

Jaarresultaten 2016

Groei van de portefeuille en van het nettoresultaat

STERKE GROEI VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

- De reële waarde van de vastgoedbeleggingen overschrijdt de drempel van €400 miljoen;
- Aankoop van een bestaand gebouw (Oudenaarde), een vennootschap eigenaar van een project (Celidee) en cottages in Nederland (Port Zélande);
- Oplevering en commercialisatie van het gebouw The Horizon.

STERKE GROEI VAN HET NETTORESULTAAT

- Sterke stijging (+19%) van het nettoresultaat van de kernactiviteiten¹;
- Stijging van het uitkeerbaar resultaat (+5%);
- Uitkering van een dividend van €4,25 bruto per aandeel; dit is voor het 17^{de} opeenvolgende jaar een stijging.

STERKE DALING VAN DE FINANCIERINGSKOSTEN

- Daling van de financieringskost tot 2,53%;
- Schuldgraad van 48,5%.



The Horizon



Celidee



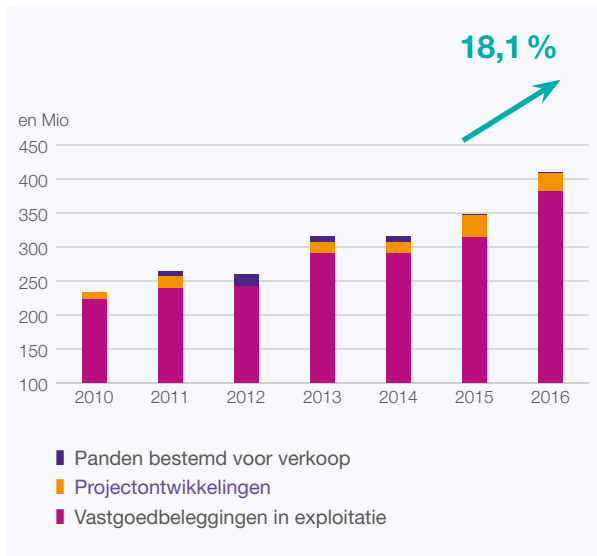
Port Zélande

Onder embargo tot 23/02/2017 17:40
Gereguleerde informatie

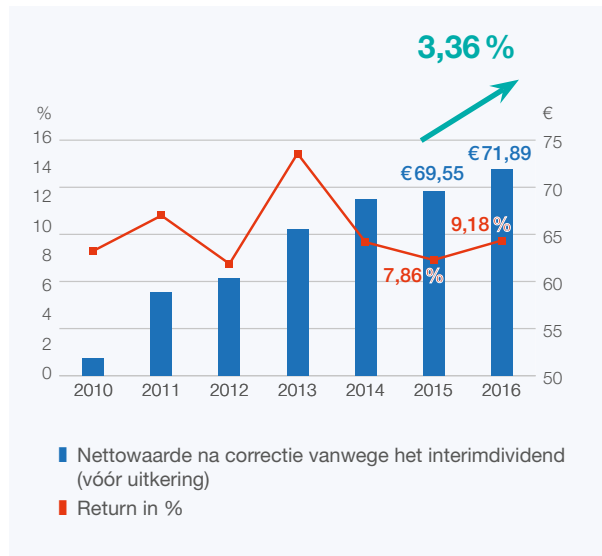
¹ Vroeger aangeduid als courant nettoresultaat.

Kerncijfers

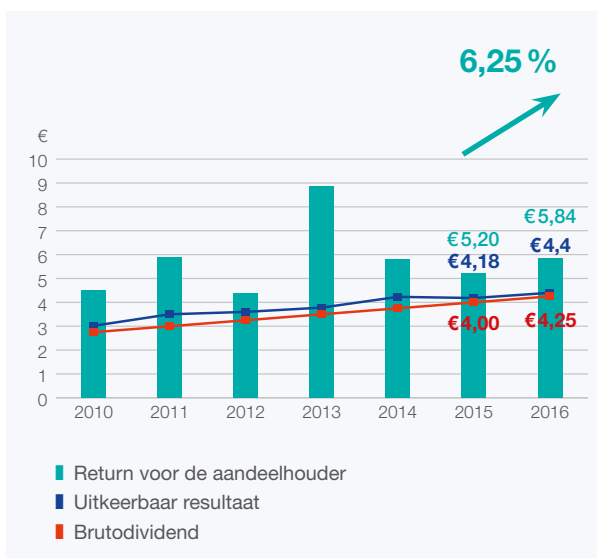
Evolutie van de portefeuille



Nettowaarde en return



Brutodividend, uitkeerbaar resultaat en return per aandeel



Inhoud

Samenvatting van de geconsolideerde rekeningen	3
De vastgoedportefeuille	4
Markante gebeurtenissen van het boekjaar	5
Geconsolideerde resultaten	11
Geconsolideerde balans	14
Dividend en beurskoers	16
Aandeelhoudersstructuur	18
Gebeurtenissen sinds de afsluiting van het boekjaar	19
Vooruitzichten	19
Verklaring van de commissaris	19
Agenda van de aandeelhouder	20

Samenvatting van de geconsolideerde rekeningen

De huurinkomsten bedragen €19,0 miljoen, tegen €17,8 miljoen in 2015 (+6,5%). De stijging is te danken aan nieuwe aankopen en aan de volledige verhuring van de ontwikkelingsprojecten die in 2015 opgeleverd werden.

Op het eind van het boekjaar 2016 boekt Home Invest Belgium een **operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op portefeuille** van €11,5 miljoen. Het **nettoresultaat** komt uit op €17,9 miljoen, een stijging van 17% tegenover 2015; het **nettoresultaat van de kernactiviteiten**¹ komt uit op €8,4 miljoen, tegenover €7,0 miljoen in 2015 (+19%).

Het **resultaat op portefeuille** – dat de gerealiseerde meerwaarden en de variaties (in + en in -) in de reële waarde van de gebouwen in exploitatie omvat – bedraagt €11,6 miljoen, tegenover €7,3 miljoen in 2015.

Het **uitkeerbaar resultaat** – dat de uitkeerbare meerwaarden omvat die werden gerealiseerd tijdens het boekjaar – vertoont een stijging van 5,4% en gaat van €13,1 miljoen in 2015 naar €13,9 miljoen in 2016.

De nettowaarde per aandeel is in de loop van het boekjaar 2016 met 2,5% toegenomen ten opzichte van het niveau bij het begin van het boekjaar en ging van €63,60 naar €65,19 op 31 december 2016. De nettowaarde komt, na correctie van de negatieve impact van de rente-afdekkingsinstrumenten neer op een stijging met 3,5%.

Op 30 december 2016, de laatste beursdag van het boekjaar, bedroeg de **slotkoers** van het aandeel Home Invest Belgium op Euronext Brussels €94,74, tegenover een slotkoers eind 2015 die uitkwam op €92,59.

Gelet op de goede resultaten van het voorbije jaar heeft de Raad van Bestuur beslist om aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die zal gehouden worden op 2 mei aanstaande, voor te stellen om een **dividend** van €4,25 bruto per aandeel uit te keren, tegenover €4,00 bruto een jaar eerder, hetzij een groei per aandeel van 6,25%

Op statutair vlak komt een dergelijke vergoeding overeen met een **payout ratio** van 96,6% (95,8% in 2015).



Troon



¹ Vroeger aangeduid als courant nettoresultaat.

De vastgoedportefeuille

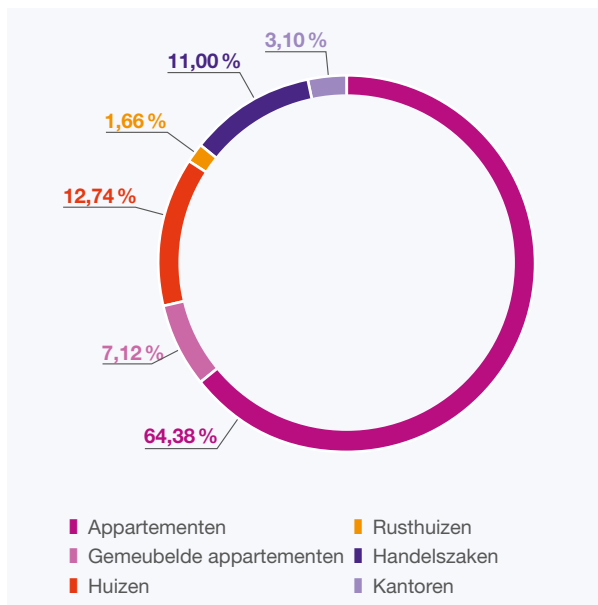
Op 31 december 2016 bezit Home Invest Belgium een portefeuille die bestaat uit gebouwen gespreid over 44 sites en 4 ontwikkelingsprojecten, waarvan de totale reële waarde geraamd wordt op €409 miljoen.

Op de balans bedraagt de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de ontwikkelingsprojecten €408,8 miljoen per 31 december 2016, tegenover €346,1 miljoen per 31 december 2015, dit is een toename van 18,1%.

De reële waarde van de **vastgoedbeleggingen in exploitatie**¹ bedraagt €381,3 miljoen tegenover €313,6 miljoen het jaar voordien. Die groei is te danken aan de aankoop van de 241 cottages te Port Zélande (Nederland) en het gebouw Oudenaarde, alsook aan de oplevering van het gebouw The Horizon. De som van de lopende brutohuurinkomsten en de geraamde huurwaarde van de leegstaande panden bedraagt €21,5 miljoen, tegen €20,1 miljoen een jaar eerder.

De vastgoedbeleggingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen op heden 61,6% van de portefeuille, deze in het Waalse Gewest 17,8%, deze in het Vlaamse Gewest 9,9% en deze in Nederland 10,7%.

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



De gemiddelde **bezettingsgraad** voor het volledige boekjaar 2016 bedraagt 90,18%, te vergelijken met 93,89% gedurende het boekjaar 2015. Deze vrij sterke daling is het gevolg van het grotere aandeel recent opgeleverde gebouwen in de portefeuille.

De bezettingsgraad van het residentieel vastgoed in courante exploitatie² blijft op het zeer hoge peil van 96%, meteen het bewijs van de sterkte van de huurmarkt en de geschiktheid van de gebouwen waarvan de GWV eigenaar is, op die markt.

De gebouwen die in 2016 voor het eerst in de markt gezet werden hebben een gemiddelde bezettingsgraad gehaald van 58%. Het betreft Clos Saint-Géry, Livingstone en ArchView – op dit ogenblik alledrie volledig verhuurd – en tot slot The Horizon, waarvan de verhuur in augustus 2016 van start gegaan is en waar nu intussen 100 van de 160 appartementen verhuurd zijn.



ArchView



Livingstone

¹ Zonder de gebouwen bestemd voor verkoop en de projectontwikkelingen.

² Zonder de gebouwen die voor de eerste maal gecommmercialiseerd worden, gerenoveerd worden of gebouwen die worden te koop gesteld.

Markante gebeurtenissen van het boekjaar

Sterke daling van de financieringskost

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST EN SCHULDGRAAD

Dankzij een heronderhandeling van de verschillende IRS-contracten (*Interest Rate Swaps*) in 2015 en begin 2016 enerzijds, en de financiering van de aankopen van het jaar via een nieuwe kredietlijn tegen zeer interessante voorwaarden anderzijds, is de gemiddelde financieringskost (na omzetting van de schulden tegen variabele intrest in schulden met vaste intrest via IRS) aanzienlijk gedaald, met name tot 2,53% (tegenover 3,40% in 2015 en 3,63% in 2014).

Als gevolg van de verschillende aankopen en in het bijzonder de aankoop van Port Zélande in Nederland bedraagt de **schuldratio** van de vennootschap 48,5%, wat de GVV toelaat bijkomende financieringen aan te gaan ten belope van €62 miljoen om te komen tot een schuldenlast van 55% en van € 200 miljoen om te komen tot de wettelijk toegestane bovengrens van 65%.

OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR

Financieringen	Bevestigde lijnen	Aanwending
Bankfinancieringen	€ 183 miljoen	€ 152,5 miljoen
Obligatie-uitgifte	€ 40 miljoen	€ 40 miljoen
Totaal	€ 223 miljoen	€ 192,5 miljoen

De **gemiddelde gewogen looptijd van de financiering** bedraagt 5 jaar en 3 maanden op 31 december 2016, tegenover 5 jaar en 7 maanden op 31 december 2015. Op 31 december 2017 kan nog een bedrag van €30,5 miljoen van de kredietlijnen opgenomen worden.

Afdekkingsinstrumenten actief op 31 december 2016

Afdekkingsinstrumenten actief op 31 december 2016	IRS
Totaal	€ 143 miljoen

De **gemiddelde looptijd van de rente-afdekkingsinstrumenten** bedraagt 5 jaar en 7 maanden op 31 december 2016, even veel als op 31 december 2015.



The Link

Dividendbeleid

In lijn met de in 2015 genomen beslissing heeft de vennootschap op 5 december 2016 een in speciën uitbetaalbaar interimdividend uitgekeerd. Coupon nr. 21 gaf de aandeel-

houders recht op een interimdividend van €3,75 bruto of €2,7375 netto per aandeel (na inhouding van de op die datum geldende roerende voorheffing van 27%).

Corporate governance

De Raad van Bestuur van 3 mei 2016 heeft beslist om de heer Liévin Van Overstraeten (ter vervanging van de heer Guillaume H. Botermans) te benoemen tot nieuwe Voorzitter van de Raad, en de heer Eric Spiessens (ter vervanging van de heer Liévin Van Overstraeten) tot Vicevoorzitter.

De gewone algemene vergadering van 3 mei 2016 heeft beslist om de titel van Erevoorzitter toe te kennen aan de heer Guillaume H. Botermans, waarvan het mandaat als onafhankelijk bestuurder na afloop van die vergadering ten einde liep.

Effectieve leiding

Op 13 juli 2016 is dhr. Nicolas Vincent bij de vennootschap in dienst getreden als Chief Investment Officer (CIO) en als effectief leider van de GVV.

Evolutie van de vastgoedportefeuille - Aankopen

CELIDEE – AANKOOP VAN EEN VENNOOTSCHAP EIGENAAR VAN EEN ONTWIKKELINGSPROJECT IN MOLENBEEK

Op 10 februari 2016 heeft de vennootschap alle aandelen overgenomen van de BVBA HBLIC, eigenaar van een oude kantoorste site aan de Celideestraat 29 - 33 en Joseph Scholsstraat 13 te 1080 Molenbeek en in het bezit van alle nodige vergunningen voor de herontwikkeling van de site.

De site vormt een ambitieus herontwikkelingsproject dat de bouw omvat van een gebouwencomplex bestaande uit 96 appartementen, 80 parkeerplaatsen en een kinderdagverblijf, samen goed voor een totale oppervlakte van 8 995 m² bruto. Eind mei 2016 heeft de firma Toshiba de site verlaten, waarna de werken begonnen zijn.

Met deze aankoop bevestigt de vennootschap dat zij in staat is projecten binnen te halen die de komende jaren moeten zorgen voor een groei van haar portefeuille en haar inkomsten. Dit afbraak/heropbouwproject bevestigt ook de rol van de GVV op het vlak van stadsvernieuwing en

speelt doelgericht in op de behoefte aan huisvesting in een gemeente die een sterke bevolkingsgroei kent.



Celidee

REMPARDEN – AANKOOP VAN EEN RESIDENTIEEL GEBOUW IN OUDENAARDE

Op 12 april 2016 heeft de vennootschap een gebouw aangekochte bestaande uit 80 studio's, 15 appartementen, 1 kantoorruimte (op de lange termijn verhuurd aan Solidariteit voor het Gezin) en 74 garageboxen. Het gebouw bevindt zich in het Oostvlaamse Oudenaarde, Remparden 12, aan de rand van het stadscentrum en op 200 meter van de oevers van de Schelde.

De komende jaren zal het gebouw door de teams van de GWV volledig gerenoveerd worden. Deze renovatie betreft niet enkel de balkons en leuningen, maar ook de binnenafwerking van de appartementen zal gerenoveerd worden naarmate de bewoners hun pand verlaten. De apparte-

ten die momenteel leeg staan, zullen niet tijdelijk opnieuw verhuurd worden met de bedoeling de renovatie zo snel mogelijk te kunnen uitvoeren.

Deze aankoop heeft het aandeel van de portefeuille van de vennootschap in het Vlaamse Gewest verder versterkt en een nieuw project voor de GWV op de kaart gezet. De stad wijkt af van het gebruikelijke inwonersaantal (30 000 inwoners in de plaats van het als minimum vastgelegde aantal van 50 000) maar de grootte van het gebouw, de ligging en de uitstekende verhuurhistoriek waren bij de analyse van deze opportuniteit doorslaggevend.

PORT ZÉLANDE – AANKOOP VAN 241 VAKANTIEWONINGEN

Op 30 november 2016 heeft Home Invest Belgium 241 vakantiewoningen aangekocht in het Center Parcs-complex Port Zélande gelegen in Ouddorp (in de Nederlandse provincie Zeeland).

De cottages maken deel uit van een complex van circa 700 vakantiewoningen, met bijbehorende "central facilities" (zoals een subtropisch zwembad, restaurants, boutiques, speelpleinen, enz.) waarvan de exploitatie in handen is van Center Parcs, een dochteronderneming van de Franse groep Pierre & Vacances. Op die manier wordt Home Invest Belgium de grootste eigenaar van vakantiewoningen in het complex. De cottages zullen gerenoveerd en vervolgens voor een periode van 15 jaar door Center Parcs in huur genomen worden op basis van een "triple net"-huurovereenkomst.

Deze eerste aankoop buiten België, die bovendien geen "klassiek" residentieel gebouw is, past perfect in de strategie

van Home Invest Belgium: de GWV wil immers een referentiespeler zijn in residentieel vastgoed in de ruime zin en door de veranderende levensstijlen is de grens tussen hoofdverblijven en tweede verblijven steeds vager geworden. Een investering in tweede verblijven vormt dan ook een aanvulling op de verscheidenheid van panden die de GWV bezit.

Ook de geografische spreiding van de portefeuille, van oudsher een aandachtspunt van de vennootschap, wordt er hierdoor alleen maar beter op.

Tot slot mogen de cottages afzonderlijk aan particulieren verkocht worden, wat dan weer past in het selectieve arbitragebeleid van de GWV.



Remparden

Evolutie van de vastgoedportefeuille - Projectontwikkelingen

De GW heeft in de loop van het jaar aanzienlijke vooruitgang geboekt met haar projectontwikkelingen voor eigen rekening. Één daarvan – The Horizon – werd opgeleverd en is volgens de aangekondigde planning in exploitatie gegaan.

MARCEL THIRY C1

Marcel Thiry laan 204 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe
De werken tot gedeeltelijke afbraak werden voortgezet en het hele jaar 2016 hebben de ruwbouw-, gevel- en afwerkingswerken voor de 96 appartementen hun beslag gekregen. Alles moet in het 2^{de} kwartaal van 2017 klaar zijn.

MARCEL THIRY C2

Marcel Thiry laan 204 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe
Het onderzoek van de vergunningsaanvraag voor de verkaveling van het terrein MTC2, dat paalt aan het voorgaande project, werd het hele jaar 2016 lang voortgezet. De vergadering van de overlegcommissie heeft in november plaatsgevonden en uiteindelijk heeft de commissie een gunstig advies uitgebracht. Normaal gezien zal de verkavelingsvergunning dus binnenkort afgeleverd worden.



Marcel Thiry C1

CELIDEE

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

De werken werden aangevat. De afbraak is nu klaar en momenteel worden de kelderverdiepingen aangelegd.

KONINGIN ASTRID

Koningin Astridlaan 278 te 1950 Kraainem

De deputatie van Vlaams-Brabant heeft het beroep dat ingediend werd tegen de in april 2016 door de gemeente afgeleverde vergunning, afgewezen, waardoor deze vergunning nu definitief verworven is. Bijgevolg is gestart kunnen

worden met de asbestverwijderings- en afbraakwerken aan het oude postgebouw.



Koningin Astrid

BRUNFAUT

Brunfautstraat en Finstraat te 1080 Molenbeek

De vergunningsaanvraag, die de reconversie van de site naar een in hoofdzaak residentieel project moet toelaten, werd in het 4^{de} kwartaal 2015 ingediend. De vergadering van de overlegcommissie heeft in november plaatsgevonden en uiteindelijk heeft de commissie een gunstig advies uitgebracht onder voorwaarden. De plannen zijn op basis van deze opmerkingen aangepast en opnieuw ingediend, zodat de vergunning normaal gezien in de loop van het eerste halfjaar 2017 afgeleverd zal worden.

Home Invest Belgium zal volle eigenaar van de site worden na het verkrijgen van de nodige vergunningen voor het slopen van de bestaande gebouwen en de bouw van het nieuwe complex.



Brunfaut

Evolutie van de vastgoedportefeuille - Beheer

BEZETTINGSGRAAD¹

De gemiddelde bezettingsgraad voor het volledige boekjaar 2016 bedraagt 90,18%, dit is een daling in vergelijking met het boekjaar 2015 (93,89%).

Zoals hierboven al uitgelegd, heeft deze daling te maken met de geleidelijke verhuring van de nieuwe projecten die de GVV in de markt zet. Verhuringen vangen immers pas aan wanneer de werken volledig voltooid zijn (in tegenstelling tot kandidaat-eigenaars anticiperen kandidaat-huurders niet op hun toekomstige behoeften) en de toestand op de verhuurmarkt (aanhoudende vraag maar zonder spanning) verklaart dat de eerste verhuringen over meerdere maanden gespreid zijn.

Rekening houdend met het constante aandeel opgeleverde ontwikkelingsprojecten in de portefeuille verwacht de GVV dat de bezettingsgraad zich in de toekomst op het niveau van 2016 zal stabiliseren.

VERJONGING VAN DE PORTEFEUILLE

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

In Ghlin zijn de renovatiewerken aan de 20 huizen van het complex Clos Saint-Géry voltooid. De voorlopige op-

levering van de huizen heeft tijdens het 1^{ste} kwartaal van 2016 plaatsgevonden. Sinds het 2^{de} halfjaar 2016 zijn de 20 huizen opnieuw verhuurd.

Aan de IJzerlaan zijn de ingrijpende renovatiewerken aan het gebouw, dat intussen omgedoopt werd tot Arch View, klaar en werden in het 1^{ste} kwartaal 2016 opgeleverd. De 16 volledig gerenoveerde appartementen zijn allemaal opnieuw verhuurd.

www.archview.be

De werken aan het residentiële gebouw Charles Woeste werden tijdens het 1^{ste} kwartaal 2016 opgeleverd.

In Luik werden de stedenbouwkundige vergunningen verkregen voor een volledige herziening van de opdeling van de appartementen in de gebouwen Léopold en Saint-Hubert. De uitvoeringsstudies zijn aan de gang, waarna de werken normaal gezien in 2017 zullen starten.

TECHNISCH EN ADMINISTRATIEF BEHEER

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



Clos Saint-Géry



ArchView

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

Evolutie van de vastgoedportefeuille - Verkopen

Overeenkomstig de 4^{de} strategische pijler van de vennootschap, zijnde de selectieve arbitrage van haar vastgoedportefeuille, is Home Invest Belgium doorgeslagen met de verkoop van haar activa per afzonderlijke wooneenheid (voornamelijk appartementsgebouwen). Ook dit jaar heeft deze arbitrageactiviteit de liquiditeit van de portefeuille van de vennootschap en de relevantie van de expertisewaarden bewezen.

In 2016 werden 40 panden verkocht: appartementen, gelegen onder meer in de gebouwen Mélézes, Birch House en Wetteren, vier huizen op de Ryckmans-site en het volledige gebouw in Sint-Niklaas.

De verschillende verkooptransacties tijdens het boekjaar 2016 hebben een nettomeerwaarde van €0,3 miljoen op-

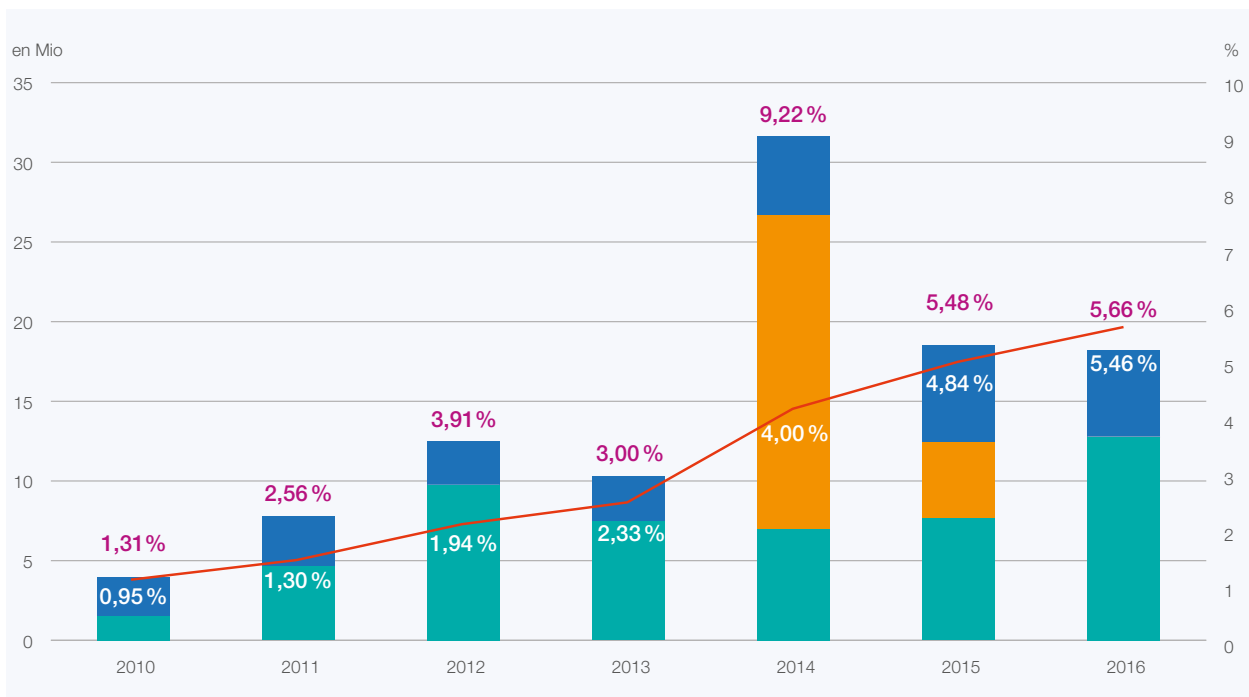
geleverd in vergelijking met de laatste reële waarde van de verkochte activa.

In totaal vertegenwoordigde de verkoopactiviteit voor het boekjaar 2016 naar volume 5,66% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 31 december 2015, wat een uitkeerbaar resultaat van €5,4 miljoen heeft opgeleverd.

Deze meerwaarde maakt het mogelijk het uitkeerbaar resultaat voor de aandeelhouders over het boekjaar 2016 op te trekken en bevestigt het belang van de arbitrageactiviteit als strategische pijler van Home Invest Belgium.

Overzicht van de vastgoedtransacties	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal bij de verkoop betrokken sites	7	10	9	13	17
Nettoverkoopprijs (exclusief transactie kosten)	€18,2 miljoen	€18,5 miljoen	€31,6 miljoen	€10,3 miljoen	€12,5 miljoen

Evolutie van de verkopen



■ Residentieel ■ Niet-residentieel ■ Uitkeerbare meerwaarde — Jaarlijks % van de portefeuille onder arbitrage
 — Gemiddelde dat onder arbitrage valt voor een periode van 5 jaar

Geconsolideerde resultaten

	31/12/2016	31/12/2015
I. Huurinkomsten	18 979 691	17 807 520
III. Met verhuur verbonden kosten	-178 922	-161 024
NETTO HUURRESULTAAT	18 800 769	17 646 496
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	86 482	89 279
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	660 864	683 551
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-2 705 975	-1 852 164
VASTGOEDRESULTAAT	16 842 140	16 567 162
IX. Technische kosten	-843 970	-1 614 789
X. Commerciële kosten	-406 804	-427 252
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-392 488	-405 280
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 780 000	-2 802 638
XIII. Andere vastgoedkosten	-81 388	-66 207
VASTGOEDKOSTEN	-4 504 650	-5 316 166
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12 337 491	11 250 996
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-845 488	-814 043
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-29 448	-24 077
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11 462 554	10 412 876
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	279 654	1 333 073
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11 295 322	5 991 869
OPERATIONEEL RESULTAAT	23 037 530	17 737 817
XX. Financiële inkomsten	78 701	83 404
XXI. Netto interestkosten	-3 048 453	-3 326 445
XXII. Andere financiële kosten	-65 705	-57 228
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2 025 345	963 443
FINANCIEEL RESULTAAT	-5 060 803	-2 336 826
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17 976 727	15 400 990
XXIV. Vennootschapsbelasting	-71 034	-89 144
BELASTINGEN	-71 034	-89 144
NETTO RESULTAAT	17 905 693	15 311 847
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	17 905 693	15 311 847
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	5,69	4,86
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen ¹	3 147 897	3 147 897
NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN	8 356 063	7 023 462
NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN PER AANDEEL	2,65	2,23
UITKEERBAAR RESULTAAT	13 856 552	13 144 051
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	4,40	4,18
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor Ptf / Vastgoedresultaat)	68,06 %	62,85 %

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

NETTOHUURRESULTAAT

De huurinkomsten bedragen €19,0 miljoen, tegen €17,8 miljoen in 2015 (+6,5%). De stijging is te danken aan nieuwe aankopen en aan de volle exploitatie van de ontwikkelingsprojecten die in 2015 opgeleverd werden.

Met €0,2 miljoen zijn de huurlasten zowat gelijk gebleven met die van 2015, en omvatten onder meer de waardeverminderingen op handelsvorderingen.

Het nettohuurresultaat bedraagt aldus €18,8 miljoen, tegenover €17,6 miljoen een jaar eerder, een stijging met 6,5%.

VASTGOEDRESULTAAT

De huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder zijn voornamelijk samengesteld uit door de GVV betaalde onroerende voorheffingen en komen uit op €2,7 miljoen.

Deze post laat zich niet zomaar met dezelfde post uit 2015 vergelijken. Sinds het boekjaar 2016 immers omvat deze post immers ook de huurlasten die Home Invest Belgium draagt in de gebouwen in exploitatie, waarvan de huurgelden ook de huurlasten omvatten (doorgaans de gebouwen waarvan de gemeubelde appartementen op basis van kortlopende contracten verhuurd worden). Vóór het boekjaar 2016 werden deze lasten geboekt onder de technische kosten.

Anderzijds is de stijging van deze post in vergelijking met het voorgaande boekjaar ook het gevolg van de verhoging van de onroerende voorheffing in het Brussels gewest (verhoging van de belastingvoet van de agglomeratie en van de aanvullende opcentiemen in meerdere gemeenten). Overeenkomstig de toepasselijke wetgeving kon een deel van deze voorheffingen (€0,7 miljoen) echter verhaald worden op bepaalde huurders (handelszaken, kantoren, rusthuizen).

De recuperatie van vastgoedkosten komt overeen met de huurschade die bij het einde van huurovereenkomsten aangerekend wordt, en blijft op het niveau van 2015.

Bijgevolg komt het vastgoedresultaat uit op €16,8 miljoen, tegenover €16,6 miljoen een jaar eerder, zijnde een lichte stijging met 1,7%.

VASTGOEDKOSTEN

De technische kosten omvatten de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar en de renovatiekosten. Zij komen uit op €0,8 miljoen, zijnde een sterke daling tegenover 2015 en dit als gevolg van de hierboven uiteengezette herclassificatie die vanaf het boekjaar 2016 doorgevoerd werd.

De commerciële kosten dalen met 4,8% en bedragen €0,4 miljoen. Ze omvatten de commissielonen betaald aan de vastgoedmakelaars voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de gedeelde kost van plaatsbeschrijvingen, alsook de erelonen van advocaten aangesteld in het kader van een strikt beheer van de verhuring van de portefeuille.

De kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen bedragen €0,4 miljoen en vertegenwoordigen de kosten die de GVV moet dragen bij leegstand. Die leegstand kan toe te schrijven zijn aan de termijn die nodig is om een nieuwe huurder te vinden na het vertrek van de oude, maar ook aan de duur van de eerste verhuringen van opgeleverde nieuwe gebouwen. Ook met het oog op ingrijpende renovaties kunnen gebouwen een tijd leeg staan.

De beheerkosten vastgoed vertegenwoordigen de personeels- en werkingskosten, de honoraria van het Management alsook de vergoedingen van de bestuurders en de betaalde erelonen voor het aan derden uitbestede beheer van diverse panden. Zij komen uit op €2,8 miljoen. Deze post is stabiel in vergelijking met 2015 en dit ondanks de groei van de portefeuille.

In totaal laten de vastgoedkosten een sterke daling optekenen met -15,3% tot een bedrag van €4,5 miljoen, tegenover €5,3 miljoen in 2015.

Het operationeel vastgoedresultaat komt uit op €12,3 miljoen, een stijging met 9,7% vergeleken met het resultaat van €11,3 miljoen dat in 2015 werd opgetekend.

OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE

De algemene kosten van de GVV omvatten alle kosten die geen rechtstreeks verband houden met de exploitatie van de gebouwen en het beheer van de vennootschap. Ze omvatten voornamelijk de kosten verbonden aan de beursnotering en aan het bijzonder juridisch statuut van de GVV (Euronext Brussels, controleautoriteiten, abonnementstaks bij de FOD Financiën, enz.), de erelonen van de commissaris, de raadgevers en de erkende vastgoedexpert van de GVV. Zij zijn stabiel in vergelijking met 2015 en bedragen €0,8 miljoen.

Hierdoor wordt een operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op portefeuille geboekt van €11,5 miljoen, tegenover een resultaat van €10,4 miljoen eind juni 2015, dit is een mooie stijging met 10,1%.

De bedrijfsmarge vertoont een fraaie stijging tot 68%.

OPERATIONEEL RESULTAAT

Het resultaat op portefeuille is opnieuw positief en bedraagt € 11,6 miljoen, vergeleken met het resultaat van € 7,3 miljoen dat in 2015 werd geboekt. Dit resultaat over 2016 is te verklaren door enerzijds de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten belope van € 11,3 miljoen (€ 6,0 miljoen in 2015), en anderzijds ook door de aanzienlijke gerealiseerde meerwaarden tegenover de laatste reële waarde, die uitkomen op € 0,3 miljoen. Stippen wij aan dat meerwaarde gerealiseerd tegenover de aankoopwaarde en uitkeerbaar voor de aandeelhouder, uitkomt op € 5,4 miljoen.

Dit opmerkelijke resultaat bewijst opnieuw dat Home Invest Belgium erin slaagt terugkerende meerwaarden te creëren in het belang van haar aandeelhouders.

Het operationele resultaat, na het in rekening brengen van het resultaat op portefeuille, bedraagt aldus € 23,0 miljoen, in vergelijking met € 17,7 miljoen voor 2015.

FINANCIEEL RESULTAAT

De financiële inkomsten ten belope van € 0,08 miljoen omvatten de ontvangen interesten en de leasingvorderingen. De interestkosten vertonen opnieuw een sterke daling van 8,4% (16,8% van boekjaar 2015 naar boekjaar 2014), en dit ondanks de toename van de schuldgraad, die van € 154,4 miljoen eind 2015 stijgt naar € 203,4 miljoen eind 2016.

De variaties van de reële waarde van de financiële activa en passiva vertegenwoordigen een zuiver latent verlies, dat voortvloeit uit de evolutie van de reële waarde van de niet-effectieve afdekkingsinstrumenten in de zin van IFRS. Het verlies bedraagt € -2,0 miljoen.

In totaal komt het financieel resultaat (negatief) uit op € -5,1 miljoen.

NETTORESULTAAT – NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN – UITKEERBAAR RESULTAAT

Na aftrek van financiële kosten en belastingen stijgt het nettoresultaat van Home Invest Belgium met 16,9% en gaat van € 15,3 miljoen in 2015 naar € 17,9 miljoen in 2016.

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten staat voor de operationele rentabiliteit van de vennootschap, exclusief zuiver latente factoren en realisatie van meerwaarden, en komt uit op € 8,4 miljoen, tegenover € 7,0 miljoen in 2015.

Het uitkeerbaar resultaat stijgt met 5,4% tot een bedrag van € 13,9 miljoen, tegenover € 13,1 miljoen een jaar geleden.

Het aandeel van het nettoresultaat van de kernactiviteiten in het uitkeerbaar resultaat stijgt tot 60%, wat aanzienlijk beter is dan het cijfer van 2015 (53%).



The Horizon

Geconsolideerde balans

ACTIVA	31/12/16	31/12/15
I. Vaste Activa	409 872 451	347 049 162
B. Immateriële vaste activa	278 118	7 733
C. Vastgoedbeleggingen	408 833 729	346 100 301
D. Andere materiële vaste activa	102 316	149 060
E. Financiële vaste activa	75 649	74 186
F. Vorderingen financiële leasing	582 639	717 882
II. Vlottende activa	9 429 070	16 012 906
A. Activa bestemd voor verkoop	1 457 192	2 484 525
C. Vorderingen financiële leasing	135 243	127 147
D. Handelsvorderingen	3 169 636	10 343 536
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	842 449	275 869
F. Kas en kasequivalenten	3 437 814	2 487 426
G. Overlopende rekeningen	386 735	294 403
TOTAAL ACTIVA	419 301 520	363 062 069
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		
A. Kapitaal	75 999 055	75 999 055
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	98 198 999	95 782 145
D. Nettoresultaat van het boekjaar	6 101 079	3 507 233
EIGEN VERMOGEN	205 202 333	200 191 632
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	201 485 901	154 617 936
B. Langlopende financiële schulden	192 205 885	147 666 669
a. Kredietinstellingen	152 500 000	108 000 000
c. Andere	39 705 885	39 666 669
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	9 280 017	6 951 266
II. Kortlopende verplichtingen	12 613 287	8 252 501
B. Kortlopende financiële schulden	712 226	605 651
c. Andere	712 226	605 651
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10 385 458	6 026 535
b. Andere	10 385 458	6 026 535
E. Andere kortlopende verplichtingen	90 680	85 861
F. Overlopende rekeningen	1 424 923	1 534 454
VERPLICHTINGEN	214 099 188	162 870 436
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	419 301 520	363 062 069
Aantal aandelen op afsluitdatum ¹	3 147 897	3 147 897
Netto waarde	205 202 333	200 191 632
Netto waarde per aandeel	65,19	63,60
Waarde van het netto-actief aangepast om de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten uit te sluiten	68,14	65,80
Schulden	203 394 248	154 384 716
Schuldgraad	48,51 %	42,52 %

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

Toelichtingen bij de balans

VASTGOEDBELEGGINGEN

Gedurende het boekjaar is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen geëvolueerd van €346,1 miljoen op 31 december 2015 tot €408,8 miljoen op 31 december 2016, met inbegrip van de projectontwikkelingen, dit is een toename met 18,1%, voornamelijk te danken aan:

- de aankoop van diverse hierboven genoemde gebouwen;
- de effectieve verkoop van gebouwen;
- de voortzetting van de hierboven nader toegelichte projectontwikkelingen;
- diverse renovatiewerken die in onze gebouwen werden uitgevoerd om ze in overeenstemming te houden met de vereisten die vandaag op de huurmarkt gesteld worden;
- het saldo dat voortvloeit uit een positieve variatie in de reële waarde van de gebouwen in portefeuille tijdens het boekjaar 2016 (+ €11,3 miljoen).

Op 31 december 2016 komen de vastgoedbeleggingen in exploitatie uit op €381,3 miljoen in totaal, terwijl de lopende projectontwikkelingen €27,5 miljoen bedragen (tegenover respectievelijk €313,6 miljoen en €32,5 miljoen op 31 december 2015).

EIGEN VERMOGEN

Op 31 december 2016 is het kapitaal van Home Invest Belgium ten belope van €76 miljoen vertegenwoordigd door 3 160 809 aandelen, waarvan er 12 912 aangehouden

worden in autocontrole en uitgesloten zijn van de berekeningen per aandeel.

De reserves gaan vooruit met 2,6% tot €98,2 miljoen tegenover €95,8 miljoen een jaar eerder, ingevolge de bestemming van het resultaat van 2015. Anderzijds dienen we op te merken dat het overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren op heden €26 miljoen bedraagt, dit is €8,25 per aandeel, in vergelijking met €18,1 miljoen het voorgaande jaar (+ 43,5%).

Het nettoresultaat van het boekjaar tenslotte bedraagt €6,1 miljoen. Het stemt overeen met een nettoresultaat van het boekjaar vóór resultaatverwerking van €17,9 miljoen, verminderd met het interimdividend dat in december 2016 uitbetaald werd.

SCHULDGRAAD

De schuldgraad is van 42,52% in 2015 gestegen naar 48,51% in 2016. Die stijging is enerzijds het gevolg van de financiering van nieuwe beleggingsgebouwen (van €346,1 miljoen in 2015 naar €408,8 miljoen in 2016) en anderzijds de financiering van het interimdividend dat in december 2016 uitbetaald werd, en dit ondanks de inkomsten die gegenereerd werden door de huren exclusief kosten en de arbitrage op portefeuille.



Lambermont



Florida

Dividend en beurskoers

Op de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt op 2 mei 2017 zal door de Raad van Bestuur voorgesteld worden een **dividend** uit te keren van **€4,25 bruto per aandeel**. Deze uitkering betekent opnieuw een opmerkelijke 6,25%-stijging ten opzichte van het brutodividend van €4,00 dat voor het boekjaar 2015 werd uitgekeerd. Het uitkeringspercentage (pay-out ratio) komt daarmee voor 2016 uit op 96,75%.

Zich baserend op de kwartaalresultaten op 30 september 2016, de daling van de financieringskosten en de algemene vooruitzichten op de middellange en lange termijn voor de evolutie van de portefeuille en van de residentiële vastgoedmarkt, heeft de Raad van Bestuur op 26 oktober 2016 besloten tot het uitkeren van een in speciën betaal-

baar interimdividend van **€3,75** bruto of €2,7375 netto per aandeel (na aftrek van de op die datum geldende roerende voorheffing van 27%).

Op de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt op dinsdag 2 mei 2017 en die de rekeningen van het boekjaar 2016 moet goedkeuren, zal voorgesteld worden een slotdividend uit te keren van **€0,50** bruto per aandeel, waardoor het totale dividend over het boekjaar 2016 uitkomt op **€4,25** bruto per aandeel. Het slotdividend zal **vanaf 12 mei 2016 betaalbaar gesteld worden**.

Onderstaande tabel bevat de kerncijfers met betrekking tot de evolutie van het aandeel de voorbije boekjaren:

In €		Nettowaarde per aandeel uitgezonderd het dividend	Waarde-toename	Brutodividend	Return per aandeel ¹	Return in % voor de aandeelhouder ²
Geconsolideerde rekeningen in IFRS	2016	€64,69	€1,34	€4,25	€5,59	8,82 %
	2015	€63,35	€0,96	€4,00	€4,96	7,95 %
	2014	€62,39	€1,79	€3,75	€5,54	9,14 %
	2013	€60,60	€5,12	€3,50	€8,62	15,54 %
	2012	€55,48	€0,90	€3,25	€4,15	7,60 %
	2011	€54,58	€2,65	€3,00	€5,65	10,88 %
	2010	€51,93	€1,42	€2,75	€4,17	8,26 %
	2009	€50,51	€0,16	€2,43	€2,59	5,14 %
	2008	€50,35	€-2,17	€2,36	€0,19	0,36 %
	2007	€52,52	€3,21	€2,30	€5,51	11,17 %
	2006	€49,31	€3,35	€2,24	€5,59	12,16 %
	2005	€45,96	€4,17	€2,19	€6,36	14,47 %
Statutaire rekeningen in Belgian GAAP	2005	€46,91	€4,24	€3,47	€7,71	11,41 % ³
	2004	€42,67	€4,13	€2,16	€6,29	16,32 %
	2003	€38,54	€1,15	€2,13	€3,28	8,77 %
	2002	€37,39	€0,44	€2,07	€2,51	6,79 %
	2001	€36,95	€1,19	€2,02	€3,21	8,98 %
	2000	€35,76	€1,30	€1,96	€3,26	9,46 %
	1999	€34,46				

¹ Dividend van het boekjaar plus toename van de nettowaarde per aandeel in de loop van het boekjaar.

² Idem, gedeeld door de nettowaarde per aandeel bij aanvang van het boekjaar.

³ Teruggebracht op 12 maanden (12/19^{den}).

Gegevens per aandeel	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Beurskoers (in €)							
Hoogste koers	€103,00	€95,50	€87,00	€82,35	€72,00	€67,99	€61,50
Laagste koers	€91,81	€81,95	€73,50	€69,27	€62,90	€58,87	€53,00
Op de laatste noteringsdag van het boekjaar	€94,74	€92,59	€85,10	€76,00	€71,00	€64,05	€60,50
Gemiddelde koers	€98,40	€89,58	€80,91	€76,03	€68,59	€62,99	€56,60
Bruto dividendrendement ¹	4,49%	4,32%	4,41%	4,61%	4,58%	4,68%	5,45%
Dividend (in €)							
Bruto	€4,25	€4,00	€3,75	€3,50	€3,25	€3,00	€2,75
Netto ²	€3,0875	€3,3700	€3,1875	€2,9750	€2,7625	€3,00	€2,75
Volume							
Gemiddeld dagelijks volume	747	1 058	996	703	1 136	902	833
Jaarlijks volume	191 851	270 860	254 159	179 166	289 644	222 912	201 493
Totaal aantal aandelen op 31 december	3 160 809	3 160 809	3 160 809	3 056 143	3 056 143	3 056 143	2 931 334
Beurskapitalisatie op 31 december	€311 miljoen	€293 miljoen	€269 miljoen	€232 miljoen	€217 miljoen	€197 miljoen	€171 miljoen
Free float	52,54%	49,21%	48,96%	50,24%	47,01%	46,83%	49,65%
Velociteit ³	11,55%	17,41%	16,42%	11,67%	20,16%	15,40%	13,85%
Payout ratio (op statutair niveau)	96,75%	95,81%	88,93%	93,03%	88,37%	84,61%	89,06%



Galerie de l'Ange

¹ Brutodividend van het boekjaar gedeeld door de slotkoers van het boekjaar.

² Met ingang van 1 januari 2017 bedraagt de onroerende voorheffing 30%.

³ Aantal verhandelde aandelen / free float.

Aandeelhoudersstructuur

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

Op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen tot op 31 december 2016, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit (onveranderd in vergelijking met de toestand op 30 juni 2016):

Aandeelhouders	Aantal aandelen	% van het kapitaal
Groep Van Overstraeten ¹	737 553	23,33%
AXA Belgium NV ²	537 830	17,02%
Dhr. Antoon Van Overstraeten	121 916	3,86%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,25%
Andere aandeelhouders	1 660 718	52,54%
Algemeen totaal	3 160 809	100,00%

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



Giotto

¹ Stavos Luxembourg SA wordt voor 80% gecontroleerd door de maatschap BMVO 2014 en voor 20% door de "Stichting Administratiekantoor Stavos". De maatschap BMVO 2014 wordt voor 47% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos en voor 53% door de maatschap Van Overstraeten. De Stichting Administratiekantoor Stavos wordt gecontroleerd door Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten. Cocky NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door de maatschap Van Overstraeten, dat op zijn beurt voor 100% gecontroleerd wordt door de "Stichting Administratiekantoor Stavos". VOP wordt voor 99,9% gecontroleerd door Stavos Luxembourg SA.

² AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA N.V.

Gebeurtenissen sinds de afsluiting van het boekjaar

De vennootschap heeft bij het begin van 2017 haar activiteiten op alle vlakken voortgezet: zoeken naar nieuwe aankoopmogelijkheden, projectontwikkeling, beheer van de portefeuille en arbitrage.

Op 17 januari 2017 heeft zij de aankoop van een gebouw aan de **Jourdanstraat 95 in Sint-Gillis** afgerond. Dit oude kantoorgebouw zal afgebroken en heropgebouwd worden

tot een nieuw residentieel complex. Voor nadere details verwijzen wij naar het persbericht van 17 januari.

Van meerdere andere nieuwe investeringsdossiers is het onderzoek ver gevorderd. De Raad meent dat sommige daarvan nog vóór het einde van het jaar concreet invulling zullen krijgen.

Vooruitzichten

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

De inkomsten van de vennootschap komen enerzijds van de verhuur van haar gebouwen en anderzijds van de regelmatige selectieve arbitrage van een deel van haar portefeuille. De verhuurmarkt wordt ondersteund door de demografische groei die opgetekend wordt in de grote Belgische steden, en haalt voordeel uit een aantrekkende inflatie in vergelijking met de voorgaande jaren (stijging van de gezondheidsindex met 2,09 % in 2016, tegenover 1,05% in 2015 en 0,4% in 2014), wat leidt tot een indexering van de huren.

De koopmarkt wordt gestuwd door de historisch lage intresten, ondanks de lichte stijging die op de markten vastgesteld werd naar het einde van 2016 en begin 2017. Dit verhoogt de ontleningscapaciteit van de gezinnen.

Voor het aan de gang zijnde boekjaar is de Raad van oordeel dat het uitkeerbaar resultaat voor het jaar 2017 op zijn minst gelijk zou moeten zijn aan dat van het voorgaande boekjaar, onder voorbehoud van een plotse en aanzienlijke achteruitgang van de residentiële vastgoedmarkt voor verkoop en/of verhuur (wat de Raad niet verwacht op het moment van de redactie van dit verslag) of andere onvoorziene gebeurtenissen.

In lijn met zijn dividendbeleid zal de Raad van Bestuur naar aanleiding van de bekendmaking van de resultaten van het 3^{de} kwartaal (26/10/2017) het bedrag aankondigen van het interimdividend, dat in december 2017 in speciën uitbetaald zal worden. Over het slotdividend zal in mei 2018 beslist worden door de gewone algemene vergadering van de vennootschap, op voorstel van de Raad van Bestuur.

Verklaring van de commissaris

De Commissaris, SCRL Grant Thornton Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Potvlietlaan 6, vertegenwoordigd door de heer Dirk Van den Broeck, heeft zijn auditactiviteiten afgesloten. Hij heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die opgenomen is in dit bericht geen voorbehoud bij hem oproept en dat hij dus een attest zonder voorbehoud zal afleveren.

Agenda van de aandeelhouder

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 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
2018	
Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2017	donderdag 22 februari 2018
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 30 maart 2018
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2017	dinsdag 8 mei 2018
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2018	dinsdag 8 mei 2018
Betaalbaarstelling van het dividend over het boekjaar 2017	vrijdag 18 mei 2018
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2018	donderdag 6 september 2018
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2018	donderdag 25 oktober 2018

Voor alle bijkomende informatie:

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

Home Invest Belgium NV
Woluwelaan 60, bus 4
B – 1200 Brussel
www.homeinvestbelgium.be

© Yvan Glavie

Over Home Invest Belgium

Sinds de oprichting in juni 1999 is Home Invest Belgium een Belgische beursgenoteerde vastgoedvennootschap, gespecialiseerd in residentieel vastgoed. Eigenaar van een vastgoedportefeuille van meer dan € 400 miljoen, stelt zij 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, versterkt zij de geografische diversificatie van haar portefeuille met de realisatie van een eerste acquisitie in Nederland. Home Invest Belgium is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel [HOMI] en geniet het Belgisch fiscaal statuut van GVV.