

JAAARRESULTATEN

2015



Onder embargo tot 25/02/2016 17:40

Gereguleerde informatie



HOME INVEST
BELGIUM

Stijging van het dividend door een diversificatie van de inkomsten

Uitkering van een dividend van € 4,00 bruto per aandeel, dit is voor het 16^{de} opeenvolgende jaar een stijging

- Geslaagde combinatie tussen courant beheer en arbitrage van de portefeuille;
- Behoud van het uitkeerbaar resultaat;
- Verandering van het beleid inzake dividenduitkering: aanzienlijk interimdividend uitgekeerd in december.

Oplevering en commercialisering van verschillende nieuwe gebouwen

- Aankoop en commercialisering van 38 appartementen in het gebouw Livingstone;
- Oplevering en commercialisering van de projecten Troon (15 appartementen) en The Link (123 studios), beiden volledig ontwikkeld door de teams van de GVV.

Versterking van de financiële structuur

- Vermindering van de financieringskost tot 3,40% dankzij onder meer het heronderhandelen van de indekkingsinstrumenten;
- Beperkte schuldgraad van 42,52%.

Uitstekende prestaties van de vastgoedportefeuille

- Stijging van de waarde van de vastgoedbeleggingen met 9,4%;
- Bezettingsgraad blijft nog steeds hoog op 93,89%.

INHOUD

KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE

MARKANTE GEBEURTENISSEN
VAN HET BOEKJAAR

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

GECONSOLIDEERDE BALANS

DIVIDEND EN BEURSKOERS

AANDEELHOUDERSCHAP

GEBEURTENISSEN SINDE AFSLUITING
VAN HET BOEKJAAR

VOORUITZICHTEN

VERKLARING VAN DE COMMISSARIS

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER



KERNCIJFERS

Vastgoedportefeuille	2015	2014	2013
Totale reële waarde	€ 348,6 mio	€ 322,3 mio	€ 316,2 mio
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	€ 313,6 mio	€ 282,6 mio	€ 290,4 mio
Ontwikkelingsprojecten	€ 32,5 mio	€ 33,9 mio	€ 16,3 mio
Gebouwen bestemd voor verkoop	€ 2,5 mio	€ 5,8 mio	€ 9,4 mio
Detail van de vastgoedbeleggingen in exploitatie			
Oppervlakte	146 841m ²	142 200 m ²	147 935 m ²
Aantal sites	43	42	44
Aantal huurovereenkomsten	1 468	1 311	1 318
Bezettingsgraad	93,89%	94,01%	94,96%
Brutohuurrendement indien portefeuille voor 100% verhuurd	5,79%	6,00%	6,11%

Résultats consolidés	2015	2014	2013
Nettohuurresultaat	€ 17,6 mio	€ 18,8 mio	€ 19,1 mio
Vastgoedresultaat	€ 16,6 mio	€ 17,7 mio	€ 17,8 mio
Bedrijfsresultaat vóór resultaat op portefeuille (EBIT)	€ 10,4 mio	€ 12,1 mio	€ 12,4 mio
Resultaat op portefeuille	€ 7,3 mio	€ 11,0 mio	€ 14,9 mio
Bedrijfsresultaat	€ 17,7 mio	€ 23,0 mio	€ 27,3 mio
Nettoresultaat	€ 15,4 mio	€ 15,9 mio	€ 24,9 mio
Courant nettoresultaat exclusief IAS 39	€ 7,0 mio	€ 8,1 mio	€ 8,5 mio
Uitkeerbaar resultaat	€ 13,1 mio	€ 13,1 mio	€ 11,5 mio
Brutodividend van het boekjaar	€ 4,00	€ 3,75	€ 3,50
Bedrijfsmarge ¹	62,85%	68,07%	69,53%

(1) Bedrijfsresultaat vóór resultaat op de portefeuille / Vastgoedresultaat.

Gegevens per aandeel	2015	2014	2013
Nettowaarde (vóór uitkering) ¹	€ 63,60	€ 66,15	€ 64,09
Nettowaarde na correctie vanwege het interimdividend (vóór uitkering) ¹	€ 67,35	€ 66,15	€ 64,09
Vastgoedresultaat	€ 5,26	€ 5,71	€ 5,86
Bedrijfsresultaat vóór resultaat op portefeuille	€ 3,31	€ 3,89	€ 4,07
Resultaat op portefeuille	€ 2,33	€ 3,53	€ 4,90
Nettoresultaat	€ 4,86	€ 5,14	€ 8,18
Courant nettoresultaat exclusief IAS 39	€ 2,23	€ 2,61	€ 2,79
Waardetoename ²	€ 1,20	€ 2,06	€ 5,36
Brutodividend	€ 4,00	€ 3,75	€ 3,50
Pay-out ratio	95,81%	88,93%	93,03%
Return voor de aandeelhouder ³	€ 5,20	€ 5,81	€ 8,86
Return in% ³	7,86%	9,07%	15,09%

Het boekjaar 2015 werd gekenmerkt door tegenstrijdige tendensen: enerzijds de belangrijke groei van de portefeuille en anderzijds een verwachte daling van het courante resultaat. De GVV heeft bovendien ten volle genoten van de diversificatie van haar inkomstenbronnen: de tijdelijke daling van haar huurinkomsten werd gecompenseerd door de realisatie van meerwaarden. De combinatie van deze twee elementen hebben ertoe geleid dat het uitkeerbaar resultaat op het niveau van 2014 kon worden behouden.

Als gevolg van de verkoop van niet-residentiële gebouwen bij het einde van het boekjaar 2014 vertoont het huurresultaat van de GVV logischerwijze een daling tegenover 2014 (€ 17,6 miljoen tegenover € 18,8 miljoen een jaar voordien), waarbij de aankopen en opleveringen van projecten pas geleidelijk aan in de loop van het jaar zijn begonnen bijdragen.

Het **netto courant resultaat exclusief IAS 39** bedraagt € 7,02 miljoen te vergelijken met € 8,09 miljoen in 2014.

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 € 7,32 miljoen, tegenover 10,96 miljoen in 2014.

Het **uitkeerbaar resultaat** – dat de uitkeerbare meerwaarden omvat die werden gerealiseerd tijdens het boekjaar – vertoont een stijging van 0,18%, gaande van € 13,12 miljoen in 2014 naar € 13,14 miljoen in 2015. Dat het uitkeerbare resultaat op het niveau van 2014 gebleven is, bewijst dat de GVV in staat is haar resultaat in evenwicht te houden dankzij het uitstekend beheer van haar portefeuille en het behoud van haar huurinkomsten alsook de regelmatige arbitrage van een deel ervan.

Op het einde van het boekjaar bedraagt de **netto per aandeel** € 63,60, dit is een daling als gevolg van de uitbetaling van een interimdividend in december 2015. De netto inventariswaarde per aandeel, de impact van het interimdividend niet meegerekend, zou **€ 67,35** geweest zijn, een stijging met 1,81% .

Op 31 december 2015 tot slot, de laatste beursdag van het boekjaar, bedroeg de slotkoers van het aandeel Home Invest Belgium op Euronext Brussels € 92,59, tegenover een slotkoers eind 2014 die uitkwam op € 85,10.

Gelet op de goede resultaten van het voorbije jaar en het vertrouwen in de capaciteit van de vennootschap om deze trend voort te zetten, heeft de Raad van bestuur beslist om aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die zal gehouden worden op 3 mei aanstaande, voor te stellen een **dividend van € 4,00** bruto per aandeel uit te keren, tegenover € 3,75 bruto een jaar eerder, hetzij een groei per aandeel van 6,67%.

Op statutair vlak komt een dergelijke vergoeding overeen met een **pay-out ratio** van 95,81% (88,93% in 2014).

(1) Gedaald als gevolg van de uitkering van het interimdividend van € 3,75

(2) Verschil tussen de waarde per aandeel bij het begin en bij het einde van het boekjaar (exclusief interimdividend).

(3) Return gedeeld door de netto-inventariswaarde bij aanvang van het boekjaar.

DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 december 2015 bezit Home Invest Belgium een portefeuille die bestaat uit gebouwen gespreid over 43 sites en 3 ontwikkelingsprojecten, waarvan de totale reële waarde geraamd wordt op € 348,6 miljoen.

Op de balans bedraagt de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de ontwikkelingsprojecten € 346,1 miljoen tegenover € 316,5 miljoen in 2014, dit is een toename met 9,4%.

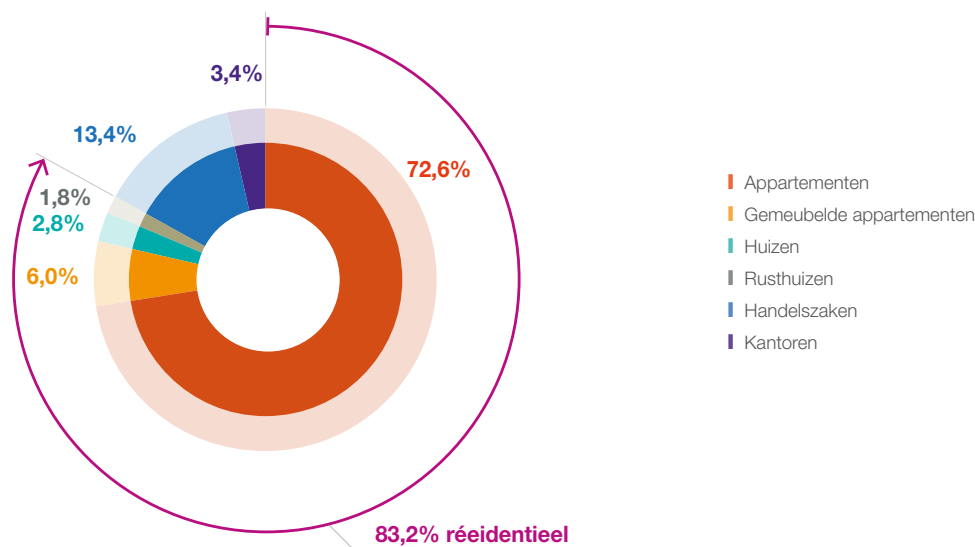
De reële waarde van de **vastgoedbeleggingen in exploitatie**¹ bedraagt € 313,6 miljoen tegenover € 282,6 miljoen het jaar voordien. Deze groei is te danken aan de oplevering van 2 ontwikkelingsprojecten (Troon en The Link) en de aankoop van een nieuw gebouw (Livingstone). Bij een onveranderde portefeuille, betekent dit een jaarlijkse groei van ongeveer 3%.

De som van de lopende brutohuuropbrengsten en de geraamde huurwaarde van de leegstaande panden overschrijdt de drempel van € 20 miljoen, met name € 20,1 miljoen, tegen € 19,0 miljoen een jaar eerder.

De vastgoedbeleggingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen op heden 68,7% van de portefeuille, deze in het Waalse Gewest 19,4% en deze in het Vlaamse Gewest 11,9%.

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

Spreiding volgens type gebouw



De **gemiddelde bezettingsgraad** voor het volledige boekjaar 2015 bedraagt 93,89%, te vergelijken met 94,01% gedurende het boekjaar 2014. Deze zeer lichte daling is het gevolg van de geleidelijke commercialisering van recent opgeleverde gebouwen.

(1) Zonder de gebouwen bestemd voor verkoop en de projectontwikkelingen.

MARKANTE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR 2015

Versterking van de financiële structuur

Heronderhandeling van de indekkingsinstrumenten

In de loop van het boekjaar heeft Home Invest Belgium een herschikking doorgevoerd van meerdere IRS (Interest Rate Swap). Dankzij deze herstructurering kon de overindekking die bij afsluiting van het boekjaar 2014 bestond, opgeheven worden en vielen de overeenkomstige financiële kosten vanaf de maand mei 2015 lager uit.

Herfinanciering van de bankfinanciering afgesloten met Bayerische Landesbank

Op 13 november 2015 heeft de vennootschap een nieuwe kredietovereenkomst afgesloten met KBC Bank NV, waarbij KBC Bank NV de vennootschap een kredietopening toekent ten belope van € 30 miljoen. Deze nieuwe kredietlijn werd deels aangewend voor de vervroegde terugbetaling van het krediet afgesloten met Bayerische Landesbank ten belope van € 15 miljoen, waarbij het saldo beschikbaar is om aangewend te worden voor nieuwe projecten of investeringen.

Overzicht van de financiële structuur

Financieringen	Bevestigde lijnen	Aanwending
Bankfinancieringen	€ 125 mio	€ 108 mio
Obligatieuitgifte	€ 40 mio	€ 40 mio
Totaal	€ 165 mio	€ 148 mio

De **gewogen gemiddelde looptijd van de financiering** werd zodoende opgetrokken naar 5 jaar en 5 maanden op 31 december 2015, tegenover 5 jaar en 2 maanden op 31 december 2014.

Indekkingsinstrumenten actief op afsluitingsdatum	IRS
Totaal	€ 70 mio

De **gemiddelde looptijd van de renteindekkingsinstrumenten** hebben wij op 5 jaar en 7 maanden kunnen brengen op 31 december 2015, tegenover 4 jaar en 8 maanden op 31 december 2014.

De **gemiddelde financieringsrente** over het jaar 2015 bedroeg 3,40%.

De schuldratio van de vennootschap bedraagt 42,5% dewelke de GVV toelaat om belangrijke bijkomende financieringen aan te gaan: ten belope van € 60 miljoen om te komen tot een schuldenlast van 50% en van € 230 miljoen om te komen tot de wettelijk toegestane bovengrens van 65%.



Verandering van het dividendbeleid

Gelet op de kwartaalresultaten op 30 september 2015, de daling van de financieringskosten en de algemene vooruitzichten op middellange en lange termijn met betrekking tot de portefeuille en de residentiële huurmarkt, heeft de Raad van Bestuur op 28 oktober 2015 beslist om het beleid inzake dividenduitkering te herzien en af te stemmen op de trends op de internationale markten.

Op 7 december 2015 heeft de vennootschap een interimdividend in geld uitgekeerd. Coupon nr. 19 gaf de

aandeelhouders recht op een interimdividend van € 3,75 bruto of € 3,1875 netto per aandeel (na inhouding van de op die datum toepasselijke roerende voorheffing van 15%).

De vennootschap is van plan om de uitkering van een interimdividend in december en een slotdividend in mei gedurende de volgende boekjaren voort te zetten.

Wijziging met betrekking tot de aanslagvoet toepasselijk op dividenden

Sinds 1 januari 2016 bedraagt de roerende voorheffing op de dividenden die de vennootschap uitkeert **27%**, onder voorbehoud van de bij wet (en het koninklijk besluit tot uitvoering van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen) of door internationale verdragen voorziene uitzonderingen.

Ondanks de afschaffing van de verlaagde voorheffing van 15% voor de residentiële GV's, bevestigt

de Raad van Bestuur zijn strategie die focust op investeringen in voornamelijk stedelijk vastgoed, dat als hoofdverblijfplaats te huur aangeboden wordt. Voorts is de Raad van mening dat deze wetswijziging de vennootschap de kans zal bieden het type panden dat de GVV kan aankopen, te verruimen.

Corporate Governance

De Gewone algemene vergadering van 5 mei 2015 heeft beslist om, met de goedkeuring van de FSMA, mevrouw Laurence de Hemptinne met onmiddellijke ingang te benoemen tot onafhankelijk bestuurder tot aan de Gewone algemene vergadering van 2019.

Op 1 december 2015 heeft dhr. Alexander Hodac, Chief Commercial Officer (CCO,) beslist om de vennootschap te verlaten. De Raad van Bestuur van de vennootschap heeft beslist om een nieuwe Chief Investment Officer (CIO) aan te werven.

Evolutie van de vastgoedportefeuille



Aankopen

Livingstone – aankoop van nieuwe appartementen

Op 29 mei 2015 heeft de vennootschap 38 appartementen met parkings en kelders aangekocht in het gebouw Livingstone I, dat gelegen is aan de Livingstonelaan 6 te 1000 Brussel, in het hart van de Europese wijk.

De **38 appartementen** (2 studio's, 30 appartementen met 2 kamers en 6 appartementen met 3 kamers) hebben allemaal een ruim terras en zijn luxueus afgewerkt. Met die aankoop is Home Invest Belgium de grootste mede-eigenaar geworden van het gebouw, dat 122 appartementen telt.

Home Invest Belgium heeft het geheel gekocht van Cofinimmo NV (eigenaar van het terrein) en van Cordeel (eigenaar van de gebouwen) voor een bedrag van € 14,7 miljoen (inclusief rechten en kosten), in lijn met de reële waarde bepaald door Winssinger & Associés NV, erkend vastgoedexpert van Home Invest Belgium.

Op het ogenblik van de aankoop bevonden alle appartementen zich in staat van voorlopige oplevering en waren allemaal vrij voor verhuur. Tijdens de tweede jaarhelft hebben 28 van de 38 appartementen al een huurder gevonden.

Brunfaut – aankoop van een ontwikkelingsproject in Sint-Jans-Molenbeek

Op 2 september heeft de vennootschap een aankoopovereenkomst gesloten – onder diverse opschortende voorwaarden, waaronder het bekomen van een vergunning – voor de herontwikkeling van een oude industriële site gelegen in de Brunfaut- en Finstraat te 1080 Sint-Jans-Molenbeek. Het betreft hier de aankoop van 100% van de aandelen van een naamloze vennootschap, eigenaar van het pand. De aandelen zullen overgedragen worden en de prijs definitief vastgelegd en betaald worden van zodra alle opschortende voorwaarden opgeheven zijn.

De vennootschap heeft het ontwerp toevertrouwd aan het architectenbureau DDS & Partners. 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 bevoegde instanties zijn de aanvraag momenteel aan het onderzoeken.



Projectontwikkelingen

De GWV heeft in de loop van het jaar aanzienlijke vooruitgang geboekt met haar projectontwikkelingen voor eigen rekening. Sommige daarvan (Troon en The Link) werden opgeleverd en zijn in exploitatie gegaan overeenkomstig de aangekondigde planning.

Projet Ariane, gelegen in de Marcel Thiry laan 208 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe – 166 appartementen

Het hele jaar lang werden de werken tegen een normaal tempo voortgezet. Intussen zijn de werken zo ver gevorderd, zowel aan de gevel als wat de binneninrichting betreft, dat er nu een goed beeld is van het eindproduct. Het Home Invest Belgium-team werkt daarnaast aan de samenstelling van een dienstenpakket, dat de huurders van het gebouw aangeboden zal worden. De werken zullen in de loop van het tweede trimester 2016 klaar zijn.

Projet Marcel Thiry C, gelegen in de Marcel Thiry laan 204 C te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe – 95 appartementen

De werken tot gedeeltelijke afbraak werden voortgezet en zijn nu klaar. De ruwbouwwerken, die bedoeld zijn om de bestaande structuur lokaal te versterken, werden in het 4^{de} kwartaal aangevat. De werken zullen tijdens het eerste kwartaal van 2017 klaar zijn. Het onderzoek van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning voor het aangrenzende terrein werd voortgezet, waarbij in de loop van het jaar een wijzigingsdossier ingediend werd.

Projet Reine Astrid, gelegen in de Koningin Astridlaan 278 te 1950 Kraainem

De oorspronkelijke vergunningsaanvraag werd door de bevoegde instanties geweigerd. Daarom heeft Home Invest Belgium zijn ontwerp aangepast rekening houdend met de bezwaren van de instanties en van de buurtbewoners. In het 4^{de} kwartaal van 2015 werd een nieuwe vergunningsaanvraag ingediend.



Ariane

Evolutie van de vastgoedportefeuille



Beheer

Bezettingsgraad¹

De gemiddelde bezettingsgraad over het volledige boekjaar 2014 blijft met 93,89% op een hoog niveau, dit is zo goed als status quo in vergelijking met het boekjaar 2014 (94,01%). De verhuuractiviteit is in 2015 bijzonder intens met het in de markt zetten van 3 nieuwe panden, die tijdens deze periode in de portefeuille in exploitatie opgenomen werden, met name Livingstone, waarvan hierboven sprake is, en twee ontwikkelingsprojecten die opgeleverd werden.

Projet Trône, gelegen op de hoek van de Boomkwekerijstraat en de Brederodestraat te 1000 Brussel – 15 appartementen en een kantoor

De voorlopige oplevering van het gebouw heeft op 30 juni 2015 plaatsgevonden. Voor 13 van de 16 units werd al een huurder gevonden. www.residencetrone.be

The Link, gelegen op de hoek van de Maurice Charlentstraat en de Jean Cockxstraat te 1160 Oudergem – 123 studio's

Het project The Link (voorheen bekend onder de naam Maurice Charlent) werd in de periode van 15 september tot 15 oktober in verschillende fases opgeleverd. Het commerciële succes (100%-bezettingsgraad van de studio's bij de oplevering al) bewijst dat de vennootschap hier de juiste keuzes gemaakt heeft naar ontwerp, marketing en profilering. www.thelink.brussels

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 20 huizen van het complex **Clos Saint-Géry** goed opgeschoten. Twee huizen werden opgeleverd en zijn sinds de maand december opnieuw bewoond. De voorlopige oplevering van de rest van de huizen is gepland voor het 1ste kwartaal 2016. In totaal is er voor 12 van de 20 huizen al een huurder.

Aan de Avenue de l'Yser zijn de ingrijpende renovatiewerken aan het gebouw (**15 appartementen**), dat intussen omgedoopt werd tot Arch View, zo goed als klaar en zullen in het 1^{ste} kwartaal 2016 opgeleverd worden. www.archview.be

De renovatiewerken aan de winkelgalerij **Charles Woeste** in Jette werden eind 2015 opgeleverd en de werken aan het gelijknamige residentiële gebouw werden voortgezet. De werken aan het residentiële gebouw zullen tijdens het 1ste kwartaal 2016 opgeleverd worden.

In Luik – gebouwen **Léopold** en **Saint Hubert** – zijn de ontwerpstudies aan de gang om de opdeling van de appartementen volledig te herzien. De stedenbouwkundige aanvragen werden in het 2de kwartaal van 2015 ingediend en zijn in onderzoek.



The Link

(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

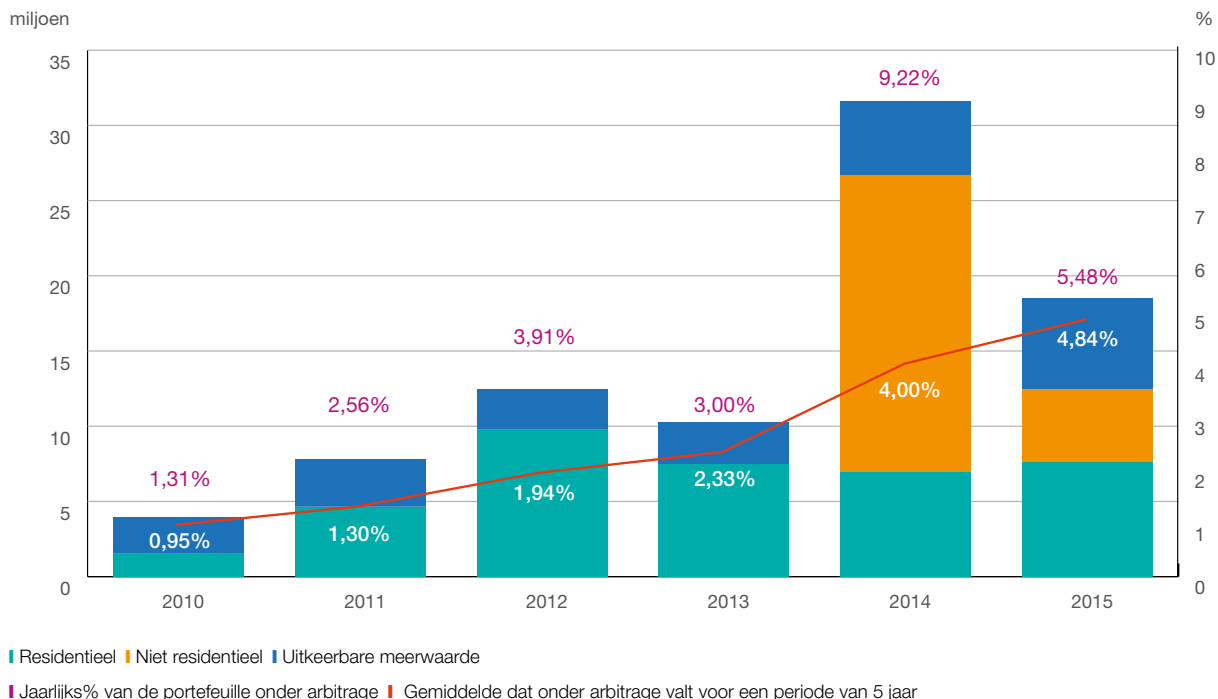
Overeenkomstig de vierde strategische pijler van de vennootschap, zijnde de selectieve arbitrage van haar vastgoedportefeuille, is Home Invest Belgium doorgegaan met de verkoop van haar activa per afzonderlijke wooneenheid (voornamelijk appartementsgebouwen). Ook dit jaar heeft deze arbitrageactiviteit de liquiditeit van de portefeuille van de vennootschap en de relevantie van de expertisewaarden bewezen. In 2015 werden 23 appartementen verkocht, onder meer in de gebouwen Quai de Rome, Mèlèzes en Birch House, plus ook 4 huizen op de site Ryckmans, een gebouw in Lasnes, een winkel in Nieuwpoort en de winkelgalerij Charles Woeste.

Overzicht van verkooptransacties

	2015	2014	2013	2012
Aantal bij de verkoop betrokken locaties	10	9	13	17
Nettoverkoopprijs (exclusief transactiekosten)	€ 18,5 mio	€ 31,6 mio	€ 10,3 mio	€ 12,5 mio

In totaal vertegenwoordigde de arbitrageactiviteit voor het boekjaar 2015 naar volume 5,48% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2014, wat een uitkeerbaar resultaat van € 6,1 miljoen heeft opgeleverd. De verschillende verkooptransacties tijdens het boekjaar 2015 hebben een nettomeerwaarde van € 1,3 miljoen opgeleverd vergeleken met de laatste reële waarde van de verkochte activa

Evolutie van de verkopen



Deze meerwaarde maakt het mogelijk het uitkeerbaar resultaat voor de aandeelhouders over het boekjaar 2015 op te trekken en bevestigt het belang van de arbitrageactiviteit als strategische pijler van Home Invest Belgium.

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

	2015	2014
I. Huurinkomsten		
III. Met verhuur verbonden kosten (±)		
NETTO HUURRESULTAAT		
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	89 279	125 760
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	683 551	735 818
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)	-1 852 164	-1 877 271
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (±)	0	-15 982
VASTGOEDRESULTAAT	16 567 162	17 726 293
IX. Technische kosten (-)	-1 614 789	-1 240 741
X. Commerciële kosten (-)	-427 252	-256 272
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-405 280	-113 423
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-2 802 638	-2 922 621
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-66 207	-147 343
VASTGOEDKOSTEN	-5 316 166	-4 680 401
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11 250 996	13 045 891
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-814 043	-945 034
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (±)	-24 077	-34 553
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10 412 876	12 066 304
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (±)	1 333 073	3 968 854
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (±)	5 991 869	6 990 080
OPERATIONEEL RESULTAAT	17 737 817	23 025 238
XX. Financiële inkomsten (+)	83 404	94 499
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 326 445	-3 999 979
XXII. Andere financiële kosten (-)	-57 228	-51 715
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (±)	963 443	-3 107 691
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 336 826	-7 064 885
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 400 990	15 960 353
XXIV. Vennootschapsbelasting (±)	-89 144	-22 400
BELASTINGEN	-89 144	-22 400
NETTO RESULTAAT	15 311 847	15 937 954
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	15 311 847	15 937 954
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	4,86	5,16
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen ¹	3 147 897	3 086 171
NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief XVI, XVII, XVIII, et XIX.)	7 986 906	4 979 019
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief XVI, XVII, XVIII, et XIX.)	2,54	1,61
NETTO COURANT RESULTAAT exclusief IAS.39 (exclusief XVI, XVII, XVIII, XIX, Et XXIII.)	7 023 462	8 086 711
NETTO COURANT RESULTAAT exclusief IAS.39 PER AANDEEL (exclusief XVI, XVII, XVIII, XIX, Et XXIII.)	2,23	2,62
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI, à XIX.)	7 324 941	10 958 934
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI, à XIX.)	2,33	3,55
UITKEERBAAR RESULTAAT	13 144 051	13 120 205
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	4,18	4,25
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor Ptf / Vastgoedresultaat)	62,85%	68,07%
Operationele marge voor belastingen (Resultaat voor belastingen exclusief Ptf / Vastgoedresultaat)	48,75%	28,21%
Netto courant marge (Netto resultaat exclusief Ptf / Vastgoed resultaat)	48,21%	28,09%

(1) Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend zonder 12.912 aandelen in autocontrole.

Nettohuurresultaat

De *huurinkomsten* komen uit op € 17,8 miljoen tegenover € 19,9 miljoen in 2014 (-6,0%), te wijten aan de negatieve invloed van de eind 2014 uitgevoerde verkooptransacties en de renovatiewerken die in de loop van het boekjaar gerealiseerd werden.

De *met verhuur verbonden lasten* zijn gedaald tot € 0,2 miljoen, met name onder invloed van de waardeverminderingen op handelsvorderingen, die een dalende trend vertonen. Het nettohuurresultaat bedraagt aldus € 17,6 miljoen tegenover € 18,8 miljoen een jaar eerder, een daling met 5,9%.

Vastgoedresultaat

De *huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder* zijn voornamelijk samengesteld uit door de GVV betaalde onroerende voorheffingen en komen zo goed als ongewijzigd uit op € 1,9 miljoen. Overeenkomstig de toepasselijke wetgeving kon een deel van deze voorheffingen (€ 0,7 miljoen) echter verhaald worden op bepaalde huurders (handelszaken, kantoren, rusthuizen). Bijgevolg bedraagt het vastgoedresultaat € 16,6 miljoen tegenover € 17,7 miljoen een jaar eerder, wat een daling van 6,5% betekent.

Bedrijfsresultaat van de gebouwen

Het *bedrijfsresultaat van de gebouwen* komt uit op € 11,3 miljoen, een teruggang met 13,8% vergeleken met het resultaat van € 13,0 miljoen dat in 2014 opgetekend werd.

De technische kosten zijn hoger uitgevallen vanwege het feit dat meer werken uitgevoerd werden dan in 2014 (+30%). Als gevolg van de oplevering van 2 ontwikkelingsprojecten en de aankoop van het nieuwe gebouw zoals hierboven uiteengezet, heeft de vennootschap kosten moeten maken om deze sites snel verhuurd te krijgen. De stijging bedraagt 66%. De kosten op onverhuurde gebouwen zijn van € 0,1 miljoen in 2014 gestegen naar 0,4 miljoen in 2015, een stijging die toe te schrijven is aan de commercialisering van de nieuwe sites en aan de gebouwen die ontruimd werden met het oog op grondige renovatie.

Bedrijfsresultaat vóór het 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. Zij dalen in vergelijking met 2014 en komen uit op € 0,8 miljoen.

Hierdoor wordt een *bedrijfsresultaat vóór resultaat op portefeuille* geboekt van € 10,4 miljoen, terwijl eind 2014 een resultaat van € 12,1 miljoen opgetekend werd.

Bedrijfsresultaat

Het *resultaat op portefeuille* is opnieuw positief en bedraagt € 7,3 miljoen. Dit resultaat over 2015 is te verklaren door enerzijds de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten belope van € 6,0 miljoen, en anderzijds ook door de aanzienlijke gerealiseerde meerwaarden tegenover de laatste reële waarde, die uitkomen op € 1,3 miljoen in 2015.

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 *bedrijfsresultaat*, na het in rekening brengen van het resultaat op portefeuille, bedraagt aldus € 17,7 miljoen, in vergelijking met € 23,0 miljoen voor 2014

Financieel resultaat

Zoals hierboven aangegeven heeft Home Invest Belgium voor meerdere indekkingsinstrumenten en kredieten heronderhandeld. Gevolg daarvan is een daling met 16,8% van de *financiële kosten*, die van €4,0 miljoen in 2014 terugvallen naar € 3,3 miljoen in 2015. Aangezien deze wijzigingen in de loop van het jaar doorgevoerd werden, zal de daling van deze post, bij gelijkblijvende omstandigheden, zich in het boekjaar 2016 nog nadrukkelijker moeten doorzetten.

Nettoresultaat – het netto courant resultaat – het netto courant resultaat exclusief impact IAS 39 - het uitkeerbaar resultaat

Na aftrek van financiële kosten en belastingen daalt het *nettoresultaat* van Home Invest Belgium met 3,9% en gaat van € 15,9 miljoen in 2014 naar € 15,3 miljoen in 2015. Het netto courant resultaat komt uit op € 8,0 miljoen. Het netto courant resultaat exclusief impact IAS 39 is een afspiegeling van het operationele rentabiliteit van de vennootschap zonder rekening te houden met zuiver latente factoren, en komt uit op € 7,0 miljoen. Het uitkeerbare resultaat vertoont een lichte stijging met 0,18% en gaat van € 13,12 miljoen in 2014 naar € 13,14 miljoen in 2015.

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA	2015	2014
I. Vaste Activa	347 049 162	317 610 294
B. Immateriële vaste activa	7 733	11 891
C. Vastgoedbeleggingen	346 100 301	316 492 961
D. Andere materiële vaste activa	149 060	190 973
E. Financiële vaste activa	74 186	69 440
F. Vorderingen financiële leasing	717 882	845 029
II. Vlottende activa	16 012 906	14 170 877
A. Activa bestemd voor verkoop	2 484 525	5 810 465
C. Vorderingen financiële leasing	127 147	119 486
D. Handelsvorderingen	10 343 536	2 694 041
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	275 869	312 992
F. Kas en kasequivalenten	2 487 426	4 925 898
G. Overlopende rekeningen	294 403	307 995
TOTAAL ACTIVA	363 062 069	331 781 170
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	75 999 055	75 999 055
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	95 782 145	91 384 022
D. Nettoresultaat van het boekjaar	3 507 233	15 937 954
EIGEN VERMOGEN	200 191 632	208 224 230
VEPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	154 617 936	117 633 818
B. Langlopende financiële schulden	147 666 669	109 627 454
a. Kredietinstellingen	108 000 000	70 000 000
c. Andere	39 666 669	39 627 454
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	6 951 266	8 006 364
II. Kortlopende verplichtingen	8 252 501	5 923 123
B. Kortlopende financiële schulden	605 651	644 327
c. Andere	605 651	644 327
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6 026 535	3 509 489
b. Andere	6 026 535	3 509 489
E. Andere kortlopende verplichtingen	85 861	119 654
F. Overlopende rekeningen	1 534 454	1 649 654
VEPLICHTINGEN	162 870 436	123 556 941
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	363 062 069	331 781 170
Aantal aandelen op afsluitdatum ¹	3 147 897	3 147 897
Netto waarde	200 191 632	208 224 230
Netto waarde per aandeel	63,60	66,15
EPRA NAV ²	65,80	68,69
Schulden	154 384 716	113 900 923
Schuldgraad	42,52%	34,33%

(1) Het aantal aandelen op het einde van de periode is berekend met uitsluiting van de 12 912 eigen aandelen die de vennootschap aanhoudt.

(2) « EPRA NAV » stemt overeen met de netto actiefwaarde om o.m. de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten uit te sluiten.

Beleggingsgebouwen

De *beleggingsgebouwen* stijgen naar € 346,1 miljoen tegen € 316,5 miljoen in 2014 (+9,4%), 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 € 10 miljoen in de post handelsschulden, gebouwen betreft die onder compromis verkocht zijn en waarvan de betaling begin 2016 zal plaatsvinden bij het verlijden van de aktes.

Eigen vermogen

Het *eigen vermogen* vertoont een daling met 3,9% en gaat van € 208,2 miljoen (€ 63,15 per aandeel) in 2014 naar € 200,2 miljoen (€ 66,60 per aandeel) in 2015. Die daling is toe te schrijven aan het nieuwe dividendbeleid dat ingevoerd werd. Het interimdividend van € 3,75 per aandeel dat in december 2015 aan de 3 160 809 aandelen in omloop uitgekeerd werd, vertaalt zich immers in een daling van het eigen vermogen met € 11,9 miljoen. Dit interimdividend niet meegerekend zou het eigen vermogen met 1,81% gestegen zijn tot een bedrag van € 212,0 miljoen (€ 67,30 per aandeel).

Schuld

Aangezien de aankoop van nieuwe activa uitsluitend met schuld gefinancierd werd, stijgen de *financiële schulden* van € 109,6 miljoen in 2014 naar € 147,7 miljoen in 2015. Daardoor komt de schuldratio uit op 42,52% (tegenover 34,33% in 2014).



Lambermont



Jourdan

DIVIDEND & BEURSKOERS

Op de Gewone algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt op 3 mei 2016 zal door de Raad van bestuur voorgesteld worden een **dividend** uit te keren **van € 4,00 bruto per aandeel**. Deze uitkering betekent opnieuw een opmerkelijke stijging van 6,67%-ten opzichte van het brutodividend van € 3,75 dat voor het boekjaar 2014 werd uitgekeerd. Het uitkeringspercentage (payout ratio) blijft met 95,81% op een voortreffelijk niveau.

Op 7 december 2015 heeft de vennootschap een interimdividend in geld uitgekeerd. Coupon nr. 19 gaf de aandeelhouders recht op een interimdividend van € 3,75 bruto of € 3,1875 netto per aandeel (na inhouding van de roerende voorheffing van 15% zoals van toepassing in 2015).

Op de Gewone algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt op dinsdag 3 mei 2016 en die de rekeningen van het boekjaar 2015 moet goedkeuren, zal voorgesteld worden het saldo van het dividend uit te keren van **€ 0,25 bruto per aandeel** (coupon nr. 20).

Krachtens de nieuwe wetgeving die op 1 januari 2016 in werking getreden is (wet houdende maatregelen inzake versterking van jobcreatie en koopkracht) zal op het dividend dat de GVV in 2016 zal uitkeren, een **roerende voorheffing van 27%** geheven worden. Dit betekent dat het voorgestelde globale nettodividend **€ 3,37** zal bedragen. Het dividend zal **vanaf 13 mei 2016 betaalbaar gesteld worden**.

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

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Beurskoers						
Hoogste koers	€ 95,50	€ 87,00	€ 82,35	€ 72,00	€ 67,99	€ 61,50
Laagste koers	€ 81,95	€ 73,50	€ 69,27	€ 62,90	€ 58,87	€ 53,00
Op de laatste noteringsdag van het boekjaar	€ 92,59	€ 85,10	€ 76,00	€ 71,00	€ 64,05	€ 60,50
Gemiddelde koers	€ 89,58	€ 80,91	€ 76,03	€ 68,59	€ 62,99	€ 56,60
Bruto dividendrendement¹	4,32%	4,41%	4,61%	4,58%	4,68%	5,45%
Dividend (in €)						
Bruto	€ 4,00	€ 3,75	€ 3,50	€ 3,25	€ 3,00	€ 2,75
Netto ²	€ 3,3700	€ 3,1875	€ 2,9750	€ 2,7625	€ 3,00	€ 2,75
Volume						
Gemiddeld dagelijks volume	1 058	996	703	1 036	902	833
Jaarlijks volume	270 860	254 159	179 166	289 644	222 912	201 493
Totaal aantal aandelen op 31 december	3 160 809	3 160 809	3 056 143	3 056 143	3 056 143	2 931 334
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 293 mio	€ 269 mio	€ 232 mio	€ 217 mio	€ 197 mio	€ 171 mio
Free float	47,08%	46,59%	50,24%	47,01%	46,83%	49,65%
Velociteit³	18,20%	17,26%	11,67%	20,16%	15,40%	13,85%
Payout ratio (op statutair niveau)	95,81%	88,93%	93,03%	88,37%	84,61%	89,06%

(1) Bruto dividend van het boekjaar gedeeld door de slotkoers van het boekjaar.

(2) De roerende voorheffing bedraagt 15% vanaf 1 januari 2013.

(3) Aantal verhandelde aandelen / free float.

AANDEELHOUDERSCHAP OP 19 JANUARI 2016

Voornamelijk op grond van transparantieverklaringen van aandeelhouders die de statutaire drempel van 3% van het kapitaal van de vennootschap overschrijden en op grond van het aandeelhoudersregister, ziet het bekende aandeelhouderschap van Home Invest Belgium er op 19 januari 2016 als volgt uit:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	In % van het kapitaal
Groep Van Overstraeten *1	737 553	23,33%
BMVO 2014 Burgerlijke Maatschap	510 960	16,17%
Stavos Luxembourg	118 455	3,75%
VOP SA	102 575	3,25%
M. Hans Van Overstraeten	2 892	0,09%
M. Johan Van Overstraeten	856	0,03%
M. Bart Van Overstraeten	855	0,03%
M. Liévin Van Overstraeten	850	0,03%
COCKY SA	110	0,00%
AXA Belgium SA* 2	537 830	17,02%
M. Antoon Van Overstaeten	121 916	3,86%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan*	102 792	3,25%
M. S. Van Overtveldt	51 396	1,63%
Mme P. Henry de Frahan	51 396	1,63%
Andere nominatieve aandeelhouders	67 377	2,13%
Totaal gekend	1 567 468	49,59%
Free float	1 593 341	50,41%
Algemeen Totaal	3 160 809	100,00%



The Link



Reine Astrid

(*) Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007 inzake transparantie.

(1) Stavos Luxembourg SA wordt voor 80% gecontroleerd door de burgerlijke maatschap BMVO 2014 en voor 20% door de Stichting administratiekantoor Stavos. BMVO 2014 wordt 47% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos en voor 53% door de Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. 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 die op zijn beurt voor 99,9% gecontroleerd wordt door de Stichting Administratiekantoor Stavos. VOP wordt 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

Op 10 februari 2016 heeft Home Invest Belgium nv alle aandelen overgenomen van de BVBA HBLC, die momenteel een herontwikkelingsproject realiseert van een oude kantoor site aan de Célidéestraat 29 - 33 en Joseph Scholsstraat 13 te 1080 in Sint-Jans-Molenbeek. De overname van de aandelen HBLC is aan verschillende ontbindende voorwaarden gekoppeld.

VOORUITZICHTEN

Ondanks de onzekerheid vanwege de huidige economische toestand en de gevolgen daarvan voor de activiteiten van Home Invest Belgium, bevestigt de Raad van bestuur zijn vertrouwen in de verdere groei van de resultaten van de vennootschap. De vennootschap heeft bij het begin van 2016 haar activiteiten op alle vlakken voortgezet: zoeken naar nieuwe aankoopmogelijkheden, ontwikkeling, beheer van de portefeuille en arbitrage. 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 hinder van de erg lage inflatie, die zich vertaalt in een niet-indexering van de huren. De koopmarkt wordt ondersteund door de erg lage rentevoeten, die ervoor zorgen dat gezinnen meer kunnen ontfemen.

VERKLARING VAN DE COMMISSARIS

De Commissaris, Karel Nijs, 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.



Florida (Waterloo)



Lasne



Giotto

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2016

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2015	donderdag 25 februari 2016
Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 7 april 2016
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2015	dinsdag 3 mei 2016
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2016	dinsdag 3 mei 2016
Uitbetaling van het dividend over het boekjaar 2015	vrijdag 13 mei 2016
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2016	donderdag 8 september 2016
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2016	donderdag 27 oktober 2016

2017

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2016	donderdag 23 februari 2017
Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 6 april 2017
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2016	dinsdag 2 mei 2017
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2017	dinsdag 2 mei 2017
Uitbetaling 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	zaterdag 28 oktober 2017

Voor alle bijkomende informatie:

Sophie Lambrighs
Chief Executive Officer
Tel: +32.2.740.14.50
E-mail: sla@homeinvest.be

Home Invest Belgium SA
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4
B – 1200 Brussel
www.homeinvestbelgium.be

Home Invest Belgium is een residentiële openbare GVV. Als pure player, stelt zij kwaliteitsvolle residentiële eenheden ter beschikking van haar 1.500 huurders en laat hen genieten van een professioneel beheer.

Op 31 december 2015 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille 348,6 miljoen EUR, met 43 sites in exploitatie (met een totale oppervlakte van ± 147 000 m²) en 3 project-ontwikkelingen (hetzij ongeveer 300 eenheden). Sinds de oprichting in juni 1999, is Home Invest Belgium genoteerd op de continuummarkt van Euronext Brussels [HOMI]. Op 31 december 2015 bedraagt de beurskapitalisatie 293 miljoen EUR.