ¹⁴	48,90%	51,80%

* In overeenstemming met IAS 8 werden de cijfers van 2017 herwerkt om rekening te houden met de verplichtingen voortvloeiend uit IAS12 uitgestelde belastingen. Zie Annex 1 voor verdere toelichting.

¹⁰ Het aantal aandelen op afsluitdatum wordt berekend met uitsluiting van 11.712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

¹¹ IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

¹² EPRA NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

¹³ De schuldgraad (GVV-KB) is de schuldgraad berekend in overeenstemming met het GVV-KB. Dit betekent dat deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures voor doeleinden van de berekening van de schuldgraad verwerkt worden volgens de proportionele consolidatiemethode.

¹⁴ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (GVV-KB), maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

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 € 66,64 miljoen van € 457,87 miljoen op 31 december 2017 tot € 524,51 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 naamloze vennootschap Sunparks De Haan.

De participatie van Home Invest Belgium bedroeg op 31 december 2018 € 19,00 miljoen. Deze participatie wordt in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

Eigen vermogen

Op 31 december 2018 bedraagt het eigen vermogen van de groep € 269,00 miljoen, een stijging met 24,8% ten opzichte van 31 december 2017.

De IFRS NAV per aandeel is in boekjaar 2018 met 24,8% gestegen naar € 81,81.

De EPRA NAV per aandeel is over dezelfde periode gestegen met 24,7% naar € 85,06.

€ 269
miljoen

Eigen vermogen

50,16%

Schuldgraad
(GVV-KB)

€ 85,06

EPRA NAV
per aandeel

Financieringsstructuur

Schuldgraad

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 50,16%. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 48,90% op 31 december 2018.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een schuldcapaciteit van € 239,59 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

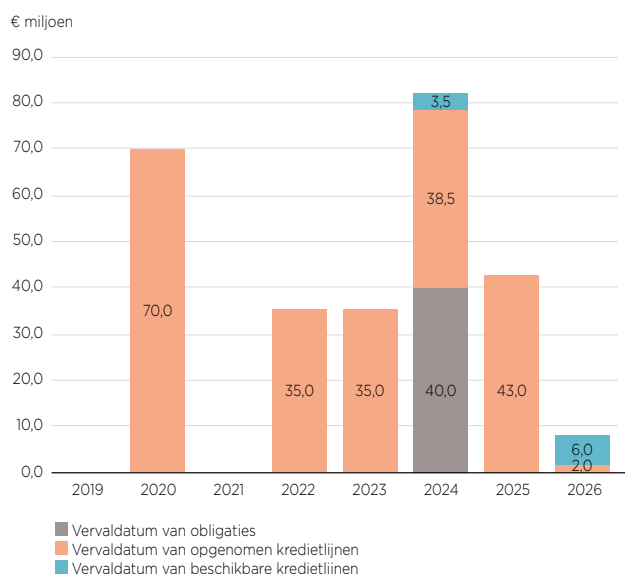
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, en rekening houdend met bankconvenanten op 55%, beschikt Home Invest Belgium nog over een schuldcapaciteit van € 60,79 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Samenstelling van de schulden

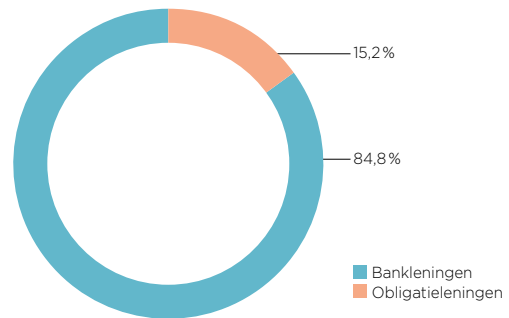
Op 31 december 2018 had Home Invest Belgium € 263,28 miljoen financiële schulden die bestaan uit:

- bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 223,50 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 5 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2020 en 2026. Er zijn geen vervaldagen in 2019;
- een obligatielening voor een bedrag van € 39,78 miljoen met een looptijd tot juni 2024.

VERVALDATUM VAN DE SCHULDEN



TYPE SCHULDEN



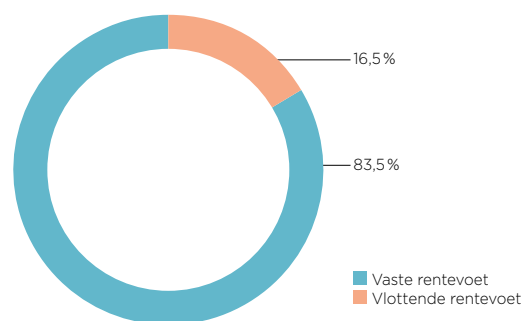
De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,3 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2018 over 9,5 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen.

Rente-indekkingen

Op 31 december 2018 hadden de financiële schulden voor 83,5% (hetzij ten belope van € 220,0 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument. De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,9 jaar.

VASTE/VLOTTENDE RENTEVOETEN



De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van € 9,67 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

De Raad van Bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

DIVIDEND & BEURSKOERS

Op 31 december 2018 bedroeg de **beurskoers** van het aandeel Home Invest Belgium op Euronext Brussels **€ 91,40**, te vergelijken met de slotkoers eind 2017 die € 88,72 bedroeg.

De Raad van Bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 7 mei 2019 voorstellen om voor boekjaar 2018 een **dividend** uit te keren van **bruto € 4,75 per aandeel**¹⁵ (ten opzichte van bruto € 4,50 per aandeel voor boekjaar 2017).

Op 6 december 2018 werd een voorschot op het dividend uitbetaald van bruto € 3,75 per aandeel.

Tijdens de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op dinsdag 7 mei 2019, en die de jaarrekening van het boekjaar 2018 dient goed te keuren, zal de uitkering van het saldo van het dividend van **bruto € 1,00 per aandeel** voorgesteld worden, wat zou resulteren in een totaal dividend voor het boekjaar 2018 van bruto € 4,75 per aandeel. Het saldo van het dividend zal **betaalbaar zijn op 17 mei 2019** tegen indiening van coupon 26.

De tabel hieronder herneemt de kerncijfers van de evolutie van het aandeel over de laatste boekjaren:

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
Laagste koers	€ 83,20	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50	€ 69,27
Op de laatste noteringsdag van het boekjaar	€ 91,40	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10	€ 76,00
Gemiddelde koers	€ 87,96	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91	€ 76,03
Dividend (in €)						
Bruto	€ 4,75	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75	€ 3,50
Netto ¹⁶	€ 3,3250	€ 3,1500	€ 3,0875	€ 3,3700	€ 3,1875	€ 2,9750
Bruto dividendrendement¹⁷	5,20%	5,07%	4,49%	4,32%	4,41%	4,61%
Volume						
Volume						
Gemiddeld dagelijks volume	1 202	779	747	1 058	996	703
Jaarlijks volume	306 477	198 650	191 851	270 860	254 159	179 166
Totaal aantal aandelen op 31 december	3 299 858	3 299 858	3 160 809	3 160 809	3 160 809	3 056 143
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 302 miljoen	€ 293 miljoen	€ 311 miljoen	€ 293 miljoen	€ 269 miljoen	€ 232 miljoen
Free float¹⁸	50,19%	50,19%	52,54%	49,21%	48,96%	50,24%
Velociteit¹⁹	18,50%	11,99%	11,55%	17,41%	16,42%	11,67%
Payout ratio²⁰	111,04%	96,54%	96,75%	95,81%	88,93%	93,03%

¹⁵ Dit stemt overeen met een netto dividend van € 3,3250 per aandeel na aftrek van de op heden geldende roerende voorheffing van 30%.

¹⁶ Sinds 1 januari 2017 bedraagt de roerende voorheffing 30%.

¹⁷ Bruto dividendrendement = (Bruto dividend van het boekjaar) / (Beurskoers op de laatste noteringsdag van het boekjaar).

¹⁸ Free float = [(Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) - (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die zich kenbaar hebben gemaakt door middel van een transparantiemelding in overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007)] / [Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar].

¹⁹ Velociteit = (Jaarlijks volume) / (Aantal aandelen beschouwd als Free Float).

²⁰ Pay-out ratio = (Totaal bruto dividend voor het boekjaar) / (Statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van art.13, §1, van het GVV-KB).

AANDEELHOUDERSCHAP OP 31 DECEMBER 2018

Op 31 december 2018 wordt het kapitaal van Home Invest Belgium, voor een bedrag van € 89 949 294,75 miljoen, vertegenwoordigd door 3 299 858 aandelen, waarvan 11 712 aandelen aangehouden door de vennootschap. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering. Er zijn geen uitstaande opties of warrants uitgegeven die recht geven op aandelen.

Naast de wettelijke drempels, vastgesteld op 5% en veelvouden van 5%, voorziet de vennootschap 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 2018, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium eruit als volgt:

AANDEELHOUDERS ²¹	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten ²²	880 965	26,70%
AXA Belgium SA ²³	537 830	16,30%
Mr. Antoon Van Overstraeten	121 916	3,69%
Echtgenoten Van Overtveldt – Henry de Frahan	102 792	3,12%
Andere aandeelhouders	1 656 355	50,19%
Algemeen totaal	3 299 858	100,00%



²¹ Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Transparantiewet van 2 mei 2007.

²² 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.

²³ AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA NV.

GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar

Wijzigingen in het management

Met de komst van de heer Sven Janssens (CEO) en de heer Preben Bruggeman (CFO), op respectievelijk 3 december 2018 en 7 januari 2019 start een nieuw hoofdstuk voor Home Invest Belgium. Beiden zijn

al jaren vertrouwd met het reilen en zeilen van een gereguleerde vastgoedvennootschap en zijn dan ook de ideale personen om de vennootschap naar een volgend niveau te brengen.

VOORUITZICHTEN

De Raad van Bestuur bevestigt zijn vertrouwen in de verdere evolutie 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, wat leidt tot een indexering van de huren.

De koopmarkt wordt aangedreven door de intresten die historisch laag blijven en die de ontleningscapaciteit van de gezinnen verhogen.

Er wordt verwacht dat de Raad van Bestuur, in lijn met zijn dividendbeleid van de voorbije jaren, naar aanleiding van de bekendmaking van de resultaten van het derde kwartaal, het bedrag van het voorschot op dividend in december 2019 in specien zal uitbetalen.

VERKLARING VAN DE COMMISSARIS

De Commissaris, Grant Thornton bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Philip Callens, heeft bevestigd dat zijn volledige controle, die ten gronde is afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht

heeft gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, doorgevoerd zou moeten worden en dat een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud zal afgeleverd worden.

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2019

Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 29 maart
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2018	dinsdag 7 mei
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2019	dinsdag 7 mei
Betaalbaarstelling van het slotdividend 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

2020

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2019	donderdag 20 februari
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 3 april
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2019	dinsdag 5 mei
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2020	dinsdag 5 mei
Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2019	vrijdag 15 mei
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2020	donderdag 3 september
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2020	donderdag 22 oktober

VOOR ALLE BIJKOMENDE INFORMATIE

Sven Janssens
Chief Executive Officer
Tél: +32.2.740.14.51
E-mail: sja@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 € 540 miljoen, stelt zij residentiële kwaliteitspanden 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. Exclusief actief in België tot in 2016, heeft zij de geografische diversificatie van haar portefeuille versterkt door te investeren in Nederland.

Home Invest Belgium is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel [HOM] en geniet het Belgisch fiscaal statuut.

ANNEX 1

Conform IAS 8 werd de rubriek I.F. Uitgestelde belastingen herwerkt voor een bedrag van €1.629 k om rekening te houden met de verplichtingen voortvloeiend uit IAS12 uitgestelde belastingen op de gebouwen van Port Zélande in Nederland (€ 775 k) alsook de exit tax verplichtingen met betrekking tot de deelneming S&F Immobilière SA (€ 228 k) en Investors SA (€ 625 k).

De S&F Immobilière SA exit tax verplichting werd in rekening gebracht in de rubriek C. Vastgoedbeleggingen. De Investors SA exit tax verplichting werd in rekening gebracht in de rubriek XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen. De uitgestelde belastingen met betrekking de gebouwen van Port Zélande werden in rekening gebracht onder de rubriek XIX. Ander portefeuilleresultaat.

	2017 (HERWERKT)	2017	Δ
I. Vaste Activa			
C. Vastgoedbeleggingen	457 864 921	457 636 191	228 730
Eigen vermogen			
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-143 685	1 256 723	-1 400 408
I. Langlopende verplichtingen			
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1 629 138	0	1 629 138
a. Exit tax	854 469	0	854 469
b. Andere	774 669	0	774 669
Operationeel resultaat			
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	824 629	1 450 369	-625 740
XIX. Ander porte feuille resultaat	-774 669	0	-774 669