

# HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2016



Onder embargo tot 08/09/2016 – 17u40

## Gereguleerde informatie

## Markante feiten

### Groei van de portefeuille

- Verwerving van de aandelen van HBLC bvba, eigenaar van een kantoorruimte in Molenbeek, die zal omgebouwd worden tot een residentieel complex;
- Aankoop van een residentieel gebouw in Oudenaarde;
- Oplevering van het gebouw The Horizon in Sint-Lambrechts-Woluwe.

### Uitstekende prestaties van de vastgoedportefeuille

- Stijging van de waarde van de vastgoedbeleggingen met 5,9%<sup>1</sup>;
- Bezettingsgraad op 93,15%.

### Sterke verbetering van het resultaat

- Stijging van het courant nettoresultaat exclusief IAS 39 met 23%<sup>2</sup>;
- Stijging van het uitkeerbaar resultaat met 5%<sup>2</sup>.

### Versterking van de financiële structuur

- Vermindering van de financieringskost tot 2,63%;
- Schuldgraad beperkt tot 43,2%.

(1) Tegenover 31 december 2015.

(2) Tegenover de resultaten op 30 juni 2015.

# INHOUD

HET 1<sup>STE</sup> HALFJAAR IN EEN OOGOPSLAG

DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

HET AANDEEL EN HET AANDEELHOUDERSCHAP

VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER



## HET 1<sup>STE</sup> HALFJAAR IN EEN OOGOPSLAG

Tijdens het eerste halfjaar 2016 waren er een aantal nieuwigheden bij Home Invest Belgium.

In april heeft de GVV een gebouw aangekocht in Oudenaarde, meteen een nieuwe lokalisatie op onze investeringenkaart. Onze teams zullen dit gebouw de komende jaren volledig renoveren en een nieuw leven geven, dit tot groot voordeel van de bewoners en van onze aandeelhouders, die de meerwaarde zullen waarderen.

Eind juni werd het gebouw The Horizon opgeleverd. Op 1 augustus hebben de eerste bewoners er hun intrek genomen. Het gebouw omvat 161 huurappartementen. Het biedt zijn bewoners een voor België unieke leefervaring: naast de hoogkwalitatieve privatieve ruimtes zijn er ook gemeenschappelijke delen die elke bewoner de kans bieden van die extra ruimte te genieten, zijn horizon te verruimen...

Ook het traditionele halfjaarlijks financieel verslag werd vernieuwd: de gedrukte versie maakt plaats voor een elektronische en het formaat werd aangepast met de bedoeling in te spelen op de communicatietrends bij beursgenoteerde bedrijven.

Verder zijn de financiële resultaten erop vooruitgegaan: stijging van de waarde van de portefeuille met 5,9%<sup>1</sup>, stijging van de huurinkomsten met 6%<sup>2</sup>, stijging van het netto courant resultaat exclusief IAS 39 met 23%<sup>2</sup> en stijging van het uitkeerbare resultaat met 5%<sup>2</sup>. Bij dit alles kon de schuldgraad op 43,2% gehandhaafd worden, wat ruimte laat voor toekomstige ontwikkeling.

Wij mogen dus spreken van een uitstekende eerste jaarhelft, waarop wij hierna graag nader ingaan.

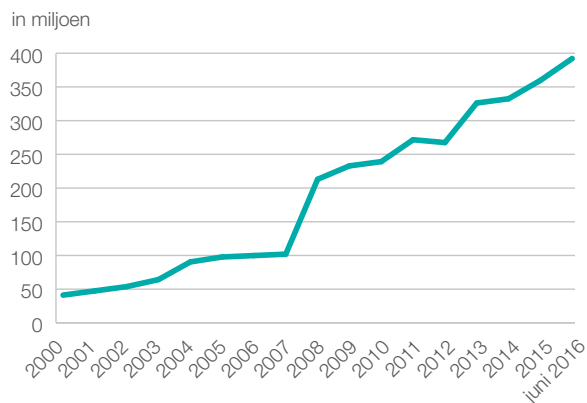
(1) Tegenover 31 december 2015.  
(2) Tegenover de resultaten op 30 juni 2015.

# DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 juni 2016 bezit Home Invest Belgium een portefeuille die bestaat uit gebouwen gespreid over 44 sites en 3 projectontwikkelingen, waarvan de totale reële waarde geraamd wordt op € 366,6 miljoen.

## Evolutie van de portefeuille

Op de balans bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>1</sup> en van de projectontwikkelingen € 366,6 miljoen tegen € 346,1 miljoen eind 2015, dit is een stijging met 5,9%.



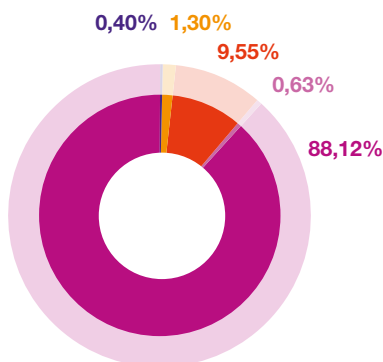
Het vastgoedverslag van expert Winssinger & Vennoten per 30 juni 2016 bevestigt dat de beleggingswaarde van de goederen in exploitatie (inclusief de voor verkoop bestemde panden) neerkomt op € 380 467 000, wat resulteert in een reële waarde in de zin van IFRS van € 345 366 000.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt € 344,1 miljoen tegenover € 313,6 miljoen 6 maanden eerder. Deze groei is te danken aan de oplevering van de projectontwikkeling The Horizon en aan de aankoop van een gebouw in Oudenaarde. Bij een onveranderde portefeuille vertoont de reële waarde van de portefeuille een lichte stijging (+ 0,7%), in lijn met de marktevolutie.

De vastgoedbeleggingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen op heden 67,7% van de portefeuille, deze in het Waalse Gewest 19,6% en deze in het Vlaamse Gewest 12,7%.

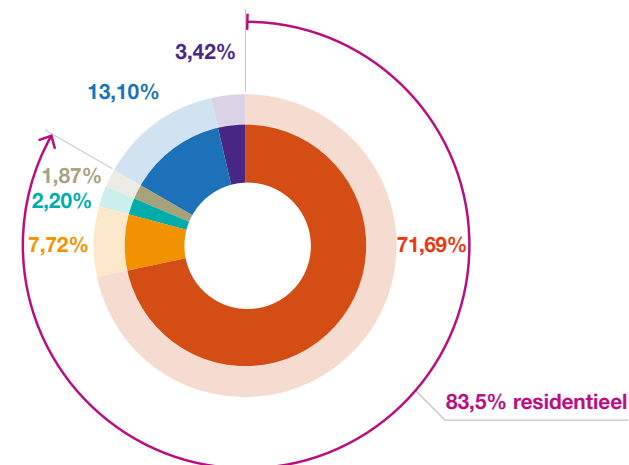
De opdeling van deze portefeuille, berekend op grond van de reële waarde van de gebouwen, ziet er als volgt uit:

## Spreading volgens levenscyclus



- Projecten ter studie
- Projecten in uitvoering
- Gebouwen in renovatie
- Gebouwen in exploitatie
- Panden bestemd voor verkoop

## Opdeling van de vastgoedbeleggingen volgens bestemming



- Appartementen
- Gemeubelde appartementen
- Huizen
- Rusthuizen
- Handelszaken
- Kantoren

Het residentiële aandeel in de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt dus **83,5%**.

(1) Met uitzondering van de gebouwen bestemd voor verkoop en de projectontwikkelingen.

# TUSSENTIJD'S BEHEERSVERSLAG

## Markante gebeurtenissen van het halfjaar

### EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE



#### Aankopen

##### **Célidée – aankoop van een vennootschap die een herontwikkelingsproject in Molenbeek aanhoudt**

Op 10 februari 2016 heeft de vennootschap alle aandelen overgenomen van de bvba HBLC, die momenteel een herontwikkelingsproject verwezenlijkt van een oude kantoorste site aan de Célidéestraat 29 - 33 en Joseph Scholsstraat 13 te 1080 Molenbeek.

Dit wordt een ambitieus herontwikkelingsproject dat volgens het architectenbureau A2RC zal uitmonden in de bouw van een gebouwencomplex bestaande uit 96 appartementen en een kinderdagverblijf, samen goed voor een totale oppervlakte van 8 995 m<sup>2</sup> bruto.

Eind mei heeft de huurder Toshiba de site verlaten, waarna de afbraakwerken begonnen zijn.



Célidée

##### **Remparden – aankoop van een residentieel gebouw in Oudenaarde**

Op 12 april 2016 heeft de vennootschap een residentieel gebouw aangekocht in Oudenaarde, Remparden 12 (provincie Oost-Vlaanderen) aan de rand van het stadscentrum, op 200 meter van de Schelde, bestaande uit 80 studio's, 15 appartementen, 1 kantoorruimte (verhuurd voor lange termijn aan Solidariteit voor het Gezin) en 74 garageboxen.

De komende jaren maakt het gebouw het voorwerp uit van een renovatieprogramma.



Remparden



## Ontwikkelingen

De GW heeft in de loop van het halfjaar aanzienlijke vooruitgang geboekt met haar projectontwikkelingen voor eigen rekening.

### **Project The Horizon (voorheen «Ariane»), Marcel Thiry laan 208 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe – 165 appartementen**

De werken zijn intussen voltooid en het gebouw werd op 30 juni 2016 opgeleverd. Sinds 1 augustus hebben de eerste huurders er hun intrek genomen. De commercialisering van het gebouw zal zich spreiden over het volledige tweede semester. [www.thehorizon.be](http://www.thehorizon.be)

### **Project Marcel Thiry C1, Marcel Thiry laan 204 C te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe – 95 appartementen**

De werken vorderen gestaag en de oplevering van het gebouw is gepland voor het eerste kwartaal van 2017.

Het onderzoek van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning voor het aangrenzende terrein werd voortgezet, waarbij een wijzigingsdossier ingediend werd.

### **Project Koningin Astrid, Koningin Astridlaan 278 te 1950 Kraainem**

Op 19 april heeft de gemeente Kraainem een vergunning onder voorwaarden afgeleverd. Tegen deze vergunning werd door een buurtbewoner beroep aangetekend. De beslissing t.a.v. dit beroep wordt begin september verwacht. Van zodra deze vergunning definitief is en vrij van elk beroep, kunnen de werken starten.

### **Project Brunfaut, Brunfautstraat en Finstraat te 1080 Molenbeek**

Het onderzoek van de vergunningsaanvraag voor het project Brunfaut (aankoop met het verkrijgen van een vergunning als opschortende voorwaarde) kent normale vooruitgang.



The Horizon



Koningin Astrid



Brunfaut



## Beheer

### Bezettingsgraad<sup>1</sup>

De gemiddelde bezettingsgraad over het eerste halfjaar van het boekjaar blijft met 93,15% op een hoog niveau en is zo goed als status quo in vergelijking met het boekjaar 2015 (93,89%). De lichte terugval van de bezettingsgraad is toe te schrijven aan de geleidelijke commercialisering van de gebouwen die door de GWV voor eigen rekening ontwikkeld (Trone), ingrijpend gerenoveerd (Arch View en Clos Saint-Géry) of nieuw en leeg aangekocht werden (Livingstone). Belangrijke toelichting hier is dat deze gebouwen, na de eerste commercialiseringsfase, een zeer hoge bezettingsgraad laten optekenen. Genoemde terugval is dus niet te wijten aan een structurele leegstand van de portefeuille of een vertraging van de residentiële huurmarkt.

### Verjonging van de portefeuille

Home Invest Belgium heeft haar programma tot verregaande renovatie van bepaalde gebouwen in portefeuille, voortgezet.

In **Ghlin** werden de renovatiewerken aan de 20 huizen van **Clos Saint-Géry** tijdens het 1<sup>ste</sup> kwartaal 2016 voltooid. Alle 20 huizen zijn intussen verhuurd.

Aan de **IJzerlaan** zijn de ingrijpende renovatiewerken beëindigd aan het gebouw (16 appartementen), dat intussen omgedoopt werd tot Arch View, en het gebouw werd tijdens het 1<sup>ste</sup> kwartaal 2016 opgeleverd. Op dit ogenblik zijn 14 appartementen verhuurd.

Ook de renovatiewerken aan het residentiële gebouw **Charles Woeste** in Jette werden in de loop van het 1<sup>ste</sup> kwartaal 2016 opgeleverd.

In **Luik** werd de vergunning voor de ingrijpende renovatie van het gebouw **Léopold** afgeleverd. De studies zijn aan de gang en de werken zullen binnenkort starten, van zodra de laatste bewoners van het gebouw vertrokken zijn. De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het gebouw **Saint-Hubert** is nog steeds in onderzoek.



## Verkopen

Home Invest Belgium heeft haar activiteiten inzake verkoop van haar activa per afzonderlijke woonheid voortgezet.

Tijdens het eerste halfjaar 2016 werden 14 appartementen verkocht, onder meer in de gebouwen Wetteren, Mèlèzes, Van Haelen, Floréal en Birch House, naast de laatste 4 huizen van de Ryckmans-site. Deze verkopen hebben een uitkeerbare meerwaarde opgeleverd van € 2,3 miljoen.



Clos Saint-Géry



Mèlèzes

(1) De bezettingsgraad staat voor het percentage van de voortgebrachte huurgelden afkomstig van de verhuurde panden in verhouding tot de som van de huurgelden van de verhuurde ruimten en de geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten. De berekening houdt geen rekening met de voor verkoop bestemde panden, de projectontwikkelingen en de gebouwen waarvoor grote renovatiewerken gepland zijn.

# VERSTERKING VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR

## Heronderhandeling van de indekkingsinstrumenten

In de loop van het eerste halfjaar heeft Home Invest Belgium een herschikking bedongen van een IRS (Interest Rate Swap) bij Belfius Bank en heeft de vennootschap een nieuwe IRS afgesloten bij KBC Bank. Een en ander kon gerealiseerd worden tegen de zeer gunstige marktvoorwaarden die op dit ogenblik heersen.

## Overzicht van de financiële structuur

| Financieringen     | Bevestigde lijnen    | Aanwending             |
|--------------------|----------------------|------------------------|
| Bankfinancieringen | € 125 miljoen        | € 114,5 miljoen        |
| Obligatie-uitgifte | € 40 miljoen         | € 40 miljoen           |
| <b>Totaal</b>      | <b>€ 165 miljoen</b> | <b>€ 154,5 miljoen</b> |

De **gewogen gemiddelde looptijd van de financiering** bedraagt 4 jaar en 11 maanden op 30 juni 2016, tegenover 5 jaar en 5 maanden op 31 december 2015.

| Indekkinginstrumenten actief op 30 juni 2016 | IRS                 |
|--|---------------------|
| <b>Totaal</b>                                | <b>€ 85 miljoen</b> |

Wij hebben de **gemiddelde looptijd van de rente-indekkinginstrumenten** kunnen brengen op 6 jaar en 6 maanden op 30 juni 2016, tegenover 5 jaar en 7 maanden op 31 december 2015.

De **gemiddelde financieringsrente** tijdens de eerste jaarhelft werd opnieuw verbeterd en bedraagt nu 2,63% (tegenover 3,40% in 2015 en 3,63% in 2014).

De **schuldratio** van de vennootschap bedraagt 43,2%, wat de GVV toelaat bijkomende financieringen aan te gaan ten belope van € 50 miljoen om te komen tot een schuldenlast van 50% en van € 230 miljoen om te komen tot de wettelijk toegestane bovengrens van 65%.



Ryckmans



ArchView

# Corporate governance



**Huidige samenstelling van de Raad van Bestuur (van links naar rechts): Wim Arousseau, Eric Spiessens, Sophie Lambrighs, Johan Van Overstraeten, Liévin Van Overstraeten, Koen Dejonckheere, Laurence de Hemptinne.**

Aangezien het mandaat als onafhankelijk bestuurder van dhr. Guillaume H. Botermans verstreek op de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2016, werd dhr. Guillaume H. Botermans, op voordracht van de Raad van Bestuur, benoemd tot **Erevoorzitter** van de vennootschap.

Vervolgens heeft de Raad van Bestuur van 3 mei 2016 dhr. Liévin Van Overstraeten benoemd tot **Voorzitter** van de Raad van Bestuur en dhr. Eric Spiessens tot **Vice-voorzitter**.

Tijdens diezelfde vergadering en met de goedkeuring van de FSMA werd dhr. Dirk Van den Broeck, in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van de vennootschap Grant Thornton, aangesteld als **commissaris** van de vennootschap voor een duur van 3 jaar, zijnde tot aan de Gewone algemene vergadering van 2019. Zijn bezoldiging werd vastgelegd op € 28 000 op jaarbasis, te verhogen met de BTW en te indexeren.

Er hebben zich in de loop van het voorbije halfjaar geen transacties met **verbonden partijen** voorgedaan in de zin van de IAS 34 norm en van artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014.

## Overzichtstabel van de huidige samenstelling van de Raad van Bestuur en de Comités

| Naam                           | Raad van Bestuur                          | Investerings-comité | Audit-comité | Benoemings- en remuneratie comité |
|--------------------------------|---|---------------------|--------------|-----------------------------------|
| <b>Liévin Van Overstraeten</b> | Voorzitter, bestuurder                    | -                   | Lid          | Voorzitter                        |
| <b>Eric Spiessens</b>          | Vice-voorzitter, onafhankelijk bestuurder | -                   | Voorzitter   | Lid                               |
| <b>Sophie Lambrighs</b>        | Gedelegeerd bestuurder                    | Lid                 | -            | -                                 |
| <b>Wim Arousseau</b>           | Bestuurder                                | -                   | Lid          | -                                 |
| <b>Koen Dejonckheere</b>       | Onafhankelijk bestuurder                  | -                   | -            | -                                 |
| <b>Laurence de Hemptinne</b>   | Onafhankelijk bestuurder                  | -                   | -            | Lid                               |
| <b>Johan Van Overstraeten</b>  | Bestuurder                                | Voorzitter          | -            | -                                 |
| <b>Alain Verheulpen*</b>       | -   | Lid                 | -            | -                                 |

\* Vertegenwoordiger van AXA Belgium.



## Effectieve leiding

Op 13 juli is dhr. Nicolas Vincent bij Home Invest Belgium in dienst getreden als **Chief Investment Officer** (CIO). Met het akkoord van de FSMA is hij toegetreden tot de **effectieve leiding** van de vennootschap.



## Markante gebeurtenissen na afsluiting

Na afsluiting van het halfjaar hebben zich buiten het courante bestuur geen markante gebeurtenissen voorgedaan.

## Vooruitzichten

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 ( $\pm 4\%$ ).

De huurmarkt wordt ondersteund door de demografische groei die wij zien in de grote Belgische steden maar ondervindt nadeel van de lage inflatie. De koopmarkt wordt ondersteund door de erg lage rentevoeten, die ervoor zorgen dat gezinnen meer kunnen ontlenen.

De vennootschap heeft haar activiteiten tijdens het eerste halfjaar 2016 op alle vlakken voortgezet: zoeken naar nieuwe aankoopmogelijkheden, ontwikkeling, beheer van de portefeuille en arbitrage.

De Raad van Bestuur bevestigt haar vertrouwen in de verdere groei van de resultaten van de vennootschap. Voor het lopende boekjaar, is de Raad van oordeel dat het dividend voor het jaar 2016 op zijn minst gelijk zou moeten zijn aan dat van het voorgaande boekjaar, onder voorbehoud van een plotse en aanzienlijke achteruitgang van de residentiële vastgoedmarkt inzake verkoop en/of verhuring (wat de Raad niet verwacht op het moment van de redactie van dit rapport) of van andere onvoorziene omstandigheden.

Overeenkomstig haar politiek inzake uitkering van dividenden, zal Home Invest Belgium het bedrag van het interimdividend aankondigen bij de publicatie van haar resultaten voor het 3<sup>e</sup> trimester 2016 (op 27 oktober). Dit interimdividend zal betaald worden in de loop van de maand december 2016.

### INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE VOORUITZICHTEN

Dit Halfjaarlijks financieel verslag bevat vooruitzichten, die gebaseerd zijn op plannen, ramingen en projecties van de vennootschap, alsook op redelijke verwachtingen die verband houden met externe gebeurtenissen en factoren. Logischerwijze bevatten deze vooruitzichten risico's en onzekerheden die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de prestaties en de huidige verwezenlijkingen hiervan afwijken. Gelet op deze onzekere factoren kunnen de op de toekomst gerichte verklaringen niet gegarandeerd worden.

## Belangrijkste risico's en onzekerheden

De Raad van Bestuur is van oordeel dat de belangrijkste risicofactoren opgenomen op de pagina's 5 tot 13 van het jaarlijks financieel verslag 2015 relevant blijven voor dit halfjaarlijks verslag.

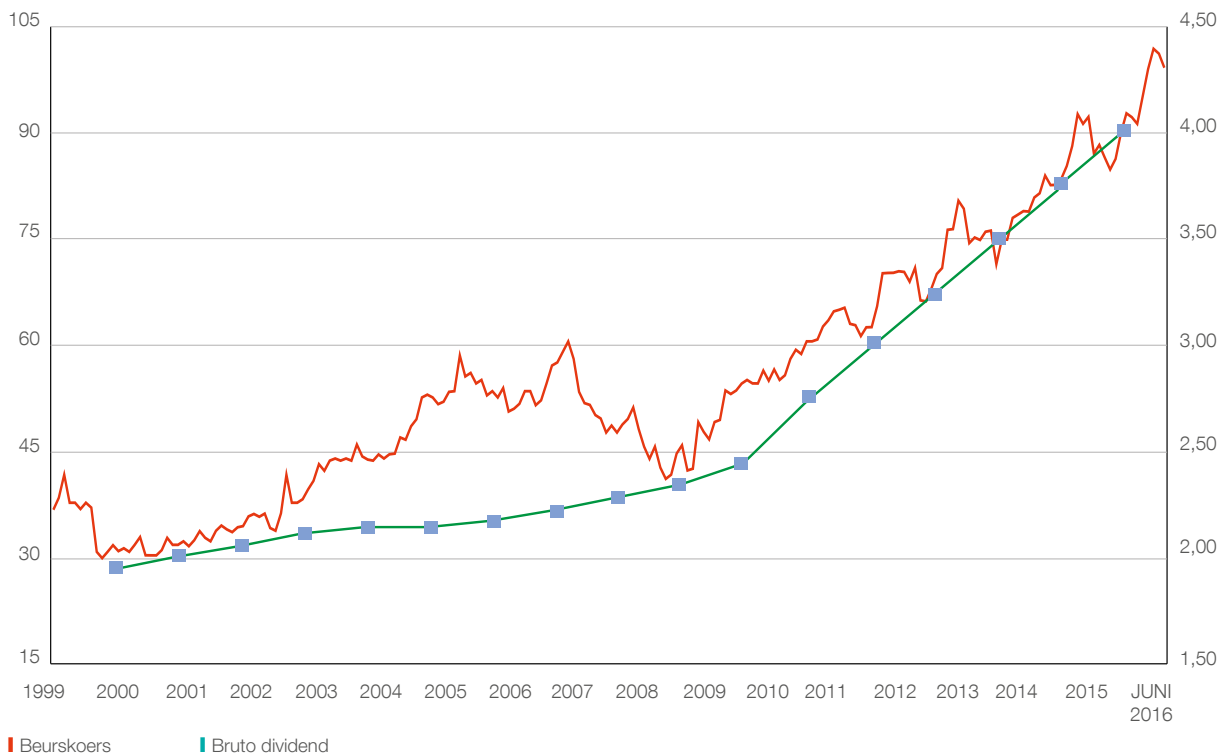
# HET AANDEEL EN HET AANDEELHOUDERSSCHAP

## Verloop van de beurskoers

In de loop van dit halfjaar schommelde de slotkoers van het aandeel Home Invest Belgium tussen een laagste koers van **€ 91,81** en een hoogste koers van **€ 103**. Het aandeel noteert een **voortgang van 8%**, op basis

van de slotkoers op de laatste beursdag van het halfjaar, zijnde 30 juni 2016 (€ 100), tegenover de slotkoers op 31 december 2015 (€ 92,59).

### Verloop van de beurskoers en van het bruto dividend (in €)

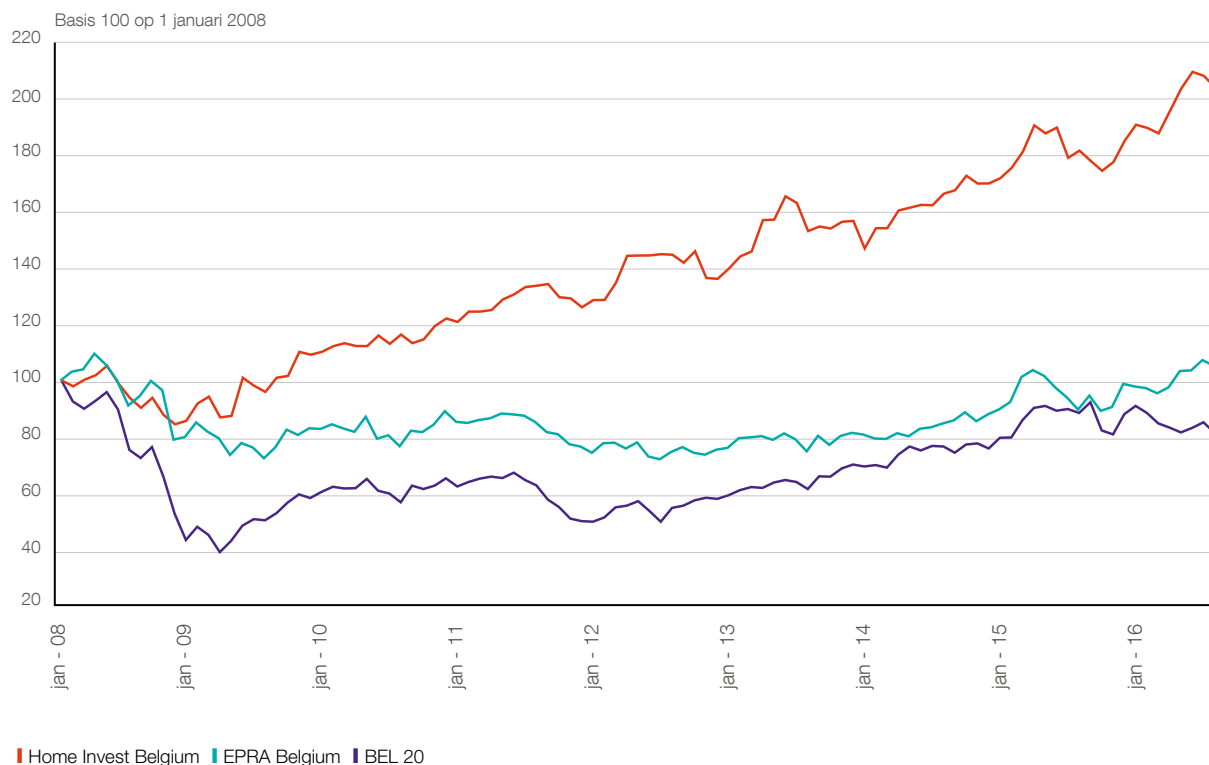


Over het algemeen werden de eerste zes maanden van het boekjaar 2016 gekenmerkt door een aanzienlijke stijging van de beurskoers tijdens de periode van januari tot eind april (met een piek van € 103 op 22 april), waarna vanwege de onzekerheden op de markt een afbrokkeling volgde.

De **premie** van de beurskoers op 30 juni 2016 (€ 100) ten opzichte van de netto statutaire

inventariswaarde op diezelfde dag (€ 64,48) bedroeg 55,1% (in vergelijking met een premie van 45,6% op 31 december 2015). Afgezet tegen de nettowaarde exclusief IAS 39 (€ 67,93) bedraagt de premie 47,2%. Deze premie reflecteert het vertrouwen van de aandeelhouder in de sterke prestaties die verwezenlijkt worden door een investering in Home Invest Belgium-aandelen alsook de algemene terugval van de rendementen op de financiële markten.

## Vergelijking van de beursevolutie Home Invest Belgium - Bel 20 - Index EPRA Belgium



## Aandeelhoudersstructuur op 30 juni 2016

Op basis van onder meer de transparantieverklaringen van aandeelhouders die de statutaire drempel van 3% van

het kapitaal van de vennootschap overschrijden, ziet het aandeelhouderschap van de vennootschap er als volgt uit:

| Aandeelhouders                                       | Aantal aandelen  | In % van het kapitaal |
|--|------------------|-----------------------|
| <b>Groep Van Overstraeten*</b>                       | <b>737 553</b>   | <b>23,33%</b>         |
| <b>AXA Belgium NV*</b>                               | <b>537 830</b>   | <b>17,02%</b>         |
| <b>Dhr. Antoon Van Overstraeten*</b>                 | <b>121 916</b>   | <b>3,86%</b>          |
| <b>Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan*</b> | <b>102 792</b>   | <b>3,25%</b>          |
| <b>Andere aandeelhouders</b>                         | <b>1 660 718</b> | <b>52,54%</b>         |
| <b>Algemeen totaal</b>                               | <b>3 160 809</b> | <b>100,00%</b>        |

\* Aandeelhouders die een verklaring afgelegd hebben overeenkomstig de wet van 2 mei 2007.

# VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

De Raad van Bestuur is op 31 augustus 2016 samengekomen om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten op te stellen, afgesloten op 30 juni 2016.

De boekhoudnormen en berekeningsmethodes gebruikt voor de tussentijdse financiële staten zoals opgenomen in onderhavig halfjaarlijks verslag zijn identiek aan diegene gebruikt voor de jaarlijkse financiële staten afgesloten op 31 december 2015.

Dit halfjaarlijks verslag past IAS 34 toe, de norm die de minimuminhoud voorschrijft van dit tussentijds financieel verslag alsook de toe te passen boekhoudprincipes en waarderingsregels.

Gelet op de uitgeoefende activiteiten hebben de hierna vermelde cijfers geen seizoensgebonden noch cyclisch karakter.

Tenslotte zijn de percentages in de hierna vermelde toelichtingen berekend op basis van niet-afgeronde cijfers van de resultatenrekening of de balans en kunnen zij dus verschillen van deze die zouden berekend zijn op basis van de hierna opgenomen afgeronde cijfers.

De vennootschap heeft de nieuwe standaarden of aanpassingen aan de standaarden niet anticipatief toegepast. Deze hebben derhalve geen enkele impact op onderstaande financiële staten.



The Horizon



Ryckmans



Léopold

# Resultatenrekening

|  | 30/06/2016        | 30/06/2015        |
|--|-------------------|-------------------|
| I. Huurinkomsten (+)   | 9 209 374         | 8 688 827         |
| III. Met verhuur verbonden kosten (±)  | -66 162           | -111 277          |
| <b>NETTO HUURRESULTAAT</b>   | <b>9 143 212</b>  | <b>8 577 550</b>  |
| IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)   | 26 752            | 37 663            |
| V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)  | 539 195           | 587 960           |
| VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)  | -2 296 362        | -1 797 413        |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>   | <b>7 412 797</b>  | <b>7 405 760</b>  |
| IX. Technische kosten (-)  | -418 681          | -742 811          |
| X. Commerciële kosten (-)  | -173 261          | -149 213          |
| XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)   | -200 712          | -156 400          |
| XII. Beheerkosten vastgoed (-)   | -1 300 569        | -1 367 449        |
| XIII. Andere vastgoedkosten (-)  | -21 994           | -57 503           |
| <b>VASTGOEDKOSTEN</b>  | <b>-2 115 217</b> | <b>-2 473 377</b> |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>  | <b>5 297 580</b>  | <b>4 932 383</b>  |
| XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)   | -516 531          | -479 670          |
| XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (±)  | -70 059           | 0                 |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>  | <b>4 710 990</b>  | <b>4 452 713</b>  |
| XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (±)   | 181 944           | 365 578           |
| XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)  | 4 180 848         | 2 653 986         |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>  | <b>9 073 783</b>  | <b>7 472 277</b>  |
| XX. Financiële inkomsten (+)   | 27 452            | 31 200            |
| XXI. Netto interestkosten (-)  | -1 484 966        | -1 847 703        |
| XXII. Andere financiële kosten (-)   | -28 284           | -30 154           |
| XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (±)   | -3 320 576        | 1 762 778         |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>  | <b>-4 806 374</b> | <b>-83 879</b>    |
| <b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>  | <b>4 267 409</b>  | <b>7 388 398</b>  |
| XXIV. Vennootschapsbelasting (-)   | -32 100           | -17 367           |
| <b>BELASTINGEN</b>   | <b>-32 100</b>    | <b>-17 367</b>    |
| <b>NETTO RESULTAAT</b>   | <b>4 235 309</b>  | <b>7 371 031</b>  |
| <b>NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE EIGENAARS VAN DE MOEDERVENOOTSCHAP</b>   | <b>4 235 309</b>  | <b>7 371 031</b>  |
| <b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL</b>   | <b>1,35</b>       | <b>2,34</b>       |
| Gemiddeld aantal aandelen <sup>1</sup>   | 3 147 897         | 3 147 897         |
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT (zonder de rubrieken XVI, XVII, XVIII en XIX)</b>   | <b>-127 484</b>   | <b>4 351 467</b>  |
| <b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI, XVII, XVIII en XIX)</b>   | <b>-0,04</b>      | <b>1,38</b>       |
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS.39 (zonder de rubrieken XVI, XVII, XVIII, XIX en XXIII)</b>   | <b>3 193 093</b>  | <b>2 588 689</b>  |
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS.39 PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI, XVII, XVIII, XIX en XXIII)</b>                                   | <b>1,01</b>       | <b>0,82</b>       |
| <b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI tot XIX)</b>  | <b>4 362 792</b>  | <b>3 019 564</b>  |
| <b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI tot XIX)</b>  | <b>1,39</b>       | <b>0,96</b>       |
| <b>UITKEERBAAR RESULTAAT</b>   | <b>5 555 100</b>  | <b>5 286 502</b>  |
| <b>UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL</b>   | <b>1,76</b>       | <b>1,68</b>       |
| Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)   | 63,55%            | 60,12%            |
| Operationele marge vóór belastingen (Resultaat vóór belastingen excl. resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)                              | -1,29%            | 58,99%            |
| Netto courante marge (Netto resultaat excl. resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)  | -1,72%            | 58,76%            |
| <b>STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>   | <b>30/06/2016</b> | <b>30/06/2015</b> |
| <b>I. NETTORESULTAAT</b>   | <b>4 235 309</b>  | <b>7 371 031</b>  |
| <b>II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>  |                   |                   |
| B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS | -644 664          | 143 966           |
| 1. Effectieve dekkingsinstrumenten   | -644 664          | 143 966           |
| <b>GLGBAAL RESULTAAT(I + II)</b>   | <b>3 590 645</b>  | <b>7 514 997</b>  |

(1) Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend met uitsluiting van 12 912 aandelen in autocontrole.

### Nettohuurresultaat

De *huurinkomsten* komen uit op € 9,2 miljoen tegenover € 8,7 miljoen in juni 2015 (+ 6,0%), een stijging die te danken is aan de positieve invloed van nieuwe aankopen en de oplevering van gebouwen na werken.

De *met verhuur verbonden kosten* zijn gedaald tot € 0,1 miljoen, met name onder invloed van de waardeverminderingen op handelsvorderingen, die een dalende trend vertonen.

Het *netto huurresultaat* bedraagt aldus € 9,1 miljoen, tegenover € 8,6 miljoen een jaar eerder, een stijging met 6,6%.

### Vastgoedresultaat

De *huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder* zijn voornamelijk samengesteld uit door de GVV betaalde onroerende voorheffingen en komen uit op € 2,3 miljoen. Overeenkomstig de toepasselijke wetgeving kon een deel van deze voorheffingen (€ 0,5 miljoen) echter verhaald worden op bepaalde huurders (handelszaken, kantoren, rusthuizen). Bijgevolg komt het vastgoedresultaat uit op € 7,4 miljoen, stabiel t.o.v. diens niveau een jaar eerder.

### Bedrijfsresultaat van de gebouwen

Het bedrijfsresultaat van de gebouwen komt uit op € 5,3 miljoen, een stijging met 7,4% vergeleken met het resultaat van € 4,9 miljoen dat in juni 2015 opgetekend werd.

De *technische kosten* zijn gedaald vanwege de overheveling van bepaalde kosten van rubriek IX naar rubriek VII. De commercialiseringskosten komen uit op € 0,2 miljoen, dit is iets meer dan het voorgaande jaar, een stijging die toe te schrijven is aan de commercialisering van recent te huur gestelde gebouwen.

### Operationeel resultaat vóór 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. Zij stijgen met 7,7% tot een bedrag van € 0,5 miljoen, in hoofdzaak vanwege de kosten die gemaakt werden voor het onderzoeken van nieuwe dossiers.

Hierdoor wordt een *operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille* geboekt van € 4,7 miljoen, tegenover een resultaat van € 4,5 miljoen eind juni 2015, dit is een stijging met 5,8%.

### Operationeel resultaat

Het *resultaat op de portefeuille* is opnieuw positief en bedraagt € 4,4 miljoen. Dit resultaat is te verklaren door enerzijds de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten belope van € 4,2 miljoen, en anderzijds ook door de aanzienlijke gerealiseerde meerwaarden tegenover de laatste reële waarde, die uitkomen op € 0,2 miljoen in 2016.

Dit opmerkelijke resultaat bewijst opnieuw dat de waarden in de portefeuille van Home Invest Belgium goed stand houden en dat de vennootschap erin slaagt terugkerende meerwaarden te creëren in het belang van haar aandeelhouders.

Het *operationeel resultaat*, na het in rekening brengen van het resultaat op de portefeuille, bedraagt aldus € 9,1 miljoen, in vergelijking met € 7,5 miljoen in juni 2015.

### Financieel resultaat

Net als in 2015 heeft Home Invest Belgium opnieuw werk gemaakt van een verdere verbetering van haar indekkingsinstrumenten en kredieten. Gevolg daarvan is een daling met 19,6% van de financiële kosten, die van € 1,8 miljoen in juni 2015 terugvallen naar € 1,5 miljoen op 30 juni 2016.

Verder noteren wij een negatieve reële waarde van onze indekkingsinstrumenten ten belope van € 3,3 miljoen, een zuiver latent bedrag dat buiten het uitkeerbare resultaat valt.

### Netto resultaat – netto courant resultaat – netto courant resultaat exclusief IAS 39 - uitkeerbaar resultaat

Na aftrek van de financiële kosten en de belastingen komt het nettoresultaat van Home Invest Belgium uit op € 4,2 miljoen. Het netto courant resultaat exclusief IAS 39 is een afspiegeling van de operationele rentabiliteit van de vennootschap zonder rekening te houden met zuiver latente factoren, en komt uit op € 3,2 miljoen, dit is een stijging met 23% tegenover juni 2015 (€ 2,6 miljoen). Het uitkeerbare resultaat van zijn kant stijgt met 5%, en gaat van € 5,3 miljoen in juni 2015 naar € 5,6 miljoen in juni 2016.

# Balans

| ACTIVA  | 30/06/2016         | 31/12/2015         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>I. Vaste activa</b>  | <b>367 571 124</b> | <b>347 049 162</b> |
| B. Immateriële vaste activa   | 77 389             | 7 733              |
| C. Vastgoedbeleggingen  | 366 579 119        | 346 100 301        |
| D. Andere materiële vaste activa  | 123 626            | 149 060            |
| E. Financiële vaste activa  | 73 108             | 74 186             |
| F. Vorderingen financiële leasing   | 717 882            | 717 882            |
| <b>II. Vlottende activa</b>   | <b>10 618 486</b>  | <b>16 012 906</b>  |
| A. Activa bestemd voor verkoop  | 1 561 737          | 2 484 525          |
| C. Vorderingen financiële leasing   | 88 211             | 127 147            |
| D. Handelsvorderingen   | 5 769 384          | 10 343 536         |
| E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa                                | 162 052            | 275 869            |
| F. Kas en kasequivalenten   | 2 575 484          | 2 487 426          |
| G. Overlopende rekeningen   | 461 616            | 294 403            |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  | <b>378 189 610</b> | <b>363 062 069</b> |
| <b>EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b> |                    |                    |
| A. Kapitaal   | 75 999 055         | 75 999 055         |
| B. Uitgiftepremies  | 24 903 199         | 24 903 199         |
| C. Reserves   | 97 857 740         | 95 782 145         |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar  | 4 235 309          | 3 507 233          |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>   | <b>202 995 303</b> | <b>200 191 632</b> |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>   |                    |                    |
| <b>I. Langlopende verplichtingen</b>  | <b>165 102 783</b> | <b>154 617 936</b> |
| B. Langlopende financiële schulden  | 154 186 277        | 147 666 669        |
| a. Kredietinstellingen  | 114 500 000        | 108 000 000        |
| c. Andere   | 39 686 277         | 39 666 669         |
| C. Andere langlopende financiële verplichtingen                                   | 10 916 506         | 6 951 266          |
| <b>II. Kortlopende verplichtingen</b>   | <b>10 091 523</b>  | <b>8 252 501</b>   |
| B. Kortlopende financiële schulden  | 609 527            | 605 651            |
| c. Andere   | 609 527            | 605 651            |
| D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                 | 8 528 205          | 6 026 535          |
| b. Andere   | 8 528 205          | 6 026 535          |
| E. Andere kortlopende verplichtingen  | 92 223             | 85 861             |
| F. Overlopende rekeningen   | 861 568            | 1 534 454          |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>   | <b>175 194 307</b> | <b>162 870 436</b> |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                                    | <b>378 189 610</b> | <b>363 062 069</b> |
| Aantal aandelen op afsluitdatum <sup>1</sup>                                      | 3 147 897          | 3 147 897          |
| Nettowaarde   | 202 995 303        | 200 191 632        |
| Nettowaarde per aandeel   | 64,49              | 63,60              |
| EPRA NAV <sup>2</sup>   | 67,95              | 65,80              |
| Schulden  | 163 416 233        | 154 384 716        |
| Schuldgraad   | 43,21%             | 42,52%             |

(1) Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend met uitsluiting van 12 912 aandelen in autocontrole.

(2) \*EPRA NAV, stemt overeen met de waarde van het netto actief, aangepast om, onder andere, de reële waarde van de financiële inbedrijfsinstrumenten uit te sluiten.

### Activa

De vastgoedbeleggingen stijgen naar € 366,6 miljoen tegen € 346,1 miljoen in 2015 (+ 5,9%), dit als gevolg van de uitbreiding van de portefeuille zoals hierboven toegelicht en ondanks de doorgevoerde verkopen. In dit verband merken wij op dat zowat het hele bedrag van € 5,8 miljoen in de post handelsschulden, gebouwen betreft die onder compromis verkocht zijn en waarvan de betaling in de tweede jaarhelft van 2016 zal plaatsvinden bij het verlijden van de aktes.

### Eigen vermogen

Het *eigen vermogen* vertoont een stijging met 1,4% en gaat van € 200,2 miljoen (€ 63,60 per aandeel) in 2015 naar € 203,0 miljoen (€ 64,49 per aandeel) in juni 2016.

### Schuld

Aangezien de aankoop van nieuwe activa uitsluitend met krediet gefinancierd werd, stijgen de financiële schulden van € 147,7 miljoen naar € 154,2 miljoen in juni 2016. Daardoor komt de schuldratio uit op 43,21% (tegenover 42,52% in 2015).

### Reële waarde

Betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten en de toegepaste hiërarchie, verwijzen we naar de jaarrekening van 2015.



Charles Woeste



Birch House



# Kasstroomoverzicht

|  | 30/06/2016         | 30/06/2015         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE</b>                 | <b>2 487 426</b>   | <b>4 925 898</b>   |
| <b>1. Kasstromen uit operationele activiteiten</b>                   | <b>8 969 099</b>   | <b>2 279 809</b>   |
| <b>Resultaat van het boekjaar</b>                                    | <b>4 235 309</b>   | <b>7 371 031</b>   |
| Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen             | 9 073 783          | 7 472 277          |
| Ontvangen interesten   | 27 452             | 31 200             |
| Betaalde interesten  | -1 513 249         | -1 877 857         |
| Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva        | -3 320 576         | 1 762 778          |
| Belastingen  | -32 100            | -17 367            |
| <b>Aanpassingen aan de winst voor niet-operationele activiteiten</b> | <b>-1 003 706</b>  | <b>-4 743 105</b>  |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen                               | 38 510             | 39 237             |
| - Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa             | 38 510             | 39 237             |
| Andere niet-monetaire elementen                                      | -860 272           | -4 416 764         |
| - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (±)           | -4 180 848         | -2 653 986         |
| - Andere langlopende transacties                                     | 3 320 576          | -1 762 778         |
| Winst bij realisatie van activa                                      | -181 944           | -365 578           |
| - Meerwaarden bij realisatie vaste activa                            | -181 944           | -365 578           |
| <b>Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal</b>                 | <b>5 737 496</b>   | <b>-348 117</b>    |
| Bewegingen in de activa:   | 4 752 771          | -1 649 642         |
| - Kortlopende financiële activa                                      | 38 936             | 36 174             |
| - Handelsvorderingen   | 4 766 498          | -1 404 466         |
| - Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa                  | 113 817            | -5 238             |
| - Overlopende rekeningen   | -166 480           | -276 112           |
| Bewegingen in de verplichtingen                                      | 984 726            | 1 301 525          |
| - Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden                     | 2 185 372          | 1 998 516          |
| - Andere Kortlopende verplichtingen                                  | -527 760           | -692               |
| - Overlopende rekeningen   | -672 886           | -696 299           |
| <b>2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten</b>                    | <b>-14 610 641</b> | <b>-17 498 371</b> |
| Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen                     | -1 133 278         | -2 286 532         |
| Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities                             | -5 954 469         | -14 767 277        |
| Desinvesteringen   | 6 240 147          | 6 605 370          |
| Projectontwikkelingen  | -12 511 490        | -7 033 805         |
| Overige immateriële vaste activa                                     | -71 735            | 0                  |
| Overige materiële vaste activa                                       | -10 997            | -20 890            |
| Langlopende financiële vaste activa                                  | 1 079              | 4 764              |
| Aankoop dochterondernemingen   | -1 169 897         | 0                  |
| <b>3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten</b>                   | <b>5 729 600</b>   | <b>11 884 706</b>  |
| Variatie van de financiële verplichtingen en schulden                |                    |                    |
| Toename (+) / Afname (-) financiële schulden                         | 6 519 608          | 23 519 608         |
| Dividend vorig boekjaar  | -790 008           | -11 634 901        |
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN – EINDE VAN DE PERIODE</b>                 | <b>2 575 484</b>   | <b>1 592 042</b>   |
| <b>Nota A: Aankoop dochterondernemingen</b>                          | <b>HBLC</b>        |                    |
| Kas en kasequivalenten   | 87 136             |                    |
| Vastgoedbeleggingen  | 1 834 148          |                    |
| Handelsvorderingen   | 192 347            |                    |
| Overlopende rekeningen (actief)                                      | 733                |                    |
| Andere kortlopende financiële schulden                               | -537 157           |                    |
| Handelsschulden  | -320 174           |                    |
| Totaal uit acquisities   | 1 257 033          |                    |
| Cashflow van de dochterondernemingen                                 | -87 136            |                    |
| <b>CASHFLOW OP ACQUISITIE DOCHTERONDERNEMINGEN</b>                   | <b>1 169 897</b>   |                    |

# Mutatieoverzicht van het eigen vermogen

|  | Kapitaal   | Kosten<br>kapitaal-<br>verhoging | Uitgifte-<br>premies | Wettelijke<br>reserve | Reserve van<br>het saldo van<br>de variaties<br>in de reële<br>waarde van de<br>vastgoedbele-<br>ggingen | Reserve voor<br>de geschatte<br>mutatie rechten<br>en -kosten |
|--|------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------|--|---|
| <b>SALDO OP 31/12/2014</b>                                     | 76 949 295 | -950 240                         | 24 903 199           | 98 778                | 103 516 959  | -27 561 611   |
| Overdracht   |            |                                  |                      |                       |  |   |
| Variatie als gevolg van de<br>verkoop van een gebouw           |            |                                  |                      |                       | -4 049 458   | 779 974   |
| Uitgekeerd dividend  |            |                                  |                      |                       |  |   |
| Resultaat van het<br>boekjaar                                  |            |                                  |                      |                       |  |   |
| Variatie in de reële<br>waarde van de<br>indekkinginstrumenten |            |                                  |                      |                       |  |   |
| Variatie in de reële<br>waarde van de<br>gebouwen              |            |                                  |                      |                       | 8 543 550  | -1 553 471  |
| <b>SALDO OP 30/06/2015</b>                                     | 76 949 295 | -950 240                         | 24 903 199           | 98 778                | 108 011 051  | -28 335 108   |
| <b>SALDO OP 31/12/2015</b>                                     | 76 949 295 | -950 240                         | 24 903 199           | 98 778                | 105 544 309  | -27 453 339   |
| Overdracht   |            |                                  |                      |                       |  |   |
| Variatie als gevolg van de<br>verkoop van een gebouw           |            |                                  |                      |                       | -7 765 138   | 743 048   |
| Uitgekeerd dividend  |            |                                  |                      |                       |  |   |
| Uitgekeerd<br>voorschotdividend vorig<br>boekjaar              |            |                                  |                      |                       |  |   |
| Resultaat van het<br>boekjaar                                  |            |                                  |                      |                       |  |   |
| Variatie in de reële<br>waarde van de<br>indekkinginstrumenten |            |                                  |                      |                       |  |   |
| Herclassificatie<br>indekkinginstrumenten                      |            |                                  |                      |                       |  |   |
| Variatie in de reële<br>waarde van de<br>gebouwen              |            |                                  |                      |                       | 10 105 545   | -4 113 677  |
| <b>SALDO OP 30/06/2016</b>                                     | 76 949 295 | -950 240                         | 24 903 199           | 98 778                | 107 884 716  | -30 823 968   |

|   | Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten | Reserve voor eigen aandelen | Andere reserves | Over gedragen resultaten van vorige boekjaren | Netto resultaat van het boekjaar | Totaal      |
|---|---|-----------------------------|-----------------|---|----------------------------------|-------------|
| <b>SALDO OP 31/12/2014</b>                                | -1 098 342  | -757 323                    | 1 259 467       | 15 926 094                                    | 15 937 954                       | 208 224 230 |
| Overdracht  |   |                             |                 | -2 683 611                                    | 2 683 611                        | 0           |
| Variatie als gevolg van de verkoop van een gebouw         |   |                             |                 | 3 269 484                                     |                                  | 0           |
| Uitgekeerd dividend                                       |   |                             |                 |   | -11 631 485                      | -11 631 485 |
| Resultaat van het boekjaar                                |   |                             |                 |   | 7 371 031                        | 7 371 031   |
| Variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten | 143 966   |                             |                 |   |                                  | 143 966     |
| Variatie in de reële waarde van de gebouwen               |   |                             |                 |   | -6 990 080                       | 0           |
| <b>SALDO OP 30/06/2015</b>                                | -954 376  | -757 323                    | 1 259 467       | 16 511 967                                    | 7 371 031                        | 204 107 742 |
| <b>SALDO OP 31/12/2015</b>                                | -1 006 688  | -757 323                    | 1 259 467       | 18 096 940                                    | 3 507 233                        | 200 191 632 |
| Overdracht  |   |                             |                 | -3 271 610                                    | 3 271 610                        | 0           |
| Variatie als gevolg van de verkoop van een gebouw         |   |                             |                 | 7 022 090                                     |                                  | 0           |
| Uitgekeerd dividend                                       |   |                             |                 |   | -12 591 588                      | -12 591 588 |
| Uitgekeerd voorschotdividend vorig boekjaar               |   |                             |                 |   | 11 804 614                       | 11 804 614  |
| Resultaat van het boekjaar                                |   |                             |                 |   | 4 235 309                        | 4 235 309   |
| Variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten | -644 664  |                             |                 |   |                                  | -644 664    |
| Herclassificatie indekkingsinstrumenten                   | -5 944 578  |                             |                 | 5 944 578                                     |                                  | 0           |
| Variatie in de reële waarde van de gebouwen               |   |                             |                 |   | -5 991 869                       | 0           |
| <b>SALDO OP 30/06/2016</b>                                | -7 595 930  | -757 323                    | 1 259 467       | 27 791 999                                    | 4 235 309                        | 202 995 303 |

# Gesegmenteerde informatie

Home Invest Belgium heeft gekozen voor een investeringsstrategie die volledig focust op residentieel vastgoed (appartementen gebouwen en huizen). Die investeringsstrategie hangt dus in grote mate af van de geografische ligging van de gebouwen in kwestie. Onderstaande segmentering is dan ook gebaseerd op die geografische ligging.

## Resultatenrekening per gewest

| 30/06/2016  | Geconsolideerd totaal | Brussels Gewest | Vlaams Gewest | Waals Gewest | Niet toe gewezen |
|---|-----------------------|-----------------|---------------|--------------|------------------|
| I. Huurinkomsten (+)  | 9 209 374             | 5 624 245       | 1 089 501     | 2 495 627    |                  |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE      | 4 710 990             | 5 205 569       | 1 007 624     | 2 221 241    | -3 723 444       |
| XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)                  | 181 944               | 79 311          | 128 762       | -3 583       | -22 545          |
| XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-) | 4 180 848             | 4 153 198       | 181 284       | -153 633     |                  |
| FINANCIEEL RESULTAAT  | -4 806 374            | 25 525          |               |              | -4 831 898       |

| 30/06/2015  | Geconsolideerd totaal | Brussels Gewest | Vlaams Gewest | Waals Gewest | Niet toe gewezen |
|---|-----------------------|-----------------|---------------|--------------|------------------|
| I. Huurinkomsten (+)  | 8 688 827             | 5 125 998       | 1 023 797     | 2 539 032    |                  |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE      | 5 241 062             | 4 710 873       | 934 980       | 2 433 210    | -2 838 000       |
| XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)                  | 365 578               | 122 168         |               | 297 985      | -54 575          |
| XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-) | 2 653 986             |                 |               |              |                  |
| FINANCIEEL RESULTAAT  | -83 879               | 28 547          |               |              | -112 426         |

## Kerncijfers<sup>1</sup>

| 30/06/2016      | Geconsolideerd totaal | Brussels Gewest | Vlaams Gewest | Waals Gewest |
|-----------------|-----------------------|-----------------|---------------|--------------|
| Reële waarde    | 344 120 654           | 233 160 396     | 43 706 231    | 67 254 027   |
| Huuroppervlakte | 160 263               | 95 772          | 19 479        | 45 012       |
| Aantal eenheden | 1 754                 | 1 065           | 275           | 414          |
| Bezettingsgraad | 93,2%                 | 91,6%           | 88,8%         | 96,2%        |

| 30/06/2015      | Geconsolideerd totaal | Brussels Gewest | Vlaams Gewest | Waals Gewest |
|-----------------|-----------------------|-----------------|---------------|--------------|
| Reële waarde    | 305 145 630           | 202 439 525     | 36 775 698    | 65 930 407   |
| Huuroppervlakte | 147 566               | 88 525          | 14 029        | 45 012       |
| Aantal eenheden | 1 359                 | 818             | 146           | 395          |
| Bezettingsgraad | 92,2%                 | 91,5%           | 91,9%         | 93,6%        |

(1) Exclusief projectontwikkelingen en voor de verkoop bestemde activa.

# Toelichtingen

|   | 30/06/2016  | 30/06/2015  |
|---|-------------|-------------|
| Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar               | 346 100 301 | 316 492 961 |
| Projectontwikkelingen                                   |             |             |
| Saldo begin periode                                     | 32 465 174  | 33 935 640  |
| Investerings – Projectontwikkelingen                    | 10 018 704  | 7 033 805   |
| Inbreng – Aankoop                                       | 4 326 934   |             |
| Opgeleverde projectontwikkelingen                       | -24 352 346 | -6 143 417  |
| Saldo einde periode                                     | 22 458 466  | 34 826 029  |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie                      |             |             |
| Saldo begin periode                                     | 313 635 127 | 282 557 321 |
| Voltooid gebouwen in aanbouw                            | 24 352 346  | 6 143 417   |
| Acquisities van gebouwen                                | 5 954 469   | 14 767 277  |
| Latere gekapitaliseerde uitgaven                        | 1 133 278   | 2 286 532   |
| Winsten (verliezen) t.g.v. variaties in de reële waarde | 4 180 848   | 2 653 986   |
| Verkopen (-)  | -5 135 415  | -3 262 903  |
| Saldo einde periode                                     | 344 120 654 | 305 145 630 |
| Vastgoedbeleggingen, saldo einde periode                | 366 579 119 | 339 971 658 |

## Consolidatiekring

De consolidatiekring op 30 juni 2016 is veranderd in vergelijking met de toestand op 31 december 2015, dit als gevolg van de overname van de aandelen van de BVBA HBLC op 10 februari 2016 (ter herinnering, tot de activa van deze vennootschap behoort een oude kantoor site in 1080 Molenbeek. Deze site zal omgebouwd worden naar een residentiële site). De consolidatiekring omvat nu de NV Home Invest Belgium (0420.767.885), de NV Home Invest Development (0466.151.118), de BVBA Charlent 53 Freehold (0536.280.237) en de BVBA HBLC (0541.863.576).

## Uitgekeerd dividend

De Algemene Vergadering van 3 mei 2016 heeft de bestemming van het resultaat zoals voorgesteld door de Raad van Bestuur, goedgekeurd. Bijgevolg werd een brutodividend van **€ 4,00 per aandeel** uitgekeerd. Rekening houdend met het dividendvoorschot van € 3,75 (coupon nr. 19) dat in december 2015 uitgekeerd werd, werd het dividendsaldo van € 0,25 voor het boekjaar 2015 (coupon nr. 20) op 13 mei 2016 betaalbaar gesteld.

Sinds 1 januari 2016 is dit dividend onderworpen aan een roerende voorheffing van 27%, wat betekent dat het nettodividend voor het boekjaar 2015 in totaal uitkomt op **€ 3,37 per aandeel**.

## Voorwaardelijke activa en verplichtingen op 30 juni 2016

Op 30 juni 2016 had Home Invest Belgium geen voorwaardelijke activa noch verplichtingen.

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

## VERSLAG VAN HET BEPERKT NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR HET HALFJAAR AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2016

### Inleiding

Wij hebben het beperkt nazicht uitgevoerd van de tussentijdse geconsolideerde balans van Home Invest Belgium per 30 juni 2016, alsmede van de tussentijdse geconsolideerde winst- en verliesrekening, het mutatieoverzicht eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, van een overzicht van de belangrijkste boekhoudregels en van de overige toelichtingen. Het management is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze tussentijdse geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met de 'International Financial Reporting Standards' zoals goedgekeurd door de Europese Unie, toepasselijk op de communicatie van tussentijdse financiële informatie («IAS 34»). Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over deze tussentijdse geconsolideerde financiële informatie te formuleren op basis van ons beperkt nazicht.

### Reikwijdte van het beperkt nazicht

We hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de norm ISRE 2410, «Beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit». Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de voor financiën en boekhoudkundige zaken verantwoordelijke personen, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere procedures van beperkt nazicht. De reikwijdte van een beperkt nazicht is aanzienlijk geringer dan die van een audit uitgevoerd overeenkomstig de IAS-normen. Om die reden stelt het beperkt nazicht ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die bij een audit mogelijk worden onderkend. Bijgevolg geven wij geen auditopinie.

### Conclusie

Gebaseerd op ons beperkt nazicht is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijhorende tussentijdse geconsolideerde financiële informatie geen getrouwe weergave is, in alle van materieel belang zijnde opzichten, van de geconsolideerde financiële positie van de entiteit per 30 juni 2016 en van haar financiële prestaties en kasstromen voor de periode van zes maanden die op die datum wordt beëindigd, in overeenstemming met het referentiestelsel 'International Financial Reporting Standards' zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

### Antwerpen, 31 augustus 2016

**Grant Thornton, bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door**

**Dirk Van den Broeck**

**Bedrijfsrevisor en revisor erkend door de FSMA voor ICB's**

**Commissaris**

## VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

In overeenstemming met artikel 13 §2, 3° van het koninklijk besluit van 14 november 2007, verklaart Sophie Lambrighs, afgevaardigd bestuurder van de GVV, dat naar haar weten:

- de verkorte financiële staten, opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudnormen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de GVV en de vennootschappen opgenomen in de consolidatiekring;
- het tussentijds beheersverslag een getrouwe weergave bevat van de informatie die hierin moet voorkomen, in het bijzonder die opgenomen in de § 5 en 6 van artikel 13 van het KB van 14 november 2007.

# AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

| 2016   |                            |
|--|----------------------------|
| Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2016 en aankondiging van het interimdividend | donderdag 27 oktober 2016  |
| 2017   |                            |
| Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2016   | donderdag 23 februari 2017 |
| Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website                               | vrijdag 31 maart 2017      |
| Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2016  | dinsdag 2 mei 2017         |
| Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2017   | dinsdag 2 mei 2017         |
| Betaalbaarstelling van het saldo van het dividend over het boekjaar 2016                         | vrijdag 12 mei 2017        |
| Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2017                                     | donderdag 7 september 2017 |
| Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2017   | donderdag 26 oktober 2017  |

## Voor alle bijkomende informatie:

Sophie Lambrighs  
Chief Executive Officer  
Tel: +32 2 740 14 50  
E-mail: [sla@homeinvest.be](mailto:sla@homeinvest.be)

Home Invest Belgium NV  
Openbare GVV naar Belgisch recht  
Woluwedal 60, bus 4  
B-1200 Brussel  
RPR: 0420.767.885 | ISIN BE 003760742  
[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)

Home Invest Belgium is een openbare residentiële GVV. Als «pure player» stelt de GVV haar 1750 huurders hoogkwalitatieve wooneenheden ter beschikking in combinatie met professioneel vastgoedbeheer. Op 30 juni 2016 bedroeg de reële waarde van haar vastgoedportefeuille € 366,6 miljoen. Home Invest Belgium heeft 44 sites in exploitatie (met een totale oppervlakte van ± 160 000 m<sup>2</sup>) en 3 projectontwikkelingen (hetzij circa 250 eenheden). Sinds de oprichting van Home Invest Belgium in juni 1999 is de vennootschap genoteerd op de continuummarkt van Euronext Brussels. Op 30 juni 2016 bedroeg de beurskapitalisatie van de vennootschap € 316 miljoen.