



UW WELZIJN VERDER UITBOUWEN

Financieel jaarverslag 2015



HOME INVEST
BELGIUM

Housing life

INHOUD

FINANCIEEL JAARVERSLAG 2015

1	PROFIL
2	RISICOFACTOREN
14	OVERZICHT
24	BEHEERSVERSLAG
48	VASTGOEDVERSLAG
72	HET AANDEEL OP DE BEURS
82	CORPORATE GOVERNANCE- VERKLARING ¹
106	FINANCIËLE STATEN
142	PERMANENT DOCUMENT
153	DE GVV EN HAAR FISCALE STELSEL
156	LEXICON
157	AGENDA VAN DE AANDEEL- HOUDER

**Het jaar 2015 werd
gekenmerkt door een
aantal successen en nieuwe
verworvenheden. In dit
jaarverslag, nodigen wij u
uit om onze vooruitgang te
ontdekken.**

83,2%

**RESIDENTIËLE AANDEEL
VAN DE PORTEFEUILLE**

1 500

**WONINGEN WAAR
HET GOED LEVEN IS**

8,4%

**WAARDESTIJGING VAN
DE PORTEFEUILLE
IN 2015**

€ 4,00

**DIVIDEND
VOOR HET JAAR 2015**

(1) Dit hoofdstuk is een onderdeel van het beheersverslag.

Home Invest Belgium ... een veilige waarde op de residentiële vastgoedmarkt

Wie zijn wij?

Home Invest Belgium is een residentiële GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) die in 1999 opgericht werd en sindsdien op de gereguleerde markt van Euronext Brussel noteert.

Bij afsluiting van het boekjaar 2015 bedroeg de beurskapitalisatie € 293 miljoen.

Home Invest Belgium is gespecialiseerd in residentiële vastgoedbeleggingen. In de loop van de jaren heeft de onderneming een portefeuille opgebouwd bestaande uit 43 sites en 3 projecten, waarvan de totale reële waarde op € 348,6 miljoen wordt geraamd. De activiteiten van Home Invest Belgium worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Home Invest Belgium is actief in de 4 deelsegmenten van de vastgoedcyclus:

- aankopen;
- ontwikkeling en renovatie van gebouwen;
- administratief, commercieel en technisch beheer;
- verkoop.

Onze strategische prioriteiten:

- het te huur aanbieden van stedelijke residentiële wooneenheden en het verstrekken van **hoogkwalitatieve diensten** aan de huurders, wat ons onderscheidt van de andere spelers op de markt.
- de verdere uitbouw van de portefeuille **middels aankopen** en via **de ontwikkeling** voor eigen rekening van onroerende goederen die naar ontwerp 100% geschikt zijn voor de doelmarkt.
- **het scheppen van waarde** door een doeltreffend en professioneel dagelijks beheer en door actieve arbitrage van onze vastgoedportefeuille.

De portefeuille beleggingsgebouwen in exploitatie heeft een oppervlakte van ± 147 000 m², verspreid over de centrumsteden van België (naar rato van 68,7% in Brussel, 19,4% in Wallonië en 11,9% in Vlaanderen).



ArchView

RISICOFACTOREN

16 jaar ervaring ten dienste van uw gemoedsrust.

- | 5 MARKTRISICO'S
- | 5 RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE
- | 8 RISICO'S VERBONDEN AAN HUURDERS EN HUUROVEREENKOMSTEN
- | 9 RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING EN AAN DE POLITIEKE TOESTAND
- | 10 FINANCIËLE RISICO'S
- | 13 RISICO VERBONDEN AAN DE INTERNE ORGANISATIE EN HET PERSONEEL





RISICOFACTOREN

Als vastgoedinvesteerder oefent Home Invest Belgium haar activiteit uit in een voortdurend veranderende omgeving, wat bepaalde risico's met zich meebrengt. Het optreden van deze risico's kan een ongunstig effect hebben op de vennootschap, haar activiteit, haar vooruitzichten, haar financiële positie of haar resultaten.

Home Invest Belgium houdt daarmee rekening bij het algemene beheer van de vennootschap, haar investerings- en desinvesteringsbeslissingen, haar financiering en de optimale benutting van haar geldmiddelen.

Deze risico's worden bijgevolg regelmatig opgevolgd. Zowel het management, de risicobeheerder als de Raad van Bestuur hebben een voorzichtig beleid uitgestippeld om de GVV en haar aandeelhouders zo goed mogelijk te beschermen tegen het zich realiseren van deze risico's.

De belangrijkste risico's worden hieronder nader toegelicht, samen met de verschillende factoren en maatregelen om de potentiële negatieve gevolgen van deze risico's tegen te gaan.

De opsomming van de risico's in dit jaarverslag is niet volledig. Er kunnen andere risico's bestaan die vandaag onbekend en/of weinig waarschijnlijk zijn, maar die een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteit, de vooruitzichten en de financiële positie van Home Invest Belgium.



1,6%

DE BELANGRIJKSTE
HUURDER

1. Marktrisico's

1.1 Inflatierisico

Risicobeschrijving

Een wijziging van de inflatie is het gevolg van een wijziging in de reële rentetarieven. Het risico bestaat dat de financiële kosten sneller stijgen dan de indexatie van de inkomsten, wat een daling van het nettoresultaat van de vennootschap tot gevolg heeft.

Risicobeheersing

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

- de huurcontracten voorzien in de indexering van de basishuur, dit met inachtneming van de toepasselijke wetgeving;
- het risico dat de reële rente stijgt, wordt afgezwakt door een streng rente-indekkingsbeleid, dat enerzijds voorziet in financiering tegen vaste rente en anderzijds in de verhandeling van indekkingsinstrumenten die de veranderlijke rente omzetten in vaste rente ("Interest Rate Swaps"-IRS).

1.2 Deflatierisico

Risicobeschrijving

Indien de algemene economische context deflatoir zou worden, of nog in geval van een – volledige of gedeeltelijke – bevrozing van de huurprijzen door de overheid, kan dit de stijging van de huurinkomsten beperken. Niettemin kan deflatie de rente doen dalen met als gevolg een beperkte afname van de financiële kosten dankzij het afsluiten van de hierboven genoemde rente-indekkingsinstrumenten.

Risicobeheersing

De huidige woninghuurwetgeving voorziet niet in de mogelijkheid om een bodemhuur vast te leggen in geval van deflatie.

1.3 Concentratierisico

Risicobeschrijving

Bij het plotseling in gebreke blijven of bij het vertrek van een belangrijke huurder, zouden de omzet en het nettoresultaat van de vennootschap sterk kunnen dalen.

Risicobeheersing

Gelet op de bijzondere kenmerken van het woonvastgoed en het soort gebouwen waarin Home Invest Belgium heeft geïnvesteerd, wordt het concentratierisico gespreid over een zeer groot aantal huurders (ongeveer 1 500). Geen enkel belangrijk gebouw in de vastgoedportefeuille wordt aan één enkele huurder verhuurd. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 1,6% van de totale huuropbrengsten.

2. Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille

2.1 Onaangepaste keuzes qua investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening

Risicobeschrijving

Een verkeerde keuze bij investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening betekent een slechte afstemming op de vraag op de markt, met als mogelijke negatieve gevolgen:

- (i) een toename van de verhuurleegstand, (ii) een daling van de verkoopprijs van het goed, en bijgevolg (iii) een daling van de inkomsten van de vennootschap.

Risicobeheersing

De volgende factoren maken het mogelijk dit risico te beperken:

- een strategische analyse van het vastgoed, gecombineerd met een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige *due diligence* (audit) vóór elke aankoop;
- voor de projectontwikkelingen, een nauwgezette opvolging van de vraag op de verhuurmarkt om het ontwikkelde project waar nodig aan te passen zodat dit beter tegemoetkomt aan de marktbehoeften;
- een interne en externe waardering (door een onafhankelijk deskundige) van elk te verwerven of te ontwikkelen gebouw;



Giotto

- en, een diversificatie van de activa
 - één vastgoedgeheel mag niet meer uitmaken dan 20% van de portefeuille (GVV-regelgeving);
 - de grenzen zoals door de Raad van Bestuur vastgesteld voor de ontwikkelingen voor eigen rekening:
 - o maximaal 12,5% per project;
 - o maximaal 25% voor alle projecten.

2.2 Risico's verbonden aan fusie-, splitsing- en inbrengoperaties

Risicobeschrijving

Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium werden verworven in het kader van fusies en splitsingen van ondernemingen of van een verwerving van aandelen. Het kan niet worden uitgesloten dat bij deze operaties verborgen passiva aan de vennootschap werden overgedragen.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium heeft in het kader van dergelijke operaties de gebruikelijke voorzorgsmaatregelen genomen, met name door *due diligence*-onderzoeken uit te voeren naar de ingebrachte activa en de overgenomen ondernemingen. Voorts heeft de vennootschap contractuele garanties voor de passiva gevraagd.

2.3 Risico van veroudering van de vastgoedportefeuille

Risicobeschrijving

Een veroudering van de vastgoedportefeuille kan aanleiding geven tot de volgende gevolgen: (i) een verminderde commerciële aantrekkelijkheid van het vastgoed op de huur- en koopmarkt, (ii) een negatieve impact op de bezettingsgraad¹, (iii) een stijging van de onderhouds- en renovatiekosten van de vastgoedportefeuille, (iv) een negatieve schommeling van de reële waarde van de gebouwen, en bijgevolg (v) een negatieve impact op het nettoresultaat, het nettoactief en de schuldgraad van de vennootschap.

Risicobeheersing

- Home Invest Belgium vermindert dit risico door:
- een regelmatig onderhouds- en renovatiebeleid te voeren, dat gepaard gaat met een constante vernieuwing van de vastgoedportefeuille en investeringen in projectontwikkelingen voor eigen rekening;
 - een beleid te voeren dat gericht is op de systematische vervanging van verouderde uitrusting;
 - en de verkoop van minder aantrekkelijke gebouwen².

2.4 Negatieve variatie in de reële waarde van de gebouwen

Risicobeschrijving

Een negatieve variatie in de reële waarde van de gebouwen kan de volgende nadelige gevolgen hebben: een ongunstige invloed op het nettoresultaat, het nettoactief en de schuldgraad van de vennootschap.

Wanneer de vastgoedbeleggingen in exploitatie bijvoorbeeld met 1% in reële waarde dalen, kan dat leiden tot een vermindering met € 3,1 miljoen van het nettoresultaat van de statutaire jaarrekeningen op 31 december 2015, zij het dan zonder effect op het netto courant resultaat, noch op het uitkeerbare resultaat. In dit geval zou de netto-inventariswaarde (NIW) verminderen met € 3,1 miljoen, wat neerkomt op € 1 per aandeel. De statutaire schuldgraad zou dan stijgen van 42,52% naar 42,53%.

Risicobeheersing

De volgende factoren kunnen dit risico temperen:

- Home Invest Belgium ziet erop toe dat haar vastgoedvermogen regelmatig wordt onderhouden en gerenoveerd, niet alleen om de huurinkomsten op peil te houden of zelfs te doen stijgen, maar ook om wederverhuur te vergemakkelijken;
- de vastgoedportefeuille wordt om de drie maanden gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige teneinde het nemen van corrigerende maatregelen te bevorderen;
- de investeringsstrategie van de vennootschap is gericht op kwalitatief hoogwaardige activa en projectontwikkelingen die onmiddellijk hoge rendementen en stabiele inkomsten genereren;

(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.

(2) Voor een detail van de verkopen van het boekjaar 2015 wordt naar pagina 34 van het Beheersverslag.



Les Erables

- de portefeuille is gediversifieerd, ook op geografisch vlak;
- **en het belangrijkste actiefbestanddeel vertegenwoordigt slechts 9,2% van de gebouwen in exploitatie.**

2.5 Risico van vernieling van gebouwen

Risicobeschrijving

Het risico bestaat dat de gebouwen (geheel of gedeeltelijk) vernield worden door een brand, natuurramp, ongeval, terroristische daad, enz. In dat geval is er een risico van verlies van huurinkomsten voor de vennootschap en bijgevolg van een daling van het nettoresultaat.

Risicobeheersing

Het risico dat de gebouwen die in volle eigendom toebehoren aan de GVV vernield worden door een brand, ontploffing of andere rampen, wordt gedekt door geschikte verzekeringspolissen. De vastgoedportefeuille is op 31 december 2015 verzekerd voor een herbouwwaarde (exclusief terrein) van € 196,8 miljoen wat de voor verhuur beschikbare gebouwen betreft (in 2015 werd een verzekeringspremie van € 0,1 miljoen betaald en was de reële waarde van deze gebouwen gedekt voor 80%). De gebouwen in mede-eigendom zijn verzekerd door deze verschillende mede-eigendommen.

2.6 Risico's verbonden aan administratieve vergunningen en toelatingen

Risicobeschrijving

In het kader van haar activiteiten als projectontwikkelaar is Home Invest Belgium verplicht bepaalde administratieve vergunningen te verkrijgen (stedenbouwkundige, milieu- en andere vergunningen) alvorens bouw-, renovatie- of verbouwingswerken uit te voeren. De behandeling van

vergunningsaanvragen door de bevoegde administratieve diensten kan enige tijd duren. Deze termijn is niet altijd beheersbaar. Bovendien kan het zijn dat derden een bezwaar indienen tegen de uitgereikte administratieve vergunningen. Dat kan leiden tot vertragingen en meerkosten of zelfs tot gevolg hebben dat de vennootschap moet afzien van operaties waarvoor onderzoekskosten werden gemaakt, wat een ongunstige invloed kan hebben op de activiteit en de resultaten van Home Invest Belgium.

Risicobeheersing

Dit risico wordt beperkt door (i) het voorzien van voorzichtige termijnen voor het verkrijgen van vergunningen in de haalbaarheidsstudies, (ii) de dagelijkse opvolging van deze vergunningsdossiers door de teams, en (iii) een beroep te doen op ter zake gespecialiseerde adviseurs.

2.7 Risico in verband met de uitvoering van werken (slecht projectbeheer)

Risicobeschrijving

Een slecht projectbeheer bij een renovatie- of ontwikkelingsproject kan de volgende gevolgen hebben: (i) een toename van de operationele kostprijs voor de vennootschap, (ii) een daling van de rentabiliteit van het project, en (iii) een vertraging bij de oplevering van de werken of het project en het genereren van huuropbrengsten voor die gebouwen (wat een negatieve impact heeft op het resultaat per aandeel van de vennootschap).

Risicobeheersing

Op het technische beheer van de gebouwen alsook op de coördinatie van renovatie- en ontwikkelingswerken wordt toezicht gehouden door gespecialiseerde interne teams, die de kwaliteit van de verschillende werven opvolgen.



Florida



Colombus

Het risico van wanbeheer wordt eveneens verminderd door de volgende elementen:

- de grenzen vastgesteld door de Raad van Bestuur voor de ontwikkelingen voor eigen rekening, zie punt 2.1 hierboven;
- de inzet van gespecialiseerde adviseurs en ondernemingen;
- de spreiding van projectontwikkelingen in de tijd;
- en het sluiten van een verzekeringspolis “alle bouwplaatsrisico's” die alle lopende werven dekt.

Bij de verwerving van een gebouw waarvoor ingrijpende renovatiewerken noodzakelijk zijn, komt de aanschaffingswaarde van het gebouw bij opname in het vastgoedvermogen overeen met de toestand van het gebouw vóór renovatie. Voorafgaand aan de investeringsbeslissing worden in het financiële plan voorzieningen voor de renovatiekosten aangelegd. Bijgevolg zullen die kosten in principe minstens een equivalente waardevermeerdering tot gevolg hebben.

2.8 Risico van in gebreke blijven van medecontractanten (aannemers van werken, enz.) niet zijnde huurders

Risicobeschrijving

Wanneer een aannemer waarmee de GVV een overeenkomst voor de aanneming van werken of levering van diensten gesloten heeft, in gebreke blijft of failliet gaat, kan dat gevolgen hebben voor de uitvoeringstiming van de werken en, in voorkomend geval, voor het budget van de werken.

Risicobeheersing

De GVV gaat dit risico tegen door (i) een zorgvuldige selectie van de vaklui, (ii) in de mate van het mogelijke, een beroep te doen op verschillende aannemers voor een werf, en (iii) het afsluiten van financiële waarborgen om de tekortkomingen bij het in gebreke blijven van een onderneming op te vangen.

3. Risico's verbonden aan huurders en huurovereenkomsten

De volledige omzet van Home Invest Belgium bestaat uit huurgelden uit de verhuring aan derden (particulieren, overheden, handelaars, ondernemingen, ambassades en buitenlandse delegaties, uitbaters van rusthuizen).

3.1 Risico van beperkte solvabiliteit of insolvabiliteit van de huurders

Risicobeschrijving

Het niet of niet op tijd betalen van huurgelden kan (i) de resultaten negatief beïnvloeden, (ii) aanleiding geven tot onvoorziene leegstand en (iii) onvoorziene kosten teweegbrengen die gepaard gaan met een wederverhuring aan minder interessante voorwaarden en eveneens het toestaan van huurvrije periodes.

Risicobeheersing

Teneinde dit risico te beperken, neemt Home Invest Belgium de volgende maatregelen:

- zij voert een beleid van gediversifieerde investeringen, zowel naar sector als naar het gewenste type huurders;
- de huurders worden zorgvuldig geselecteerd op basis van een analyse van hun financiële draagkracht, dat wil zeggen hun capaciteit om de verschuldigde huur regelmatig te betalen;
- aan elke huurder wordt een bankgarantie gevraagd die in principe overeenstemt met 2 maanden huur;
- de huur wordt vooruitbetaald, vrijwel altijd op maandbasis;
- de waarborgsommen voor kosten en taken worden vooruitbetaald; en
- de vennootschap past een strikte procedure toe om wanbetalers op te volgen.

Wat de onbetaalde huurgelden betreft, haalt de GVV voordeel van de grote verscheidenheid aan huurders en de kwaliteit van de geselecteerde huurders. **Voor het boekjaar 2015 kwamen de huurachterstanden uit op circa € 0,05 miljoen, zijnde 0,3% van de opgevraagde huurgelden.**

3.2 Leegstandsrisico

Risicobeschrijving

Home Invest Belgium loopt een huurderingsrisico vanwege het vertrek van huurders. Dit kan een negatieve impact hebben op het resultaat en leiden tot een daling van de reële waarde van het pand, in het bijzonder in een ongunstige economische conjunctuur, dit om de volgende redenen:

- een vertrek kan onverwachte kosten veroorzaken (kosten voor commercialisering en/of herstelling);
- het zoeken van nieuwe huurders kan tijd in beslag nemen. Intussen zijn de kosten en taken op de onverhuurde panden voor rekening van de eigenaar;
- het kan gebeuren dat huurders een lagere huurprijs of huurvrijstelling bedingen;

93,9%

BEZETTINGSGRAAD

- langdurige leegstand van een pand leidt tot een lagere bezettingsgraad van de portefeuille, hetgeen de resultaten negatief kan beïnvloeden.

Risicobeheersing

Gelet op het zeer grote aantal huurders en rekening houdend met de demografische vooruitzichten in België die duidelijk een stijgende lijn volgen, alsook met het feit dat huisvesting in se een basisbehoefte van de bevolking uitmaakt, kan het risico op een significante stijging van de huurleegstand als gering beschouwd worden.

De vennootschap voert een proactief commercieel beleid om **een hoge bezettingsgraad¹ in stand te houden (93,89% in 2015 tegenover 94,01% in 2014).**

3.3 Risico met betrekking tot de rotatie van huurders

Risicobeschrijving

De gebruikelijke duur van de huurovereenkomsten wordt hoofdzakelijk bepaald door de aard van de verhuurde ruimte en ziet er normaal gezien als volgt uit:

- 1 of 9 jaar voor de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen;
- 1 tot 12 maanden voor gemeubileerde appartementen;
- 9 jaar, driemaal verlengbaar, voor handelshuurovereenkomsten;
- minimaal 3 jaar voor kantoorruimten; en
- 9 tot 27 jaar voor rusthuizen.

De door Home Invest Belgium ondertekende huurcontracten zijn gemiddeld van kortere duur dan de huurovereenkomsten voor bedrijfstvastgoed. Die kortere duur kan bijgevolg leiden tot een rotatie van huurders die hoger ligt dan bij professioneel vastgoed, en dus tot hogere beheerskosten over de levensduur van het onroerend goed.

Risicobeheersing

De GVV vangt dit nadeel op door (i) dit feit op te nemen in de voorafgaande rentabiliteitsanalyses en (ii) de huurders aan haar te binden door het ter beschikking stellen van een team hooggekwalificeerde beheerders en *property managers* en door een beroep te doen op ervaren externe syndici of zaakwaarnemers.

4. Risico's verbonden aan de regelgeving en aan de politieke toestand

4.1 GVV-stelsel

Risicobeschrijving

Sinds 2 september 2014 is de vennootschap door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA") erkend als "openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht", afgekort "openbare GVV" of "openbare GVV naar Belgisch recht". Als openbare GVV en om dat statuut te behouden, dient de vennootschap zich te houden aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 en van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen ("GVV-wet"), die beperkingen bevatten met betrekking tot (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad, de bestemming van het resultaat, belangenconflicten en corporate governance. Het zou kunnen dat de vennootschap niet in staat is om aan deze voorschriften te voldoen in geval van ingrijpende wijziging van haar toestand van financiële of andere aard.

Als openbare GVV is de vennootschap blootgesteld aan het risico dat de GVV-wet verandert, maar de gevolgen daarvan zijn moeilijk in te schatten. Ook bestaat het risico dat de controleautoriteit (de FSMA) bij inbreuk op de geldende regels sancties oplegt, inclusief een intrekking van de erkenning als openbare GVV (zie ook punt 4.2 hierna). Het verlies van de erkenning als openbare GVV wordt in de kredietovereenkomsten van de vennootschap doorgaans beschouwd als een gebeurtenis die de door de vennootschap afgesloten kredieten vervroegd opeisbaar maakt, en het verlies van dat statuut zou ook een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, de rentabiliteit, de financiële positie en de vooruitzichten van de vennootschap.

(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.

42,5%

SCHULDGRAAD

Risicobeheersing

Dankzij de competenties van de teamleden en de naleving van strenge interne controleprocedures slaagt de vennootschap erin zijn activa en schuldgraad met succes te beheren en zo aan die specifieke eisen te voldoen. Bovendien heeft Home Invest Belgium een Auditcomité sinds 8 april 2009 opgericht, ondanks het feit dat zij daarvan volgens artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen vrijgesteld is.

De vennootschap kan echter het risico dat de GVV-wet wordt gewijzigd niet beïnvloeden. Zij perkt dit risico in door de geplande wetwijzigingen van nabij op te volgen en actief lid te zijn van verschillende beroepsverenigingen, in het bijzonder van BE-REIT Association vzw, waarvan één van de doelstellingen het behartigen van de belangen van de GVV-sector is.

4.2 Fiscale behandeling

Risicobeschrijving

Als residentiële GVV geniet de vennootschap een bijzonder belastingstelsel: de exit tax wordt berekend overeenkomstig de bepalingen van circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing te allen tijde kan veranderen. De “werkelijke waarde” van een onroerend goed zoals beoogd in deze circulaire, wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW. Deze “werkelijke waarde” verschilt van (en kan dus minder bedragen dan) de reële waarde van het vastgoed zoals vermeld in de IFRS-balans van de vennootschap; De risico's met betrekking tot de regelgeving omvatten de gevolgen van maatregelen die de wetgeving neemt of plant, met name inzake fiscaliteit. De programmawet van 27 december 2012 bepaalt dat de roerende voorheffing op dividenden vanaf 1 januari 2013 in principe 25% bedraagt. De vennootschap genoot echter van een verlaagde roerende voorheffing van 15% als openbare GVV die minstens 80% rechtstreeks geïnvesteerd heeft in gebouwen met een exclusieve bestemming of exclusief gebruik voor bewoning en gelegen in een Lidstaat van de Europese economische ruimte, overeenkomstig artikel 171, 3° quater en 269, §1, 3° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

Sinds de inwerkingtreding van de wet van 26 december 2015 (verschenen in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2015) houdende maatregelen inzake versterking van jobcreatie en koopkracht, werd het statuut van residentiële GVV en het gepaard gaande voordeel inzake roerende voorheffing opgeheven. Op de dividenden die de GVV in 2016 en de daarop volgende jaren zal uitkeren, zal een roerende voorheffing van 27% geheven worden.

Risicobeheersing

De vennootschap meent zich in alle opzichten met de bepalingen van genoemde circulaire in regel gesteld te hebben voor de berekening van de *exit taxes* die zij verschuldigd was.

Het hele jaar 2015 lang lag het percentage zogenaamde “residentiële” goederen in de portefeuille boven de 80% (83,2% op 31 décembre 2015). De in 2015 uitgekeerde dividenden werden dus tegen de verlaagde roerende voorheffing van 15% belast.

4.3 Stedenbouwkundige en milieuregelgeving

Risicobeschrijving

Een wijziging van de stedenbouwkundige en milieuregelgeving zou (i) de kosten noodzakelijk voor het onderhouden van de gebouwen in exploitatie kunnen opdrijven, (ii) een impact kunnen hebben op de reële waarde van de gebouwen, en bijgevolg, (iii) een negatieve impact kunnen hebben op de rentabiliteit van de vennootschap.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium volgt de ontwikkeling van de verschillende ter zake geldende wetgevingen op de voet op en past zich geleidelijk aan de wetgevende veranderingen aan.

5. Financiële risico's

Het financieringsbeleid van Home Invest Belgium is erop gericht de financieringskosten te optimaliseren en het liquiditeitsrisico van de vennootschap en het tegenpartijrisico beperkt te houden.

5.1 Schuldgraad

Risicobeschrijving

Wettelijk gezien moet de schuldgraad van Home Invest Belgium beperkt blijven tot 65%. De vennootschap loopt het risico om haar statuut van GVV te verliezen indien zij

de schuldgraad van 65% overschrijdt. De voorwaarden van de obligatie-uitgifte van 18 juni 2014 voorzien in een geconsolideerde schuldgraad van maximaal 65%. Indien Home Invest Belgium deze verbintenis niet zou nakomen, kan elke obligatiehouder, door Home Invest Belgium schriftelijk daarvan in kennis te stellen, de nominale waarde van zijn obligaties opeisbaar stellen samen met de vervallen interesten (indien die er zijn) tot de betalingsdatum, met dien verstande dat zijn schuld onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar wordt zonder enige andere formaliteit, tenzij de niet-nakoming wordt verholpen juist voordat Home Invest Belgium de kennisgeving ontvangt.

Volgens de contractuele bepalingen van twee kredieten (bij BNP Paribas Fortis en KBC Bank NV) wordt de marge op deze kredieten automatisch verhoogd in het geval dat de schuldgraad bepaalde drempels overschrijdt.

Risicobeheersing

Indien de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 50%, moet de Raad van Bestuur overeenkomstig de GVV-wet een financieel plan opstellen met een uitvoeringsschema, waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65%¹.

Op 31 december 2015 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 42,5%² (op 31 december 2014 bedroeg de schuldgraad 34,33%).

Home Invest Belgium beschikt over een geconsolideerde kredietruimte (leencapaciteit) van circa € 230 miljoen voordat de wettelijk vastgestelde maximale schuldgraad van 65% wordt bereikt. Dit komt overeen met een mogelijke groei van de vastgoedportefeuille met 63% (bijkomende reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 230 miljoen ten opzichte van het totaal van de activa ten belope van € 363 miljoen), die volledig uit vreemd vermogen wordt gefinancierd.

5.2 Liquiditeitsrisico

Risicobeschrijving

Het liquiditeitsrisico betekent dat Home Invest Belgium op een gegeven ogenblik niet langer over de vereiste financiële middelen beschikt, en niet langer de nodige kredieten kan krijgen om haar kortlopende schulden af te lossen.

Kredietlijnen

Er bestaat een risico dat de kredietlijnen niet worden verlengd, zelfs niet in het kader van een herziening van de kredietvoorwaarden. Wanneer het marktklimaat verder verslechtert ten opzichte van de voorgaande jaren, kunnen de kredietmarges bovendien toenemen op het ogenblik dat de kredietlijnen op vervaldatum worden verlengd. Verder bestaat het risico dat bilaterale kredietlijnen worden opgezegd wanneer de financieringscontracten worden opgezegd, ontbonden of herzien vanwege de niet-nakoming van de verplichtingen ("covenants") die werden aangegaan op het ogenblik dat deze financieringscontracten werden ondertekend. Wanneer Home Invest Belgium haar verbintenissen niet nakomt en, algemener, tekortschiet in de naleving van de voorwaarden van de lopende financieringscontracten, loopt zij bijgevolg het risico deze leningen vervroegd te moeten aflossen.

Obligatie-uitgifte ten belope van € 40 miljoen

In het kader van de diversificatie van haar financieringsbronnen heeft Home Invest Belgium op 18 juni 2014 een obligatielening uitgegeven met een nominale waarde van € 40 miljoen. Deze obligatielening heeft een looptijd van tien jaar en vervalt op 18 juni 2024. De mogelijkheid bestaat dat Home Invest Belgium de obligaties niet kan terugbetalen op de vervaldatum.

In de contractuele documenten van de obligatie-uitgifte wordt bovendien bepaald dat bij een verandering in de controle over de vennootschap, de obligatiehouders Home Invest Belgium kunnen verzoeken de uitgegeven obligaties vervroegd af te lossen.

Risicobeheersing

Op 31 december 2015 beschikte Home Invest Belgium over een totale kredietruimte ter waarde van € 125 miljoen, waarvan reeds € 108 miljoen werd opgenomen. Op dit totaal is er geen enkel bedrag dat vervalt in 2016. Voor meer informatie over de financieringsstructuur van Home Invest Belgium verwijzen wij naar het hoofdstuk "Financiële staten" van dit jaarverslag. Afgezien van de hierboven genoemde kredietlijnen heeft

€ **125** MILJOEN
KREDIETLIJNEN

(1) Artikel 23 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen.

(2) De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen.

Home Invest Belgium geen hypotheeken, leningen of voorschotten verstrekt of ontvangen.

Rekening houdend met het juridisch statuut van de GVV en gelet op de aard van het vastgoed waarin Home Invest Belgium investeert (met weinig risico's en stabiele opbrengen), is het risico dat de kredietlijnen niet worden verlengd, beperkt, zelfs in het kader van een herziening van de kredietvoorwaarden.

Afgaande op de huidige omstandigheden en vooruitzichten zijn er, voor zover Home Invest Belgium bekend, geen elementen waaruit opgemaakt kan worden dat de vennootschap een of meer verbintenissen die in het kader van haar financieringscontracten werden aangegaan, niet langer zal kunnen nakomen. Dit risico wordt als theoretisch beschouwd aangezien de vennootschap alles in het werk stelt om haar verbintenissen nauwgezet na te komen.

Het liquiditeitsrisico van de GVV wordt gemilderd door:

- de diversificatie van haar financieringsbronnen: de in totaal opgenomen financiële schuld, exclusief ontvangen huurwaarborgen (zijnde € 148 miljoen), bestaat uit 108 miljoen aan opgenomen kredietlijnen, terwijl de obligatielening 40 miljoen bedraagt;
- de diversificatie van de kredietlijnen bij vijf toonaangevende Europese financiële instellingen (Belfius, ING, KBC Bank, BNP Paribas Fortis en Bank Degroof Petercam); deze diversificatie staat bovendien garant voor aantrekkelijke financiële voorwaarden;
- het onderhouden van een duurzame relatie met solide bankpartners die beschikken over een goede financiële rating;
- de looptijd van de financiële schuld, waarbij de gemiddelde duur van de schuld van de vennootschap 5 jaar en 5 maanden bedraagt;
- de regelmatige analyse door de vennootschap van de schuldstructuur, waardoor zij klaar is om vóór de eindvervaldagen van haar kredietlijnen te onderhandelen over een marktconforme herfinanciering;
- acties in een vroeg stadium om tijdig te kunnen beschikken over de nodige financiering voor de groei van de vastgoedportefeuille.

5.3 Wisselkoers- of valutarisico

De vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium is uitsluitend samengesteld uit in België gelegen gebouwen en alle huurovereenkomsten en kredietlijnen luiden in euro. De vennootschap loopt bijgevolg geen wisselkoers- of valutarisico.

5.4 Risico van een bank als tegenpartij

Risicobeschrijving

Wanneer een krediet of indekkingsinstrument wordt afgesloten met een financiële instelling, ontstaat een tegenpartijrisico in het geval dat deze instelling in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen.

Dat risico kan bestaan uit een liquiditeitstekort van deze financiële instelling of zelfs uit het verlies van deposito's.

Risicobeheersing

Ondanks het feit dat dit risico als gering kan worden beschouwd, valt het nooit uit te sluiten dat een van de bancaire tegenpartijen van Home Invest Belgium in gebreke raakt. Om dit tegenpartijrisico te beperken, doet Home Invest Belgium een beroep op verschillende toonaangevende banken in de sector, niet alleen om de herkomst van haar kredietmiddelen en rente-indekkingsinstrumenten tot op zekere hoogte te spreiden, maar ook om nauwlettend toe te zien op de prijs-kwaliteitverhouding van de verstrekte diensten. Voorts valt op te merken dat de liquiditeiten waarover de GVV beschikt, in eerste instantie worden aangewend om de schuldenlast af te bouwen, en dat Home Invest Belgium bijgevolg nooit grote sommen in deposito geeft.

5.5 Risico's verbonden aan renteschommelingen

Risicobeschrijving

Er kunnen zich sterke schommelingen voordoen van de korte- en langetermijnrente op de (internationale) financiële markten. Afgezien van de obligatielening zijn alle financiële schulden van Home Invest Belgium op dit ogenblik aangegaan tegen variabele intrestvoet (bilaterale kredietlijnen tegen EURIBOR-rente). Op die manier kan Home Invest Belgium voordeel halen uit een eventuele gunstige ontwikkeling van de intrestvoeten.

Risicobeheersing

Om zich in te dekken tegen het risico van rentestijging, voert Home Invest Belgium een beleid dat gericht is op het gebruik van rente-indekkingsinstrumenten voor een gedeelte van haar schuld. Dit voorzichtige beleid is als volgt te verklaren: een eventuele stijging van de nominale rente zonder bijbehorende stijging van de inflatie kan de reële rentetarieven doen toenemen. In dat geval wordt de stijging van de reële rentetarieven niet gecompenseerd door de indexering van de huurinkomsten. Bovendien wordt

altijd een tijdsverschil waargenomen tussen de stijging van de nominale rentetarieven en de indexering van de huurinkomsten.

Daarom heeft de Raad van Bestuur zich als doel gesteld het aandeel van de kredieten tegen variabele intrestvoet (niet ingedekt door indekkingsinstrumenten) maximaal te handhaven beneden 15% ten opzichte van de reële waarde van het vastgoedportefeuille.

Het risico van rentestijging wordt ingedekt door renteswaps (IRS – *Interest Rate Swap*).

Op 31 december 2015 werd de in totaal opgenomen schuld tegen veranderlijke rente, zijnde € 108 miljoen, ten belope van € 70 miljoen ingedekt door indekkingsinstrumenten van het type IRS die vervallen tussen 2018 en 2020.

5.6 Risico inzake variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten¹

Risicobeschrijving

Elke variatie van de rentecurve beïnvloedt de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Home Invest Belgium boekt negatieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten indien de geldende rentetarieven lager liggen dan die op basis waarvan de IRS-contracten worden berekend. Deze negatieve variaties blijven zonder gevolg voor de kaspositie of voor het netto courant resultaat maar zij kunnen wel leiden tot een toename van de financiële kosten en bijgevolg het resultaat beïnvloeden.

Risicobeheersing

In toelichting 24 bij de “Financiële staten” wordt een overzicht gegeven van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Een rentestijging of -daling met één basispunt voor schulden met variabele intrestvoet zou leiden tot een theoretische stijging of daling met € 0,01 miljoen van de marktwaarde van de financiële indekkingsinstrumenten. Bij de afsluiting van het boekjaar 2015 heeft de daling van de rentevoeten die de laatste jaren werd waargenomen, in totaal een negatieve impact gehad van € 7 miljoen (waarde die betaald had moeten worden om de indekkingsinstrumenten af te wikkelen op 31 december 2015) op de netto-inventariswaarde (NIW), ofwel € 2,21 per aandeel.

5.7 Liquiditeitsrisico van het aandeel

Risicobeschrijving

Dit is de moeilijkheid voor de aandeelhouders om hun aandelenpositie in Home Invest Belgium snel te wijzigen door die uit te breiden of af te bouwen. Tijdens het boekjaar 2015 bedroeg het jaarlijks volume van ter beurs verhandelde aandelen van de vennootschap 270 860, tegen 254 159 tijdens het boekjaar 2014.

Risicobeheersing

De volgende elementen maken het mogelijk dit risico te verminderen:

- de GVV werkt actief aan haar externe communicatie (persberichten, ontmoetingen met financiële analisten, deelname aan road shows) om haar naamsbekendheid bij investeerders te verhogen;
- de GVV heeft een contract gesloten met Bank Degroof Petercam in de hoedanigheid van *liquidity provider*.

6. Risico verbonden aan de interne organisatie en het personeel

Risicobeschrijving

De vennootschap loopt in zekere mate een organisatierisico indien bepaalde leden van het management en personen op een sleutelpositie zouden vertrekken. Het onverwachte vertrek van bepaalde personeelsleden kan nefaste gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de vennootschap en kan aanleiding geven tot bijkomende beheerskosten.

Risicobeheersing

Dit risico wordt gereduceerd door de interne organisatie permanent te laten opvolgen door het management, de ad-hoccomités (Benoemings- en remuneratiecomité en Auditcomité) alsook door de Raad van Bestuur van de GVV.

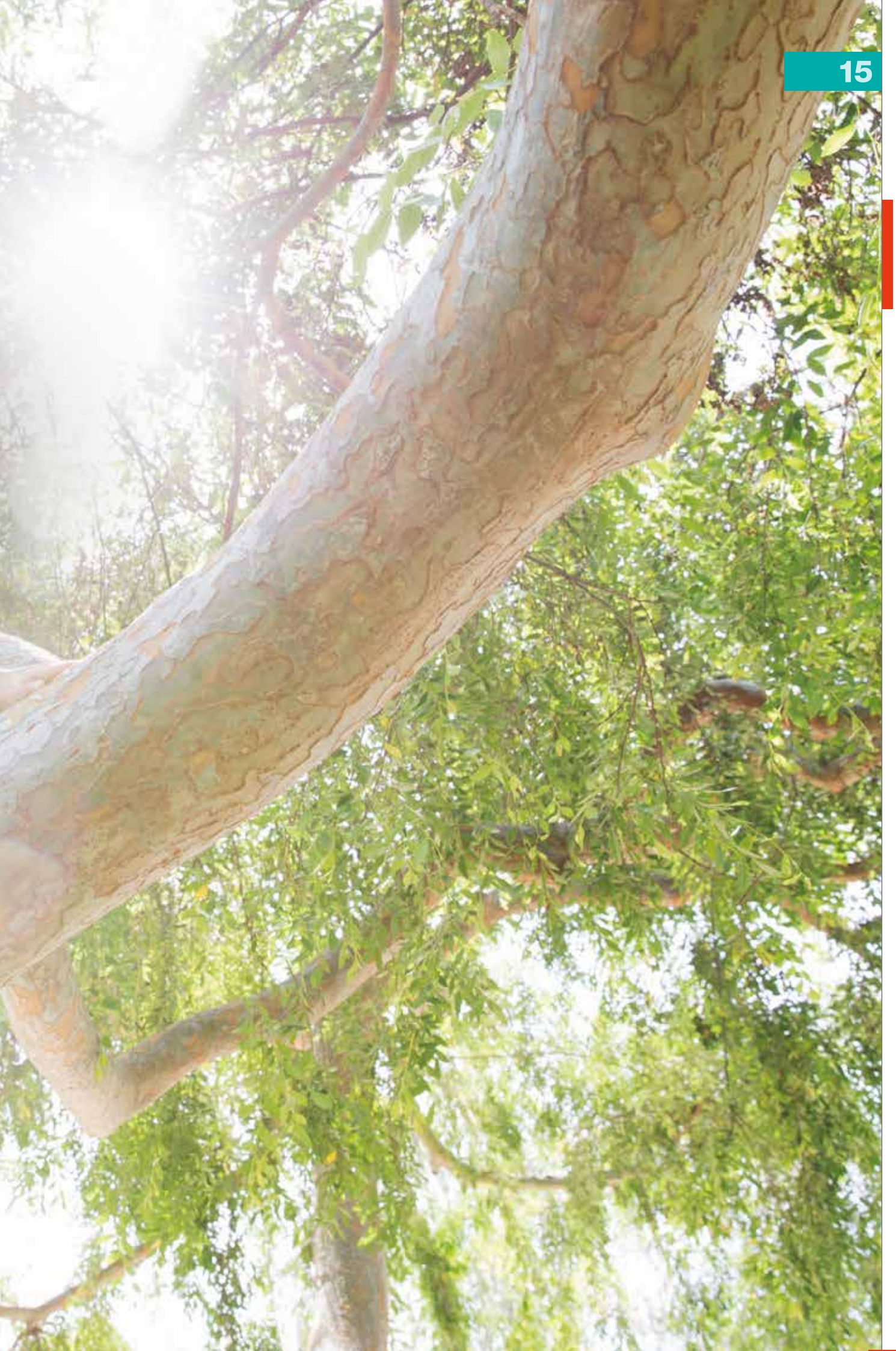
Wanneer Home Invest Belgium met een vertrek wordt geconfronteerd, kan zij de functie van de vertrekkende medewerker outsourcen en/of een spoedprocedure in gang zetten om een nieuw personeelslid aan te werven.

(1) De daling van de reële waarde van de financiële instrumenten wordt geboekt onder het eigen vermogen op 31 december 2015 wat het effectieve deel betreft, en op de resultatenrekening wat het niet-effectieve deel betreft. Zie ook “Financiële staten” - “Bijlage 24”.

OVERZICHT

2015 in een oogopslag.

- | 16 BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS
- | 20 KERNCIJFERS
- | 22 MARKANTE GEBEURTENISSEN



BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Zorgen voor stabiliteit in een veranderende omgeving: een bewijs van vertrouwen

Het jaar 2015 werd voor de vastgoedsector gekenmerkt door allerlei veranderingen op wetgevend en fiscaal vlak. Tegen deze bewogen achtergrond kan Home Invest Belgium uitpakken met een stabiel uitkeerbaar resultaat, meteen het bewijs van het evenwicht tussen de twee pijlers die haar DNA vormen: inkomsten uit verhuringen en verkopen. Met succes is de onderneming doorgegaan met het in de markt zetten van haar gebouwen, de ontwikkeling van projecten en nieuwe aankopen om zo de vernieuwing van haar portefeuille voor de komende jaren te waarborgen.

Een blik op 2015 met Guillaume H. Botermans, Voorzitter van de Raad van Bestuur en Sophie Lambrighs, CEO.

Hoe kijkt u terug op het voorbije jaar?

GHB: Kenmerkend voor 2015 was het contrast tussen de interne werking van Home Invest Belgium en de ontwikkelingen buiten de onderneming. Zelf wisten wij dat wij rekening moesten houden met een lichte terugval van onze omzet als gevolg van de verkopen die wij eind 2014 gedaan hebben om de verhouding van 80% residentiële gebouwen in onze portefeuille te halen, en dat wij projecten zouden opleveren die deze achteruitgang geleidelijk aan zouden compenseren. Wij sluiten het jaar af in lijn met onze prognoses. Echter, rondom ons zijn er heel wat veranderingen geweest met gevolgen voor de sector: nieuw woonbonusregeling als gevolg van de 6^{de} Staatshervorming die deze bevoegdheid naar de gewesten overgeheveld heeft; de federale taxshift die, ook al halen wij er geen rechtstreeks voordeel uit, ook zijn stempel drukt op de vastgoedsector; verhoging van de roerende voorheffing op dividenden, die een einde maakt aan de bijzondere 15% roerendevoorheffing die wij als residentiële GVV genoten; veranderingen in de BTW-regelgeving waardoor een gebouw 10 jaar oud moet zijn om het verlaagde BTW-tarief van 6% te genieten; enz. En dit alles in een context van rentevoeten die erg laag gebleven zijn.

Wat waren de belangrijkste realisaties in 2015?

SLA: Wij hebben onze gebouwen Troon en The Link opgeleverd, met uitstekende resultaten inzake verhuring. Verder hebben wij twee aankopen verricht: Livingstone, een bestaand gebouw waarvan wij 38 nog maar net opgeleverde appartementen gekocht hebben; en het vastgoedproject Brunfaut in Sint-Jans-Molenbeek, waarvoor wij een vergunningsaanvraag ingediend hebben. Op corporate-vlak tot slot zijn wij erin geslaagd onze financieringskost verregaand te verminderen en hebben wij in december 2015 een interimdividend van € 3,75 betaald.

Hoe evolueert uw portefeuille?

SLA: De reële waarde van onze gebouwen in exploitatie ging van € 283 miljoen naar € 314 miljoen, dit is een stijging van zowat 11%. Als wij de projecten meerekenen, dan gingen wij van € 322 miljoen naar € 349 miljoen, een vergelijkbare stijging. Het betreft hier een vrij sterke stijging over één jaar. Ook het percentage residentieel vastgoed in deze portefeuille is blijven stijgen, aangezien onze projecten en aankopen in hoofdzaak in het residentiële te situeren waren. Hoewel dit cijfer – met

name zowat 83% residentieel bij het einde van het jaar – niet langer een doel op zich is, houden wij vast aan onze strategie en blijven wij specialist in residentieel. **De nieuwe wetgeving heeft uiteraard verregaande** gevolgen gehad voor onze aandeelhouders nu de roerende voorheffing 27% bedraagt, tegen 15% in 2015. **Anderzijds verruimt dat onze investeringsvrijheid**, aangezien wij voortaan ook niet-residentiële panden (winkelruimten, kantoren, semi-industrieel) mogen aankopen om deze op de middellange of lange termijn om te bouwen.

Hoe zien de resultaten er uit?

GHB: De verkopen die wij eind 2014 doorgevoerd hebben om de drempel van 80% residentieel in onze portefeuille te halen, hebben zich vertaald in een verwachte omzetsdaling van circa 7%. Verder hebben wij onze projecten The Link en Troon volgens planning in de markt gezet, met alle bijbehorende marketingkosten en commissielonen van dien. In de loop van het jaar hebben wij echter prima verkopen kunnen doen.

Wij boeken een nettoresultaat met een lichte daling van 3,9% onder het resultaat van vorig jaar.

Wij houden echter vast aan een stabiel uitkeerbaar resultaat, meteen het bewijs van het gezonde evenwicht tussen onze twee pijlers: inkomsten uit verhuringen en uit verkopen.

Wij mogen dus stellen dat dit een goed resultaat is, want wij hebben stand gehouden en wij hebben ons analyse- en anticipatievermogen bewezen. Ook dat is een bepalende factor voor de goede gezondheid van een onderneming. Steunend op deze resultaten en vertrouwend in de toekomst, stelt de Raad van Bestuur voor om een dividend uit te keren van € 4,00, een stijging voor de 16^e opeenvolgende keer.

Bent u tevreden over de bezettingsgraad van de gebouwen?

SLA: Jazeker. **Die ligt zeer hoog, om en bij de 94%.**

Wij stellen vast dat wij, ongeacht het huurpubliek of het soort panden, mooie prestaties neerzetten. Voor 13 van de 16 appartementen van het Troon-project is al een huurder



Sophie Lambrighs

De reële waarde van onze gebouwen in exploitatie ging van € 283 miljoen naar € 314 miljoen, dit is een stijging van zowat 11%. Als wij de projecten meerekenen, dan gingen wij van € 322 miljoen naar € 349 miljoen, een vergelijkbare stijging. Het betreft hier een vrij sterke stijging over één jaar.



gevonden. Wat The Link betreft, wij hebben het gebouw midden september opgeleverd en de 124 studio's voor studenten waren op amper een paar weken allemaal verhuurd. Dat is heel mooi, en het bewijst dat ons product, dat innovatief is inzake kwaliteit, inrichting van gemeenschappelijke ruimtes, enz. tegemoetkomt aan de noden van de studenten. De ruimtes die wij ingericht hebben – gemeenschappelijke keukens, gedeelde zone met studieruimte, wasmachine, fitness, enz. – spelen in op een levensstijl en zij worden dan ook gebruikt.

Mikt u vooral op studenten als huurders?

GHB: Zeker niet, onze portefeuille mikt op een verscheidenheid van huurders: studenten, ouderen, expats in de Europese wijk, enz. Voor ons is dat een strategische keuze, waardoor wij erin slagen de risico's te beperken en de eventuele cyclische aspecten in een deelsegment te omzeilen.

Verandert het profiel van de huurder?

SLA: In de loop van de tijd zien wij niet echt een verandering in het profiel van onze huurders. Wel denk ik dat wij langzaam maar zeker een evolutie in de maatschappij meemaken, met een trend naar meer “gebruik” dan “eigendom”. Gedeelde auto's, downloaden van muziek... consumenten handelen meer volgens behoefte en minder om te bezitten. En ook al is die trend overduidelijk op de zogenaamd minder duurzame gebieden, hij sluipt ook langzaam binnen in een erg traditionele sector als die van het residentiële vastgoed. Die evolutie zien wij voorlopig alleen in de marge, bij een beperkt publiek, zoals dat van de jonge professionals in de steden.

Hoe staat het met de andere projecten?

SLA: Het in 2013 aangekochte Ariane-gebouw is sterk vooruitgegaan. Wij starten met de vooropleveringen waardoor de eerste huurders in juni 2016 hun intrek zouden kunnen nemen. Onze Marcel Thiry-werf zit volop in de ruwbouw en evolueert volgens planning. Ook hebben wij stevige vooruitgang geboekt met de aangevatte renovatieprojecten: ons gebouw Arch View, avenue de l'Yser, is zo goed als klaar, en dat geldt ook voor de 20 huizen gelegen in Ghlin. **Al deze projecten zullen in 2016 in de markt gezet worden.**

Wat de aankopen betreft, wij hebben een nieuw project aangekocht – Brunfaut in Sint-Jans-Molenbeek – onder de ontbindende voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning. Eind 2015 hebben wij de aanvraag ingediend



Guillaume H. Botermans

Wij hebben beslist om projectontwikkelingen voor eigen rekening uit te voeren en wij zijn erin geslaagd om onze portefeuille met zowat 10% te doen groeien en onze groei in stand te houden.



voor de realisatie van een honderdtal woningen. **Wij gaan dus door met onze aankopen**, kwestie van onze pipeline te blijven stofferen en net **zoals in 2015** zowat 150 woningen per jaar in de markt te zetten.

Spelen de uiterst lage intrestvoeren niet de kaart van “eigenaar worden”?

GHB: Klopt. Wij zagen een sterke toename van het aantal transacties, vooral dan in Wallonië vanwege de verwachte fiscale verandering. **Toch verwachten wij dat de eigendomsgraad zal zakken aangezien de vastgoedprijzen blijven stijgen** en de koopkracht stagneert. Bij aankoop van een vastgoed eisen de banken meer eigen middelen. Dit betekent dat sommige jonge gezinnen langer dan vroeger huurder zullen blijven. In Brussel is er vanaf 2016 een verlaging van de registratierechten en zelfs een vrijstelling tot € 175 000. Dit zou de markt een boost kunnen geven, ook al laten de analisten verstaan dat die verandering mogelijk wel tenietgedaan zou worden door de ongunstige evolutie van de woonbonus.

Is uw eigen vak aan het evolueren?

SLA: Huisvesting is en blijft een basisbehoefte, en studies wijzen erop dat de demografische groei tot in 2060 zal aanhouden. **Wij houden dan ook vast aan onze opdracht: hoogkwalitatieve panden met hoogkwalitatieve dienstverlening op de huurmarkt aanbieden, ongeacht het segment.** Wij richten ons tot een publiek dat de lat steeds hoger legt, en dat publiek bieden wij een product aan dat steeds beter is van kwaliteit, met nieuwe diensten, wat een belangrijke meerwaarde vormt. Zo bekeken evolueert ons vak inderdaad.

Hebben uw strategische keuzes hun vruchten afgeworpen in 2015?

GHB: Zeker weten. Om te beginnen hebben wij beslist om onze portefeuille jaarlijks met zowat 4% te roteren. Dat heeft ons dit jaar meerwaarden op de verkoop opgeleverd waarmee wij de tijdelijke terugval van de huuropbrengsten konden compenseren. **Die verkopen vormen dus een strategische pijler**, die meer nog dan voorheen zijn vruchten afgeworpen heeft. Verder hebben onze projectontwikkelingen bewezen dat wij volledig in lijn zitten met de verwachtingen op de markt, inzake zowel raming van de bouwprijzen als van de huurprijzen. Dankzij deze strategische keuze zijn wij erin geslaagd onze portefeuille met zowat 10% te doen groeien en onze groei in stand te houden.

Wat ligt voor 2016 in het verschiet?

SLA: Qua interne organisatie staan wij voor een grote uitdaging. Wij gaan een nieuw computersysteem uitrollen, dat **onze operationele uitmuntendheid moet ondersteunen en verbeteren**, en dat ook ons een dynamischere reporting moet opleveren om nog gericht op de verwachtingen van onze huurders en partners in te spelen. Deze nieuwe tool zal niet alleen de exploitatie van de gebouwen bestrijken, maar verder ook alle andere activiteiten van de onderneming: aankoop, proces inzake huurdersselectie en -opvolging, verkopen, boekhouding, enz. Een groot project dus voor 2016.

Ook de commercialisering van meerdere gebouwen is heel belangrijk voor ons: Arch View, Ghlin en The Horizon (Ariane-gebouw), een vernieuwend concept met gedeelde ruimtes en diensten.

Verder gaan wij door met de aankoop van bestaande gebouwen en projecten, en wij hopen dat te kunnen doen in een meer stabiele reglementaire omgeving.

GHB: Het is verder belangrijk te benadrukken dat onze markt overspoeld wordt door een veelheid aan concurrenten: zowel promotoren als particulieren, zowel in de verkoop als in de verhuur. Vastgoed blijft voor ieder van ons een vluchtwaarde, zeker in het residentiële segment. Als wij Brussel als voorbeeld nemen, dan zien wij dat de 500 000 woningen in de hoofdstad eigendom zijn van ongeveer 250 000 verschillende eigenaars...

Wat ziet u als uw grootste uitdaging?

GHB: **Onze portefeuille verder uitbreiden om zo meer winst te genereren.** Wij rollen de structuur uit die ons op weg moet zetten naar blijvende groei, waarbij wij alle operationele en financiële aspecten nog beter onder controle kunnen houden. Uiteindelijk doel? Onze portefeuille – en per saldo het resultaat en het dividend voor onze aandeelhouders – verder doen groeien. Dat is de rode draad door alles wat wij doen.

Hoe ziet u uw sector verder evolueren?

SLA: De vastgoedsector wordt steeds professioneler, en dat is een goede zaak. Ook de overheid is zich steeds meer bewust van de nood aan hoogkwalitatieve woningen en eigenaars. Wij voelen ook dat de digitale evolutie aan terrein wint. De digitale tools zijn volop doorgedrongen in de commerciële kant van onze activiteiten, maar langzaam maar zeker komen zij ook de gebouwen binnen. De evolutie verloopt traag, maar wij steunen af op “slimme” gebouwen. De veralgemening van verbonden objecten overal in de wereld zal ook doordringen in het residentiële vastgoed, net zoals dat nu al in kantooromgevingen gebeurt.

GHB: Tot slot zien wij in Brussel, net zoals in andere grote steden, een opdeling tussen twee bevolkingstypes, die tegenstellend zijn inzake inkomen, cultureel niveau, enz. De sociaaldemografische kloof, met zijn vele breuken, wordt dieper en dat is een grote uitdaging, waarvan ook huisvesting deel uitmaakt. Het is essentieel om in alle wijken van de stad te blijven investeren en door te gaan met renovaties die beantwoorden aan de noden van de inwoners, uiteraard altijd binnen de perken van een redelijke economische logica.

Sophie Lambrighs

Gedelegeerd bestuurder

Guillaume H. Botermans

Voorzitter van de Raad van Bestuur

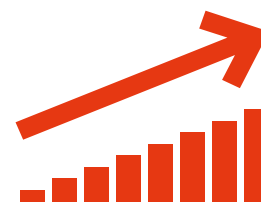
KERNCIJFERS

Vastgoedportefeuille	2015	2014	2013
Totale reële waarde	€ 348,6 miljoen	€ 322,3 miljoen	€ 316,2 miljoen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	€ 313,6 miljoen	€ 282,6 miljoen	€ 290,4 miljoen
Ontwikkelingsprojecten	€ 32,5 miljoen	€ 33,9 miljoen	€ 16,3 miljoen
Gebouwen bestemd voor verkoop	€ 2,5 miljoen	€ 5,8 miljoen	€ 9,4 miljoen
Detail van de vastgoedbeleggingen in exploitatie			
Oppervlakte van de vastgoedbeleggingen	146 841m ²	142 200 m ²	147 935 m ²
Aantal sites	43	42	44
Aantal huurcontracten	1 503	1 311	1 318
Bezettingsgraad	93,89%	94,01%	94,96%
Brutorendement op de ontvangen of gewaarborgde huurgelden	5,79%	6,00%	6,11%

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

€ 4,00
BRUTODIVIDEND

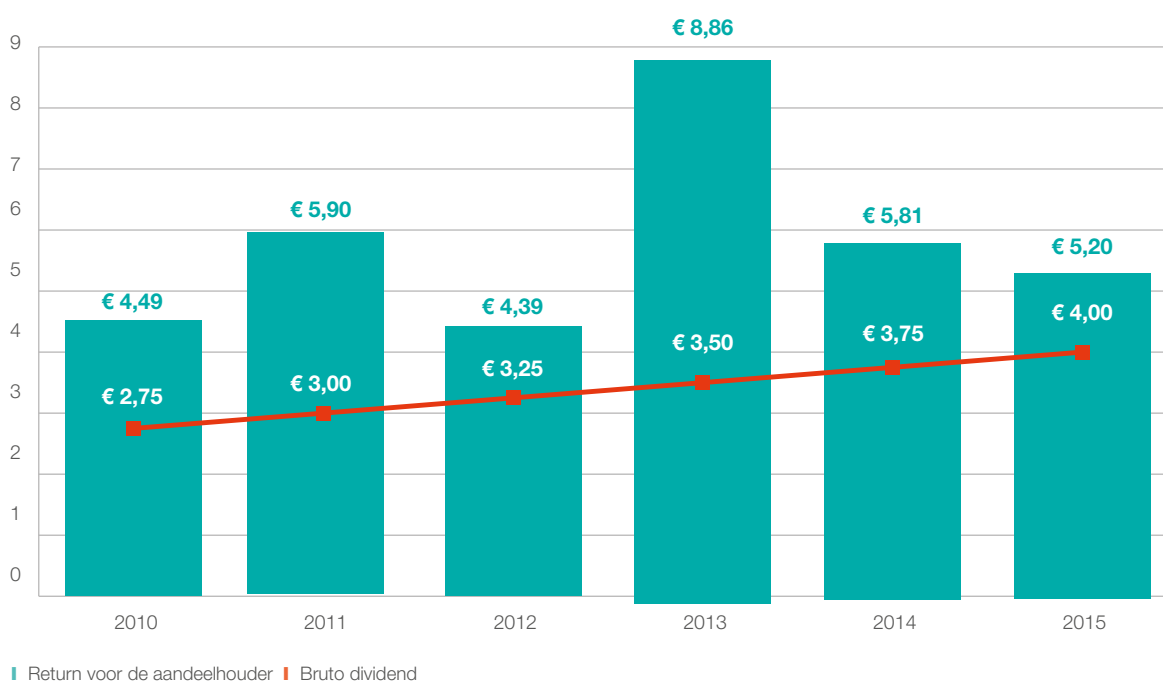
Dividendstijging
voor het zestiende
jaar op rij



(1) Resultaat vóór belastingen met uitsluiting van het resultaat op 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)	€ 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	€ 5,20	€ 5,81	€ 8,86
Return in% ³	7,86%	9,07%	15,09%

Bruto dividend en return voor de aandeelhouder

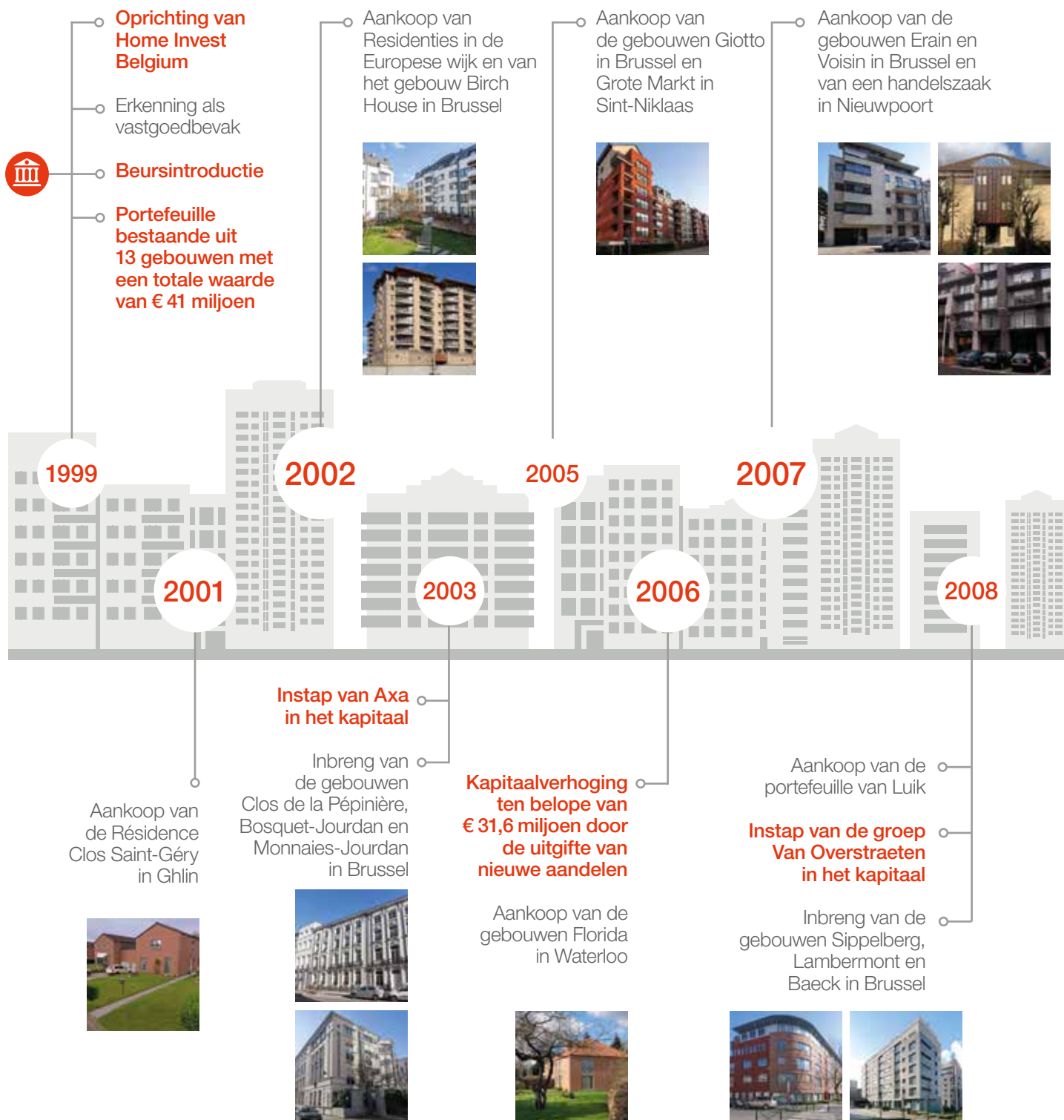


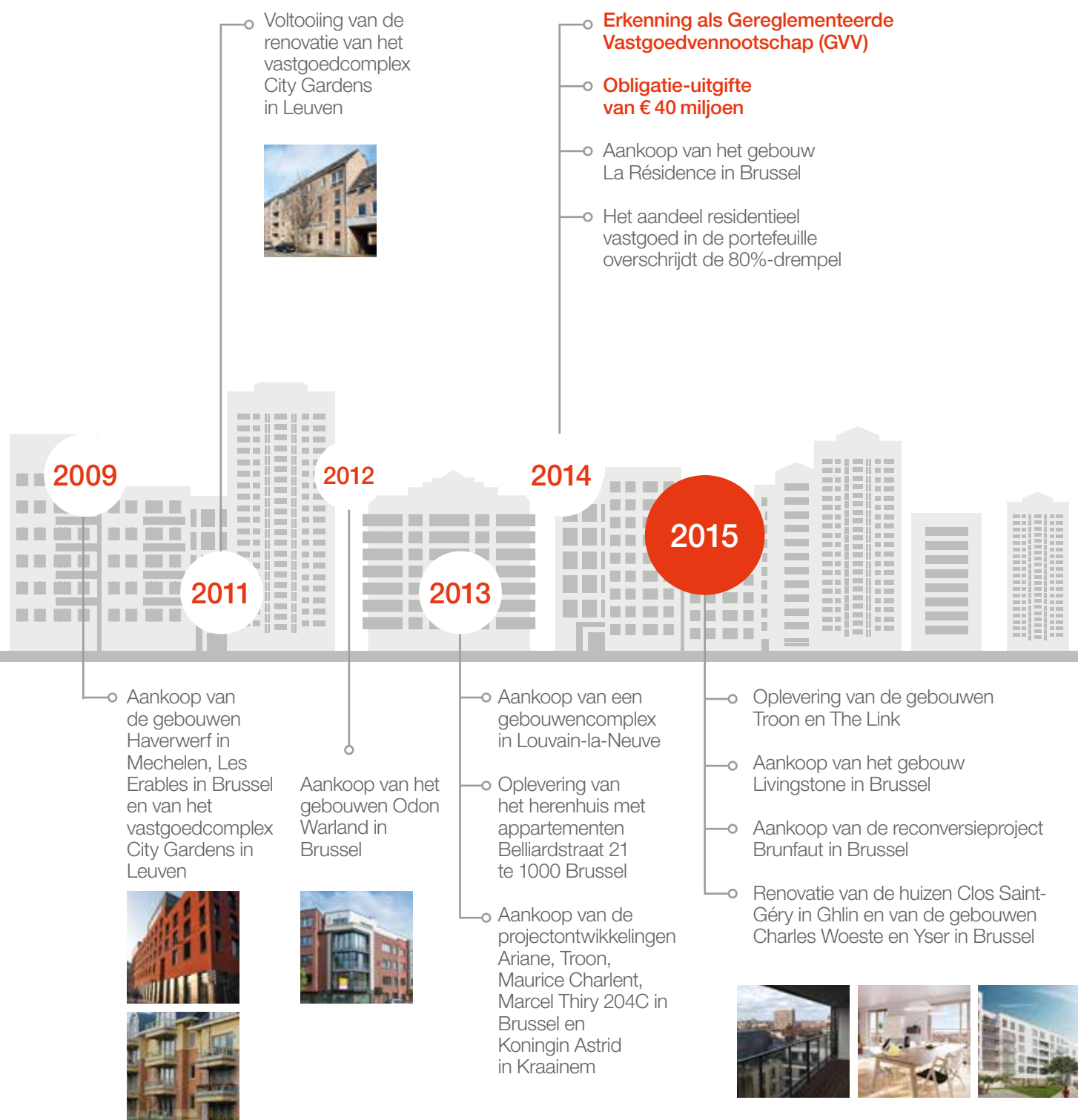
(1) Gedaald als gevolg van de uitkering van het voorschotdividend van € 3,75.

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

(3) Dividend / Uitkeerbaar resultaat (op grond van de statutaire rekeningen).

MARKANTE GEBEURTENISSEN





BEHEERSVERSLAG

Strategisch op de tendensen
vooruitlopen.

- | 26 STRATEGIE
- | 30 MARKANTE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR
- | 36 SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- | 44 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN





STRATEGIE

Home Invest Belgium is een referentiespeler in de sector van voor verhuur bestemd residentieel vastgoed van hoogstaande kwaliteit tegen een betaalbare prijs.

“Onze ambitie is erop gericht waardecreatie te maximaliseren en de vennootschap sneller te doen groeien door haar activiteiten toe te spitsen op drie werkterreinen:

- de aankoop van bestaande gebouwen en projectontwikkelingen;
- de voortdurende kwaliteitsverbetering van onze bestaande vastgoedportefeuille;
- selectieve arbitrage met het oog op de verjonging van de vastgoedportefeuille en de realisatie van meerwaarden.”



De vennootschap ontplooit haar activiteiten binnen het rechtskader dat geldt voor Gereguleerde

Vastgoedvennootschappen (GVV's), en waarvan de belangrijkste aspecten zich als volgt laten samenvatten:

- behoudens afwijking mag maximaal 20% van de totale waarde van het vastgoedvermogen geïnvesteerd zijn in één vastgoedgeheel;
- de schuldgraad mag niet meer bedragen dan 65% van de totale activa;
- indien op het eind van het boekjaar winst geboekt wordt, dient een dividend uitgekeerd te worden dat minstens overeenstemt met het positieve verschil tussen 80% van het gecorrigeerd resultaat en de nettovermindering in de loop van het beoogde boekjaar van de schulden van de GVV, onder voorbehoud van artikel 617 van het Wetboek Vennootschappen.

Aankopen

Voorrang aan de kwaliteit van de investeringen en het meerwaardepotentieel



In het gemeenschappelijk belang van haar huurders en aandeelhouders gaat Home Invest Belgium op zoek naar residentieel vastgoed dat een **hoog rendement**

kan opleveren (gemeten naar nettohuurinkomsten) en dat voldoende potentieel voor **waardecreatie** kan opleveren (wat tot uiting komt in de evolutie van de reële waarde), met name door een beroep te doen op de gespecialiseerde vastgoedkennis van haar team. Elk gebouw wordt onderworpen aan de gebruikelijke technische, juridische en fiscale due diligence-onderzoeken. Verder wordt elk gebouw geëvalueerd op basis van zijn intrinsieke eigenschappen zoals ligging, bereikbaarheid, directe omgeving en energieprestaties.

De vennootschap probeert te anticiperen op de demografische ontwikkelingen en de trends in de maatschappij in het algemeen en op de residentiele vastgoedmarkt in het bijzonder. Als dusdanig onderzoekt de vennootschap nauwlettend het segment van woningen voor studenten en jonge professionals. Dit segment komt inderdaad tegemoet aan de behoeften van de jongere generaties die op zoek zijn naar kwalitatief hoogwaardige woningen, die voldoen aan de huidige normen inzake duurzaamheid, bereikbaarheid, woonomgeving en flexibiliteit. Brussel en de andere Belgische grootsteden blijven de kernmarkten van Home Invest Belgium. Vooral de dynamiek van de huurmarkt en vervolgens ook het aantal inwoners maken dat een stad voor Home Invest Belgium aantrekkelijk is.

Ontwikkelingen

Voorrang aan duurzame projecten die meerwaarden genereren en aan innoverende concepten



Teneinde de groei en de verjonging van haar vastgoedportefeuille te bevorderen, schenkt Home Invest Belgium ook bijzondere aandacht aan opportuniteiten tot aankoop

van grote projectontwikkelingen voor eigen rekening, zoals reconversieprojecten van kantoorgebouwen naar residentiele gebouwen.

Home Invest Belgium stelt bijzonder hoge eisen aan haar projecten wat kwaliteit en duurzaamheid betreft. De onderneming ziet nauwlettend toe op de demografische ontwikkelingen en trends op de woonmarkt, zoals de schaalverkleining van woningen, de opkomst van gedeelde ruimten, de vraag naar diensten in de gebouwen, en milieuoverwegingen.

Zodoende ontwikkelt de vennootschap nieuwe woonconcepten die bijdragen tot de evolutie van het begrip **"stadsleven"**.

De projectontwikkelingen bieden de volgende voordelen:

- betere productbeheersing, rekening houdend met de geschiktheid voor de huurmarkt en met de technische, commerciële en milieueigenschappen;
- de mogelijkheid om gemakkelijker omvangrijke activa te vinden, waarbij wij geen last hebben van de concurrentie van de detailverkoop door projectontwikkelaars en investeerders;
- een hoger aanvangsrendement omdat geen marge dient te worden betaald aan een derde projectontwikkelaar;
- en op termijn, de realisatie van meerwaarden bij de verkoop van het gebouw in afzonderlijke wooneenheden.



Livingstone



Ariane - The Horizon

Home Invest Belgium heeft het beheer, de opvolging van en het toezicht op de projectontwikkelingen voor nieuwe gebouwen toevertrouwd aan haar dochteronderneming Home Invest Development NV.

Gelet op de positieve ervaring die de lopende projecten hebben opgeleverd, heeft de Raad van Bestuur de **projectontwikkelingsactiviteit uitgeroepen tot de groeikern van de vennootschap voor de komende jaren**. De vennootschap mikt op een sterke groei op jaarbasis (gaande tot 10%) van haar vastgoedportefeuille door de eigen projectontwikkelingen te integreren. Om dat streefdoel te bereiken en mede als gevolg van de relatief lange termijnen om de nodige vergunningen te verkrijgen, overweegt de vennootschap om circa 2 nieuwe projectontwikkelingen per jaar aan te kopen, waarbij de lopende projecten vanzelfsprekend voortgezet worden.

Op de projectontwikkelingen voor eigen rekening zijn de volgende limieten van toepassing:

- noch de GVV, noch één van haar dochterondernemingen mag als bouwpromotor optreden (artikel 41 van het koninklijk besluit GVV);
- de totale kostprijs van de projectontwikkelingen mag niet meer bedragen dan **25%** van de totale waarde van de portefeuille (projecten inbegrepen). Met projectkost wordt bedoeld, de totale kostprijs (aankoop, werkzaamheden, honoraria, taksen, financiële kosten) voor de gebouwen waarvoor de nodige vergunningen voorliggen, en de aanschafprijs verhoogd met de studiekosten voor de projecten waarvoor nog geen vergunningen afgeleverd werden. (beslissing van de Raad van Bestuur);
- de totale kostprijs van één enkele projectontwikkeling mag niet meer bedragen dan 12,5% van de totale waarde van de portefeuille (projecten inbegrepen – besluit van de Raad van Bestuur).

Gemeenschappelijke criteria voor aankopen en projectontwikkelingen

Zowel voor de aankopen van gebouwen als voor de projectontwikkelingen gelden volgende

investeringscriteria:

- een onmiddellijk, of na uitvoering van de werken, nettorendement dat in de lijn ligt van de rentabiliteitsdoelstellingen van de GVV, gekoppeld aan een meerwaarpotentieel bij wederverkoop van het gebouw;
- een minimale omvang van de verrichting van € 3 miljoen voor een gebouw (onmiddellijke of na uitvoering van de werken gerealiseerde investeringswaarde) en van € 5 miljoen voor een vastgoedportefeuille;
- de liquiditeit, zowel wat de lokale huurmarkt betreft, als voor de mogelijkheden qua wederverkoop achteraf in zijn geheel of per afzonderlijke wooneenheid;
- de ligging, in principe strikt beperkt tot België; er wordt prioriteit gegeven aan steden met meer dan 50 000 inwoners met een gezonde economische situatie, een gunstige demografische evolutie en die een aanzienlijk groeipotentieel van de vastgoedwaarden noteren;
- de intrinsieke technische en commerciële kwaliteit (geen structureel leegstandsrisico);
- de energieprestatie van de betrokken gebouwen;
- de architecturale kwaliteit en duurzaamheid qua bouwontwerp en -materialen.



The Link

Administratief, commercieel en technisch beheer

Optimalisatie van huurderbeheer en bezettingsgraad, en verjonging van de vastgoedportefeuille



Home Invest Belgium beheert per eind december 2015 een zeer groot aantal huurders: **ruim 1 500**. De vennootschap streeft ernaar schaalvoordelen te realiseren

en wenst door kwalitatief hoogstaande professionele diensten te verlenen aan haar huurders, het verschil uit te maken met de talloze particuliere vastgoedinvesteerders die actief zijn op de woonmarkt. Het succes van de vennootschap staat of valt met de kwaliteit van de dienstverlening op administratief, technisch en commercieel vlak: zowel de huurders als de aandeelhouders hebben daar baat bij.

De vennootschap zet zich voortdurend in om dit beheer eenvormig te maken en te automatiseren, en levert tegelijk inspanningen om de werkingskosten, meer bepaald de personeelskosten, strak in de hand te houden.

Op **commercieel** vlak staat Home Invest Belgium zelf in voor de verhuur van haar vastgoedportefeuille en waar nodig doet de vennootschap een beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars om de bezettingsgraad te optimaliseren. De vennootschap staat zelf in voor het **technisch, administratief en boekhoudkundig beheer** van de meeste gebouwen in het Brussels Gewest, terwijl het beheer van de gebouwen buiten het Brussels Gewest overgelaten wordt aan zorgvuldig geselecteerde externe syndici en zaakwaarnemers. Algemeen gezien biedt het zelf opnemen van het technisch beheer velerlei voordelen, zoals een betere dienstverlening aan de huurders en een betere kennis van de gebouwen in portefeuille. Bovendien kan de vennootschap op die manier de renovatiebehoeften beter inschatten en de doorfacturatie van de lasten van nabij opvolgen.

Home Invest Belgium stelt alles in het werk om haar bestaande vastgoedportefeuille voortdurend op te verbeteren. In dit kader voert de vennootschap ook omvangrijke renovatieprojecten uit voor de gebouwen in portefeuille. De renovatiebehoeften worden geïdentificeerd door de prestaties van elk gebouw nauwgezet op te volgen. De renovatieprogramma's worden uitgewerkt in nauwe samenwerking tussen de commerciële en technische teams.

Verkopen

Selectieve arbitrage van de portefeuille door de verkoop van afzonderlijke wooneenheden



Jaarlijks worden alle gebouwen in portefeuille onderworpen aan een zorgvuldige screening die gepaard gaat met een grondig onderzoek van de lokale

vastgoedomgeving. Op basis daarvan wordt een selectie gemaakt van gebouwen die in de loop van het jaar voor verkoop in aanmerking komen.

Deze selectieve arbitrage van een deel van de portefeuille levert een regelmatige, stabiele en wezenlijke bijdrage aan de **toename van de investeringsopbrengsten** dankzij de aanzienlijke meerwaarden die daarbij worden gerealiseerd in het belang van de aandeelhouders.

De Raad van Bestuur heeft zich sinds 2012 ten doel gesteld om een jaarlijks verkoopvolume te bereiken van minimaal **4%** van de portefeuille gebouwen in exploitatie. In dat verband hebben de verkoopactiviteiten bij voorrang betrekking op:

- gebouwen die qua waardering hun hoogtepunt hebben bereikt;
- gebouwen waarvan het nettorendement onvoldoende is, waarvan de omvang niet in verhouding staat tot de beheerskosten ervan, of nog gebouwen die een onvoldoende krijgen wat energieprestaties betreft;
- activa die niet (langer) passen in de strategie van de vennootschap en die bijgevolg als principe bestemd zijn voor verkoop.



Trends

14/05/2015

De gereguleerde vastgoedvennootschap Home Invest Belgium is in ons land een van de weinige institutionele spelers op de private huurmarkt.





MARKANTE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR



Ariane - The Horizon

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. Indien de andere parameters onveranderd blijven, bedraagt de besparing aan financiële kosten € 0,79 miljoen op jaarbasis.

Herfinanciering van het bankkrediet bij de 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 miljoen	€ 108 miljoen
Obligatie-uitgifte	€ 40 miljoen	€ 40 miljoen
Totaal	€ 165 miljoen	€ 148 miljoen

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 miljoen

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

Voor de volledige lijst met kredietlijnen en indekkingsinstrumenten verwijzen wij naar bladzijde 132 van voorliggend verslag.

De **gemiddelde financieringsrente** over het 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 roerende voorheffing van 15% die op dat ogenblik van toepassing was).

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.



Brunfaut

Evolutie van de vastgoedportefeuille



Aankopen

Livingstone – aankoop van nieuwbouwappartementen

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

Het Livingstone-gebouw ligt in het hart van de Europese wijk, vlak bij het Berlaymont-gebouw en is zeer makkelijk bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de wagen. Het oude kantoorgebouw is met succes omgebouwd naar een appartementsgebouw, volgens een ontwerp van het architectenbureau Archi 2000.

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 projectontwikkeling 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, de 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.



Filip Van Wijnendaele Chief Operating Officer

De 100% verhuuring van de studio's van het gebouw The Link bewijst dat wij de juiste keuzes gemaakt hebben inzake concept, marketing en positionering van het gebouw.





Livingstone



Ariane - The Horizon



Ontwikkelingen

In de loop van het jaar hebben de projectontwikkelingen voor eigen rekening een aanzienlijke vooruitgang geboekt. Sommige projecten (Troon en The Link) werden opgeleverd en zijn in exploitatie gegaan overeenkomstig de aangekondigde planning.

Project Ariane - The Horizon, gelegen in de Marcel Thirylaan 208 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe – 167 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 op het einde van het tweede trimester 2016 klaar zijn.

Project Marcel Thiry C, gelegen in de Marcel Thirylaan 204 C te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe – 96 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.

Project Koningin 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.



Administratief, commercieel en technisch beheer

Bezettingsgraad¹

De gemiddelde bezettingsgraad over het volledige boekjaar 2015 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 geweest met het in de markt zetten van drie nieuwe panden, die tijdens deze periode in de portefeuille in exploitatie opgenomen werden, met name Livingstone, waarvan hierboven sprake, en twee projectontwikkelingen die opgeleverd werden.

Troon, 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. Op 31 december 2015 had de vennootschap al huurders gevonden voor 13 wooneenheden. www.residencetrone.be

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

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 commercieel succes (100%-bezettingsgraad van de studio's bij oplevering) 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 zijn portefeuille, voortgezet.

(1) De bezettingsgraad drukt het percentage van de voortgebrachte huurgelden per verhuurde ruimte uit, 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.



The Link

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 1^{ste} kwartaal 2016.

Aan de Yserlaan is de zware renovatie van het gebouw (16 appartementen), met als nieuwe naam ArchView, afgerond. De werken zullen in de loop van het 1^{ste} kwartaal 2016 opgeleverd worden. Het commercialiseren van deze volledig gerenoveerde appartementen is gestart.

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 1^{ste} 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 2^{de} kwartaal van 2015 ingediend en zijn in onderzoek.

Technisch en administratief beheer

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



Verkopen

Overeenkomstig de vierde strategische pijler van de vennootschap, zijnde de selectieve arbitrage van haar vastgoedportefeuille, is Home Invest Belgium doorgeshaan met de verkoop van een gedeelte 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, Mélézes en Birch House, plus ook vier huizen op de site Ryckmans, een gebouw in Lasnes, een winkel in Nieuwpoort en de winkelgalerij Charles Woeste.

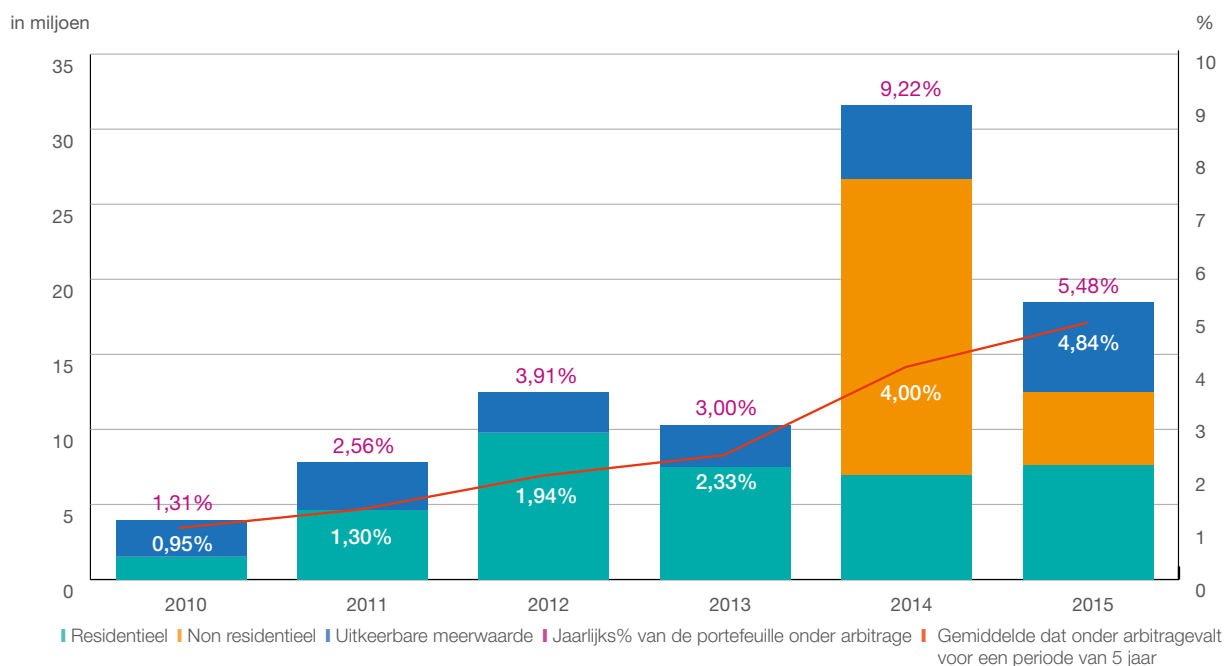
In totaal vertegenwoordigde de arbitrageactiviteit voor het boekjaar 2015 een volume van 5,48% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2014, wat een uitkeerbaar resultaat van € 6,1 miljoen heeft opgeleverd.

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. Deze meerwaarde maakt het mogelijk het uitkeerbare 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.

Overzicht van verkooptransacties

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

Evolutie van de verkopen



De Belegger

03/11/2015

De residentiële GVV, die een portefeuille beheert van 345,8 mln. EUR en ook steeds meer ontwikkelingsprojecten heeft, pakte uit met een goed kwartaalrapport. De bezettingsgraad blijft op peil en de schuldgraad van 39,8% is eerder laag.



Birch House

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING¹

(zie ook het hoofdstuk “Financiële staten”)



Jean-Luc Colson
Chief Finance Officer

De herstructurering van onze financiële middelen heeft geleid tot een verlaging van de gemiddelde kost van onze schuld op 3,40% en tot een verbetering van de onze looptijden.



(1) Dit rapport is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. De gedetailleerde enkelvoudige jaarrekening en het enkelvoudige beheersverslag zijn op aanvraag gratis verkrijgbaar bij de vennootschap. De enkelvoudige jaarrekening is opgenomen in het hoofdstuk “Financiële staten” van dit financiële jaarverslag.

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
VERPLICHTINGEN		
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
VERPLICHTINGEN	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 inventariswaarde	200 191 632	208 224 230
Netto inventariswaarde per aandeel	63,60	66,15
EPRA NAV²	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 aandelen in autocontrole.

(2) "EPRA NAV" stemt overeen met de netto actief waarde om o.m. uit te sluiten de reële waarde van de financiële afdekkinginstrumenten.

Toelichtingen bij de balans

Activa

De *immateriële vaste activa* hebben betrekking op de Winiris-software, die op 5 jaar afgeschreven wordt.

Tijdens het boekjaar is de reële waarde van de *vastgoedbeleggingen*, met inbegrip van de projectontwikkelingen, gestegen van € 316,5 miljoen op 31 december 2014 naar € 346,1 miljoen op 31 december 2015. Dit betekent een toename met 9,4% die hoofdzakelijk het gevolg is van:

- de aankoop van diverse hierboven genoemde gebouwen;
- de herklassificatie of 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 2015 (+ € 6 miljoen).

Op 31 december 2015 komen de vastgoedbeleggingen in exploitatie uit op € 313,6 miljoen in totaal, terwijl de lopende projectontwikkelingen € 32,5 miljoen bedragen (tegenover respectievelijk € 282,6 miljoen en € 33,9 miljoen op 31 december 2014).

De *overige materiële vaste activa* omvatten de vaste activa voor eigen gebruik.

De *financiële vaste activa* komen uit op € 0,07 miljoen doordat de indekkingsinstrumenten in reële waarde zijn gedaald als gevolg van de toepassing van de boekhoudnorm IAS 39.

De *vorderingen financiële leasing* ten belope van € 0,8 miljoen vertegenwoordigen de waarde van de vorderingen die voortvloeien uit de vastgoedleasings op het gebouw in de Belgradostraat en op de Residentie Lemaire, waarbij het langlopende gedeelte geboekt wordt onder de vaste activa en het kortlopende gedeelte (op ten hoogste één jaar) onder de vlottende activa. De vorderingen nemen af naarmate de financiële leasingcontracten vorderen.

De *rubriek activa* bestemd voor verkoop bedraagt € 2,5 miljoen en vertegenwoordigt de reële waarde, bij afsluiting van het boekjaar, van de gebouwen waarvoor de verkoopprocedure op dat moment reeds was ingezet.

De *handelsvorderingen* zijn gestegen tot € 10,3 miljoen tegenover € 2,7 miljoen het voorgaande jaar en stemmen grotendeels overeen met de te ontvangen bedragen in het kader van de bij afsluiting van het boekjaar 2015 ondertekende verkoopscpromissen (€ 9,3 miljoen); het saldo is toe te schrijven aan de huurvorderingen op de vastgoedbeleggingen.

De *belastingvorderingen* en andere vlottende activa komen uit op € 0,3 miljoen.

De *post kas- en kasequivalenten* bedraagt € 2,5 miljoen tegenover € 4,9 miljoen het voorgaande jaar.

De *overlopende rekeningen* komen uit op € 0,3 miljoen.

Eigen vermogen en verplichtingen

Op 31 december 2015 bedraagt het kapitaal van Home Invest Belgium € 76 miljoen en wordt vertegenwoordigd door 3 160 809 aandelen, waarvan 12 912 aangehouden eigen aandelen die buiten beschouwing blijven voor de berekeningen per aandeel.

Als gevolg van de resultaatverwerking van 2014 stijgen de reserves met 5% naar € 95,8 miljoen, tegenover € 91,4 miljoen het jaar daarvoor. Op te merken valt dat de overgedragen resultaten van voorgaande boekjaren op heden € 18,1 miljoen bedragen, wat neerkomt op € 5,75 per aandeel, vergeleken met € 15,9 miljoen het voorgaande jaar (+ 13,6%).

Het nettoresultaat van het boekjaar ten slotte bedraagt € 3,5 miljoen. Het stemt overeen met het nettoresultaat van het boekjaar vóór resultaatverwerking van € 15,3 miljoen, verminderd met het interimdividend dat in december 2015 uitbetaald werd.

De langlopende financiële schulden bedragen € 147,7 miljoen, tegenover € 109,6 miljoen een jaar eerder. Die stijging is het gevolg van de financiering van nieuwe aankopen en projectontwikkelingen. De kortlopende financiële schulden komen uit op € 0,6 miljoen, even veel als in 2014. Op te merken valt dat in deze post ook de ontvangen huurwaarborgen zijn opgenomen.

De handelsschulden en andere kortlopende schulden bedragen € 6,0 miljoen tegenover € 3,5 miljoen het voorgaande jaar. Zij omvatten schulden aan leveranciers ten belope van € 4,3 miljoen, vooraf ontvangen huurgelden ten belope van € 1,2 miljoen, en tot slot belastingsschulden en sociale lasten ten belope van € 0,5 miljoen.

De andere kortlopende verplichtingen bedragen € 0,09 miljoen en omvatten onder meer de dividenden van vorige boekjaren die nog niet door de aandeelhouders werden opgevraagd.

De overlopende rekeningen dalen tot een bedrag van € 1,5 miljoen en omvatten € 1,2 miljoen aan verschuldigde maar niet vervallen interesten op de obligatieuitgifte van juni 2014, en het saldo van € 0,3 miljoen aan op voorhand geïnde vastgoedontvangsten.

De netto-inventariswaarde per aandeel tot slot daalt met 3,9% en komt uit op € 63,6 tegenover € 66,15 op 31 december 2014. Dit is de eerste daling ooit en zij is het gevolg van de uitbetaling van een interimdividend. De

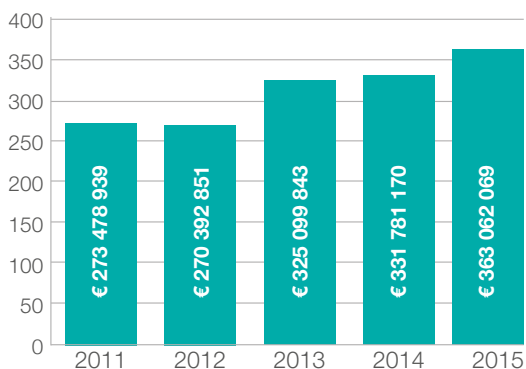
netto-inventariswaarde per aandeel, berekend volgens het EPRA-referentiekader (dat wil zeggen zonder latente impact van indekkingsinstrumenten) komt uit op € 65,8, tegenover € 68,69 het jaar voordien.

Schuldgraad

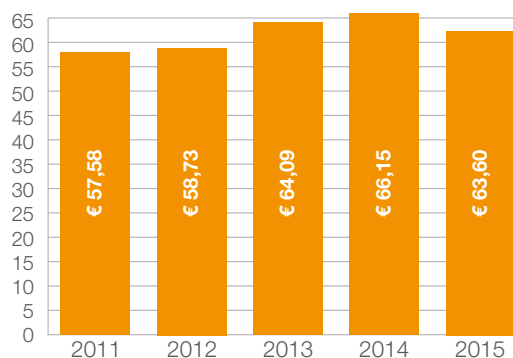
De schuldratio is van 34,33% in 2014 gestegen tot 42,52% in 2015. Die stijging is enerzijds het gevolg van de financiering van nieuwe vastgoedbeleggingen (van € 316,5 miljoen in 2014 naar € 346,1 miljoen in 2015) en anderzijds de financiering van het interimdividend dat in december 2015 uitbetaald werd, en dit ondanks de inkomsten die gegenereerd werden door de huren exclusief kosten en de arbitrage op portefeuille.

Evolutie op 5 jaren

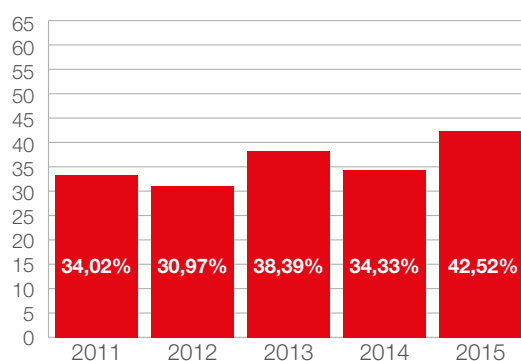
Totaal van de balans (in €)



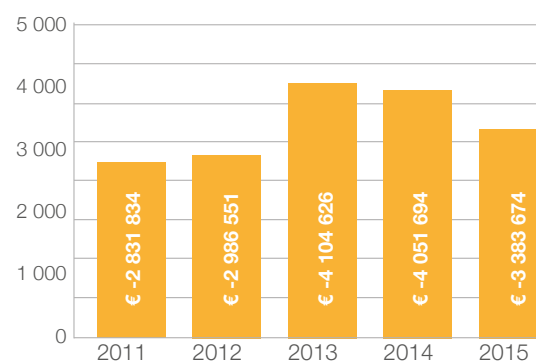
Netto - inventariswaarde per aandeel (in €)



Schuldgraad (in %)



Financiële kosten (-)



(1) Berekend met uitsluiting van 19 912 aandelen Home Invest Belgium in autocontrole (IAS 33, punt 20).

Geconsolideerde resultaten

	2015	2014
I. Huurinkomsten (+)	17 807 520	18 941 328
III. Met verhuur verbonden kosten (±)	-161 024	-183 360
NETTO HUURRESULTAAT	17 646 496	18 757 968
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
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-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 taken van niet verhuurde gebouwen (-)	-405 280	-113 423
XII. Beheerskosten 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 inkomsten en operationele lasten (±)	-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
FINANCIËEL 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 TOEKENBAAR AAN DE EIGENAARS VAN DE MOEDERVENOOTSCHAP	15 311 847	15 937 954
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	4,86	5,14
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen ¹	3 147 897	3 101 729
NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	7 986 906	4 979 019
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief XVI. XVII. XVIII. en 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. en XXIII.)	2,23	2,61
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	7 324 941	10 958 934
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI. tot XIX.)	2,33	3,53
UITKEERBAAR RESULTAAT	13 144 051	13 120 205
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	4,18	4,23
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 met uitsluiting van 12 912 aandelen in autocontrole.

Toelichtingen bij de resultaten

Nettohuurresultaat

De *huuropbrengsten* bedragen € 17,8 miljoen, tegen € 18,9 miljoen in 2014 (-6%). Deze verwachte daling is het gevolg van de verkopen die eind 2014 doorgevoerd werden om de 80%-drempel aan residentieel vastgoed in de portefeuille te halen. Vanaf het tweede halfjaar werd dit negatieve effect langzaam maar zeker gecompenseerd door de bijdrage van nieuwe gebouwen die in de portefeuille in exploitatie opgenomen 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. Een deel van deze voorheffingen (€ 0,7 miljoen) kon echter doorgerekend worden aan bepaalde huurders, conform de toepasselijke wetgeving (handelsruimtes, kantoren, rusthuizen). Deze doorgerekende bedragen dalen in vergelijking met het boekjaar 2014, dit vanwege de verkoop eind 2014 van niet-residentieële activa, die betrokken worden door huurders die zelf hun taksen en onroerende voorheffing betalen.

De *recuperatie van vastgoedkosten* komt overeen met huurschade die bij het einde van huurovereenkomsten aangerekend wordt, en daalt in vergelijking met 2014.

Bijgevolg bedraagt het *vastgoedresultaat* € 16,6 miljoen tegenover € 17,7 miljoen een jaar eerder, een lichte daling met 6,6%.

Vastgoedkosten

De *technische kosten* omvatten de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar en de renovatiekosten. Ze bedragen in totaal € 1,6 miljoen, wat 30% meer is dan in 2014

(€ 1,2 miljoen). Die stijging heeft te maken met het feit dat vanwege de groei van de portefeuille meer werken uitgevoerd werden.

De *commerciële kosten* nemen toe met 67% en bedragen € 0,4 miljoen. Zij omvatten de aan de vastgoedmakelaars uitbetaalde commissies voor het afsluiten van huurovereenkomsten, de gedeelde kosten van plaatsbeschrijvingen, alsook de erelonen van advocaten die betaald werden in het kader van een strikt huurbeheer op portefeuilleniveau. De dit jaar opgetekende stijging is toe te schrijven aan het in de markt zetten van een vijftigtal appartementen (gebouwen Troon en Livingstone).

De *kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen* bedragen € 0,4 miljoen, en vertegenwoordigen de kosten die de GVV moet dragen bij leegstand. In de loop van 2015 werden meerdere gebouwen leeggemaakt met het oog op ingrijpende renovatie, meteen de reden voor de stijging van deze post.

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. Ze bedragen € 2,8 miljoen tegenover € 2,9 miljoen een jaar voordien, een daling met 4,1%.

In totaal stijgen de *vastgoedkosten* met 13,6% tot een bedrag van € 5,3 miljoen, tegenover € 4,7 miljoen in 2014.

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.

Bedrijfsresultaat 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 (NYSE Euronext Brussels, controleautoriteiten, abonnementstaks bij de FOD Financiën, enz.), de erelonen van de commissaris, raadgevers en de erkende vastgoedexpert van de GVV. 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, tegenover een resultaat van € 12,1 miljoen eind 2014.

Bedrijfsresultaat

Het *resultaat op portefeuille* is opnieuw positief en bedraagt € 7,3 miljoen, vergeleken met een resultaat van € 11,0 miljoen in 2014. Dit resultaat van 2015 is enerzijds te verklaren door de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten belope van € 6,0 miljoen (€ 7,0 miljoen in 2014), maar ook door de aanzienlijke gerealiseerde meerwaarden, die stijgen naar € 1,3 miljoen in 2015 (tegenover € 4,0 miljoen in 2014). Dit opmerkelijke resultaat bewijst opnieuw dat Home Invest Belgium erin slaagt terugkerende meerwaarden te creëren in het belang van haar aandeelhouders. Bemerkt dat Home Invest Belgium in 2014 een uitzonderlijke verkoop van haar niet-residentiële gebouwen in de portefeuille doorgevoerd had, dit is meteen de verklaring voor de hogere gerealiseerde meerwaarden in 2014 (cfr. de grafiek in de rubriek "Verkopen" in het Hoofdstuk Evolutie van de portefeuille hierboven).

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

De *financiële opbrengsten* ten belope van € 0,08 miljoen omvatten de ontvangen interesten en de leasingvorderingen.

De *interestkosten* dalen sterk, met name met 16,8%, en dit ondanks de stijging van de schuldenlast, die van € 113,9 miljoen eind 2014 stijgt naar € 154,4 miljoen eind 2015.

De *variëtes van de reële waarde van de financiële activa en passiva* vertegenwoordigen een zuiver latente winst, die voortvloeit uit de evolutie van de reële waarde van de niet-effectieve indekkingsinstrumenten in de zin van IFRS. Het tekort van € -3,1 miljoen in 2014 wordt een winst van € 1,0 miljoen in 2015.

In totaal komt het *financieel resultaat* (negatief) uit op € -2,3 miljoen.

Nettoresultaat - netto courant resultaat – netto courant resultaat exclusief IAS – uitkeerbaar resultaat

Na toerekening van de financiële kosten en de belastingen (die over het boekjaar 2015 stijgen als gevolg van een belasting die betaald werd bij dochteronderneming Home Invest Development NV) vertoont het nettoresultaat van Home Invest Belgium een daling 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 de operationele rentabiliteit van de vennootschap zonder rekening te houden met zuiver latente factoren, en komt uit op € 7,0 miljoen. Het uitkeerbaar resultaat blijft stabiel op € 13,1 miljoen (plus 0,2%).

Resultaatverwerking

Het geconsolideerde *uitkeerbare resultaat* bedraagt € 13,1 miljoen, tegenover € 13,1 miljoen het voorgaande jaar. Het heeft betrekking op een gewogen gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen gelijk aan 3 147 897 aandelen. Er werd geen enkel bedrag aan de wettelijke reserve toegevoegd. Tijdens het boekjaar heeft zich geen enkele gebeurtenis voorgedaan, die het aanleggen van voorzieningen overeenkomstig de IFRS-normen zou rechtvaardigen.

Bijgevolg stelt de Raad van Bestuur, op het niveau van de statutaire jaarrekening, aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Home Invest Belgium voor om:

- een totaalbedrag van € 2 720 836,53 over te boeken naar de reserves en naar het over te dragen resultaat;
- de uitkering van het interimdividend van 7 december 2015 van € 3,75 bruto te bekrachtigen;
- een **slotdividend** als vergoeding van het kapitaal goed te keuren ten belope van **€ 0,25 per aandeel**; voor het boekjaar 2015 komt dit neer op een totaal dividend van **€ 4,00 per aandeel**.

Na de inwerkingtreding van de wet van 26 december 2015 (verschenen in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2015) houdende maatregelen inzake versterking van jobcreatie en koopkracht, zal op de dividenden die de GVV in 2016 en de daarop volgende jaren zal uitkeren, een roerende voorheffing van 27% geheven worden. Het dividendsaldo dat in 2016 uitgekeerd worden, zal onderworpen zijn aan die voorheffing van 27%.

Het dividend dat in mei 2015 voor het boekjaar 2014 toegekend werd, bedroeg € 3,75 bruto per aandeel (dit is € 3,1875 netto na aftrek van 15% roerende voorheffing). De fiscale behandeling van het dividend wordt nader toegelicht in het hoofdstuk "Permanent document".

Indien de algemene vergadering het voorgestelde dividend goedkeurt, zal dit vanaf 13 mei 2016 betaalbaar gesteld worden door automatische storting aan de aandeelhouders op naam en aan de houders van gedematerialiseerde effecten, alsook aan de loketten van de depositobank.

Belangrijkste risico's

De risicofactoren worden in een vorig gedeelte van dit financieel jaarverslag beschreven.

Structuur – deelnemingen – eigen aandelen

Bij de afsluiting van het boekjaar houdt Home Invest Development NV 12 912 aandelen van Home Invest Belgium aan.

De GVV heeft haar dochteronderneming Home Invest Development belast met de ontwikkeling van nieuwe projecten voor eigen rekening alsook met het beheer van grootschalige renovatiewerken. Het dagelijks bestuur van Home Invest Development is in handen van 3 **gedelegeerd bestuurders**, met name:

- HIRE Consult BVBA, met dhr. Toon Haverals als vaste vertegenwoordiger;
- ZOU2 BVBA, met mevr. Sophie Lambrighs als vaste vertegenwoordiger;
- Cocky NV, met dhr. Johan Van Overstraeten als vaste vertegenwoordiger.

Informatie in het kader van artikel 119, punt 6 van het Wetboek van vennootschappen

De heer Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het Auditcomité, beschikt over de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit, zoals voorgeschreven in punt 6 van artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen. Hij heeft inderdaad een universitaire opleiding gevolgd specifiek op financieel vlak (zie "Corporate Governance-verklaring").

Gebeurtenissen sinds de afsluiting van het boekjaar

Op 10 februari 2016 heeft Home Invest Belgium NV alle aandelen overgenomen van de BVBA HBLC, dat momenteel een herontwikkelingsproject realiseert van een oude kantoorruimte 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 2016

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 verkoop 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 zeer lage inflatie, die zich vertaalt in een niet-indexering van de huren. De koopmarkt wordt ondersteund door de zeer lage rentevoeten, die ervoor zorgen dat gezinnen meer kunnen ontfangen.

(1) Voorhem Home Invest Management denoemd.

MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

“Eenieder heeft recht op een levensstandaard die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, waaronder inbegrepen voeding, kleding, huisvesting en geneeskundige verzorging en de noodzakelijke sociale diensten, alsmede het recht op voorziening in geval van werkloosheid, ziekte, invaliditeit, overlijden van de echtgenoot, ouderdom of een ander gemis aan bestaansmiddelen, ontstaan ten gevolge van omstandigheden onafhankelijk van zijn wil.”

– Artikel 25 van de Universele verklaring van de rechten van de mens.



Het recht op huisvesting is verankerd in de Universele verklaring van de rechten van de mens als een van de onderdelen van het recht op een levensstandaard die hoog genoeg is.

Home Invest Belgium wil een bescheiden bijdrage leveren aan de verwezenlijking van dit recht door kwalitatief hoogstaande, betaalbare woningen op de huurmarkt aan te bieden, en daarbij tegelijk de belangen van haar aandeelhouders te vrijwaren.

De GVV erkent de verantwoordelijkheden die op haar rusten in de milieugerelateerde en menselijke context waarin zij haar opdracht vervult.



Odon Warland



Lambermont

Milieucontext

Het *verantwoord ondernemerschap* van Home Invest Belgium komt vooral tot uiting bij *het beheer van haar vastgoedvermogen in exploitatie, haar investeringsbeslissingen* en bij de keuzes die zij maakt in het kader van *haar projectontwikkelingen*.

Als eigenaar van een belangrijk vastgoedvermogen dat is samengesteld uit gebouwen met een veranderlijke levensduur, stippelt de vennootschap een pragmatisch beleid uit met een rationeel en permanent renovatieprogramma dat perfect is afgestemd op de financiële noodwendigheden; zo kan het soms meer aangewezen zijn een ouder gebouw te verkopen in plaats van aanzienlijke kosten te maken om de ontoereikende energieprestaties ervan te verbeteren. Dit beleid van onderbouwde investeringen en actieve arbitrage op portefeuille berust op een gedetailleerde periodieke doorlichting van die vastgoedportefeuille.

Wanneer beslist wordt bestaande activa te verwerven, moet de kwaliteit van het gebouw dat bedoeld is om op lange termijn huurinkomsten te genereren, voldoen aan de op dat ogenblik geldende milieucriteria of op korte termijn het voorwerp kunnen uitmaken van werken teneinde deze prestaties te bereiken.

Wat de projectontwikkelingen betreft, wordt de knowhow van het team ten nutte gemaakt om gebouwen te ontwerpen waarvoor elke keuze van bouwmaterialen of technologie spoort met een langetermijnvisie die per definitie op duurzaamheid gericht is.

Volgens Home Invest Belgium omvat duurzaamheid veel meer dan louter energiegebonden overwegingen, namelijk eveneens andere aspecten, zoals nabijheid van openbaar vervoer (in ruime betekenis), rationeel grondgebruik, aanleg van groenzones, terbeschikkingstelling van fietspooling enz... Home Invest Belgium schenkt bijzondere aandacht aan al

deze aspecten en probeert die elke dag opnieuw toe te passen in al haar projecten en investeringskeuzes.

Wat de eerbied voor het milieu betreft, wil de GVV dezelfde verantwoordelijkheidszin aan de dag leggen bij het *gebruik van haar eigen kantoorruimten*. Zoals elke onderneming en/of werkgever streeft zij, in nauwe samenspraak met haar personeel, naar een optimaal beheer van de verschillende aspecten van haar eigen werking, met de nodige aandacht voor energieverbruik (verwarming-verlichting-vervoer), afvalverwerking (sortering-verbruik van papier en diverse andere verbruiksgoederen) en waterverbruik (onderhoud-schoonmaak). De toepassing van deze goede praktijken heeft weliswaar beperkte gevolgen, maar zorgt er niettemin voor dat alle werknemers van Home Invest Belgium zich meer rekenschap geven van de kernwaarden die de vennootschap wil toepassen op haar bedrijfsuitoefening.



Troon

Menselijke context

In een ruim beschouwde menselijke context wil Home Invest Belgium in alle onderdelen van haar werking een aantal ethische waarden toepassen die van essentieel belang voor haar zijn, met name eerlijkheid, integriteit en rechtvaardigheid. Het is in haar ogen onontbeerlijk dat deze waarden in acht worden genomen, wil zij haar opdracht naar behoren vervullen in het beste belang van al haar stakeholders.

Deze waarden worden erkend en nageleefd, zowel op het niveau van de Raad van Bestuur als door het management en het voltallige personeel, en bijgevolg in alle acties die de GVV onderneemt.

De vennootschap erkent in wezen twee groepen personen met wie ze nauwe banden onderhoudt en aan wie ze rekenschap en verantwoording verschuldigd is: *haar huurders en haar personeel*.

Gelet op het relatief grote aantal huurders waarmee zij in contact staat, goed voor ruim 1 500 gezinnen, bevindt Home Invest Belgium zich in een bevoorrechte positie om hen een aantal waarden bij te brengen die zij voorstaat. De vennootschap wil haar huurders eerlijk behandelen en kwaliteit bieden, uiteraard binnen de grenzen van de contractuele verbintenissen tussen verhuurder en huurder. In haar gebouwen en projecten probeert Home Invest Belgium op een zo praktisch mogelijke wijze tegemoet te komen aan de veranderende behoeften van de bevolking, bijvoorbeeld door rekening te houden met de kleiner wordende gemiddelde gezinsgrootte of door gemeenschappelijke ruimten in de gebouwen in te richten.

De vennootschap is zich zeer bewust van het feit dat haar huisvestingsopdracht enkel efficiënt kan uitgevoerd worden dankzij de dagelijkse en gemotiveerde inzet van haar personeel; het betreft ongetwijfeld haar meest waardevolle kapitaal dat haar in staat stelt om uit te munten in de markt waarop ze actief is. Er is haar bijgevolg alles aan gelegen om alle beschikbare hulpmiddelen toe te passen met het oog op de persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers. Gelet op de vrij beperkte omvang van het team wordt het zwaartepunt gelegd op korte communicatielijnen alsook op een interactieve en dynamische samenwerking. Bovendien wordt elk teamlid jaarlijks onderworpen aan een grondige screening door het management of door het Benoemings- en Remuneratiecomité. Daarbij wordt de verwezenlijking van de eerder opgedragen taken beoordeeld en worden de doelstellingen voor het komende jaar vastgelegd.

Op 31 december 2015 stuurde het management (4 mensen) een team van 30 medewerkers aan.

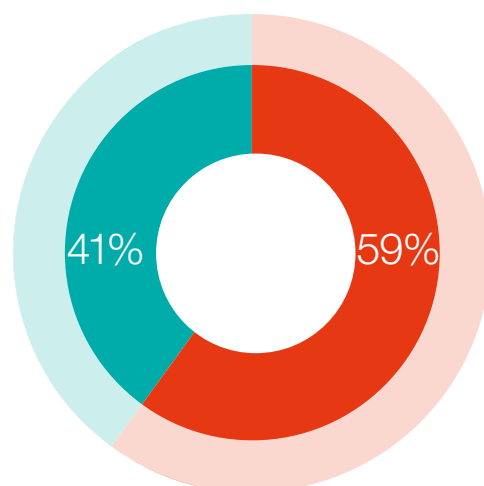
De teams zijn als volgt verdeeld:

- de CEO en 1 assistente;
- de CCO (functie openstaand op 31 december 2015) en zijn tweekoppige team (aankopen en verkopen);
- de CFO en zijn vierkoppige team (boekhouding – beheer van wanbetalingen – IT);
- de COO en zijn team, 16 personen sterk (administratief, commercieel en technisch beheer van de gebouwen);
- de CDO en zijn 6 mensen sterk team (projectontwikkelingen);
- een juriste.

Bij de opbouw en versterking van haar teams stelt Home Invest Belgium alles in het werk om teams aan te werven met uiteenlopende, complementaire profielen en verschillende leeftijden en ervaringen. Het doel daarvan is optimaal voordeel te halen uit deze verscheidenheid en tegelijk een hoog deskundigheidsniveau te waarborgen.

De man/vrouw-verhouding:

■ Vrouwen ■ Mannen





Corporate governance-verklaring

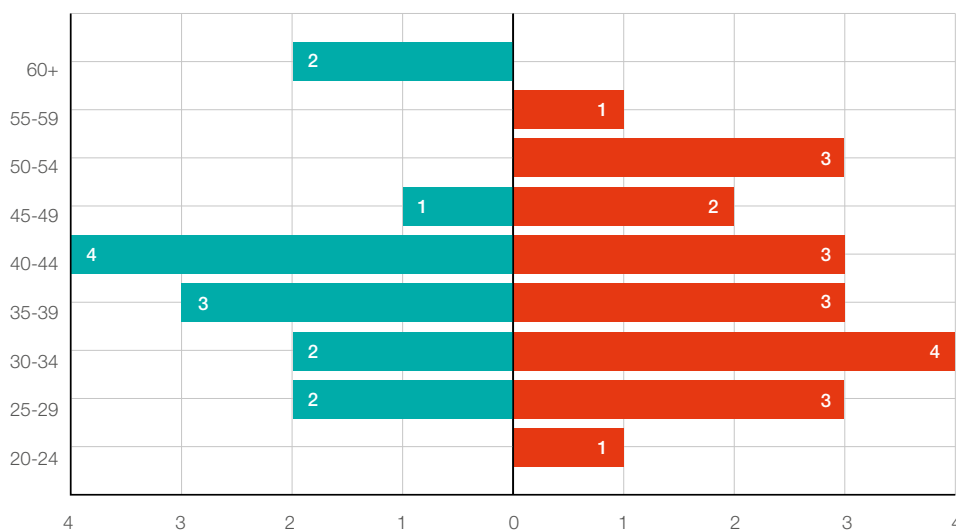
De Corporate governance-verklaring (inclusief het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor risicocontrole en -beheer) bevindt zich in het hoofdstuk “Corporate governance-verklaring” op bladzijde 82 tot 105 van voorliggend financieel jaarverslag.

34

**PERSONEN MAKEN DEEL UIT
VAN HET TEAM HOME INVEST
BELGIUM**

De leeftijds piramide:

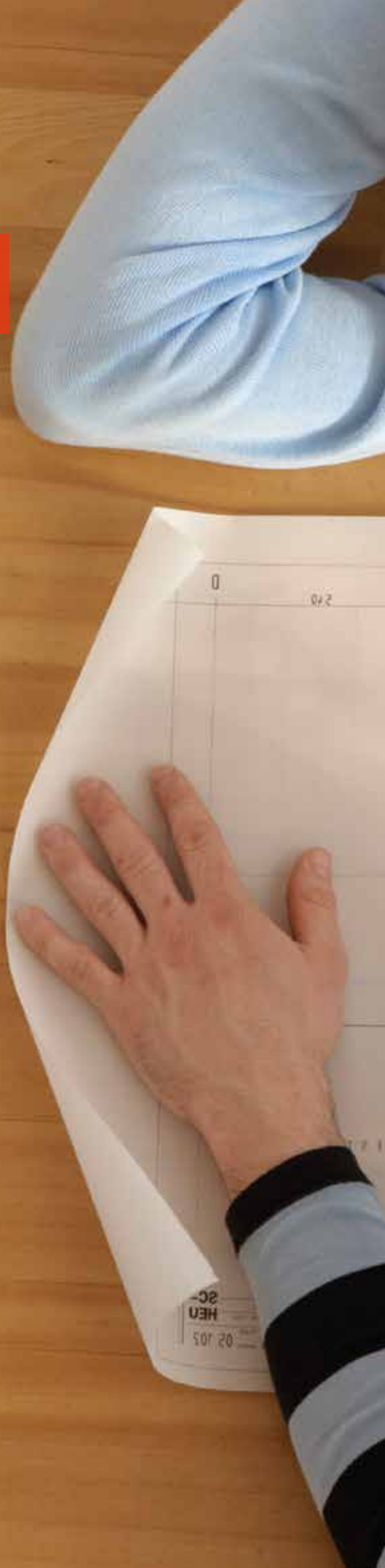
■ Vrouwen ■ Mannen

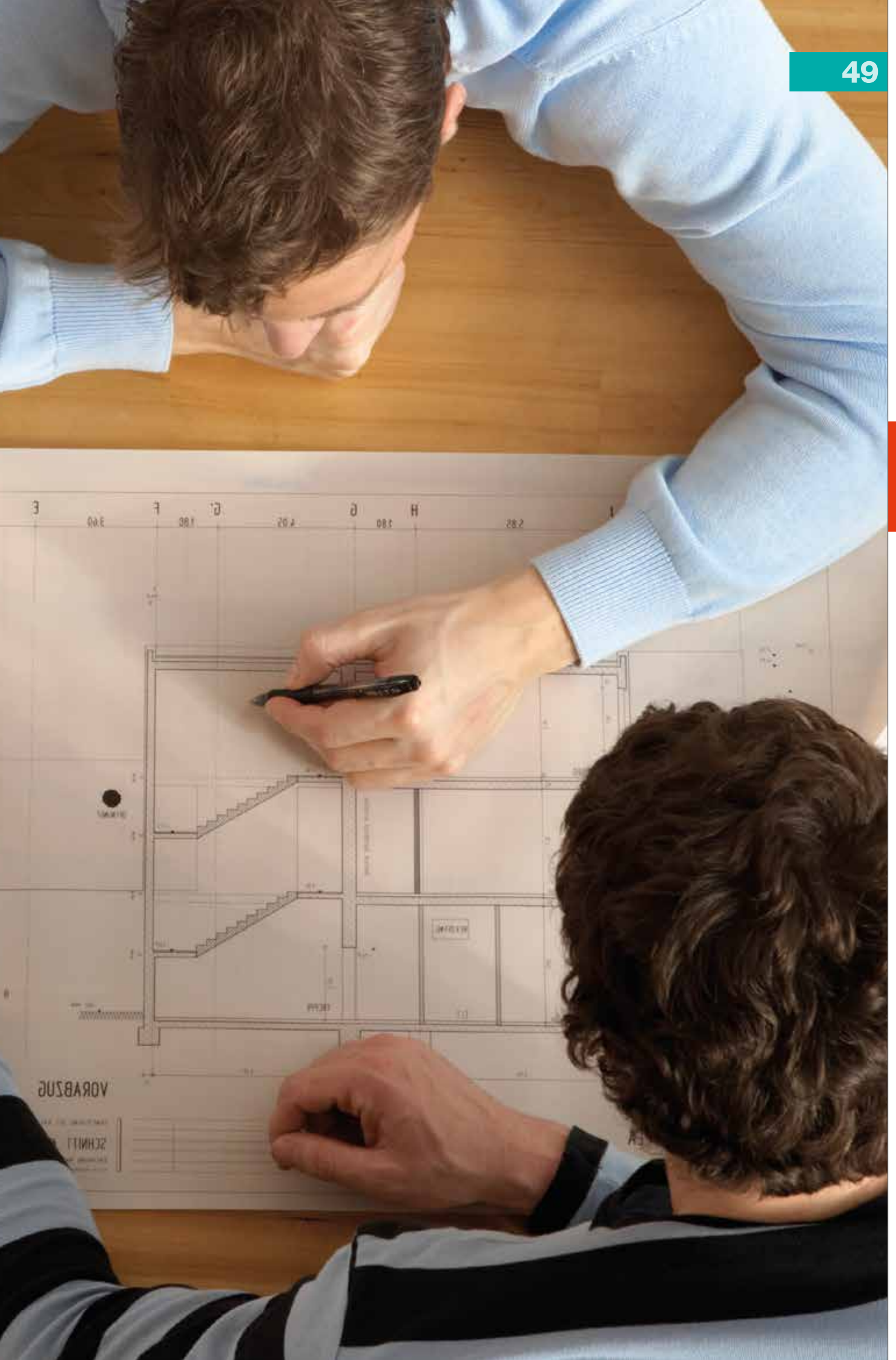


VASTGOED- VERSLAG

Het aanbod variëren om
gericht te groeien.

- | 50 BELEGGINGSPORTEFEUILLE
- | 64 VASTGOEDMARKT
- | 69 VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT





BELEGGINGS- PORTEFEUILLE

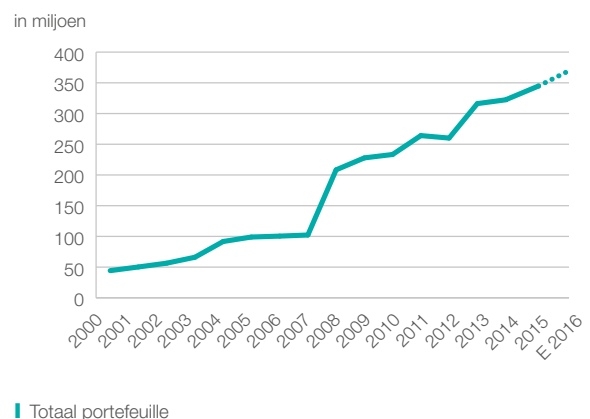
De vastgoedportefeuille is het belangrijkste actief van de vennootschap.

De **totale portefeuille** (€ 348,6 miljoen in reële waarde per 31 december) omvat gebouwen die zich in verschillende stadia van de vastgoedcyclus bevinden:

- de **beleggingsportefeuille** (€ 346,1 miljoen)¹ is samengesteld uit:
 - ontwikkeling **projecten** (€ 32,5 miljoen) ter studie of in uitvoering
 - operationele **vastgoedbeleggingen** (€ 313,6 miljoen), waarvan sommige onder renovatie
- gebouwen **aangehouden voor verkoop** (€ 2,5 miljoen) dit zijn de gebouwen die in hun geheel zullen verkocht worden in het komende jaar.

Evolutie van de portefeuille

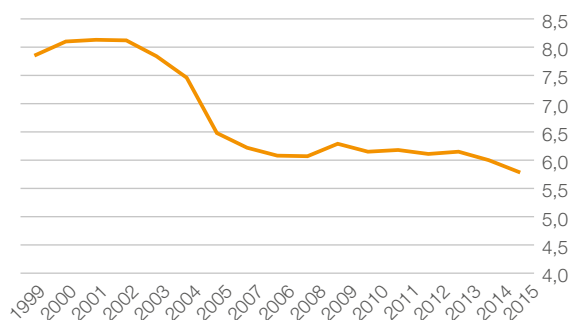
In de loop van het zestienjarig bestaan van de onderneming is de reële waarde van de portefeuille gestaag blijven toenemen. In 2015 was die groei bijzonder sterk, met name circa 10%, gedreven door onze aankopen en onze investeringen in projectontwikkelingen voor eigen rekening. De grafiek hiernaast laat deze groei zien en toont ook, in de veronderstelling dat alle andere elementen gelijk blijven (geen nieuwe investeringen, geen verkopen, geen schommeling in de portefeuille) welke groei voor de portefeuille verwacht wordt op basis van de momenteel lopende projectontwikkelingen.



(1) In deze paragraaf wordt voor de bestaande projecten de reële waarde (exclusief registratierechten) uitgedrukt per 31/12/2015 en voor de projectontwikkelingen de kost. pour les projets

Rendement

Het brutorendement op de portefeuille (de projectontwikkelingen niet meegeteld), dit is de brutohuur teruggebracht tot de investeringswaarde, daalt tot 5,79%. Die daling is het gevolg van de waardering van de portefeuille die de GVV bezit.



Brutorendement

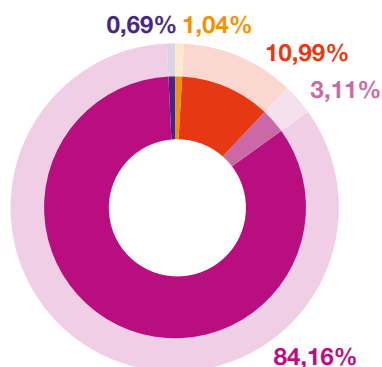
Spreiding van de portefeuille

De strategie van Home Invest Belgium berust op vier pijlers (aankoop, ontwikkeling, exploitatie en verkoop). Dit houdt in dat de gebouwen waaruit de portefeuille bestaat, zich in uiteenlopende stadia van de vastgoedcyclus bevinden.

- De projecten ter studie: het betreft panden waarvoor de noodzakelijke bouwvergunningen nog niet voorliggen. In de grafiek hiernaast worden zij vermeld tegen de geraamde kostprijs tot aan het verkrijgen van de vergunningen.
- De projecten in uitvoering: het betreft projecten waarvoor alle vereiste vergunningen voorliggen en waar de werken aangevat zijn. In de grafiek hiernaast worden zij vermeld tegen de geraamde kostprijs tot aan de oplevering van het gebouw.
- De gebouwen in exploitatie: tot deze categorie behoren alle gebouwen die door huurders bewoond worden. Zij worden tegen reële waarde gewaardeerd.
- De gebouwen in renovatie: tot deze categorie behoren de gebouwen waarvan de exploitatie tijdelijk stopgezet werd met het oog op ingrijpende renovatiewerken.
- Gebouwen bestemd voor verkoop: het betreft gebouwen die als niet-strategisch gezien worden en bestemd zijn voor verkoop op korte termijn.



Brunfaut



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

De beleggingsportefeuille¹ Brussels Hoofdstedelijk Gewest



“

De Belegger
00/11/2015

Daar (nvdr: het Livingstone-
gebouw) hebben wij 38 van 122
appartementen gekocht (...) en zijn
we de belangrijkste mede-eigenaar.”

”

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Vastgoedbeleggingen

n°	Naam	Jaar ²	Eenheden	Oppervlakte	Brutohuur ³	Geschatte huurwaarde ⁴	Effectieve huur ⁵	Bezettingsgraad ⁶
			Aantal	m²	€	€	€	%
	1. The Link	2015	124	4 353	730 180	766 136	712 320	97,56%
	2. Belliard 21	2013	6	278	48 814	48 461	48 975	100,0%
	3. Clos de la Pépinière	1993	25	3 275	455 650	445 072	414 998	91,7%
	4. Joseph II	1994	17	1 610	343 501	205 409	338 602	82,1%
	5. Lebeau	1998	12	1 153	260 375	197 157	252 833	98,5%
	6. Livingstone	2015	38	4 701	743 680	699 185	491 160	48,0%
	7. Résidences du Quartier Européen	1997	50	4 290	857 530	554 987	866 381	82,9%
	8. Troon	2015	16	1 913	344 240	319 098	277 620	61,1%
	9. Birch House	2001	18	1 939	279 172	271 015	274 387	99,2%
	10. Erainn	2001	12	1 252	217 810	216 462	210 305	92,3%
	11. ArchView	2015	16	1 961	273 690	273 690	0	0,0%
	12. Giotto	2005	85	8 647	1 163 523	1 091 521	1 127 657	95,2%
	13. Belgrade	1999	1	1 368	-	-	-	100,0%
	14. Les Jardins de la Cambre	1992	28	3 552	474 475	456 649	401 935	94,7%
	15. Charles Woeste	2015	92	5 091	600 782	586 865	551 455	93,7%
	16. Odon Warland - Bulins	2012	35	3 123	416 646	379 369	333 627	91,0%
	17. Baeck	2001	28	2 652	239 899	233 748	240 063	97,8%
	18. Lemaire	1990	1	754	-	-	-	100,0%
	19. La Toque d'Argent	1990	1	1 618	202 839	166 373	202 839	100,0%
	20. Sippelberg	2003	33	3 290	390 292	385 975	381 175	96,6%
	21. Bosquet - Jourdan	1997	27	2 326	291 306	280 586	272 311	95,8%
	22. Jourdan - Monnaies	2002	26	2 814	358 333	357 934	303 483	93,8%
	23. Jourdan 85	2010	24	2 430	377 225	375 126	368 065	96,7%
	24. Lambermont	2008	131	14 110	1 696 835	1 632 944	1 604 771	96,5%
	25. Melkriek	1998	1	1 971	306 179	216 878	306 179	100,0%
	26. Ryckmans	1990	4	1 044	132 495	125 280	134 775	91,2%
	27. Les Erables	2001	24	2 202	303 265	270 239	298 966	96,7%
	28. Les Mélézes	1995	26	3 456	422 623	404 914	333 862	81,3%
	29. Voisin	1996	9	923	147 305	141 306	144 255	93,3%
TOTAAL			910	88 096	12 078 665	11 102 377	10 892 999	91,8%

Projecten in uitvoering

n°	Naam	Geschatte datum van oplevering	Eenheden	Oppervlakte	Investering op 31/12/2015	Geschat totaal bedrag van de investering
			Aantal	m²	€	%
	30. Ariane - The Horizon	2016	167	13 165	17 601 168	23 500 000
	31. Marcel Thiry 204C	2017	96	8 928	11 140 487	19 500 000
TOTAAL			263	22 093	28 741 655	43 000 000

-  Appartementen
-  Rusthuizen
-  Handelszaken
-  Kantoren

(1) Exclusief gebouwen bestemd voor verkoop.
 (2) Bouwjaar of jaar van meest recente grondige renovatie.
 (3) Jaarlijkse brutohuur op 31 december 2015, inclusief de geschatte huurwaarde van de niet-bezette oppervlakken.
 (4) Geschatte huurwaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoedexpert (in voorkomend geval met uitzondering van meubels).
 (5) Brutohuur op 31 december 2015.
 (6) Gemiddeld percentage over het jaar 2015.

De beleggingsportefeuille¹ Vlaams en Waals Gewest



Vlaams Gewest

Vastgoedbeleggingen

n°	Naam	Jaar ²	Eenheden	Oppervlakte	Bruto huur ³	VLE ⁴	Effectieve huur ⁵	Bezettings- graad ⁶
			Aantal	m ²	€	€	€	%
 33.	Grote Markt	2004	17	2 752	390 849	371 635	372 815	97,0%
 34.	City Gardens	2010	140	5 236	1 081 286	1 081 795	1 042 680	95,9%
 35.	Haverwerf	2002	4	3 399	440 701	441 428	440 701	99,5%
 36.	Gent Zuid	2000	18	2 346	206 334	215 324	206 334	82,0%
TOTAAL			179	13 733	2 119 170	2 110 181	2 062 530	95,7%

Project ter studie

n°	Naam	Geschatte datum van het verkrijgen van de bouwenvergunning	Investering op 31/12/2015	Geschat bedrag tot aan het verkrijgen van de bouwenvergunning
			€	%
 32.	Koningin Astrid	2016	3 723 519	3 750 000
TOTAAL			3 723 519	3 750 000

Waals Gewest

Vastgoedbeleggingen

n°	Naam	Jaar ²	Eenheden	Oppervlakte	Bruto huur ³	VLE ⁴	Effectieve huur ⁵	Bezettings- graad ⁶
			Aantal	m ²	€	€	€	%
 37.	Clos Saint-Géry	2015	20	4 140	300 900	289 800	156 000	15,6%
 38.	Quai de Compiègne	1971	1	2 479	252 520	161 135	257 080	100,0%
 39.	Galerie de l'Ange (appartements)	1995	56	2 346	315 941	296 336	296 052	95,9%
 40.	Galerie de l'Ange (commerces)	2002	12	2 552	703 722	620 360	682 802	97,3%
 41.	Léopold	1988	53	3 080	275 160	286 600	157 246	65,7%
 42.	Mont Saint-Martin	1988	6	335	29 949	29 600	26 749	90,3%
 43.	Saint-Hubert 4	1988	14	910	74 874	72 850	24 144	45,4%
 44.	Saint-Hubert 51	1988	4	360	31 672	32 280	27 052	97,3%
 45.	Florida	1998	5	1 460	105 520	112 420	105 520	95,0%
 46.	Louvain-la-Neuve CV9	1977	16	7 091	751 310	738 835	759 401	100,0%
 47.	Louvain-la-Neuve CV10&18	1977	176	16 519	2 285 779	2 243 920	2 268 064	99,9%
 48.	Colombus	2007	51	3 740	421 332	412 727	372 428	94,3%
TOTAAL			414	45 012	5 548 678	5 296 863	5 132 538	98,0%

 Appartementen

 Rusthuizen

 Handelszaken

 Kantoren

(1) Exclusief gebouwen bestemd voor verkoop.

(2) Bouwjaar of jaar van meest recente grondige renovatie.

(3) Jaarlijkse brutohuur op 31 december 2015, inclusief de geschatte huurwaarde van de niet-bezette oppervlakken.

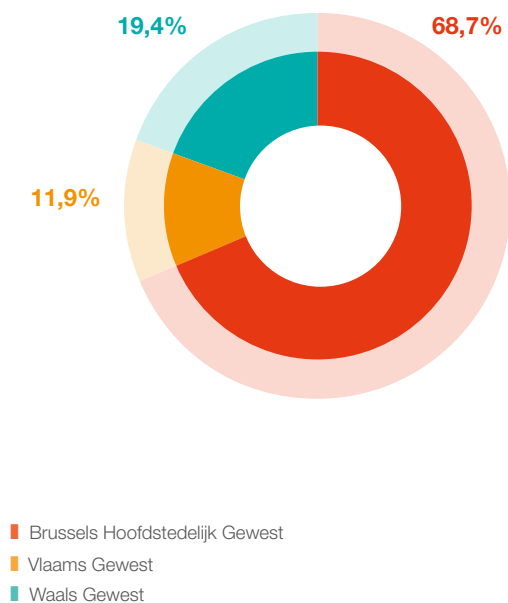
(4) Geschatte huurwaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoedexpert (in voorkomend geval met uitzondering van meubels).

(5) Brutohuur op 31 december 2015.

(6) Gemiddeld percentage over het jaar 2015.

Analyse van de beleggingsportefeuille

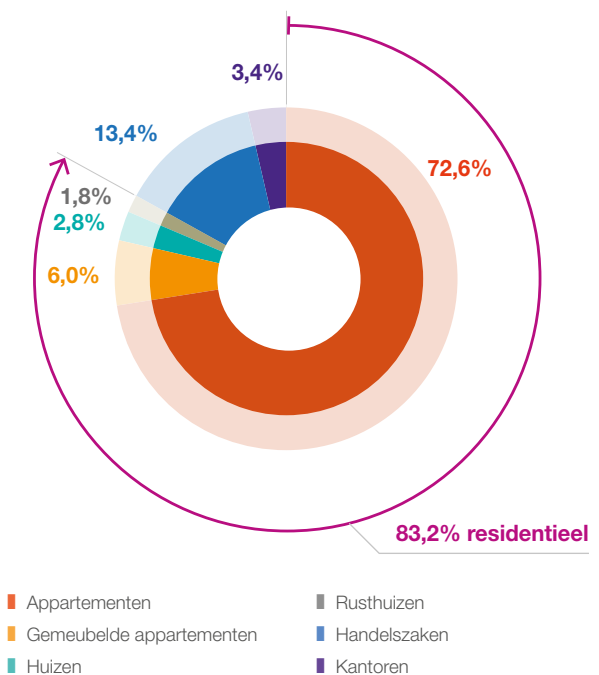
Geografische spreiding



68,7% van de vastgoedbeleggingen bevinden zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De aanwezigheid van de GVV in het Vlaamse Gewest bedraagt 11,9% en in het Waalse Gewest 19,4%.

Dankzij deze geografische spreiding weet de GVV de risico's inzake geografische concentratie te beperken.

Spreiding volgens type gebouw



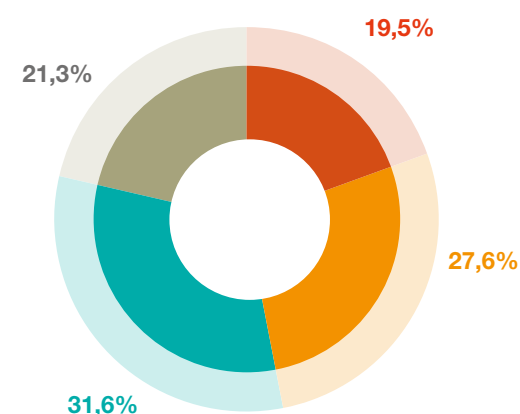
De programmawet van 27 december 2012 bepaalde dat vanaf 1 januari 2013 de roerende voorheffing op dividenden in principe 25% bedraagt. Home Invest Belgium genoot evenwel van een vermindering van de roerende voorheffing tot 15% als residentiële GVV, die minimum 80% van haar activa direct investeert in gebouwen met een exclusieve bestemming of exclusief gebruik voor bewoning.

Het hele jaar 2015 lang bestonden de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium voor 83,2% uit gebouwen met een exclusieve bestemming of exclusief gebruik voor bewoning. De dividenden die de GVV in 2015 uitgekeerd heeft, werden dus aan deze verlaagde roerende voorheffing onderworpen.

Genoemde programmawet is intussen vervangen door de wet houdende maatregelen inzake versterking van jobcreatie en koopkracht. Met ingang van 1 januari 2016 zullen de door de GVV uitgekeerde dividenden onderworpen zijn aan een roerende voorheffing van 27%.

Analyse van de spreiding van de portefeuille in exploitatie¹

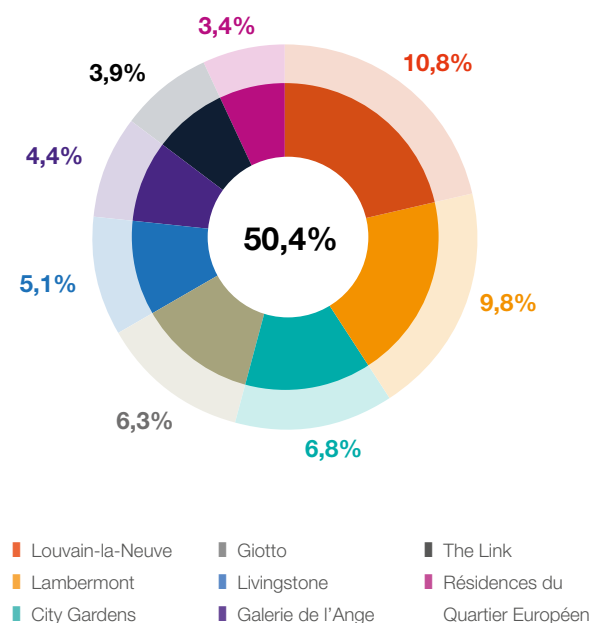
Spreiding volgens ouderdom van de gebouwen



- ≤ 5 jaar
- 6 tot 10 jaar
- 11 tot 20 jaar
- > 20 jaar

Bijna de helft van de vastgoedbeleggingen in exploitatie werd in de loop van de laatste 10 jaar gebouwd of grondig gerenoveerd. Gelet op de relatief lage techniciteit van residentiële gebouwen mogen wij stellen dat dergelijke gebouwen gedurende minstens 20 jaar perfect aangepast zijn aan de markt. Belangrijk in het licht hiervan is dat driekwart van de gebouwen in portefeuille minder dan 20 jaar oud is. Deze verhouding is sterk gestegen dit jaar omwille van verschillende renovatieprogramma's die die in de loop van het jaar zijn gevolgd.

Spreiding per gebouw

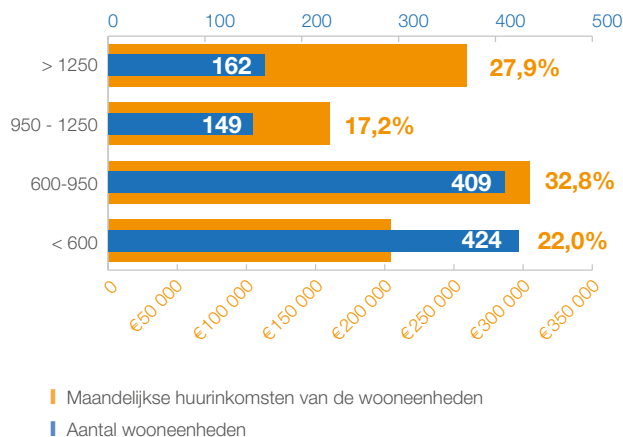


De toepasselijke GVV-regelgeving verplicht GVV's om hun risico's te spreiden. Zo mag Home Invest Belgium niet meer dan 20% van haar activa beleggen in eenzelfde vastgoedcomplex.

Aangezien het grootste complex – bestaande uit drie gebouwen in Louvain-la-Neuve – slechts 10,8% bedraagt van de volledige voor verhuur beschikbare vastgoedportefeuille – op de tweede plaats gevolgd door het gebouw Lambermont met 9,8% – is de spreidingsvoorwaarde ruim vervuld. De tien grootste sites, ten belope van meer dan 3% elk, vertegenwoordigen 50,4% van de totale portefeuille.

(1) Berekeningen op basis van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

Spreiding van de huurgelden in tranches



De portefeuille ongemeubeld residentieel vastgoed laat zich gemeten naar maandelijkse opbrengst in vier tranches indelen:

- onder de € 600;
- van € 600 tot € 950;
- van € 950 tot € 1 250; en
- boven de € 1 250.

Onderstaande grafiek toont de spreiding van deze tranches op basis van de verhuurtoestand op 31 december 2015.

Het grootste aantal wooneenheden (424) zit in de tranche van maandelijkse huuropbrengsten van minder dan € 600. Maandelijks genereert deze tranche iets meer dan € 200 000 aan inkomsten (dit is zowat 22% van de maandelijkse inkomsten van alle residentiële tranches). De gemiddelde huur in deze tranche bedraagt € 482.

De op één na grootste tranche telt 409 wooneenheden, met huuropbrengsten tussen € 600 en € 950. Deze tranche



www.bouwenwonen.net

27/07/2015

The Link is een (...) reconversie van een bestaand gebouw tot 124 studio's (...). Met deze realisatie bevestigt Home Invest Belgium haar positie van professionele speler op de markt van studentenhuisvesting. (...). Deze niche betekent een diversificatie van de portefeuille van de GVV.



vertegenwoordigt het grootste deel van de maandelijkse huurinkomsten (iets meer dan € 300 000 – 32,8% van de huuropbrengsten van alle tranches). De gemiddelde huur in deze tranche bedraagt € 745.

De tranche met maandelijkse huuropbrengsten van € 950 tot € 1 250 telt 149 verhuurde wooneenheden, goed voor een maandelijkse inkomst van zowat € 160 000 – zijnde 17,2% van de huuropbrengsten van alle tranches). De gemiddelde huur in deze tranche bedraagt € 1 072.

De laatste tranche tot slot met een gemiddelde huur van meer dan € 1 250, telt 162 verhuurde wooneenheden en is goed voor maandelijkse inkomsten ten belope van € 260 000, dit is 27,9% van de huuropbrengsten van alle tranches. De gemiddelde huur in deze tranche bedraagt € 1 601.



Giotto



The Link

Evolutie van de bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad¹ over het hele boekjaar is stabiel gebleven op 93,89%, tegenover 94,01% in 2014. Verklaring voor die stabiele bezettingsgraad is de opname van nieuwe, lege gebouwen in de portefeuille (Troon en Livingstone), waarvan de eerste commercialisering over meerdere maanden gespreid is. Deze twee gebouwen niet meegerekend, blijft de bezettingsgraad op zijn historische niveau van bijna 95%, het bewijs dat de portefeuille van de GVV aan de verwachtingen van de markt blijft beantwoorden.

	Bezettingsgraad
2015	93,89%
2014	94,01%
2013	94,96%
2012	94,16%
2011	95,38%
2010	94,61%

Resterende duur van de huurovereenkomsten

Bij afsluiting van het boekjaar bedraagt de resterende duur van de huurcontracten 4 jaar en 2 maanden. Deze informatie is gebaseerd op de theoretische einddatum van de ondertekende huurcontracten. In de residentiële sector

staat de geldende wetgeving de huurder toe om te allen tijde vroegtijdig een einde aan zijn huurcontract te maken of zijn huurcontract op de vervaldag te verlengen. Deze gemiddelde restduur is dus volledig theoretisch.

Informatie met betrekking tot de portefeuille in exploitatie

Situatie van vastgoedbeleggingen op 31 december 2015 ²	Reële waarde	Acquisitiewaarde	Verzekerde waarde ³	Bruto rendement ⁴
Brussel hoofdstedelijk Gewest	208 864 759	145 947 356	119 257 821	5,19%
Vlaams Gewest	37 457 162	30 971 695	18 547 642	5,21%
Waals Gewest	66 997 203	64 358 929	58 998 436	7,81%
Totaal	313 319 124	241 277 979	196 803 899	5,73%

Aangezien de GVV hoofdzakelijk actief is in de verhuur van residentiële panden, is het onmogelijk om de activiteitssectoren van haar huurders te bepalen.

(1) De bezettingsgraad staat voor het percentage van de voortgebrachte huurgelden van de verhuurde ruimten, 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.

(2) Niet inbegrepen: gebouwen bestemd voor de verkoop en projectontwikkelingen.

(3) De verzekerde waarde is slechts gekend voor de goederen in volledige eigendom; de goederen in mede-eigendom zijn verzekerd door syndici.

(4) Lopende bruto huur + Geschatte Huurwaarde (GHW) op leegstand/ Investeringswaarde.

Focus op enkele onroerende goederen

Enkele panden uit de portefeuille nader bekeken

GEBOUWEN VAN HET CERTIFICAAT “LOUVAIN-LA-NEUVE 1976”

Samen vormen deze gebouwen het grootste vastgoedcomplex van de GVV en zijn goed voor 10,8% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Deze gebouwen in het hartje van Louvain-la-Neuve werden in 1977 opgetrokken en in 2013 door de GVV aangekocht. Zij omvatten ± 23 000 m² aan verhuurbare oppervlakte, waarvan 32% bestemd is voor bewoning, 51% voor commercieel gebruik en het saldo voor kantoren en auditoria. Bijzonder aan dit complex is dat het opgericht werd op bouwgronden die eigendom zijn van de UCL en waarvoor de GVV een opstalrecht heeft tot 2026.

Home Invest Belgium zet deze site in de markt onder de merknaam Louv'immo. In de loop van het jaar 2015 kende deze site een bezettingsgraad van meer dan 99,9%. Regelmatig worden kleinere renovaties doorgevoerd om die uitstekende prestaties in stand te houden.

LAMBERMONT

Met bijna 130 appartementen is dit de grootste residentiële site in portefeuille.

Dit in 2011 opgeleverde en door de GVV aangekochte complex bestaat uit vier gebouwen en is gelegen langs de Lambermontlaan, naast het sportcentrum Kinetix. Het omvat in totaal 127 appartementen, twee gemeentelijke bibliotheken (FR en NL), een kinderopvang en 108 ondergrondse parkeerplaatsen. Deze mix van functies is mede te danken aan de voorbeeldige samenwerking met de plaatselijke autoriteiten.

CITY GARDENS

Ons grootste in Vlaanderen gelegen gebouw omvat 109 appartementen met 1 slaapkamer, 29 appartementen met 2 slaapkamers, 2 handelsruimtes en 92 ondergrondse parkeerplaatsen. In de loop van 2010 en 2011 werd het door de onderneming volledig gerenoveerd. Het gebouw wordt bewoond door zowel studenten als jonge professionals, die de centrale ligging in de studentenstad waarderen.

GIOTTO

Frioullaan 2-10 te 1140 Brussel (Evere)

Dit complex werd in 2005 voltooid en aangekocht, en omvat 85 appartementen en 85 ondergrondse parkeerplaatsen.

CHARLES WOESTE

Het gebouw ligt in de buurt van het Werriplein in Jette, in een gemengde wijk met hoofdzakelijk een woonfunctie.

Het maakt deel uit van een gemengd complex met woon- en handelsfunctie en omvat 92 appartementen of studio's, 10 boxen en 20 parkeerplaatsen. Het gebouw werd in 1999 bij de oprichting van de GVV in portefeuille opgenomen. Het handelsgebouw werd eind 2015 verkocht en het residentiële gebouw werd grondig gerenoveerd. Nieuwe ramen en gevelbekleding, herinrichting van de inkom- en verdiepingshallen, volledige aanpassing aan de brandnormen, grondige dakwerken: al deze werken werden uitgevoerd terwijl het gebouw bewoond bleef. Dit bewijst de professionele aanpak van de teams van de GVV zowel inzake projectbeheer als inzake huurdersbeheer.



Louvain-la-Neuve 1976



Lambermont



ArchView

ARCHVIEW

Zeg niet langer Yser, zeg ArchView. Dit tegenover het Brusselse Jubelpark gelegen gebouw is in 1974 opgetrokken en telt 16 appartementen. Meteen is dit het op één na oudste gebouw in portefeuille. In 2015 werd het volledig gerenoveerd: isolatie, technische installaties, afwerking, ... alles is splinternieuw en het gebouw zal in 2016 opnieuw klaar zijn voor verhuur. www.archview.be

CLOS SAINT-GERY

Deze site in Ghlin vormt een buitenbeentje in de portefeuille van de GVV en telt 20 3-gevelwoningen. In 2015 ondergingen de woningen stuk voor stuk een verzorgde renovatie.

BELLIARD 21

Dit is het kleinste gebouw van de GVV. Het bestaat uit 6 appartementen over een oppervlakte van 278 m².

BIRCH HOUSE, LES MÉLÈZES EN RYCKMANS

Deze drie sites maakten in 2015 deel uit van een verkoopprogramma, dat in 2016 voortgezet zal worden.

THE LINK

Deze studentenreisidentie is gelegen op de hoek van de Maurice Charlentstraat en de Jean Cockxstraat te 1160 Oudergem. Het bevat 124 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 commercieel succes (100%-bezettingsgraad van de studio's bij oplevering) bewijst dat de vennootschap hier de juiste keuzes gemaakt

heeft naar ontwerp, marketing en profilering.

www.thelink.brussels

TROON

Dit appartementsgebouw is gelegen op de hoek van de Boomkwekerijstraat en de Brederodestraat te 1000 Brussel. Het omvat 15 appartementen en een kantoor. De voorlopige oplevering van het gebouw heeft op 30 juni 2015 plaatsgevonden. Op 31 december 2015 had de vennootschap al huurders gevonden voor 13 wooneenheden. www.residencetrone.be

LIVINGSTONE

In dit gebouw dat gelegen is aan de Livingstonelaan 6 te 1000 Brussel, heeft de vennootschap 38 appartementen met parkings en kelders aangekocht.

Het Livingstone-gebouw ligt in het hart van de Europese wijk, vlak bij het Berlaymont-gebouw en is zeer makkelijk bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de wagen. Het oude kantoorgebouw op de plek is met succes omgebouwd naar een appartementsgebouw, volgens een ontwerp van het architectenbureau Archi 2000.

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.



City Gardens

De projecten- portefeuille

ARIANE – THE HORIZON

Marcel Thiry laan 208 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

De werken gaan tegen een normaal tempo verder. Belangrijkste bijzonderheid aan dit gebouw is dat het naast 167 moderne appartementen, ook gemeenschappelijke ruimtes zal omvatten, die voor de huurders van het gebouw toegankelijk zijn. Van moestuin tot muziekkamer... elke gebruiker zal dankzij dit innovatieve concept volop aan zijn trekken komen. In de zomer van 2016 zullen de eerste huurders hun intrek nemen in het gebouw.

www.thehorizon.be

MARCEL THIRY C

Marcel Thiry laan 204 C te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

De werken tot gedeeltelijke afbraak werden voortgezet en de ruwbouwwerken voor de 96 appartementen zijn in het 4^{de} kwartaal aangevat.

KONINGIN ASTRID

Koningin Astridlaan 278 te 1950 Kraainem

Aangezien de eerste aanvraag afgekeurd werd, heeft Home Invest Belgium in het 4^{de} kwartaal een nieuwe vergunningsaanvraag ingediend. Het project werd herzien om aan de kritiek van de overheid en de buurtbewoners te voldoen en om het perfect in de omgeving in te passen. Nu de procedure loopt, verwachten wij groen licht tegen medio 2016.

PROJET 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. Het project behelst de bouw van 97 appartementen en van een gelijkvloers, dat diensten zal huisvesten ten behoeve van de buurtbewoners. 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. Aangezien de administratieve procedures momenteel vertraging oplopen, verwachten wij de vergunning pas tegen het einde van het jaar 2016.



Ariane - The Horizon



Marcel Thiry



Koningin Astrid



Brunfaut



Toon Haverals
Chief Development Officer

De ontwikkeling van de nieuwe projecten voor onze eigen portefeuille geeft ons de mogelijkheid om investeringsbeslissingen te nemen op basis van “Life Cycle Cost”, enerzijds, en de ervaring van onze managementteam en van onze sales team, anderzijds. Dat heeft als gevolg een betere kwaliteit en duurzaamheid in onze realisaties.



VASTGOEDMARKT

Bron: Expert Winssinger & Vennoten¹

De macro-economische fundamentals zijn in 2015 verbeterd.

Alle macro-economische indicatoren hebben tijdens het hele jaar 2015 een positieve evolutie gekend. De groei van het BBP zet zich door en de werkloosheid lijkt licht af te nemen. De vooruitzichten 2016 – 2019 bevestigen die economische heropleving.

In het licht hiervan is de index van het consumentenvertrouwen in 2015 fors gestegen en bereikte zijn hoogste peil sinds begin 2011. De consumenten hebben meer vertrouwen in hun financiële draagkracht en hun spaarpotentieel.

Het hele jaar 2015 lang zijn de intrestvoeten historisch laag gebleven, waardoor geld lenen aantrekkelijk geworden is. Ook de banken hebben de voorwaarden om een krediet aan te gaan, wat minder strak gemaakt, ook al blijft de eigen inspanning die van kandidaat-kopers gevraagd wordt, onverkort groot. Dankzij deze lage intrestvoeten was het tijdens het hele jaar erg druk op de markt van de hypothecaire kredieten en werd hier een 15%-stijging opgetekend in vergelijking met 2014, zowel voor nieuwe aankopen als voor de herfinanciering van bestaande kredieten.

In het hele land was de activiteit het hele jaar lang intens.

Dankzij de aantrekkende economische context en vooral de lange intrestvoeten stond de activiteit tijdens het hele jaar 2015 op een hoog peil. Landelijk werd een 6,5%-stijging genoteerd van het aantal transacties in vergelijking met 2014.

Anders dan in 2014 zien de drie gewesten van het land een groeiende activiteit:

- Vlaanderen noteert een stijging met 4,7% tegenover 2014;

- Wallonië boekt de sterkste groei met het hele jaar lang een intense activiteit, die uiteindelijk 10% hoger uitkwam dan het jaar voordien;
- In Brussel stijgt de activiteit met bijna 5% in vergelijking met 2014. Dit betekent dat de sterke inkrimping van de activiteit die in 2014 genoteerd werd (-7,8%) slechts tijdelijk geweest is en toe te schrijven was aan de vertraging bij het verlijden van aktes vanwege de nieuwe regelgevende voorschriften.

Alle vastgoedindices bevestigen deze sterke activiteit die in België opgetekend werd. De notarisbarometer, de Index van Vastgoedprijzen van Eurostat of nog de TREVI-index staan op hun hoogste peil sinds vele jaren.

Stabiele prijzen op landelijk vlak, uiteenlopende trends in de gewesten.

Op Belgisch vlak zijn de prijzen in 2015 relatief stabiel gebleven, zowel voor eengezinswoningen als voor appartementen. De gemiddelde prijsstijging voor een eengezinswoning bedraagt 1% tegenover 2014, voor appartementen is dat 0,5% tegenover het voorgaande jaar.

Zo kostte een gewoon woonhuis in België eind 2015 gemiddeld € 235 000, tegenover een gemiddelde prijs voor een appartement van € 205 100.

Van gewest tot gewest en afhankelijk van het soort panden zien wij uiteenlopende trends.

Zo noteert het Brussels Gewest voor woonhuizen de grootste prijsstijging, met name van 6,7% tegenover 2014. Vlaanderen volgt met een prijsstijging van zowat 3,3%, daar waar de prijzen in Wallonië met amper 0,2% gestegen zijn.

Voor de appartementenmarkt zien wij een andere trend. De prijsstijging is het grootst in Vlaanderen, met name 2,5% tegenover 2014. In Wallonië blijven de prijzen stabiel, met name een + 0,2% tegenover het voorgaande jaar. In Brussel is de gemiddelde prijs voor appartementen, anders dan die voor woonhuizen, in de loop van het jaar met 1% gedaald.

(1) Het hoofdstuk "de Belgische residentiële markt in 2014 herneemt integraal de tekst van het verslag van de erkende vastgoeddeskundige van Home Invest Belgium (Winssinger & Vennoten SA) die akkoord gaat met de weergave ervan in dit verslag

Evolutie van de gemiddelde huizenprijzen, in €	2014	2015
Vlaanderen	250 000	259 349
Wallonië	176 000	176 478
Brussel	410 000	437 547
België	233 000	235 502

Bron: Notarisbarometer

Evolutie van de gemiddelde appartementenprijzen, in €	2014	2015
Vlaanderen	204 402	209 615
Wallonië	155 000	155 373
Brussel	228 000	225 504
België	204 101	205 125

Bron: Notarisbarometer

De trage maar aanhoudende stijging van de vastgoedprijzen die sinds 2010 opgetekend wordt, zet zich dus door.

Omdat bouwgronden steeds schaarser worden stijgen de prijzen, vooral in Brussel.

Al vele jaren zitten de bouwgrondprijzen in de drie gewesten van het land ononderbroken in de lift, waarbij echter de prijzen per vierkante meter van gewest tot gewest sterk verschillen.

Zo bedraagt de prijs per m² voor een bouwgrond in Wallonië om bij de € 55. In Vlaanderen stijgt die prijs in 2015 tot ruim 180 €/m² en in Brussel loopt de prijs op tot meer dan 620 €/m².

Omdat de prijzen per m² voor bouwgronden blijven stijgen en bouwgronden bovendien steeds schaarser worden, rijst de vraag naar de benutting ervan de komende jaren. De demografische druk is immers groot en verdichting lijkt hét antwoord om in te spelen op de groeiende woningnood op het grondgebied van België, en in het bijzonder van Brussel. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft trouwens al verschillende studies verricht over de verdichting van de laatste stukken onbebouwd terrein of bouwgronden om de verwachte 10%-toename van de bevolking tegen 2030 te kunnen opvangen.

Evolutie van de prijzen van bouwgrond per m ²	2014	2015*
Vlaanderen	179	180 – 185
Wallonië	50	50 – 55
Brussel	618	620 – 630
België	117	120 – 125

Bron: Ministerie van Economie

* Ramingen

In Brussel zit ook de gemiddelde huurprijs voor een woning in de lift.

Logischerwijze is Brussel de grootste huurmarkt van het land, met name vanwege de sterke aanwezigheid van expats, een lagere drang om eigenaar te worden en hogere aankooprijzen, waardoor de inwoners meer naar de huurmarkt gaan.

De toename van de Brusselse bevolking plus ook het groeiende aandeel huurders binnen die bevolking hebben de voorbije jaren sterke druk uitgeoefend op de huurprijzen.

De voorbije 10 jaar zijn deze met meer dan 20% gestegen. Volgens het Observatiecentrum van de Huurprijzen bedroeg de gemiddelde huurprijs in Brussel in 2015 € 680 tot € 700 per maand.

Van gemeente tot gemeente bestaan er grote verschillen. De laagste huurprijzen worden opgetekend in gemeenten zoals Anderlecht, Sint-Joost-ten-Node en Molenbeek (zowat 600 €/maand) daar waar die huurprijzen makkelijk oplopen tot gemiddeld 900 €/maand in de gemeenten Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe en Sint-Lambrechts-Woluwe.

Vooral in de grote steden van het land zal de Belgische bevolking sterk toenemen.

De jongste demografische projecties die het Federaal Planbureau gepubliceerd heeft, bevestigen eerdere prognoses, met name een positieve groei van de Belgische bevolking op de lange termijn. Deze prognoses berusten op hypothesen die rekening houden met de economische en financiële crisis en met de impact ervan op de kortetermijnvooruitzichten. Op de lange termijn kaderen deze demografische vooruitzichten in een scenario met een onveranderde maatschappelijke organisatie.

Bemerkt dat deze prognoses dateren van vóór de grote vluchtelingenstroom in Europa. Die stroom zal de komende jaren allicht in heel Europa een invloed hebben op de demografische groei.

Als gevolg van de gestegen levensverwachting, de opwaarts bijgestelde vruchtbaarheid en een groot migratiesaldo blijft de Belgische bevolking groeien. Zo zou de Belgische bevolking tegen 2030 aangroeien tot 11 950 000 inwoners, tegenover 11 200 000 nu, wat neerkomt op een toename met meer dan 6,5%. Inzake bevolkingstoename behoort België tot de meest dynamische landen van Europa.

In Brussel is de bevolkingstoename het grootst, groter dan in de twee andere gewesten van het land:

- de Brusselse bevolking zal de komende jaren met meer dan 10% toenemen tot zowat 1 300 000 inwoners in 2030;
- in Vlaanderen wordt een toename verwacht van zowat 5% (circa + 400 000 inwoners);
- Wallonië zit tussen beide in, met een verwachte groei van zowat 7% tegen 2030, dit is 270 000 inwoners meer dan nu.

Belangrijk om te weten is dat deze demografische groei hand in hand gaat met een snellere stijging van het aantal nieuwe gezinnen in België, met name vanwege de veroudering van de bevolking (de komende jaren zou de afhankelijkheidsratio van bejaarden aanzienlijk moeten stijgen) en de opkomst van nieuwe samenlevingsvormen.

Het Planbureau schat dat het aantal gezinnen zal toenemen van 4,8 miljoen in 2013 tot zowat 5,3 miljoen in 2030 (+ 11%). Landelijk betekent dit een jaarlijkse groei van meer dan 33 000 gezinnen.

Anderzijds zal de gemiddelde gezinsgrootte verder blijven afnemen, van 2,26 personen per gezin in 2013 naar 2,17 in 2030. Verklaring voor deze evolutie is het groeiend aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen. In het Brussels Gewest zal het aantal gezinnen het minst snel toenemen, met name met 9% tegen 2030, tegenover 10% in Vlaanderen en 13% in Wallonië.

Deze aanhoudende demografische groei en deze maatschappelijke ontwikkelingen vertalen zich in een sterke vraag naar bijkomende woningen in België. Zij nopen ook tot een verandering in de manier van leven en dus tot nieuwe woonvormen voor de komende jaren.

De druk is het grootst in Brussel, waar jaarlijks ruim 3 500 tot 5 000 nieuwe woningen op de markt zouden moeten komen

om de bevolkingsgroei op te vangen. Dit in een context van beperkte grondreserves.

Ook in Vlaanderen is de toestand gespannen. Bij herhaling heeft dit Gewest al aangekondigd dat er maatregelen moeten komen inzake residentiële verdichting en dat een rem gezet moet worden op de klassieke eengezinswoning. De toestand is beter in Wallonië, waar nog ruim bouwgronden beschikbaar zijn. Toch roept de overheid ook daar op tot waakzaamheid in het licht van de toenemende demografische druk.

De appartementenmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In Brussel is de demografische druk minder groot dan in de periode 2010 – 2014 (waarin jaarlijks ruim 6 000 nieuwe gezinnen opgetekend werden), maar de druk blijft aanwezig. De demografische vooruitzichten spreken van een aantrekkende toename van het aantal gezinnen, en bijgevolg van het aantal bijkomende woningen nodig om die groei op te vangen. Over de periode 2016 – 2018 zullen dus zowat 3 000 woningen per jaar nodig zijn, en die vraag zou tegen het jaar 2030 kunnen oplopen tot 4 000 eenheden.

Die vraag staat in contrast met het jaarlijkse nieuwe aanbod dat op het Brusselse grondgebied opgetekend wordt. Zo werd tijdens de periode 2003 – 2010 voor zowat 4 000 nieuwe woningen een bouwvergunning afgeleverd. Sinds 2011 draait het aantal vergunde nieuwe woningen eerder rond de 3 200 – 3 500 eenheden per jaar. Die terugval is deels toe te schrijven aan de vaak lange en complexe procedures voor de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen. Andere factoren zijn het steeds schaarser worden van bouwgrond en de invulmogelijkheden voor dergelijke projecten, die veel duurder zijn dan secundaire woningen.

In het licht van de verwachte jaarlijkse toename met 3 500 nieuwe gezinnen in Brussel, zal de jaarlijkse productie op peil moeten blijven of zelfs moeten toenemen om deze demografische uitdaging op te vangen op een steeds dichter bebouwd grondgebied.

In Brussel geniet de markt van nieuwe residentiële panden nog steeds evenveel belangstelling maar de hoge prijzen vormen voor een groot deel van de bevolking een belemmering.

De markt van nieuwe residentiële panden blijft heel wat belangstelling opwekken bij ontwikkelaars en kopers, zowel in België als in Brussel. Landelijk gezien wordt zo jaarlijks voor zowat 45 000 nieuwe woningen een bouwvergunning afgeleverd. Ongeveer 40% van die vergunningen zijn voor eengezinswoningen, de overige 60% zijn dus woningen met minstens 2 wooneenheden.

In het bijzonder in Brussel zien wij, vanwege de veroudering van het bestaande gebouwenpark en de strengere energieprestatienormen, een zekere desinteresse voor zogenaamde “secundaire” woningen, die vaak energieverslindend en duurder qua renovatie zijn.

Toch blijkt dat de prijsverschillen tussen secundaire panden en nieuwe panden vaak een hinderpaal vormen voor een bevolking die grotendeels uit gezinnen met een middeninkomen bestaat.

Zo blijft de prijs voor nieuw vastgoed in Brussel met een gemiddelde van zowat € 2 200 tot € 2 300 vierkante meter (nieuwe panden en secundaire panden dooreen), het hoogst:

- de gemiddelde prijs voor een nieuw pand, met een standaardligging en een standaardafwerking, bedraagt tussen de € 2 500 en € 3 000 per vierkante meter;
- in meer gevraagde buurten en/of bij hoogkwalitatieve projecten ligt de gemiddelde prijs hoger en bedraagt zowat € 3 000 tot € 3 500 per vierkante meter;
- voor toplocaties en prestigieuze projecten gaat de gemiddelde prijs boven de € 4 000 per vierkante meter. Deze laatste projecten zijn echter schaarser en de uitvoeringstermijnen zijn langer.

De reconversie van kantoor-gebouwen gaat door, zij het tegen een trager tempo

De reconversie van kantoorgebouwen naar residentiële gebouwen werd in het verleden aangekondigd als een oplossing voor de demografische groei en als reddende engel voor de kantoormarkt (destijds meer dan 13% leegstand) en die trend zet zich door.

Toch lijkt het erop dat de piek op deze markt 18 tot 24 maanden achter ons ligt. Momenteel worden zowat 80 000 m² aan verouderde kantoren per jaar omgebouwd, in hoofdzaak voor residentiële doeleinden.

Dit soort projecten lijkt meer bestemd te zijn voor een welgestelder cliënteel, dat in staat is meer dan € 3 500 per vierkante meter te betalen, want aan reconversie hangt een hogere kostprijs, die zich logischerwijze in de verkoopprijs van dergelijke projecten vertaalt.

Besluiten

De Belgische residentiële markt houdt al vele jaren goed stand. Sinds 2010 gaan de prijzen er licht maar gestaag in stijgende lijn, en de laatste 18 maanden is de activiteit er bijzonder intens. Tijdens het jaar 2015 zagen wij historisch lage rentevoeten in combinatie met een economische heropleving.

Als wij kijken naar de evolutie van de residentiële markt in 2016, moeten wij meerdere zowel positieve als negatieve elementen meenemen:

- de demografische groei zal zich in België tegen een gestaag tempo voortzetten;
- de vluchtelingencrisis roept veel vraagtekens op wat betreft het onthaal van die vluchtelingen en hun toekomstige behuizing;
- allicht gaan de rentevoeten de komende maanden weer stijgen, wat mogelijk een rem zal zetten op de residentiële activiteit;
- de recente schokgolven op de Aziatische burens, de evolutie van de economische groei in China en de evolutie van de petroleumprijs zijn evenzeer factoren die de Europese markten kunnen beïnvloeden.

Toch mogen wij niet vergeten dat België altijd al goed weerstand geboden heeft tegen de economische wisselvalligheden. Het duidelijke kader dat bestaat, het ontbreken van verkiezingen tot in 2019 en genoemde sterke demografische groei, zijn stuk voor stuk factoren die tot de stabiliteit van de residentiële markt zullen bijdragen.

Belangrijkste kenmerken van de belgische residentiële markt

In België zijn de huurders van residentieel vastgoed, die het pand als hoofdverblijfplaats gebruiken, beschermd door het **Burgerlijk Wetboek** (regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder).

Het **bedrag van de huur** is vrij onderhandelbaar en wordt tussen verhuurder en huurder overeengekomen. In beginsel wordt de huur elk jaar geïndexeerd (indien indexering opgenomen is in de huurovereenkomst¹⁾).

De gemeenschappelijke kosten zijn voor rekening van de huurder (als dat zo in de huurovereenkomst vermeld staat²⁾).

De onroerende voorheffing met betrekking tot het gebouw is voor rekening van de verhuurder. De wet bepaalt dat deze niet aan de huurder aangerekend mag worden.

Elke huurovereenkomst wordt gedekt door een **huurwaarborg**. Deze kan op verschillende manieren invulling krijgen:

- ofwel een individuele rekening op naam van de huurder geopend bij een financiële instelling (ten belope van hoogstens twee keer de maandhuur);
- ofwel een bankwaarborg of enige andere waarborg (ten belope van hoogstens drie keer de maandhuur).

Elke huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats wordt geacht te zijn gesloten voor een duur van negen jaar. Elke huurder heeft het recht de huurovereenkomst op te zeggen mits een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurder de huurovereenkomst echter opzegt tijdens de eerste periode van drie jaar, heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding. Die schadevergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur, naargelang de huurovereenkomst tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar beëindigd wordt.

De huurder heeft het recht de huurovereenkomst op te zeggen op vervaldag, mits een opzeggingstermijn van drie maanden. De verhuurder kan andere specifieke opzegredenen invoeren (wegens renovatiewerken of wanneer hij het verhuurde goed zelf wil betrekken).

Huurovereenkomsten van beperkte duur hebben een looptijd van hoogstens drie jaar. Huurder en verhuurder hebben het recht de overeenkomst op vervaldag op te zeggen, mits een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst geacht een looptijd van negen jaar te hebben.

Als gevolg van de 6^{de} Staatshervorming is de regelgeving inzake huurcontracten voor hoofdverblijven sinds 1 juli 2014 geregionaliseerd. Elk gewest heeft laten weten mogelijke verbeteringen aan die regelgeving te bestuderen, maar concrete besluiten zijn er tot op vandaag niet geweest. De bestaande regelgeving blijft dan ook van toepassing totdat een gemeenschap of gewest beslist om wijzigingen of nieuwe regels in te voeren.

(1) Dat is de algemene regel voor de huurovereenkomsten die Home Invest Belgium afsluit.

(2) Dat is de algemene regel voor de huurovereenkomsten die Home Invest Belgium afsluit.

VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen hebben wij de eer om onze mening te uiten over de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) HOME INVEST BELGIUM op **31 december 2015**.

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd volgens de methode van actualisatie van de huuropbrengsten en in overeenstemming met de IVS-normen (International Valuation Standards) en RICS-normen (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Zoals gebruikelijk hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door HOME INVEST BELGIUM verstrekte gegevens m.b.t. de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, en ook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn. Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. HOME INVEST BELGIUM, die haar patrimonium op een professionele wijze uitbaat, is goed op de hoogte van deze elementen en laat daarom voor de aankoop van elk gebouw een technisch en juridisch due diligence onderzoek uitvoeren.

De Investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de transactiekosten.

De Reële Waarde ('fair value') kan als volgt bekomen worden:

- voor de residentiële of gemengde gebouwen, waarvan de aard en het concept zich lenen tot een verkoop in afzonderlijke eenheden, door de transactiekosten van de Investeringswaarde af te trekken, transactiekosten die **10%** bedragen in het Vlaamse Gewest en **12,50%** in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waalse Gewest. Bij residentieel vastgoed houdt de fair value gedeeltelijk rekening met een potentiële meerwaarde in het geval van verkoop per appartement;
- voor de andere gebouwen van de portefeuille, door van de Investeringswaarde **2,5%** af te trekken indien deze waarde hoger ligt dan 2.500.000 EUR, en de volledige bovengemelde transactiekosten van 10% en 12,5% indien hun Investeringswaarde onder de 2.500.000 EUR ligt.

Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt, in de loop van de jaren 2003 tot en met 2005, blijkt dat de gemiddelde transactiekost 2,5% bedraagt voor gebouwen met een investeringswaarde boven 2.500.000 EUR. Dit percentage van 2,5% zal, indien nodig, periodiek herzien en aangepast worden per schijf van $\pm 0,5\%$, voor zover die afwijking wordt waargenomen op de institutionele markt.

Bij de analyse van de portefeuille gebruiker wij volgende punten vastgesteld:

- 1) Het patrimonium bestaat uit 82,40% residentiële gebouwen – waarvan 1,88% rusthuizen –, 14,04% winkelpanden en 3,56% kantooroppervlakten¹
- 2) De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 31 december 2015 bedraagt 90,31%²
- 3) Het gemiddelde van de ontvangen of gewaarborgde huurgelden ligt 2,34% boven de normale geschatte huurwaarde op datum van vandaag.

(1) Deze berekeningen zijn uitgevoerd op basis van andere parameters dan die door Home Invest Belgium worden gebruikt; ze zijn gebaseerd op de investeringswaarde van de gebouwen in de portefeuille en omvatten de te koop staande gebouwen.

(2) De bezettingsgraad wijkt af van die welke door Home Invest Belgium is gebruikt; de laatste is een gemiddelde bezettingsgraad voor het semester van het boekjaar, met uitzondering van voor de verkoop bestemde gebouwen, de projectontwikkelingen en de gebouwen in grote renovatie.

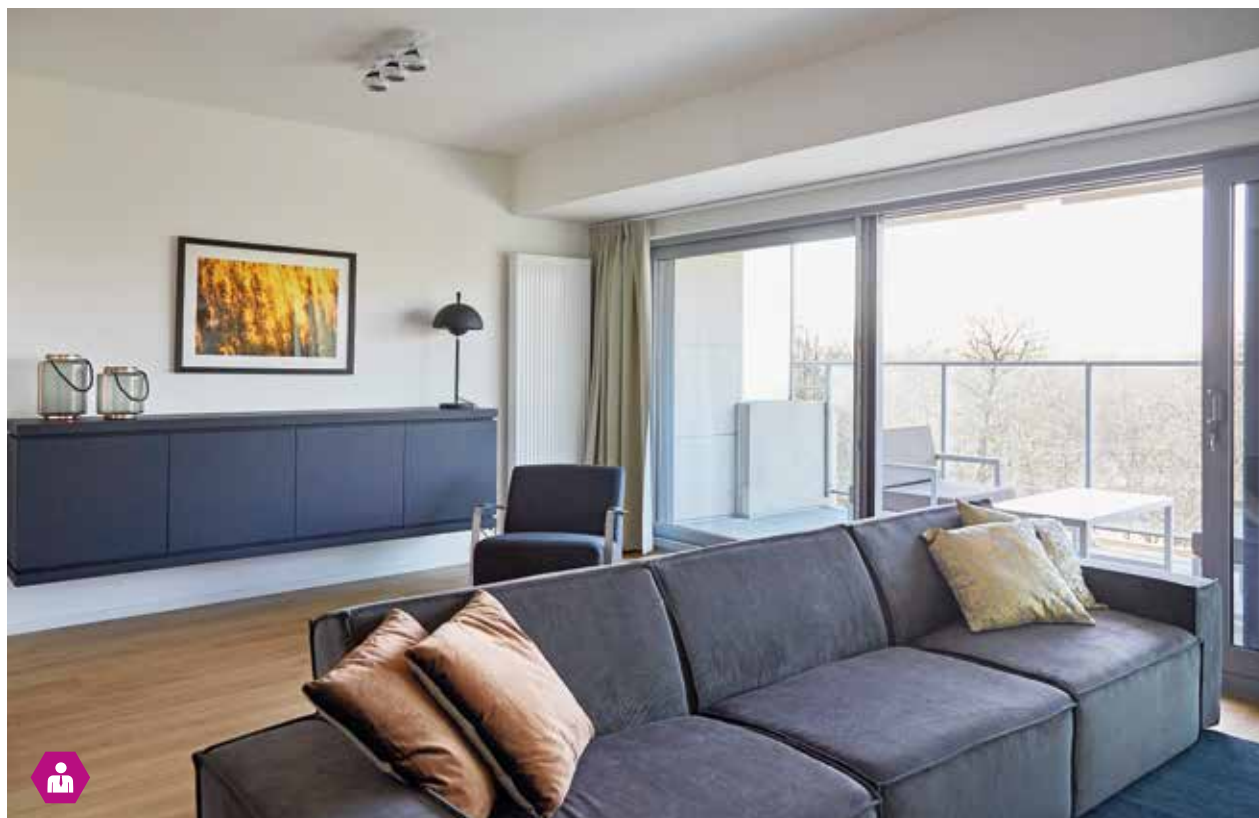
Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen bevestigen we dat de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2015 **EUR 347.391.000** (driehonderd zevenenveertig miljoen driehonderd eenennegentig duizend euro) bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2015, die overeenstemt met de Reële Waarde ("fair value") in de zin van de IAS/IFRS normen, bedraagt aldus **EUR 315.804.000** (driehonderd en vijftien miljoen achthonderd en vier duizend euro).

Brussel, 15 januari 2016

WINSSINGER & VENNOTEN S.A.

Christophe Ackermans¹ – MRICS – Director²



ArchView



(1) SPRL.

(2) Schrijven van de vastgoedexpert d.d. 15 januari 2016 letterlijk weergegeven met zijn akkoord.

Adres van de gebouwen en de projecten

n°	Naam	Gemeente	Adres
1.	The Link	Oudergem	Rue Maurice Charlent, 51-53
2.	Belliard 21	Brussel	Rue Belliard, 21
3.	Clos de la Pépinière	Brussel	Rue de la Pépinière, 6-14 - Avenue Thérésienne, 5-9
4.	Joseph II	Brussel	Rue Joseph II, 21
5.	Lebeau	Brussel	Rue Lebeau, 55-57
6.	Livingstone	Brussel	Avenue Livingstone
7.	Résidences du Quartier Européen	Brussel	Rue Joseph II, 82-84 - Rue Lebon, 6-10 - Rue Stevin, 21
8.	Trône	Brussel	Rue du Trône
9.	Birch House	Etterbeek	Cours Saint Michel, 96
10.	Erainn	Etterbeek	Rue des Ménapiens, 29
11.	ArchView	Etterbeek	Avenue de l'Yser, 13
12.	Giotto	Evere	Avenue du Frioul, 2-10
13.	Belgrade	Vorst	Rue de Belgrade, 78-84
14.	Les Jardins de la Cambre	Elsene	Av. de l'Hippodrome, 96 - Rue des Echevins, 75
15.	Charles Woeste (appartementen)	Jette	Avenue Charles Woeste, 296-306
16.	Odon Warland - Bulins	Jette	Rue Odon Warland, 205 - Rue Bulins, 2-4
17.	Baeck	St-Jans-Molenbeek	Rue Joseph Baeck, 22-46
18.	Lemaire	St-Jans-Molenbeek	Rue Joseph Lemaire, 13-15
19.	La Toque d'Argent	St-Jans-Molenbeek	Rue Van Kalcq, 30-32
20.	Sippelberg	St-Jans-Molenbeek	Avenue du Sippelberg, 3-5
21.	Bosquet - Jourdan	Sint-Gillis	Rue Bosquet, 72 - Rue Jourdan, 71
22.	Jourdan - Monnaies	Sint-Gillis	Rue Jourdan, 121-125
23.	Jourdan 85	Sint-Gillis	Rue Jourdan, 85
24.	Lambermont	Schaerbeek	Bd du Lambermont, 210-222 - Rue Desenfans 13-15
25.	Melkriek	Ukkel	Rue du Melkriek, 100
26.	Ryckmans	Ukkel	Avenue Rijkmans, 5-19
27.	Les Erables	St-Lambrechts-Woluwe	Avenue de Calabre, 30-32
28.	Les Mèlèzes	St-Lambrechts-Woluwe	Avenue de Calabre, 34-38
29.	Voisin	St-Pieters-Woluwe	Rue Montagne au Chaudron, 13
30.	Koningin Astrid	Kraainem	Avenue Reine Astrid, 278
31.	Marcel Thiry 204C	St-Lambrechts-Woluwe	Avenue Marcel Thiry, 204C
32.	Ariane - The Horizon	St-Lambrechts-Woluwe	Avenue Marcel Thiry, 208
33.	Grote Markt	Sint-Niklaas	Grote Markt, 32
34.	City Gardens	Leuven	Petermannenstraat, 2A-2B - Ridderstraat, 112-120
35.	Haverwerf	Mechelen	Haverwerf, 1-10
36.	Gent Zuid	Gent	Woodrow Wilsonplein, 4
37.	Clos Saint-Géry	Ghlin	Rue de Tournai, 4
38.	Quai de Compiègne	Hoei	Quai de Compiègne, 55
39.	Galerie de l'Ange (appartementen)	Namen	Rue de la Monnaie, 4-14
40.	Galerie de l'Ange (winkels)	Namen	Rue de la Monnaie, 4-14
41.	Léopold	Luik	Rue Leopold, 2-8
42.	Mont-Saint-Martin	Luik	Mont Saint Martin, 1
43.	Saint-Hubert 4	Luik	Rue Saint Hubert, 4
44.	Saint-Hubert 51	Luik	Rue Saint Hubert, 51
45.	Florida	Waterloo	Avenue Florida 75 -79
46.	Louvain-la-Neuve CV9	Louvain-la-Neuve	Angle des Rues des Wallons et Grand Rue
47.	Louvain-la-Neuve CV10&18	Louvain-la-Neuve	Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora
48.	Colombus	Jambes	Rue de l'Orjo, 52-56

HET AANDEEL OP DE BEURS

Uw belegging in goede handen.

- | 74 HET AANDEEL OP DE BEURS
- | 78 DIVIDEND EN RENDEMENT
- | 80 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR





HET AANDEEL OP DE BEURS

+8,8%

STIJGING IN 2015

Profiel van de belegger in Home Invest Belgium-aandelen

Gelet op de gunstige wettelijke regeling voor GVV's vormt het Home Invest Belgium-aandeel een interessant beleggingsinstrument voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

Vergeleken met een rechtstreekse investering in residentieel vastgoed biedt een belegging in Home Invest Belgium-aandelen inderdaad tal van voordelen:

- de belegger is verlost van de toenemende verplichtingen, met name van administratieve en technische aard, die verbonden zijn met het rechtstreekse beheer van residentieel vastgoed;
- de belegger kan de alsmaar stijgende risico's op inkomstenderving bij huurleegstand of wanbetaling, spreiden;
- de belegger geniet van een duidelijk verbeterde liquiditeit van zijn vermogen doordat de aandelen van de GVV verhandelbaar zijn op de beurs;
- investeren in vastgoed wordt al mogelijk met een kleine inleg.

De belegger in Home Invest Belgium-aandelen kan rekenen op professioneel beheer, grote transparantie van de GVV dankzij het deugdelijk bestuur (corporate governance) en gunstige juridische en fiscale regelingen (voor meer details: zie het hoofdstuk "Permanent document").



De Belegger
30/06/2015

Home Invest Belgium (...), de grootste residentiële eigenaar in Brussel, heeft sinds de IPO een mooie trackrecord qua dividendevoluitie (alleen maar stijgende dividenden en zelfs een jaarlijkse aangroei met 8% de voorbije vier jaar) (...).



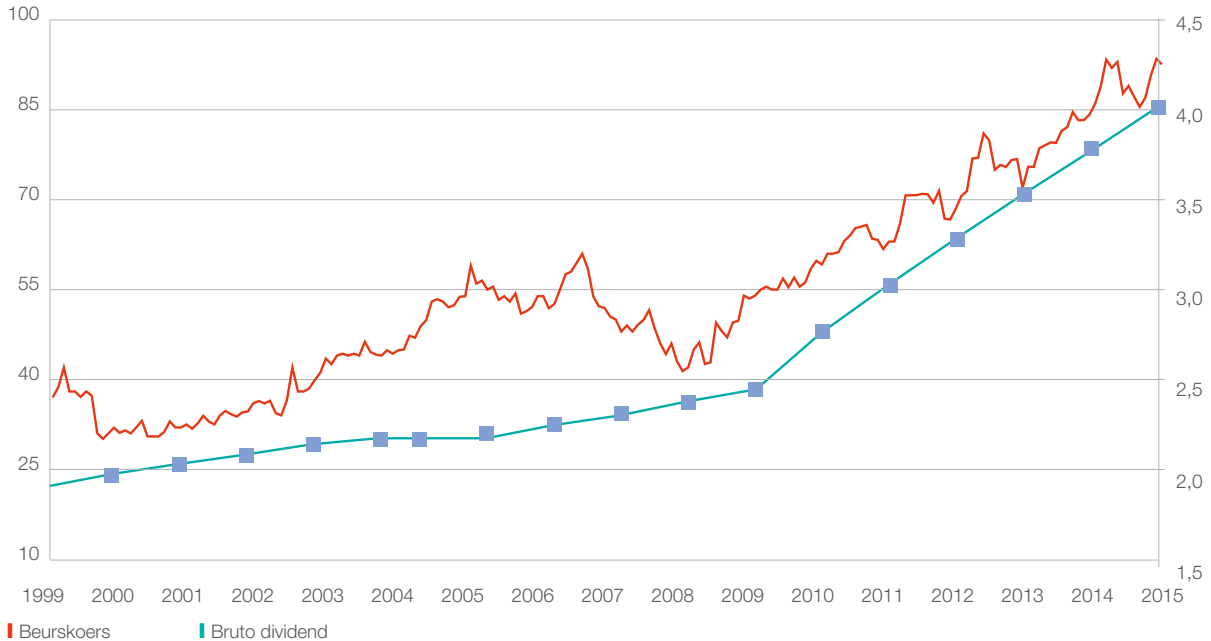
Evolutie van de beurskoers

Sinds 16 juni 1999 noteert het Home Invest Belgium-aandeel op Euronext Brussels (HOMI). Tijdens het boekjaar 2015 heeft Home Invest Belgium strategische vastgoedtransacties uitgevoerd die positieve reacties uitgelokt hebben, niet alleen op de markten maar ook bij de beleggers. Zo heeft het Home Invest Belgium-aandeel in 2015 een **forse koerswinst van 8,8%** geboekt tussen 2 januari 2015 (openingskoers van € 85,10) en 31 december 2015 (slotkoers van € 92,59), zonder rekening te houden met het in mei 2015 uitgekeerde dividend en het interimdividend van december 2015.

Het Home Invest Belgium-aandeel kende een forse stijging tijdens de periode van januari tot april 2015, met op 11 maart een piek van € 95,50, waarna het tot eind augustus wegzakte onder invloed van de schommelingen op de beursmarkten en de aangekondigde stijging van de roerende voorheffing op dividenden. Daarna gevolgd door een aanhoudende stijging van de koers tot het einde van het jaar.

Het totale gemiddelde van de slotkoersen van het boekjaar 2015 bedroeg € 89,58.

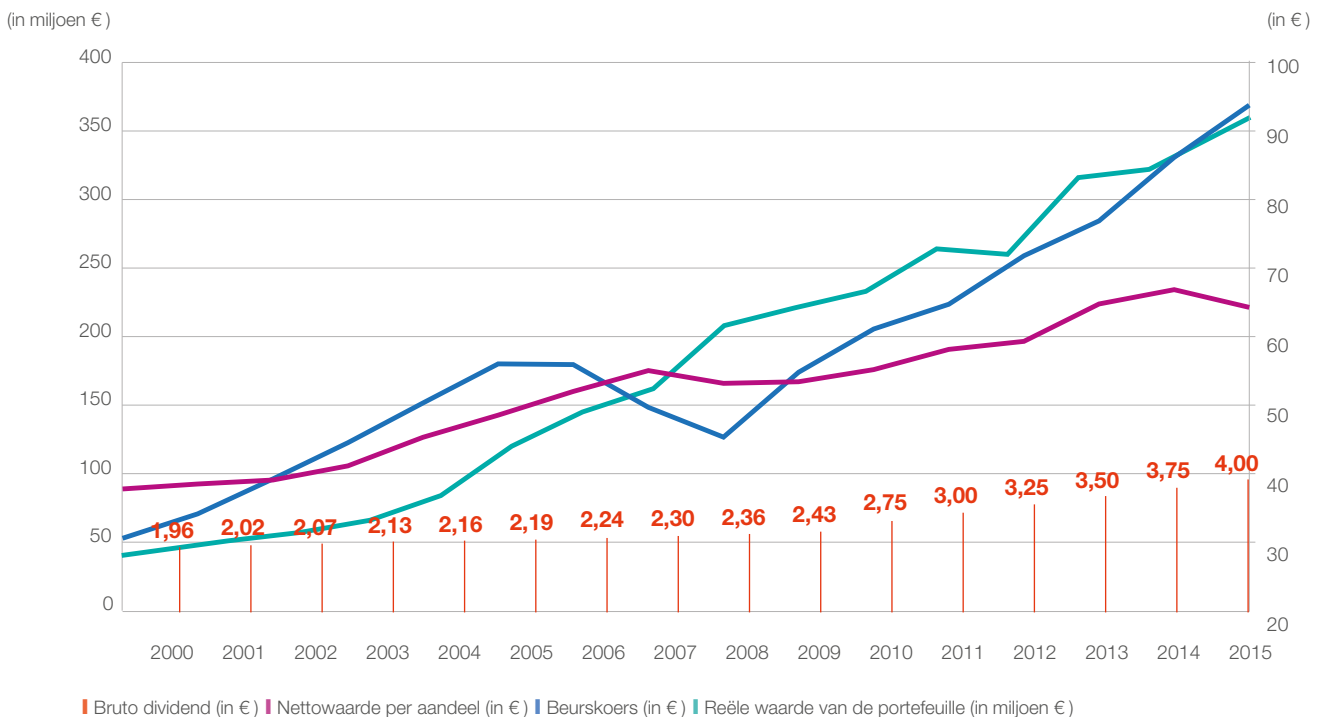
Verloop van de beurskoers en van het bruto dividend (in €)



Op basis van de laatste slotkoers van het jaar 2015 (€ 92,59) vertegenwoordigt het voorgestelde dividend van € 4,00 een **brutorendement van 4,32%** (tegenover een rendement van 4,41% in 2014).

De liquiditeit van het aandeel stijgt, met een daggemiddelde van **1058** aandelentransacties per beursdag over het volledige boekjaar 2015 (tegenover een gemiddeld transactievolume van 996 aandelen per dag tijdens het boekjaar 2014 en van 703 aandelen per dag tijdens het boekjaar 2013).

Vergelijking van het bruto dividend, de nettowaarde per aandeel, de beurskoers en de reële waarde van de portefeuille

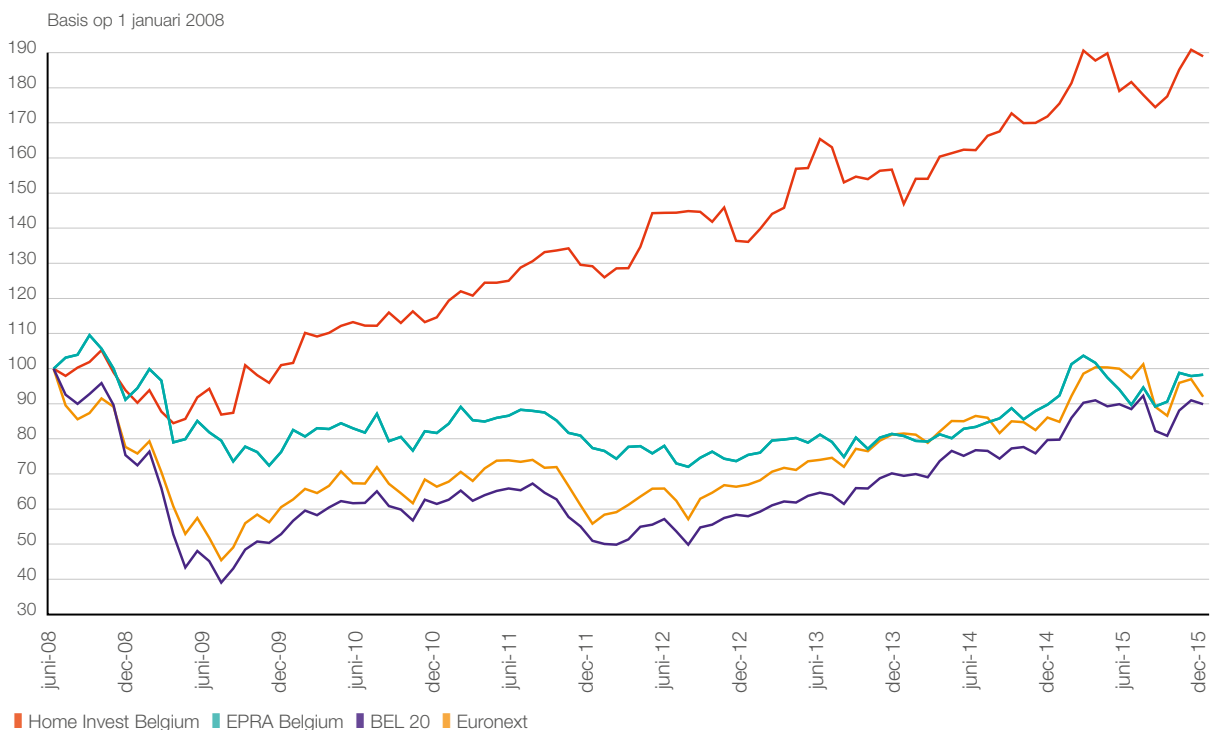


Verloop van de BEL 20- en EPRA Belgium-index¹

Onderstaande grafiek illustreert de uitstekende beursprestatie die het Home Invest Belgium-aandeel sinds juni 2008 neergezet heeft in vergelijking met die van de EPRA Belgium- of BEL 20-index.

De goede prestatie van het Home Invest Belgium-aandeel tijdens het boekjaar 2015 (+8,8% koerswinst) dient vergeleken te worden met het verloop van de BEL 20-index (toename met +12,6%) alsook met de sector van Belgische GVV's, zoals uitgedrukt in de EPRA Belgium-sectorindex (+ 7,4%) tijdens dezelfde periode.

Vergelijking van de evolutie van de return van Home Invest Belgium ten opzichte van de verschillende indexen



Verloop van de beurskoers ten opzichte van de nettowaarde per aandeel

De nettowaarde per aandeel is in de loop van het boekjaar 2015 met 3,9% toegenomen ten opzichte van het niveau bij het begin van het boekjaar en ging van € 66,15 naar € 63,60 op 31 december 2015. Deze daling is toe te schrijven aan de uitbetaling – voor de eerste keer – van een interimdividend in december 2015, waarvan het bedrag rechtstreeks in mindering komt van het eigen vermogen.

Op te merken valt dat de nettowaarde per aandeel nu 84,6% hoger ligt dan het niveau van € 34,46 bij de beursgang in juni 1999. Deze evolutie bevestigt niet alleen de kwaliteit van de door Home Invest Belgium verrichte vastgoedbeleggingen, maar ook het goede beheer van haar activa, zowel qua onderhoud en renovatie als wat timing van de verkopen betreft. Het Home Invest Belgium-aandeel werd tijdens het

(1) Voor meer informatie over de EPRA Belgium- en BEL 20-index verwijzen wij naar de diensten van Euronext Brussels wat de BEL 20-index betreft, en naar de website www.epra.com wat de EPRA Belgium-index betreft.

hele boekjaar 2015 met een premie verhandeld tegenover de gepubliceerde nettowaarde per aandeel.

Op datum van 31 december 2015 kwam de slotkoers uit op € 92,59, wat gelijkstaat met een premie van 45,58% tegenover de nettowaarde per aandeel op het einde van het boekjaar. De berekende premie ten opzichte van de nettowaarde per aandeel exclusief impact IAS 39 (€ 65,80) bedraagt 40,7%.

Deze premie bewijst nogmaals dat de aandeelhouder het volste vertrouwen heeft in de voortreffelijke resultaten van een belegging in Home Invest Belgium-aandelen. Hij is tevens een afspiegeling van de meerwaarde die een professioneel beheersteam kan bieden versus een loutere optelsom van gebouwen.



De Tijd
25/08/2015

Het bedrijf kan uitpakken met een indrukwekkend trackrecord: een jaarlijks rendement van gemiddeld 12 procent en elk jaar een stijgend dividend.



Gegevens per aandeel

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Beurskoers (in €)						
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 miljoen	€ 269 miljoen	€ 232 miljoen	€ 217 miljoen	€ 197 miljoen	€ 171 miljoen
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 gaat over naar 27% vanaf 1 januari 2016.

(3) Aantal verhandelde aandelen/ free float.

DIVIDEND EN RENDEMENT

Dividend

Home Invest Belgium wil haar aandeelhouders op de lange termijn een stijgend dividend uitkeren dat minstens gelijk is aan of groter dan de inflatie. Zo is het brutodividend tussen **2000 en 2015** gestegen van € 1,96 naar € 4,00 per aandeel, wat neerkomt op een toename met 104,1% over een tijdspanne van 16 en een half jaar, of een **gemiddelde stijging op jaarbasis van 6,5%**.

Zich baserend op de kwartaalresultaten op 30 september 2015, de daling van de financieringskosten en de algemene vooruitzichten op de middellange en lange termijn wat de portefeuille en de residentiële huurmarkt betreft, heeft de Raad van Bestuur op 28 oktober 2015 beslist om het beleid inzake dividenduitkering te herzien en af te stemmen op de trends die wij op de internationale markten zien.

Op 7 december 2015 heeft de vennootschap een interimdividend in speciën 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 dat ogenblik toepasselijke roerende voorheffing van 15%).

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

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 een slotdividend uit te keren van **€ 0,25 bruto per aandeel** (coupon nr. 20). Over het boekjaar 2015 komt dit neer op een totaal dividend van € 4,00 bruto per aandeel. Deze uitkering betekent opnieuw een opmerkelijke 6,7%-stijging 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.

De dividendstijging, die sinds 2011 aanzienlijk groter geworden is, is mogelijk geworden door het grotere volume arbitrage op portefeuille, waarvoor de Raad een streefdoel van 4% van de portefeuille per jaar vastgelegd heeft.

Op te merken valt dat er sinds de oprichting van de GVV een aanzienlijk deel van de winst van elk boekjaar overgedragen werd. Deze winst bedraagt nu op geconsolideerd niveau **€ 5,75 per aandeel** vóór bestemming van de winst in de resultaatverwerking van 2015. Deze reserve moet het mogelijk maken de dividendencurve in de toekomst stabiel te houden, mocht de toestand op de vastgoedmarkt verslechteren.

Roerende voorheffing

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. Het interimdividend dat in december 2015 uitgekeerd werd, was onderworpen aan het stelsel dat op die datum gold voor residentiële GVV's, met name een voorheffing van 15%.

Dit betekent dat het voorgestelde nettodividend **€ 3,37** zal bedragen.

Voor meer informatie over het belastingsstelsel dat geldt voor dividenden, zie het hoofdstuk "Permanent document – De GVV en haar fiscaal stelsel".



De Belegger
03/11/2015

Het is alvast tof als bedrijven wel aan de kleine aandeelhouder denken. Zo keert de residentiële GVV Home Invest Belgium nog dit jaar een stevig interimdividend uit. Voor de aandeelhouders betekent dat een roerende voorheffing van 15% in plaats van 27% die weldra van toepassing zal zijn.





The Link

Rendement

De rentabiliteit van een belegging wordt gemeten op basis van het onmiddellijke rendement dat uit de belegging kan gehaald worden, alsook op basis van de toename van de nettowaarde per aandeel, die deze belegging op de lange termijn kan opleveren. De opstelsom van deze twee componenten vormt de jaarlijkse return van de belegging.

In het geval van een GVV is het belang van onmiddellijke rendement uiteraard groot, maar **de capaciteit om meerwaarden te genereren geldt echter als het echte kwaliteitslabel voor de toekomst.**

Voor de aandeelhouder die heeft ingetekend op de eerste beursgang ("IPO" of "Initial Public Offering") in juni 1999 en die elk jaar al zijn dividenden herbelegd heeft in Home Invest Belgium-aandelen, komt het interne rendementspercentage ("IRR" of "Internal Rate of Return"), berekend over een

periode van 16 en een half jaar, uit op 13,87%, ondanks de zwakke prestaties die in de boekjaren 2008 en 2009 werden opgetekend.

Ook voor de aandeelhouder van Home Invest Belgium die zijn dividenden niet elk jaar herbelegd heeft, komt de return nog altijd uit op een sterk gemiddelde van 9,65% per jaar over de periode 1999-2015.

Deze return mag niet zomaar worden vergeleken met die van de meeste andere GVV's omdat hun return berekend wordt vóór aftrek van roerende voorheffing op de dividenden, terwijl het dividend van Home Invest Belgium tot eind 2012 vrijgesteld was van roerende voorheffing, daarna onderworpen aan een verlaagde voorheffing van 15% tot eind 2015 (27% sinds 1 januari 2016).

	Return (€) ¹	Netto waarde per aandeel exclu. dividend	Waardetoeename	Bruto dividend	Return per actie ²	Return in% voor aandeelhouder ³
Geconsolideerde rekeningen in IFRS	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% ⁴
	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) Op basis van de geconsolideerde cijfers vanaf 2005.

(2) Dividend van het boekjaar plus aangroei van netto waarde per aandeel gedurende het boekjaar.

(3) Idem, gedeeld door de netto waarde per aandeel aan het begin van het boekjaar.

(4) Herleid tot 12 maanden (12/19^{de}).

AANDEELHOUDERS- STRUCTUUR

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 2015, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er 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%
Dhr. Hans Van Overstraeten	2 892	0,09%
Dhr. Johan Van Overstraeten	856	0,03%
Dhr. Bart Van Overstraeten	855	0,03%
Dhr. 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%
Federale Verzekeringen*	105 296	3,33%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan*	102 792	3,25%
Dhr. S. Van Overtveldt	51 396	1,63%
Mevr. P. Henry de Frahan	51 396	1,63%
Andere nominatieve aandeelhouders	67 377	2,13%
Totaal gekend	1 672 764	52,92%
Free Float	1 488 045	47,08%
Algemeen totaal	3 160 809	100,00%

* 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.

Gedwongen verkoop van de aandelen aan toonder

Overeenkomstig artikel 11 van de wet van 14 december 2005 is Home Invest Belgium overgegaan tot de verkoop van de aandelen aan toonder, waarvan de houders zich op datum van 17 juli 2015 niet kenbaar gemaakt hadden. Die verkoop vond op 3 augustus 2015 plaats op de beursvloer van Euronext Brussels (zie persbericht van 17 juni 2015) en betrof in totaal 260 aandelen. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 87,504 per aandeel. De verkoop kwam tot stand door bemiddeling van de bank BNP Paribas Fortis NV.



De Belegger
22/12/2015

De relatief lage schuldgraad (<40%) moet de specialist in appartementen toelaten verder te groeien.



The Link



Troon

CORPORATE GOVERNANCE- VERKLARING

84	BESLISSINGSORGANEN
97	REMUNERATIEVERSLAG
103	REGLEMENTEN EN PROCEDURES



BESLISSINGS- ORGANEN

Deze Corporate governance-verklaring is gebaseerd op de bepalingen van de Belgische Corporate governance-code 2009 (“Code 2009”) alsook op die van de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen.¹

Referentiecode

Het Koninklijk Besluit van 6 juni 2010 heeft de Code 2009 aangewezen als enige toepasselijke code voor beursgenoteerde vennootschappen. De Code 2009 werd gepubliceerd op de website van het Belgisch Staatsblad en is ook te vinden op de website:

www.corporategovernancecommittee.be

Home Invest Belgium sluit zich aan bij de principes van de Code 2009 zonder het specifieke karakter van de vennootschap uit het oog te verliezen. Home Invest Belgium meent in regel te zijn met alle bepalingen van voormelde Code, met uitzondering van de volgende punten (toepassing van het “comply or explain”-principe).

- de evaluatie van de individuele bijdrage van elke bestuurder en van de leden van de gespecialiseerde Comités (“assessment”) gebeurt op heden doorlopend (en niet periodiek), rekening houdend met de frequentie van de vergaderingen van de Raad van Bestuur, evenals bij de hernieuwing van mandaten (afwijking van het principe 4.11);

- de regels inzake vergoeding van de Effectieve leiding kunnen afwijken van de aanbevelingen geformuleerd in de Code 2009; zie hierna onder “Remuneratieverslag” (afwijking van punt 7.18).

In het **Corporate governance-charter** wordt een beschrijving gegeven van de bestuursregels die van toepassing zijn binnen de vennootschap. Dit charter werd opgesteld door de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium, en is terug te vinden op de website van de vennootschap www.homeinvestbelgium.be

Dit charter wordt aangevuld door volgende documenten, die er integraal deel van uitmaken:

- het risicobeheersreglement; en
- het interne auditreglement.

(1) De Corporate governance-verklaring maakt integraal deel uit van het Beheersverslag.



Van links naar rechts: Guillaume H. Botermans, Liévin Van Overstraeten, Sophie Lambrighs, Laurence de Hemptinne, Koen Dejonckheere, Johan Van Overstraeten, Eric Spiessens, Wim Aourousseau

Raad van Bestuur

Gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2015

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.

Verder heeft de Vergadering, met de goedkeuring van de FSMA:

- de mandaten als onafhankelijk bestuurder van **de heer Koen Dejonckheere** en van **de heer Eric Spiessens**;
- de mandaten als niet-uitvoerend bestuurder van **de heer Wim Aourousseau** en van **de heer Johan Van Overstraeten**

eveneens verlengd voor een termijn van 4 jaar tot na afloop van de Gewone algemene vergadering van 2019.

Huidige samenstelling

De Raad van Bestuur bestaat momenteel uit 8 bestuurders. Bij de 7 niet-uitvoerende bestuurders zijn er 4 onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en 3 bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen.

De Raad van Bestuur geeft zich terdege rekenschap van de aanbevelingen die de Belgische Corporate governance-commissie op 11 januari 2011 heeft geformuleerd, alsook van de bepalingen in artikel 518bis van het Wetboek van Vennootschappen, op grond waarvan ten minste één derde van de leden van de Raad van Bestuur van een ander geslacht moet zijn dan dat van de overige leden.¹

Het huidige quotum ligt op 25% en de Raad zal ervoor zorgen in regel te zijn tegen het **boekjaar 2019**.

(1) De nieuwe regelgeving die dit quotum oplegt, zal respectievelijk op 1 januari 2017 in werking treden voor de beursgenoteerde bedrijven die hun boekjaar afsluiten op 31 december, en op 1 juli 2017 voor de bedrijven die hun boekjaar afsluiten op 30 juni. Kleine beursgenoteerde bedrijven of beursgenoteerde bedrijven met een free-float van minder dan 50% krijgen, anders de andere bedrijven, een bijkomende termijn om zich met de nieuwe wettelijke voorschriften in regel te stellen. Home Invest Belgium beantwoordt aan het eerste criterium: zij is een "kleine beursgenoteerde onderneming" aangezien zij, op geconsolideerde grondslag a) een gemiddeld aantal werknemers gedurende het betrokken boekjaar van minder dan 250 personen, en b) een jaarlijkse netto-omzet van minder dan of gelijk aan 50 000 000 euro heeft.



Guillaume H. Botermans



Liévin Van Overstraeten



Sophie Lambrighs



Wim Arousseau

Het curriculum vitae van de bestuurders kan als volgt worden samengevat:

Guillaume H. Botermans

Voorzitter, onafhankelijk bestuurder

Dhr. Botermans is 54 jaar oud, licentiaat en geaggregeerde in de handels-, consulaire en financiële wetenschappen (Jury ICHEC en Saint-Louis), en licentiaat Europese economie (ULB). Hij heeft verschillende sleutelfuncties vervuld binnen de Paribas-groep, met name op het gebied van het beheer van vastgoedcertificaten. Hij is vennoot-zaakvoerder van Arm-Stones Partnership BVBA, bestuurder van Pro Materia VZW en van Art me Now SPRL, bestuurder van Home Invest Development, Paribacert I^{*3}, Paribacert II*, Paribacert III*, Immorente*, Artesimmo*, Arm-Stones Partnership BVBA, M2 NV en Gemofi NV.

Liévin Van Overstraeten

Vicevoorzitter, bestuurder (vertegenwoordiger van de groep Van Overstraeten)

Dhr. Van Overstraeten is 59 jaar oud, licentiaat in de rechten (KULeuven 1982) en licentiaat management PUB (Merrick 1983). Hij heeft een uitgebreide ervaring in bedrijfsleiding en -management, met name in de vastgoedsector, in sportcentra en in de houtbewerkingsindustrie, in België en in Roemenië. Hij is gedelegeerd bestuurder van VOP nv, en bestuurder van Immovo nv, Sippelberg nv, Rolem Belgium nv, Cocky nv, Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg S.A., Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, Burgerlijke Maatschap BMVO 2014, Robelproduct S.A.R.L.* (Roemenië), Robel Doors S.A.R.L.* (Roemenië), Belconstruct S.A.R.L.* (Roemenië), Immorobel S.A.R.L.* (Roemenië) en C&C S.A.R.L.* (Roemenië).

Inmiddels is de vennootschap Robel Doors S.A.R.L., waarvan de heer Liévin Van Overstraeten respectievelijk bestuurder was en een vennootschap vertegenwoordigde die een bestuurdersmandaat uitoefende, failliet gegaan.

Niettemin blijkt uit het door de vereffenaar verrichte onderzoek, zoals bevestigd in zijn schrijven van 7 februari 2014, dat niets erop wijst dat de vennootschap of haar bestuurders onregelmatigheden zouden hebben begaan. De crediteurs hebben trouwens tegen de bestuurders geen rechtsgeding aangespannen. Het betreft een faillissement dat zich in 2010 voorgedaan tegen de achtergrond van de internationale financiële crisis.

Op vandaag is het faillissement nog niet afgesloten.

Sophie Lambrighs

Gedelegeerd bestuurder, effectieve leider

Mevrouw Lambrighs is 44 jaar oud en behaalde een masterdiploma burgerlijke bouwkunde (ULB) en een Executive Master's Degree in Management (ULB). Zij begon haar carrière in de bouwsector, waar zij functies uitoefende in verband met het ontwerp van gebouwen en kunstwerken (bij Spie, BGroup en Ergon); zij heeft diverse sleutelposten bekleed in de vastgoedsector bij de ondernemingen Axa Belgium, Immobel en Retail Estates.

Zij was tevens docente aan de ULB. Zij is bestuurder bij Retail Estates*, Parc de l'Alliance nv*, Immobilière de Corroye-le-Granbonpré cvba*, Gateway nv*, Greendog nv*, en van diverse vastgoeddochter van Axa Belgium nv*. Zij is zaakvoerder van Zou2 bvba, gedelegeerd bestuurder van Home Invest Development en bestuurder van Immobel.²

Wim Arousseau

Bestuurder (vertegenwoordiger van aandeelhouder AXA)

Dhr. Arousseau is 44 jaar oud, licentiaat toegepaste economische wetenschappen (UA) en financieel analist (ICHEC). Hij beschikt over een ruime ervaring in het beheer van onroerend goed en bedrijfsmanagement, met name in de Belgische bank- en verzekeringssector. Hij bekleedt momenteel de functie van Chief Investment Officer (CIO) bij Axa Belgium.



Laurence de Hemptinne



Koen Dejonckheere



Eric Spiessens



Johan Van Overstraeten

Laurence de Hemptinne

Onafhankelijk bestuurder

Mevrouw de Hemptinne is 52 jaar oud, behaalde een diploma licentiaat rechten aan de ULB en was jarenlang advocate aan de Brusselse balie. Daarna was zij economisch en juridisch journaliste. Als specialiste inzake vastgoedmarkt, stedenbouw en vastgoedfiscaliteit heeft zij bijna tien jaar meegewerkt aan allerlei publicaties, in het bijzonder aan La Libre Belgique. Zij was oprichtster van Editions & Séminaires nv, een firma die zich specialiseert in de uitgave van boeken en de organisatie van seminaries met betrekking tot vastgoed. Zij is gedelegeerd bestuurder van die vennootschap, functie die zij nog steeds bekleedt.

Koen Dejonckheere

Onafhankelijk bestuurder

Dhr. Dejonckheere is 47 jaar oud, heeft een diploma burgerlijk ingenieur (Gent) en behaalde een MBA (IEFSI-ECHEC, Lille-France). Hij is CEO van Gimv nv, Noorderman nv, Invest at Value nv en bestuurder van Capman Plc (Finland), TDP nv, AZ Delta vzw (hospital group), Roularta nv/sa, Enternext nv/sa, Belgian Venture Capital & Private Equity Association vzw/asbl, Biotechfonds Vlaanderen nv, GIMV Arkiv Technology Fund nv, Voka-VEV. Hij is Voorzitter van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde vennootschappen vzw en Bestuurder van European Issuers aisbl/ivzw. Hij is tevens lid van het Directiecomité van het VBO-FEB.²

Eric Spiessens

Onafhankelijk bestuurder

Dhr. Spiessens is 55 jaar oud, licentiaat sociologie (KULeuven), geaggregeerde van het secundair onderwijs, ingenieur sociale wetenschappen (KULeuven). Hij heeft diverse sleutelfuncties uitgeoefend, met name in de ARCO-groep.

Hij is lid van het Directiecomité van Auxipar nv. Hij is bestuurder van Gimv nv*, Auxipar nv, VEH cvba, Publigas cvba, Aspiravi nv, DG Infra+ nv, EPC cvba, Sint-Jozefskredietmaatschappij nv en Livingstones cvba.²

Johan Van Overstraeten

Bestuurder

(vertegenwoordiger van de groep Van Overstraeten)

Dhr. Van Overstraeten 54 jaar oud en beschikt over een ruime ervaring in bedrijfsleiding en -management, met name in de vastgoedontwikkelingssector. Hij is bestuurder van VOP nv, Immovo nv, Sippelberg nv, Rolem Belgium nv, Cocky nv, Stavos Luxembourg nv (groothertogdom Luxemburg), Stichting Administratiekantoor Stavos nv (Nederland), Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, Burgerlijke Maatschap BMVO 2014. Als vaste vertegenwoordiger van Cocky bvba is hij tevens Gedelegeerd bestuurder van Home Invest Development.²

(1) De vervallen mandaten zijn aangeduid met een sterretje.

(2) Dit betreft de mandaten die de laatste 5 jaren werden uitgeoefend door de bestuurders.

(3) Vepar nv*, Transga nv*, La Tourmaline nv*, Cornaline House nv*, Beran nv*, Sodimco nv*, Leg II Meer bvba*, Zaventem Properties nv*, Cabesa nv*, Brustar One nv*, Marina Building nv*, Messancy Réalisation nv*, Royaner nv*, Immobilière du Park Hotel nv*, Royawyn nv*, Mucc nv*, Wetinvest III nv*, Blauwe Toren nv*, Parc Louise nv*, Leg II Meer 15 nv*, Lex 65 nv*, Leg II Meer 22-23 nv*, Immo Instruction nv*, Instruction nv*, Treves Leasehold nv*, Treves Freehold nv*, Water-leau nv*, Evers Freehold nv*, Immo Jean Jacobs nv*, QB19 nv*, Immo RAC Hasselt nv*, Parc Léopold nv*.

Samenstelling van de Raad van Bestuur op 31 december 2015

Naam	Functie	Datum van de eerste benoeming	Einde van het mandaat	Kantooradres	Aanwezigheidsperscentage op bijeenkomsten van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2015
Guillaume H. Botermans	Voorzitter	2 mei 2007	Gewone algemene vergadering te houden in 2016	Arm-Stones Partnership SPRL, Louisalaan 505, 1050 Brussel	100%
Liévin Van Overstraeten	Vicevoorzitter bestuurder	23 mei 2008	Gewone algemene vergadering te houden in 2018	VOP NV, Sippelberglaan 3, 1080 Brussel	100%
Sophie Lambrighs	Gedelegeerd bestuurder	22 juli 2014	Gewone algemene vergadering te houden in 2018	Home Invest Belgium NV, Woluwelaan 60, bus 4, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe	100%
Wim Arousseau	Bestuurder	12 februari 2014	Gewone algemene vergadering te houden in 2019	Axa Belgium NV, Vorstlaan 25, 1170 Brussel	90%
Laurence de Hemptinne	Onafhankelijk bestuurder	5 mei 2015	Gewone algemene vergadering te houden in 2019	Rue de Ferrière, 1470 Bousval	87,50%
Koen Dejonckheere	Onafhankelijk bestuurder	3 mei 2011	Gewone algemene vergadering te houden in 2019	Gimv NV, Karel Oomsstraat 37, 2018 Antwerpen	100%
Eric Spiessens	Onafhankelijk bestuurder	3 mei 2011	Gewone algemene vergadering te houden in 2019	Auxipar NV, Urbain Britsierslaan 5 1030 Schaarbeek	100%
Johan Van Overstraeten	Bestuurder	18 augustus 2010	Gewone algemene vergadering te houden in 2019	VOP NV, Sippelberglaan 3, 1080 Brussel	100%

Ereleden van de Raad van Bestuur

Michel Pleeck	Erevoorzitter
Guy Van Wymersch-Moons	Erevoorzitter
Xavier Mertens	Gedelegeerd erebestuurder
Luc Delfosse	Onafhankelijk erebestuurder

Activiteitenverslag

De Raad van Bestuur handelt in het vennootschapsbelang (hetgeen inhoudt dat andere belangen dan uitsluitend deze van de aandeelhouders in aanmerking genomen worden, zoals de belangen van de cliënten en van de gebruikers van de gebouwen).

Zijn rol bestaat uit de volgende taken:

- bepalen van de strategie van de vennootschap en het nemen van de uiteindelijke beslissingen betreffende investeringen en desinvesteringen;
- opstellen van de halfjaar- en jaarrekeningen van de GVV, alsook van het financiële halfjaar- en jaarverslag en alle tussentijdse verklaringen;
- waken over de nauwkeurigheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan aandeelhouders, financiële analisten en het publiek;
- fusierapporten goedkeuren, beslissen over het toegestane kapitaal en gewone en buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders samenroepen;
- delegeren van het dagelijks bestuur aan het management, dat regelmatig aan de Raad van Bestuur verslag uitbrengt over zijn bestuur, en voorleggen van een jaarbudget alsook van een kwartaalstaat.

Naast de uitvoering van de hierboven vermelde algemene opdrachten heeft de Raad van Bestuur zich het afgelopen boekjaar uitgesproken over verschillende dossiers, waaronder met name:

- analyse en goedkeuring van investerings- en desinvesteringssdossiers;
- studie en keuze van de richtsnoeren voor de ontwikkeling, de diversificatie en de strategie van Home Invest Belgium;
- afschaffing van de aandelen aan toonder van de vennootschap;
- verslag van het Benoemings- en Remuneratiecomité;
- structuur van de financieringen, beleid inzake indekking van het intrestrisico en herstructurering van bepaalde indekkingsinstrumenten;
- samenstelling van de Raad van Bestuur en zijn verschillende comités;
- overeenkomst met de vastgoeddekundige;
- interne organisatie van de GVV, inclusief interne audit, risicobeheer en compliance-functie;
- analyse van de budgetten voor 2015 en 2016;
- wijzigingen aan het stelsel van roerende voorheffing verschuldigd op de dividenden uitgekeerd door residentiële GVV's;

- analyse van de gevolgen van de regeringsmaatregelen die doorgaans bekend staan onder de naam "Tax Shift" voor het business plan van de vennootschap.

De Raad van bestuur vergadert minstens zeven keer per jaar en verder telkens wanneer een specifieke of uitzonderlijke operatie dit vereist.

Tijdens het boekjaar 2015 is de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium 10 keer bijeengekomen.

De regels inzake quorum en besluitvorming zijn vastgesteld in artikel 17 en 18 van de statuten van de vennootschap:

- Overeenkomstig artikel 17 van de statuten "kan de Raad van Bestuur, behalve in geval van overmacht, slechts geldig beraadslagen en beslissingen nemen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen, die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen, op voorwaarde dat ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn."
- Artikel 18 bepaalt het volgende: "tenzij in uitzonderlijke gevallen, betreffen de beraadslaging en de stemming in principe enkel de punten die in de dagorde zijn opgenomen. Elk besluit van de Raad van Bestuur wordt genomen met een absolute meerderheid der stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders en, bij onthouding van een of meer onder hen, met de meerderheid van de andere stemgerechtigde bestuurders."
- In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

Gespecialiseerde comités

De verantwoordelijkheden en de werking van de gespecialiseerde comités die zijn opgericht binnen de Raad van Bestuur, worden nader toegelicht in het Corporate governance-charter van Home Invest Belgium. Dit charter kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap: www.homeinvestbelgium.be.

Investeringscomité

Het Investeringscomité is voornamelijk belast met de selectie, de analyse en de voorbereiding van investerings- en desinvesteringsdossiers; de Raad van Bestuur blijft echter verantwoordelijk voor de definitieve goedkeuring van deze dossiers.

Het Investeringscomité is het afgelopen boekjaar 10 keer bijeengekomen en was samengesteld uit de volgende personen:

- **Johan Van Overstraeten**, voorzitter van het investeringscomité, bestuurder; aanwezigheid op de bijeenkomsten van het comité tijdens het boekjaar: 10/10;
- **Sophie Lambrighs**, gedelegeerd bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 10/10;
- **Guillaume H. Botermans**, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 10/10;
- **Alain Verheulpen**, vertegenwoordiger AXA Belgium; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 8/10.

Auditcomité

Ondanks het feit dat Home Invest Belgium voldoet aan 2 van de 3 uitzonderingscriteria die zijn vastgelegd in artikel 526bis, § 3 van het Wetboek van Vennootschappen¹ en bijgevolg niet verplicht is een Auditcomité in te stellen, heeft de Raad van Bestuur van de GVV toch beslist een Auditcomité op te richten.

Het Auditcomité is het afgelopen boekjaar 4 keer bijeengekomen en was samengesteld uit de volgende personen:

- **Eric Spiessens**, bestuurder en voorzitter van het Auditcomité; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- **Guillaume H. Botermans**, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4;

- **Liévin Van Overstraeten**, bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4.

De commissaris van de GVV heeft 3 bijeenkomsten van het Auditcomité in 2015 bijgewoond.

De belangrijkste opdrachten van het Auditcomité zijn:

- financiële rapportering, met name bestaande uit de opvolging van de integriteit en de juistheid van de becijferde informatie en de relevantie van de toegepaste boekhoudnormen;
- evaluatie van de interne controle- en risicobeheerssystemen;
- opvolging van de wettelijke controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen, met inbegrip van de opvolging van de door de commissaris geformuleerde vragen en aanbevelingen.

Gedurende het boekjaar 2015 werden met name de volgende punten behandeld:

- driemaandelijkse controle van de rekeningen en van de evaluatie van de portefeuille;
- beleid inzake dekking van het intrestrisico (herstructurering van bepaalde indekkingsinstrumenten);
- evolutie van de huurleegstand;
- opvolging van de aanbevelingen van de commissaris omtrent de controle van de interne procedures;
- IT-platform van de vennootschap en IT-beveiliging.

Benoemings- en remuneratiecomité

Eénzelfde comité werd opgericht binnen Home Invest Belgium dat zowel competenties inzake benoeming als remuneratie groepeerde.

Het Benoemings- en remuneratiecomité is het afgelopen boekjaar 2 keer bijeengekomen en was samengesteld uit de volgende personen:

- **Guillaume Botermans**, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 2/2;
- **Eric Spiessens**, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 2/2;
- **Liévin Van Overstraeten**, bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 2/2.

⁽¹⁾ Het gemiddeld aantal werknemers is inderdaad lager dan 250 personen in het volledig boekjaar 2014 en het netto jaarlijks omzetcijfer van het boekjaar 2014 ligt lager dan € 50 miljoen.

Het Benoemings- en remuneratiecomité brengt regelmatig verslag uit aan de Raad van Bestuur over de uitoefening van zijn taken. Het comité staat de Raad van Bestuur bij in alle aangelegenheden die te maken hebben met de samenstelling van de Raad van Bestuur (aantal leden, bevoegdheden, “gender diversification”) en van de gespecialiseerde comités, en buigt zich over de remuneratie van de bestuurders en de leden van het management van de GVV.

Het Benoemings- en remuneratiecomité is meer in het bijzonder belast met:

- opstellen van het profiel van de bestuurders en directieposten van de GVV en formuleren van standpunten en aanbevelingen met betrekking tot de kandidaten;
- formuleren van voorstellen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het management;
- evalueren van de prestatiedoelstellingen die verbonden zijn aan de individuele remuneratie van de gedelegeerd bestuurder en het management;
- voorbereiden van het remuneratieverslag overeenkomstig artikel 96, § 3 van het Wetboek van Vennootschappen, om dit vervolgens in de Corporate governance-verklaring op te nemen, en verstrekken van nadere toelichting bij dit verslag op de Jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders.

Tijdens het boekjaar 2015 is het Benoemings- en remuneratiecomité voornamelijk bijeengekomen om de volgende punten te bespreken:

- het verloop van de samenstelling van de Raad van Bestuur en de “gender diversification”;
- prestatiebeoordeling van de leden van het management voor het jaar 2014 en vaststelling van hun variabele vergoeding voor dat boekjaar;
- bepaling van de individuele doelstellingen van de leden van het management voor het boekjaar 2015.



Ariane - The Horizon



Gent Zuid



Leopold



Residentie Mélopée

Management

De Raad van Bestuur wordt bijgestaan door het Management, dat de door de Raad van Bestuur vastgestelde strategie ten uitvoer brengt en de Raad daarover verslag uitbrengt.

Samenstelling

De leden van het management van HIB zijn:

- Sophie Lambrighs, Chief Executive Officer (CEO);
- Jean-Luc Colson, Chief Finance Officer (CFO)¹;
- Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer (COO)²;
- Toon Haverals, Chief Development Officer (CDO)³.

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.



Van links naar recht: Toon Haverals, CDO - Sophie Lambrighs, CEO - Filip Van Wijnendaele, COO en Jean-Luc Colson, CFO.

(1) Voor de uitoefening van zijn functies beschreven in het huidige verslag treedt de Heer Jean-Luc Colson op als vaste vertegenwoordiger van Ylkatt bvba.

(2) Voor de uitoefening van zijn functies beschreven in het huidige verslag treedt de Heer Filip Van Wijnendaele - Luc Colson op als vaste vertegenwoordiger van FWW Consult bvba.

(3) Voor de uitoefening van zijn functies beschreven in het huidige verslag treedt de Heer Toon Haverals op als vaste vertegenwoordiger van HIRES Consult bvba.

(4) Voorheen Home Invest Management genoemd.

Het curriculum vitae van de leden van het management (of van hun vaste vertegenwoordiger) kan als volgt worden samengevat:



Jean-Luc Colson

Chief Finance Officer

Dhr. Colson is 41 jaar oud en behaalde een graduaat boekhouding (HEMES Sainte Marie). Hij heeft diverse financiële functies uitgeoefend, met name bij Axa Belgium, ING Real Estate en Home Invest Development⁴.



Filip Van Wijnendaele

Chief Operating Officer

Dhr. Van Wijnendaele is 39 jaar oud en licentiaat/gegradueerde in de handels- en consulaire wetenschappen (HUB), Gediplomeerde in de Aanvullende Studies (GAS) zakelijke taalbeheersing (KULeuven) en behaalde een postgraduaat in vastgoedkunde (KULAK). Hij heeft diverse sleutelfuncties bekleed, met name bij Immobiliën Hugo Ceusters en bij de Société des Centres Commerciaux de Belgique (SCCB).



Toon Haverals

Chief Development Officer

Dhr. Haverals is 33 jaar oud en behaalde een masterdiploma Burgerlijk ingenieur-architectuur (KUL) alsook een Executive Master's Degree in Real Estate Management (AMS). Hij was werkzaam als ingenieur speciale technieken bij een ingenieursbureau, als projectarchitect bij diverse architectenbureaus en als projectmanager bij vastgoedontwikkelaar Extensa nv voor residentiële projecten.

De leden van het management worden voor de uitoefening van hun taken bijgestaan door de operationele teams van Home Invest Belgium en Home Invest Development. Zij kunnen ook een beroep doen op de bestuurders om te profiteren van hun deskundigheid en, in voorkomend geval, op externe adviseurs binnen de door de Raad van Bestuur vastgelegde grenzen. Voorts kunnen zij zich laten bijstaan door het Auditcomité voor alle kwesties waarvoor dit Comité bevoegd is.

De leden van het management voeren hun taken uit onder de verantwoordelijkheid en het toezicht van de Raad van Bestuur, waaraan zij regelmatig rekenschap en verantwoording afleggen.

Minstens eenmaal per jaar brengt de CEO verslag uit aan de Raad van Bestuur, aan de Commissaris en aan de FSMA over de uitoefening van de onafhankelijke controlefuncties, over de belangrijkste risico's die het afgelopen jaar in kaart gebracht werden en over de getroffen maatregelen om die risico's tegen te gaan.

Met het oog op de bepaling van hun variabele vergoeding worden de leden van het management onderworpen aan een jaarlijkse formele evaluatie door het benoemings- en remuneratiecomité op basis van de bij het begin van het jaar vastgestelde doelstellingen en criteria.



Ariane - The Horizon

Effectieve leiding

Home Invest Belgium heeft een Effectieve leiding aangesteld in de zin van artikel 14 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen. De verantwoordelijkheden en de werking van de Effectieve leiding worden nader toegelicht in het Corporate governance-charter van Home Invest Belgium. Dit charter kan

geraadpleegd worden op de website van de vennootschap www.homeinvestbelgium.be

De Effectieve leiding is samengesteld uit de volgende personen:

	Sophie Lambrighs CEO	Jean-Luc Colson CFO	Filip Van Wijnendaele COO
Aantal aangehouden aandelen van Home Invest Belgium	Nihil	Nihil	Nihil
Andere mandaten ¹	De andere mandaten van mevrouw Sophie Lambrighs werden hierboven vermeld.	Bestuurder van Home Invest Development*.	Bestuurder van Home Invest Development nv en van Charlent 53 Freehold bvba. Lid van het directiecomité bij Immobiliën Hugo Ceusters nv*.

Het kantooradres van de leden van het management is de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

(1) Het betreft mandaten die de afgelopen vijf jaar door de leden van het uitvoerend management werden uitgeoefend. De vervallen mandaten zijn aangeduid met een sterretje.

Interne controle, risicobeheer en interne audit

Interne controle

Home Invest Belgium heeft interne controle- en risicobeheerssystemen opgezet door de belangrijkste risico's in kaart te brengen waaraan zij is blootgesteld en door de nodige maatregelen te treffen om de potentiële gevolgen te beheersen en te beperken in het geval dat deze risico's zich daadwerkelijk voordoen. Daarbij wordt nauwlettend toegezien op de betrouwbaarheid van het financiële communicatie- en rapporteringsproces. Deze controle wordt tevens bevorderd door het hieronder uiteengezette integriteitsbeleid en door de voorkoming van belangenconflicten.

Interne controleomgeving

Het interne controle- en risicobeheerssysteem wordt opgezet door de effectieve leiders, onder toezicht van de Raad van Bestuur. Het berust op:

- een duidelijke afbakening van de respectieve rollen die zijn weggelegd voor de Raad van Bestuur, de gespecialiseerde comités, het management en de personeelsleden van Home Invest Belgium en van haar dochteronderneming Home Invest Development;
- een doorlopend toezicht door de bovengenoemde bestuursorganen, in het kader van hun respectieve rol, op de overeenstemming van elke beslissing en/of actie met de strategie van de vennootschap;
- een risicocultuur: Home Invest Belgium handelt als een goed huisvader met de bedoeling stabiele en terugkerende inkomsten te genereren;
- de strikte toepassing van regels inzake integriteit en bedrijfsethiek via een Corporate governance-charter en een gedragscode met het oog op de regeling van belangenconflicten en conflicten bij aan- en verkoop van aandelen, de voorkoming van misbruik van maatschappelijke goederen alsook via de aanstelling van een Compliance Officer.

Controleactiviteiten

De interne controle van Home Invest Belgium wordt met name toegepast door:

- de belangrijkste prestatie-indicatoren (Key Performance Indicators of KPI's) te monitoren (bezettingsgraad, schuldenlast, enz.);
- de verschillen tussen budgetprognose en werkelijkheid regelmatig te laten toetsen door het management; de afwijkingen tussen budget en werkelijkheid worden bovendien op kwartaalbasis nagezien door het Auditcomité en door de Raad van Bestuur;

- investeringsbeslissingen te nemen binnen de Raad van Bestuur na het advies van het Investeringscomité te hebben ingewonnen;
- de mogelijkheid om elke transactie i.v.m. de aan- of verkoop van vastgoed op basis van onderhandse overeenkomsten of notariële akten te reconstrueren wat betreft de oorsprong en de aard van de transactie, de betrokken partijen alsook het tijdstip en de plaats waar zij heeft plaatsgevonden; alvorens de transactie te sluiten, wordt een controle uitgevoerd op overeenstemming met de statuten van Home Invest Belgium alsook met de van kracht zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen;
- periodieke bijeenkomsten van het management (in principe om de 15 dagen) om de onderwerpen te behandelen die verband houden met het beheer van elke afdeling en met transversale kwesties;
- regelmatige vergaderingen tussen de verschillende managers en hun respectieve teams.

Risicoanalyse

De belangrijkste risico's worden om de zes maanden in kaart gebracht en geëvalueerd door de Raad van Bestuur in de gepubliceerde financiële halfjaar- en jaarverslagen. De risico's worden ook op ad-hocbasis, buiten het kader van de periodieke toetsingen, gevolgd door de Raad van Bestuur naar aanleiding van zijn bijeenkomsten, en op doorlopende basis door de risicobeheerder.

Aansluitend op deze risicoanalyse worden tegenmaatregelen genomen om de eventueel vastgestelde kwetsbaarheden en zwakke punten weg te werken. Zie het hoofdstuk "Risicofactoren" van voorliggend financieel jaarverslag voor meer informatie over de risico's.

Informatieverstrekking en communicatie

Door informatie te verstrekken en te communiceren kan de onderneming de bedrijfsvoering beheren, opvolgen en controleren.

De door de GW ingevoerde communicatieprocedure is afgestemd op de omvang van de vennootschap, en berust in essentie op dagelijkse interne communicatie tussen management en personeel alsook op werkvergaderingen en uitwisselingen via e-mail.

De bewaring van computergegevens wordt gewaarborgd door een continu back-upstelsel op harde schijf en een wekelijkse archivering buiten de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Functie van risicobeheer

De functie van risicobeheer wordt uitgeoefend door een risicobeheerder, die door de Raad van Bestuur benoemd wordt na voorafgaande toestemming van de FSMA. De heer Jean-Luc Colson werd benoemd tot risicobeheerder. De werking, rol, doelstellingen en draagwijdte van de interne audit van Home Invest Belgium wordt nader omschreven in het risico beheersreglement.

Functie van onafhankelijke interne audit

De verantwoordelijke voor de interne audit binnen de vennootschap is **dh. Liévin Van Overstraeten**. Hij beschikt hiertoe over de nodige competenties. Hij voldoet aan de in de GVV-wet voorgeschreven vereisten inzake professionele betrouwbaarheid, ervaring en deskundigheid, en valt niet onder één van de in de GVV-wet vermelde verbodsbepalingen.

De functies van interne auditor worden evenwel gedelegeerd

aan de heer Pierre-Hugues Bonnefoy van Deloitte. Zijn mandaat loopt af op 31 december 2016. De remuneratie van de interne auditor is vastgesteld op € 19 936 voor het boekjaar 2015.

De werking, rol, doelstellingen en draagwijdte van de interne audit van Home Invest Belgium worden nader omschreven in het interne auditreglement.

Functie van onafhankelijke compliance

Mevrouw Caroline Maddens werd door de Raad van Bestuur van 18 juni 2014 benoemd tot Compliance Officer. Mevrouw Caroline Maddens voldoet aan de in de GVV-wet voorgeschreven vereisten inzake professionele betrouwbaarheid, ervaring en deskundigheid, en valt niet onder één van de in de GVV-wet vermelde verbodsbepalingen.

De werking, rol, doelstellingen en draagwijdte van de functie van Compliance Officer van Home Invest Belgium worden nader omschreven in het Corporate governance-charter, dat geraadpleegd kan worden op de website van de vennootschap.



Livingstone

REMUNERATIE- VERSLAG

Het remuneratieverslag werd door de Raad van Bestuur van 23 maart 2016 goedgekeurd en houdt rekening met de door het benoemings- en remuneratiecomité geformuleerde aanbevelingen. Dit verslag bevat de informatie die wordt aanbevolen in de Belgische Corporate governance-code (editie 2009) alsook in artikel 96, § 3, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen, dat daarin werd ingevoerd door de wet van 6 april 2010.

Bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders

De heer Guillaume H. Botermans ontvangt een forfaitaire vaste vergoeding van € 80 000 per jaar, pro rata temporis, voor de uitoefening van de functie van voorzitter van de Raad van Bestuur van de vennootschap alsook voor alle andere prestaties die hij binnen de vennootschap uitvoert (waaronder presentiegeld voor het bijwonen van de

bijeenkomsten van de Raad van Bestuur en de comités alsook terugbetalingen van de voor de uitoefening van zijn mandaat gemaakte uitgaven en kosten).

De heer Guillaume H. Botermans heeft voor het jaar 2015 een remuneratie ontvangen van in totaal € 80 000.

Geen enkele andere niet-uitvoerende bestuurder krijgt enige vaste of variabele remuneratie, van welke aard dan ook. Wel mogen zij onkostennota's indienen voor de bij de uitoefening van hun mandaat gemaakte uitgaven.

De niet-uitvoerende bestuurders hebben recht op presentiegeld voor de bijeenkomsten van de Raad van Bestuur en van de verschillende gespecialiseerde comités. Deze bedroegen € 1000 per zitting van de Raad en € 500 per zitting voor een gespecialiseerd comité tijdens het voorbije boekjaar. Deze vergoedingen worden niet toegekend aan de leden van de Effectieve leiding, die deze vergaderingen bijwonen.

In €	Home Invest Belgium				Home Invest Development	Totaal
	Raad van Bestuur	Investeringscomité	Auditcomité	Benoemingsremuneratiecomité	Raad van Bestuur	
Guillaume H. Botermans	80 000 Voorzitter	-			-	80 000
Liévin Van Overstraeten	10 000 Vicevoorzitter	-	2 000 Lid	1 000 Lid	-	13 000
Wim Aourousseau	9 000 Lid	-	-	-	-	9 000
Laurence de Hemptinne	7 000 Lid	-	-	-	-	7 000
Koen Dejonckheere	10 000 Lid	-	-	-	-	10 000
Eric Spiessens	10 000 Lid	-	2 000 Voorzitter	1 000 Lid	-	13 000
Johan Van Overstraeten	10 000 Lid	5 000 Voorzitter	-	-	-	15 000
Cocky SA	-	-	-	-	1 500	1 500
Totaal bestuurders	136 000	5 000	4 000	2 000	1 500	148 500

Bezoldiging van de Effectieve leiding

Basisprincipe: een correcte basisremuneratie, rekening houdend met het gewicht van de functie, het vereiste kennisniveau, het belang van de vennootschap, verhoogd met een aan een bovengrens gebonden variabele remuneratie die afhankelijk is van de bereikte resultaten ten opzichte van de overeengekomen doelstellingen. De variabele remuneratie wordt bepaald volgens – indien mogelijk meetbare – evaluatiecriteria die de Raad van Bestuur bij het begin van het boekjaar heeft vastgesteld op advies van het benoemings- en remuneratiecomité. Rekening houdend met de financiële staten van het afgesloten boekjaar beoordeelt de Raad van Bestuur op advies van het benoemings- en remuneratiecomité en bij het begin van het daaropvolgende boekjaar in welke mate de evaluatiecriteria werden verwezenlijkt.

Relatief belang van de verschillende bestanddelen van de remuneratie: de Raad van Bestuur legt een bovengrens vast voor de variabele remuneraties die aan elk lid van de Effectieve leiding worden toegekend.

Behoudens die welke aan de gedelegeerd bestuurder worden toegekend, worden geen prestatiebonussen toegekend in aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven.

Bezoldiging van de Gedelegeerd bestuurder, Sophie Lambrighs

De tussen **Home Invest Belgium** en mevrouw Sophie Lambrighs gesloten overeenkomst voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen, ten belope van € 122 000 voor 2015 alsook in een variabele remuneratie die kan gaan van 0% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

Haar variabele remuneratie wordt bepaald op basis van volgende criteria:

- de bezettingsgraad van het vastgoed in portefeuille;
- de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille;
- het courant resultaat;
- de uitrol van de andere strategische beleidslijnen zoals door de Raad vastgelegd;
- het “corporate management” in het algemeen;
- en de communicatie naar de buitenwereld.

Mevrouw Lambrighs heeft ook recht op een pensioenplan (die voorziet in een jaarpremie ten bedrage van € 24 000 voor 2015) alsook op prestatiebonussen in aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven, te weten:

- op voorwaarde dat mevrouw Sophie Lambrighs haar functie ten bate van de vennootschap nog uitoefent op 14 juni 2017, heeft zij recht op de toekenning van 1 200 aandelen van de vennootschap of kan zij bij wijze van alternatief de vennootschap verzoeken om uitbetaling in geld van de tegenwaarde van deze aandelen (tegen de slotkoers van 13 juni 2017).
- Mevrouw Lambrighs heeft ook recht op (op voorwaarde dat zij op dat ogenblik nog steeds haar functie uitoefent ten bate van de vennootschap):
 - in 2015, het bedrag van de dividenden die de vennootschap voor het boekjaar 2014 heeft vastgesteld met betrekking tot 400 aandelen van de vennootschap,
 - in 2016, het bedrag van de dividenden die de vennootschap voor het boekjaar 2015 heeft vastgesteld met betrekking tot 800 aandelen van de vennootschap,
 - in 2017, het bedrag van de dividenden die de vennootschap voor het boekjaar 2016 heeft vastgesteld met betrekking tot 1 200 aandelen van de vennootschap.

Mevrouw Lambrighs krijgt bovendien een gsm en heeft recht op terugbetaling van de gsm-kosten alsook van de voor rekening van de GVV gemaakte kosten.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: de tussen mevrouw Sophie Lambrighs en de vennootschap gesloten overeenkomst bepaalt dat de vennootschap bij verbreking van de overeenkomst harerzijds een opzeggingstermijn van zes maanden in acht dient te nemen, welke ingaat op de eerste dag van de maand volgend op de kennisgeving van de verbreking. Het staat de vennootschap vrij naar eigen goeddunken deze opzeggingstermijn (voor het geheel of ten dele) te vervangen door de betaling van een vergoeding waarvan het bedrag wordt bepaald op basis van de vaste remuneratie voor een periode overeenstemmend met zes volledige dienstmaanden of met de resterende duur van de lopende opzeggingstermijn. Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate governance-code.

De overeenkomst die werd gesloten tussen de dochteronderneming **Home Invest Development** en Zou2 bvba, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, mevrouw Sophie Lambrighs, voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen, ten belope van € 110 000 voor 2015 alsook in een variabele remuneratie die kan gaan

van 0% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar. Haar variabele remuneratie wordt bepaald op basis van de volgende criteria:

- de naleving van de tijdschema's voor projectontwikkelingen;
- de naleving van de budgetten van de werven;
- de uitbouw van het ontwikkelingsteam.

Bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil.

Prestatiebonussen in aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven: nihil.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding.

Home Invest Development dient bij verbreking van de overeenkomst harerzijds een opzeggingstermijn van zes maanden in acht te nemen, die ingaat op de 1ste dag van de maand volgend op de kennisgeving van de verbreking. Het staat Home Invest Development vrij naar eigen goeddunken deze opzeggingstermijn (voor het geheel of ten dele) te vervangen door de betaling van een vergoeding, waarvan het bedrag bepaald wordt op basis van de vaste remuneratie voor een periode overeenstemmend met zes volledige dienstmaanden of met de resterende duur van de lopende opzeggingstermijn. Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate governance-code.

Bezoldiging van de Chief Finance Officer (CFO), Jean-Luc Colson

(in het kader van een op 21 januari 2010 met Ylkatt bvba gesloten ondernemingsovereenkomst)

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen, en in een variabele remuneratie die kan gaan van 5% tot 16% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar. Hij krijgt bovendien een gsm en heeft recht op terugbetaling van de gsm-kosten alsook van de voor rekening van de GVV gemaakte kosten.

Zijn variabele remuneratie wordt vastgesteld door tijdens het desbetreffende boekjaar de volgende evaluatiecriteria toe te passen:

- het courant resultaat;
- de voorbereiding van de IT-transformatie van de

vennootschap;
— de controle van de operationele marge.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil.

Prestatiebonussen in aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven: nihil.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: bij verbreking van de overeenkomst door de GVV voorziet de met YLKATT BVBA gesloten ondernemingsovereenkomst in een opzeggingstermijn van negen maanden, te vermeerderen met een verbrekingsvergoeding van drie maanden. De opzeggingstermijn kan vervangen worden door een opzegvergoeding voor een bedrag dat in verhouding staat tot de resterende duur van de opzeggingstermijn.

De verbrekingsvergoeding van drie maanden wordt vermeerderd met één halve maand per dienstjaar, zonder in totaal negen maanden te mogen overschrijden.

Deze verbrekingsvergoeding zal berekend worden rekening houdend zowel met de vaste als de variabele vergoeding. Deze contractuele bepalingen kunnen afwijken¹ van de ter zake geldende aanbevelingen, zoals die vermeld staan in de Belgische Corporate governance-code. Gelet op het remuneratieniveau, de opgedane ervaring en de anciënniteit is de Raad van Bestuur niettemin van oordeel dat deze bepalingen evenwichtig zijn.

Bezoldiging van de Chief Operating Officer (COO), Filip Van Wijnendaele

(in het kader van een op 5 maart 2011 met FWW Consult bvba gesloten ondernemingsovereenkomst)

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen, en in een variabele remuneratie die kan gaan van 5% tot 16% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

Hij krijgt bovendien een gsm en heeft recht op terugbetaling van de gsm-kosten alsook van de voor rekening van de GVV gemaakte kosten.

(1) Indien de opzeggingstermijn voor het geheel of ten dele wordt omgezet in een verbrekingsvergoeding, kan het zijn dat de in de Belgische Corporate governance-code (editie 2009) aanbevolen verbrekingsvergoeding van maximaal 12 maanden overschreden wordt.

Zijn variabele remuneratie wordt vastgesteld door tijdens het desbetreffende boekjaar de volgende evaluatiecriteria toe te passen:

- het courant resultaat;
- de voorbereiding van de IT-transformatie van de vennootschap;
- de commercialisering van de nieuwe projecten Troon en The Link.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil.

Prestatiebonussen in aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven: nihil.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en

vertrekvergoeding: bij verbreking van de overeenkomst door de GVV voorziet de met FWW Consult bvba gesloten ondernemingsovereenkomst in een opzeggingstermijn van drie maanden te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van hoogstens zes maanden, alsook in een verbrekingsvergoeding van vier maanden, te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van hoogstens zes maanden.

De opzeggingstermijn kan vervangen worden door een opzegvergoeding voor een bedrag dat in verhouding staat tot de resterende duur van de opzeggingstermijn.

Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate governance-code.

Boekjaar 2015

Tijdens het boekjaar 2015 heeft de Effectieve leiding¹ de volgende remuneraties ontvangen:

In €	Vaste remuneratie	Variabele remuneratie voorhetmaatschappelijk boekjaar	Pensioenplan	Overige
CEO Home Invest Belgium	122 000	25 900	24 000	1 500*
Gedelegeerd bestuurder Home Invest Development	110 000	20 000	-	-
Effective leiding	473 288	54 946	-	-

* Dividend ontvangen op de 400 aandelen van de vennootschap.



ArchView

(1) Het bedrag van de vaste en variabele remuneratie van de Effectieve leiding omvat ook de remuneratie toegekend aan dhr. Alexander Hodac in zijn hoedanigheid van vast vertegenwoordiger van AHO Consulting bvba.

Andere betrokken partijen

Commissaris

De commissaris van Home Invest Belgium is **de heer Karel Nijs**, bedrijfsrevisor, verbonden aan Grant Thornton Bedrijfsrevisoren cvba, gevestigd te 2600 Antwerpen, Potvlietlaan 6. Hij is erkend door de FSMA en certificeert met name de jaarrekening van de GVV en ziet haar halfjaarrekeningen na.

voor een termijn van 3 jaar. Zijn jaarlijkse bezoldiging werd vastgesteld op € 26 800, te vermeerderen met de btw en te indexeren. Het mandaat van de commissaris komt ten einde na de gewone algemene vergadering van 2016. De vennootschap consulteert de markt in dit verband.

Met goedkeuring van de FSMA werd zijn mandaat op de gewone algemene vergadering van 7 mei 2013 verlengd

(€ - inclusief btw)	2015	2014
Bezoldiging van de Commissaris (statutaire basis)		
Bezoldiging van het boekjaar voor het mandaat van Commissaris	€ 33 638	€ 33 638
Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten		
Andere controleopdrachten	€ 8 410	€ 7 260
Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten	€ 907	€ 20 829
TOTAAL	€ 42 955	€ 61 727

De Commissaris heeft voorliggend beheersverslag nagezien en heeft bevestigd dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover hij beschikt in het kader van zijn mandaat.

Zijn verslag is hieronder in het hoofdstuk “Financiële staten” opgenomen bij het verslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Vastgoeddeskundige

Winssinger & Associés NV (RPR Brussel: 0422.118.165), met maatschappelijke zetel gevestigd te 1170 Brussel, Terhulpssteenweg 166, vertegenwoordigd door de heer Christophe Ackermans, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vennootschap, en waardeert het vastgoed op kwartaalbasis alsook bij de verwerving,

inbreng en verkoop van gebouwen, of bij de fusie/splitsing van vastgoedvennootschappen met de GVV of nog bij de opname van gebouwen in de consolidatiekring van de GVV op andere manieren. Zijn mandaat verstrijkt op 31 december 2017. Zijn jaarlijkse remuneratie wordt als volgt berekend:

Te waarden oppervlakten	per gewaardeerde m ² (exclusief btw)
Tranche van 0 tot 125 000 m ²	€ 0,40
Tranche van 125 001 tot 175 000 m ²	€ 0,35
Meer dan 175 000 m ²	€ 0,30

Financiële dienstverlening

BNP Paribas Fortis nv (RPR Brussel: 0403.199.702), gevestigd te 1000 Brussel, Warandeborg 3 (tel.: +32 (0)2 565 11 11) is de centraliserende bank belast met de financiële dienstverlening met betrekking tot de aandelen van Home Invest Belgium (uitbetalen

van dividenden, inschrijven op kapitaalsverhogingen, bijeenroepen van algemene vergaderingen).

De remuneratie van de bank wordt als volgt bepaald (te vermeerderen met de btw):

Gedematerialiseerde effecten	0,12% van de nettowaarde van de betaalbaar gestelde coupon (BTW excl.)
Effecten aan toonder	2% van de nettowaarde van de betaalbaar gestelde coupon + € 0,10 per coupure (BTW excl.)

Liquidity provider

Bank Degroof treedt op als "Liquidity Provider" (liquiditeitsverschaffer) voor het aandeel Home Invest Belgium.

De vergoeding van de "liquidity provider" bedraagt € 20 000 per jaar (exclusief BTW).



Haverwerf

REGLEMENTEN EN PROCEDURES

Voorkoming van belangenconflicten

De wettelijke regels ter voorkoming van belangenconflicten die van toepassing zijn op Home Invest Belgium, zijn opgenomen in **artikel 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in artikel 36 tot 38 van de wet van 12 mei 2014.**

Het afgelopen boekjaar heeft geen enkele transactie geleid tot de toepassing van artikel 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, noch van artikel 36 van de Wet van 12 mei 2014.

Andere regels ter voorkoming van belangenconflicten zijn opgenomen in het **Corporate governance-charter¹** van Home Invest Belgium, dat door alle bestuurders van de GVV werd onderschreven. Dit charter bepaalt met name in artikel 4.8:

“(…) Ingeval Home Invest Belgium een transactie wil afsluiten met een bestuurder of met een vennootschap die met een bestuurder verbonden is, die niet valt onder artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen (bijvoorbeeld omdat het gaat om een gebruikelijke verrichting die plaatsvindt onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die marktconform zijn), acht Home Invest Belgium het niettemin nodig dat deze bestuurder dit meldt aan de andere bestuurders vóór de beraadslaging van de Raad van Bestuur en dat hij ervan afziet om de beraadslaging van de Raad van Bestuur met betrekking tot deze verrichting bij te wonen, evenals om deel te nemen aan de stemming. (...)”.

Ook de cumulatie van mandaten of functies kan aanleiding geven tot belangenconflicten. Naargelang van de concrete omstandigheden,

- indien transacties plaatsvinden tussen Home Invest Belgium en VOP nv, waarvan de heer Liévin Van Overstraeten Gedelegeerd bestuurder en de heer Johan Van Overstraeten Bestuurder is, kan VOP nv een belang



Lambermont



Lambermont



Jourdan

(1) Het Corporate governance-charter van Home Invest Belgium is terug te vinden op de website van de vennootschap www.homeinvestbelgium.be

hebben dat in strijd is met het belang van Home Invest Belgium;

- indien transacties plaatsvinden tussen Home Invest Belgium en Axa Belgium, waarvan de heer Wim Aurousseau Chief Investment Officer is, kan Axa Belgium een belang hebben dat in strijd is met het belang van Home Invest Belgium.

De Effectieve leiding is onderworpen aan dezelfde regels inzake belangenconflicten als de Raad van Bestuur. Voorts ziet Home Invest Belgium erop toe dat haar belangrijkste dienstverleners zich aansluiten bij het Corporate

governance-charter voor wat betreft de voorkoming van belangenconflicten en het misbruik van voorkennis. In het bijzonder wat de erkende vastgoeddeskundige van de GVV betreft, bepaalt de met Home Invest Belgium gesloten overeenkomst dat de eerste waardering van het onroerend goed in geval van belangenconflicten wordt opgedragen aan een andere vastgoeddeskundige.

Voorkoming van misbruik van voorkennis

Gezien het feit dat Home Invest Belgium hoog staat aangeschreven voor haar integriteit, heeft de Raad van Bestuur een **Gedragscode**¹ opgesteld die van toepassing is op transacties die door de bestuurders en medewerkers van de GVV en haar dochterondernemingen worden uitgevoerd op de aandelen en andere financiële instrumenten van de GVV.

Deze Gedragscode voorziet onder meer in:

- de opstelling van een kalender van periodes waarin het verboden is beurstransacties op de aandelen van de GVV uit te voeren: bijvoorbeeld tussen het ogenblik dat de bestuurders kennis nemen van de financiële resultaten en de 5^{de} werkdag volgend op hun datum van publicatie ("gesloten periodes");
- de verplichte schriftelijke kennisgeving aan de "Compliance Officer" binnen vijf werkdagen na elke transactie op de aandelen van de GVV.

Onderzoek en ontwikkeling

Home Invest Belgium heeft tijdens het boekjaar 2015 geen enkele activiteit uitgevoerd inzake onderzoek en ontwikkeling.

Informatie over het bestaan van omstandigheden die de ontwikkeling van de GVV aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

De Raad van bestuur heeft geen enkele aanwijzing over het bestaan van omstandigheden die een noemenswaardige invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling van de GVV in de zin van artikel 119, 3° van het Wetboek Vennootschappen.



ArchView



Lebeau



Leopold

(1) De Gedragscode is terug te vinden op de website van de vennootschap: www.homeinvestbelgium.be

De doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake financieel risicobeheer, de blootstelling van de vennootschap aan krediet-, prijs-, liquiditeits- en thesaurierisico's alsook de indekkingsinstrumenten en hun aanwending, zijn beschreven in het hoofdstuk "Risicofactoren" van onderhavig financieel jaarverslag.

Informatie op grond van artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt¹

De hieronder opgenomen informatie strekt tot toelichting bij de elementen die, in geval van een openbaar overnamebod op de aandelen van Home Invest Belgium, gevolgen kunnen hebben, zoals bedoeld in artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007:

- op 31 december 2015 was het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium vertegenwoordigd door 3 160 809 volgestorte gewone aandelen, zonder vermelding van nominale waarde². De aandeelhoudersstructuur wordt verduidelijkt in het hoofdstuk "Home Invest Belgium op de beurs";
- er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen inzake de overdracht van effecten;
- er zijn geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn;
- er is geen aandelenplan voor werknemers;
- er is geen wettelijke of statutaire beperking van de uitoefening van het stemrecht;
- voor zover Home Invest Belgium bekend, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten of de uitoefening van het stemrecht;
- de toepasselijke regels voor de benoeming en vervanging van de leden van de Raad van Bestuur zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap en in het Corporate governance-charter;
- de toepasselijke regels voor de statutenwijziging van Home Invest Belgium zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap, waarin rekening is gehouden met de ter zake geldende wetgeving (het Wetboek van vennootschappen, de wet van 12 mei 2014, het

- Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen);
- overeenkomstig artikel 6.2 van de statuten van Home Invest Belgium is de Raad van Bestuur gemachtigd om:
 - in één of meerdere keren het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal ten belope van maximaal € 74 401 221,91. Deze machtiging is toegekend voor een duur van 5 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 76 949 294,75 en wordt vertegenwoordigd door 3 160 809 aandelen. Er is geen gebruik gemaakt van het toegestane kapitaal gedurende het boekjaar 2015. Op 31 december 2015 bedroeg het nog beschikbare toegestane kapitaal bijgevolg € 74 401 221,91;
 - eigen aandelen in te kopen of in pand te nemen binnen de grenzen van artikel 6.3 van de statuten, dat voorziet in:
 - a) enerzijds de mogelijkheid om, gedurende een periode van 5 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012, aandelen van de GVV te kopen tegen een eenheidsprijs van minstens 80% van de laatste gepubliceerde netto inventariswaarde en van maximum 105% van deze waarde, met een maximum van 10% van het totaal van de uitgegeven aandelen;
 - b) anderzijds de mogelijkheid om, gedurende een periode van 3 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012, aandelen van de vennootschap te verwerven, wanneer deze aankoop noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig dreigend nadeel;
- er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Home Invest Belgium partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle in het kader van een openbaar overnamebod, met uitzondering van een clause genaamd "wijziging van controle" in (i) de met Bank Degroof Petercam gesloten kredietovereenkomst op grond waarvan Bank Degroof Petercam de kredietovereenkomst vervroegd mag beëindigen in geval van wijziging van controle en (ii) de contractuele documenten van de obligatie-emissie wordt bovendien bepaald dat bij een wijziging van controle over de vennootschap, de obligatiehouders Home Invest Belgium kunnen verzoeken de uitgegeven obligaties vervroegd af te lossen;
- er zijn geen overeenkomsten tussen Home Invest Belgium en de leden van haar Raad van Bestuur of haar personeel, die voorzien in de betaling van een schadevergoeding in geval van ontslag of stopzetting van de activiteiten ten gevolge van een openbaar overnamebod.

(1) Zie ook de wet van 1 april 2007 op de openbare overnameaanbiedingen en artikel 21.2.6 van bijlage I bij de Prospectusverordening 809/2004.

(2) Waarvan 12 912 aandelen in eigen bezit, aangehouden door Home Invest Development nv, 100%-dochteronderneming van Home Invest Belgium.

FINANCIËLE STATEN

- | 108 GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- | 136 STATUTAIRE JAARREKENING
- | 140 VERSLAGEN VAN DE COMMISSARIS



GECONSOLIDEERDE JAARREKENING¹

BALANS

ACTIVA	Bijlage	2015	2014
I. Vaste Activa		347 049 162	317 610 294
B. Immateriële vaste activa	15	7 733	11 891
C. Vastgoedbeleggingen	16	346 100 301	316 492 961
D. Andere materiële vaste activa	18	149 060	190 973
E. Financiële vaste activa	24	74 186	69 440
F. Vorderingen financiële leasing	19	717 882	845 029
II. Vlottende activa		16 012 906	14 170 877
A. Activa bestemd voor verkoop	20	2 484 525	5 810 465
C. Vorderingen financiële leasing	19	127 147	119 486
D. Handelsvorderingen	21	10 343 536	2 694 041
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	21	275 869	312 992
F. Kas en kasequivalenten	22	2 487 426	4 925 898
G. Overlopende rekeningen	23	294 403	307 995
TOTAAL ACTIVA		363 062 069	331 781 170
EIGEN VERMOGEN			
A. Kapitaal	26	75 999 055	75 999 055
B. Uitgiftepremies	26	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	26	95 782 145	91 384 022
D. Nettoresultaat van het boekjaar	26	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	24	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	24	6 951 266	8 006 364
II. Kortlopende verplichtingen		8 252 501	5 923 123
B. Kortlopende financiële schulden	24	605 651	644 327
c. Andere		605 651	644 327
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	25	6 026 535	3 509 489
b. Andere		6 026 535	3 509 489
E. Andere kortlopende verplichtingen	25	85 861	119 654
F. Overlopende rekeningen	23	1 534 454	1 649 654
VEPLICHTINGEN		162 870 436	123 556 941
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		363 062 069	331 781 170

(1) De geconsolideerde jaarrekeningen 2015 van Home Invest Belgium omvatten deze van haar dochterondernemingen, de NV Home Invest Development (100%) en de BVBA Charlent 53 Freehold en zijn uitgedrukt in euro, tenzij anders vermeld.
Sinds de jaarrekening van het boekjaar 2006 worden de toegepaste boekings- en waarderingscriteria opgenomen in de "International Financial Reporting Standards" (IFRS). Zijn begrepen in onderhavig financieel jaarverslag per referentie: de financiële jaarverslagen (die de geconsolideerde financiële staten omvatten, met verkorte versie van de statutaire rekeningen, de geconsolideerde beheersverslagen, de rapporten van de commissaris en de expertiseverlagen), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële rapporten, de beschrijving van de financiële situatie, de informatie betreffende de verbonden partijen en de historische financiële inlichtingen betreffende de filialen van de GVV. De statutaire jaarrekening van Home Invest Belgium wordt opgesteld conform IFRS vanaf 1 januari 2005. Deze wordt verkort weergegeven conform artikel 105 van het Wetboek der Vennootschappen. De gedetailleerde statutaire rekeningen maken het voorwerp uit van een deposito bij de Nationale Bank ten gevolge van de gewone algemene vergadering. Ze zijn ook op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

RESULTATENREKENING

	Bijlage	2015	2014
I. Huurinkomsten (+)	4	17 807 520	18 941 328
III. Met verhuur verbonden kosten (±)	4	-161 024	-183 360
NETTO HUURRESULTAAT		17 646 496	18 757 968
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)			125 760
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)			735 818
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)			-1 877 271
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (±)			-15 982
VASTGOEDRESULTAAT		16 567 162	17 726 293
IX. Technische kosten (-)	6	-1 614 789	-1 240 741
X. Commerciële kosten (-)	7	-427 252	-256 272
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	8	-405 280	-113 423
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	8	-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 (-)	9	-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 (±)	10-20	1 333 073	3 968 854
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (±)	10	5 991 869	6 990 080
OPERATIONEEL RESULTAAT		17 737 817	23 025 238
XX. Financiële inkomsten (+)	11	83 404	94 499
XXI. Netto interestkosten (-)	12	-3 326 445	-3 999 979
XXII. Andere financiële kosten (-)	13	-57 228	-51 715
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (±)	13	963 443	-3 107 691
FINANCIEEL RESULTAAT		-2 336 826	-7 064 885
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		15 400 990	15 960 353
XXIV. Vennootschapsbelasting (±)	14	-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

Staat van het globaal resultaat	2015	2014
I. Nettoresultaat	15 311 847	15 937 954
II. Andere elementen van het globaal resultaat:		
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	91 655	-427 144
1. Effectieve dekkingsinstrumenten	91 655	-592 845
2. Herkwalificatie volgens IAS 39 § 101	0	165 701
GBAAL RESULTAAT(I + II)	15 403 501	15 510 810

Het netto resultaat van het boekjaar (€ 15 311 847) werd volledig ggeboekt onder rubriek D. Netto resultaat van het boekjaar in het eigen vermogen, verminderd met het in december uitgekeerde interimdividend ten belope van € 11 853 034.

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoed- beleggingen
SALDO OP 31/12/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	90 909 201
Transfer					
Inbreng AXA	2 548 073	-18 688	5 809 535		
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-2 916 296
Uitgekeerd dividend					
Resultaat van het boekjaar					
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten					
Variaties reële waarde vastgoed					15 524 054
SALDO OP 31/12/2014	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	103 516 959
SALDO OP 31/12/2014	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	103 516 959
Transfer					
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-6 516 200
Uitgekeerd dividend					
Interimdividend					
Resultaat van het boekjaar					
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten					
Variaties reële waarde vastgoed					8 543 550
SALDO OP 31/12/2015	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	105 544 309

Reserve van de geschatte mutatiekosten en –rechten	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van indekkings-instrumenten	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Over-gedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
-25 730 630	-671 198	-757 323	1 259 467	12 446 842	24 907 336	195 025 808
				1 868 626	-1 868 626	0
						8 338 920
1 305 670				1 610 626		0
					-10 651 309	-10 651 309
					15 937 954	15 937 954
	-427 144					-427 144
-3 136 652					-12 387 402	0
-27 561 611	-1 098 342	-757 323	1 259 467	15 926 094	15 937 954	208 224 230
-27 561 611	-1 098 342	-757 323	1 259 467	15 926 094	15 937 954	208 224 230
				-2 683 611	2 683 611	0
1 661 743				4 854 457		0
					-11 631 485	-11 631 485
					-11 804 614	-11 804 614
					15 311 847	15 311 847
	91 655					91 655
-1 553 471					-6 990 080	0
-27 453 339	-1 006 688	-757 323	1 259 467	18 096 940	3 507 233	200 191 632

KASSTROOMOVERZICHT

	2015	2014
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	4 925 898	3 882 740
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	1 952 330	5 583 687
Resultaat van het boekjaar	15 311 847	15 937 954
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	17 737 817	23 025 238
Ontvangen interesten	83 404	94 499
Betaalde interesten	-3 383 674	-4 051 693
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	963 443	-3 107 691
Belastingen	-89 144	-22 400
Aanpassingen aan de winst voor niet-operationele activiteiten	-8 209 601	-7 748 765
Afschrijvingen en waardeverminderingen	78 783	102 478
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	78 783	102 478
Andere niet-monetaire elementen	-6 955 312	-3 882 389
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (±)	-5 991 869	-6 990 080
- Andere langlopende transacties	-963 443	3 107 691
Winst bij realisatie van activa	-1 333 073	-3 968 854
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-1 333 073	-3 968 854
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-5 149 915	-2 605 502
Bewegingen in de activa:	-7 479 293	583 743
- Kortlopende financiële activa	-7 661	-7 249
- Handelsvorderingen	-7 522 347	624 918
- Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa	37 123	-16 022
- Overlopende rekeningen	13 592	-17 904
Bewegingen in de verplichtingen	2 329 378	-3 189 245
- Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden	2 478 370	1 176 197
- Andere Kortlopende verplichtingen	-33 793	-5 108 963
- Overlopende rekeningen	-115 199	743 522
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-18 993 919	18 252 014
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-7 530 467	-1 724 410
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	-14 767 277	-3 934 482
Desinvesteringen	18 507 785	31 625 911
Projectontwikkelingen	-15 166 500	-7 667 814
Overige materiële vaste activa	-32 713	-166 392
Langlopende financiële vaste activa	-4 746	6 572
Andere langlopende financiële activa	0	112 630
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	14 603 117	-22 792 542
Variatie van de financiële verplichtingen en schulden		
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	38 039 215	-12 122.546
Variatie van kapitaal (±)	0	-18 688
Dividend vorig boekjaar	-11 631 485	-10 651 309
Interimdividende	-11 804 614	
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	2 487 426	4.925.898

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Bijlage 1: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING

Home Invest Belgium NV is een GVV. Ze is opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd in België, 1200 Brussel, Woluwelaan 60. De onderneming is genoteerd op NYSE Euronext Brussel. De geconsolideerde jaarrekening omvat Home Invest Belgium en haar dochterondernemingen, NV Home Invest Development en BVBA Charlent 53 Freehold.

Bijlage 2: VOORNAAMSTE BOEKHOUDMETHODES

Gelijkvormigheidsverklaring

De jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met het IFRSreferentiesysteem ('International Financial Reporting Standards') zoals goedgekeurd in de Europese Unie.

In toepassing van artikel 11 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de GVV, opstelt Home Invest Belgium haar jaarrekening volgens het IFRSreferentiesysteem.

De vennootschap heeft haar openingsbalans opgesteld volgens IFRS op 1 januari 2005 (datum van overgang naar IFRS). In overeenstemming met IFRS 1 – Eerste toepassing van IFRS heeft de Vennootschap beslist de acquisities vóór de datum van overgang naar IFRS niet te herwerken, en dat conform IFRS 3 – Bedrijfscombinaties.

Vorbereidingsbasis

De jaarrekening wordt voorgesteld in euro's, behalve waar anders vermeld. Ze is opgesteld op basis van de historische kosten, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële instrumenten, die gewaardeerd zijn aan hun reële waarde. De boekingsmethodes werden coherent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Consolidatiebasis

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningen van Home Invest Belgium en haar dochterondernemingen. De dochterondernemingen zijn entiteiten die worden gecontroleerd door de groep. Er is sprake van controle, wanneer Home Invest Belgium, rechtstreeks of onrechtstreeks, via dochterondernemingen, meer dan de helft van de stemrechten van een entiteit bezit. Er bestaat controle wanneer Home Invest Belgium, rechtstreeks of onrechtstreeks, de macht heeft over de entiteit; wordt blootgesteld aan of rechten heeft op variabele rendementen omwille van haar implicatie in deze entiteit; de mogelijkheid heeft om haar invloed uit te oefenen op het bedrag van deze rendementen. Aangezien Home Invest Belgium meer dan de helft van de aandelen/stemrechten in deze dochtervennootschappen aanhoudt, zijn deze dochtervennootschappen gecontroleerd door Home Invest Belgium (IFRS 12 § 7 (a)).

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn integraal geconsolideerd vanaf de acquisitiedatum tot de datum waarop de controle afloopt.

De rekeningen van de dochterondernemingen zijn opgesteld voor hetzelfde boekjaar als dat van Home Invest Belgium. Er worden uniforme IFRS waarderingsregels toegepast op de betrokken dochterondernemingen.

Alle intra-groepverrichtingen, evenals de latente winsten en verliezen binnen de groep op verrichtingen tussen de ondernemingen van de groep, worden geëlimineerd. De latente verliezen worden geëlimineerd, behalve in het geval van een buitengewone waardevermindering.

Goodwill - Badwill

De goodwill is het positieve verschil tussen de prijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de reële waarde van de verworven activa en passiva van de dochteronderneming, op het moment van de overname. De prijs van de bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs en alle rechtstreeks toewijsbare transactiekosten.

De negatieve goodwill (badwill) is het negatieve verschil tussen de prijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de reële waarde van de verworven activa en passiva van de dochteronderneming, op het moment van de overname. Deze negatieve goodwill wordt door de overnemer onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening.

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa met een beperkte levensduur worden oorspronkelijk geëvalueerd tegen hun kostprijs. Na de initiële boeking worden ze gewaardeerd tegen hun kostprijs verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele waardeverminderingen.

De immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de beste raming van hun gebruiksduur. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode van de immateriële activa worden minstens aan het einde van elk boekjaar herzien.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn beleggingen in onroerende activa die worden aangehouden voor verhuur op lange termijn en/of voor de waardetoeename van het kapitaal. De vastgoedbeleggingen worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de transactiekosten en de nietaftrekbare BTW. Voor gebouwen die worden verworven via een fusie, splitsing of inbreng van bedrijfstak, zijn de belastingen verschuldigd op de potentiële meerwaarden van de aldus geïntegreerde activa inbegrepen in de kosten van de desbetreffende activa.

Bij de eerste periodieke afsluiting na de initiële boeking ervan, worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. Een onafhankelijke externe vastgoedexpert gaat driemaandelijks over tot de waardering van de vastgoedportefeuille, inclusief kosten, registratierechten en honoraria (d.w.z. de zogenaamde "beleggingswaarde". De expert baseert zijn evaluatie op 2 methodes: - de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde; - de waardering op basis van eenheidsprijzen.

Home Invest Belgium gaat vervolgens, om de reële waarde van de aldus geschatte onroerende activa te bepalen, over tot de volgende bewerkingen:

- voor de residentiële of gemengde gebouwen waarvan de aard en de conceptie zich lenen tot een verkoop in afzonderlijke eenheden, trekt Home Invest Belgium van deze beleggingswaarde de registratierechten integraal af, conform de geldende regionale reglementering (10% of 12,5%);
- voor de andere gebouwen in de portefeuille boekt de vastgoedbelegger op de beleggingswaarde bepaald door de expert een neerwaartse correctie van 2,5%, als hun investeringswaarde groter is dan € 2 500 000; deze correctie werd bepaald op het niveau van de sector, op basis van een groot staal van transacties, en stemt overeen met het gemiddelde van de daadwerkelijk betaalde transactiekosten in België op transacties van dit type in de loop van de periode 2003-2005;
- indien de investeringswaarde van deze andere gebouwen echter kleiner is dan het bedrag van € 2 500 000, worden de registratierechten integraal afgetrokken van het bedrag van de waardering, volgens de geldende regionale reglementering.

Zolang de gebouwen als nieuw beschouwd worden in de zin van het BTW-wetboek, beperken voormelde herwerkingen zich tot de investeringswaarde van de terreinen, waarop de gebouwen in kwestie opgetrokken werden.

Boekhoudkundige verwerking van de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie

Elke winst of elk verlies uit een verandering van de reële waarde wordt in de resultatenrekening geboekt onder de rubriek "XVIII. Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" lijn A "Positieve variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" of lijn B "negatieve variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

De variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten worden geboekt onder rubriek XVIII Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen onder de lijn "C. Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" of "D. Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen". De aanwending wordt geboekt onder het Eigen vermogen onder Rubriek C. Reserves -saldo van de variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" en "c. Reserves saldo variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen".

Werken aan vastgoedbeleggingen in exploitatie

De uitgevoerde werken die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen, worden op 3 manieren in de rekeningen opgenomen, afhankelijk van het type werkzaamheden:

- De uitgaven voor onderhoud en herstellingen die geen enkele functie toevoegen of die het comfortniveau van het gebouw niet verhogen, worden beschouwd als lopende uitgaven voor de periode en als vastgoedkosten;

- verbeteringswerken: dit zijn occasionele werken, uitgevoerd om het gebouw of de woning in kwestie meer functionaliteiten te geven of het comfortniveau aanzienlijk te verhogen, waardoor ook de geschatte huurwaarde stijgt. De kosten van deze werken worden geactiveerd, voor zover de expert normaal een evenredige waardetoeename van de geschatte huurwaarde vaststelt. Voorbeelden: grondige renovatie van een woning, het leggen van parket, vernieuwing van een inkomhal;
- grote renovatiewerkzaamheden: deze worden normaal uitgevoerd om de 20 tot 30 jaar en hebben betrekking op de waterdichtheid van het gebouw, zijn structuur of zijn essentiële functies (vervanging van liften of verwarmingsinstallatie, vervanging van de ramen, enz.). Dergelijke renovatiewerkzaamheden worden eveneens geactiveerd.

De gebouwen waarvoor kosten worden gemaakt die op het actief geboekt worden, worden bij de voorbereiding van de budgetten geïdentificeerd op basis van de voorafgaande criteria.

Mogelijk te activeren uitgaven hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies, de honoraria (architecten, studiebureaus, project management), de BTW, taksen, de interne kosten en de interesten betaald tijdens de bouw.

Projectontwikkelingen

De gebouwen in aanbouw of ontwikkeling worden bij de vastgoedbeleggingen geboekt aan kostprijs, tot aan het einde van de bouw of de ontwikkeling. Op dat ogenblik wordt het actief overgeboekt naar de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Mogelijk te activeren uitgaven hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies, de honoraria (architecten, studiebureaus, project management), de BTW, de taksen, de interne kosten en de interesten tijdens de bouw.

Andere materiële vaste activa

De andere materiële vaste activa worden geboekt tegen hun kostprijs, verminderd met de cumul van de afschrijvingen en de waardeverminderingen. Er wordt een lineaire afschrijving geboekt over de geraamde gebruiksduur van de activa. De gebruiksduur en de afschrijvingswijze worden minstens bij de afsluiting van elk boekjaar herzien.

De gebruiksduur is de volgende voor elke categorie van activa:

- informatica-uitrusting: 3 jaar;
- software: 5 jaar;
- meubilair en kantoomateriaal: 10 jaar;
- kantoorinrichting

Financiële activa

De financiële activa worden in de balans opgenomen bij de vaste of vlottende financiële activa volgens de intentie of de waarschijnlijkheid van realisatie in de twaalf maanden volgend op de afsluitingsdatum.

Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen:

- de financiële activa gewaardeerd tegen reële waarde: de variaties van de reële waarde van deze activa worden opgenomen in de resultatenrekening;
- de financiële activa beschikbaar voor verkoop: de aandelen en effecten die beschikbaar zijn voor verkoop worden gewaardeerd tegen hun reële waarde. De variaties van de reële waarde worden geboekt in het eigen vermogen, tot aan de verkoop of de bijzondere waardevermindering, waarbij de gecumuleerde herwaarderings worden teruggenomen in de resultatenrekening;
- de financiële activa aangehouden tot de vervaldag: de tot de vervaldag aangehouden financiële activa worden geboekt tegen hun netto kost, na afschrijvingen.

Financiële passiva

De financiële passiva worden geboekt aan geamortiseerde kost.

Afgeleide financiële instrumenten

Home Invest Belgium doet een beroep op afgeleide financiële instrumenten ter dekking van het renterisico dat ze loopt in het kader van de financiering van haar activiteiten. De afgeleide financiële instrumenten worden oorspronkelijk geboekt tegen kostprijs en worden vervolgens op hun reële waarde gebracht op de volgende periodieke afsluitingsdata. De variaties in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die niet beantwoorden aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IAS 39, worden geboekt in de resultatenrekening.

Het efficiënt deel van de winsten of verliezen uit wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die voldoen aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IAS 39, specifiek aangewezen en bestemd tot

kasstroomafdekking van een actief- of passiefbestanddeel of een geplande transactie die wordt hernomen op de balans, wordt geboekt in het eigen vermogen. Het niet-efficiënt deel komt in de resultatenrekening.

Als een indekkingsinstrument afloopt of wordt verkocht, of wanneer een dekking niet meer voldoet aan de criteria van 'Hedge Accounting', wordt alle gecumuleerde winst of verlies die op dat ogenblik onder het eigen vermogen staat, in de resultatenrekening geboekt.

Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop

Een vastgoedbelegging wordt beschouwd als bestemd voor verkoop als het onmiddellijk kan worden verkocht in zijn huidige staat en de verkoop hoogst waarschijnlijk is. Een vastgoedbelegging bestemd voor verkoop wordt op dezelfde manier gewaardeerd als een andere vastgoedbelegging.

Handelsvorderingen

De handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, verminderd met de ingeschatte nietterugvorderbare bedragen. Deze waardevermindering wordt in de resultatenrekening geboekt.

Kas en kasequivalenten

De rubriek "Kas en kasequivalenten" omvat de kastegoeden en de zichtrekeningen. Kasequivalenten zijn heel liquide kortetermijnbeleggingen die gemakkelijk omzetbaar zijn in een bekend contant bedrag, een vervaldag hebben van drie maanden of minder en geen groot risico van waardeverandering met zich meebrengen. Deze elementen worden tegen hun nominale waarde of tegen kostprijs op de balans geboekt.

Kapitaal – Dividenden

De gewone aandelen worden in het eigen vermogen geboekt. De kosten die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen of opties, worden in het eigen vermogen geboekt, na aftrek van belastingen, en afgetrokken van het opgehaalde bedrag. De ingekochte eigen aandelen worden geboekt tegen aankoopprijs en worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. Een verkoop of annulering van de ingekochte eigen aandelen heeft geen impact op het resultaat; de winsten en verliezen in verband met de eigen aandelen worden rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt. De dividenden worden erkend als schulden na goedkeuring van door de Algemene vergadering van aandeelhouders. Elk eventueel interim-dividend wordt geboekt in schulden, zodra de Raad van bestuur de beslissing tot uitkering van een dergelijk dividend genomen heeft.

Voorzieningen

Er wordt een voorziening geboekt op de balans als:

- er een (juridische of impliciete) verplichting bestaat uit een vroegere gebeurtenis;
- het waarschijnlijk is dat er middelen zullen moeten worden aangewend om aan die verplichting te voldoen;
- het bedrag van de verplichting betrouwbaar kan worden ingeschat.

Belastingen

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de courante belastingen en de uitgestelde belastingen. Ze worden in de resultatenrekening geboekt, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn geboekt. In dat geval worden ze ook op die rubriek toegerekend. De courante belastingen zijn het bedrag van de verschuldigde belastingen op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals alle aanpassingen aan de betaalde (of te recupereren) belastingen in verband met de jaren ervoor. Ze worden berekend aan de hand van de geldende belastingvoet op de afsluitingsdatum.

De uitgestelde belastingen worden berekend volgens de methode van de variabele uitstelmethode ('Liability Method') op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale basis van een actief- of een passiefbestanddeel en hun boekwaarde, zoals die in de jaarrekening is opgenomen. Deze belastingen worden bepaald volgens de belastingvoeten die men verwacht op het moment dat de activa zullen worden gerealiseerd of de verplichting afloopt. Uitgestelde belastingvorderingen worden geboekt voor de aftrekbare tijdelijke verschillen en op de terugvorderbare overgedragen belastingkredieten en fiscale verliezen, voor zover het waarschijnlijk is dat er in de nabije toekomst belastbare winsten zullen zijn om het belastingvoordeel te kunnen genieten. De boekwaarde van deze uitgestelde belastingvorderingen wordt herzien op elke balansdatum en gereduceerd als het niet langer waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn om de uitgestelde belastingen geheel of gedeeltelijk te compenseren.

De uitgestelde belastingverplichtingen en –vorderingen worden gedefinieerd aan de hand van de verwachte belastingvoeten, van toepassing in de jaren waarin deze tijdelijke verschillen zullen worden gerealiseerd of betaald, op basis van de geldende belastingpercentages of de bevestigde belastingvoeten op balansdatum.

De exittaks is de belasting op de meerwaarde uit de fusie van een onderneming die geen vastgoedbevak is met een vastgoedbevak. Als de onderneming die niet het statuut van vastgoedbevak heeft voor het eerst in de consolidatiekring van de groep terechtkomt, wordt een provisie voor exittaks geboekt, samen met een bedrag dat overeenstemt met het verschil tussen de marktwaarde van het gebouw en de boekhoudkundige waarde van het goed dat in de fusie verworven zal worden, rekening houdend met een verwachte fusiedatum.

Opbrengsten

De huurinkomsten uit gewone huurcontracten worden lineair in de opbrengsten geboekt voor de duur van het huurcontract. De gratis huur en andere voordelen die aan de klanten worden toegekend, worden lineair geboekt over de eerste vaste huurperiode. De wederverhuuringscergoedingen worden integraal geboekt op het ogenblik dat zij gefactureerd worden onder rubriek I.E. van huuropbrengsten

Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging vertegenwoordigt het verschil tussen de opbrengst van de verkoop, na aftrek van transactiekosten, en de laatste reële waarde van het verkochte gebouw op 31 december van het afgelopen boekjaar. Dat resultaat wordt weergegeven in de rubriek XVI 'Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen' van de resultatenrekening. Bij de uitwerking van het berekeningsschema van artikel 13, § 1, al. 1 van het KB van 13 juli 2014, omvat het uitkeerbaar resultaat de rubriek '+/- Meer- en minwaarden gerealiseerd op vastgoed gedurende het boekjaar (meer- en minwaarden in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven)', wat aldus toelaat rekening te houden met de initiële acquisitiewaarde.

De boekhoudmethodes werden op een coherente manier toegepast voor de voorgestelde boekjaren

Home Invest Belgium heeft niet geanticipeerd op de toepassing van de nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties die werden uitgebracht vóór de datum van goedkeuring voor publicatie van de geconsolideerde jaarrekening, maar die van kracht worden na het boekjaar dat op 31 december 2014 wordt afgesloten, namelijk:

- IFRS 9 Financiële instrumenten : classificatie en waardering , van kracht vanaf het boekjaar dat start op 1 januari 2018
- IFRS 14 Reguliere overdrachtrekeningen, van kracht vanaf het boekjaar dat start op 1 januari 2016
- IFRS 15 Opbrengsten uit klantencontracten, van kracht vanaf het boekjaar dat start op 1 januari 2018
- IFRS 16 Huurcontracten, van kracht vanaf het boekjaar dat start op 1 januari 2019
- Wijzigingen aan IAS 12 betreffende de boeking van actieve belastinglatenties met betrekking tot latente verliezen, van kracht vanaf het boekjaar dat start op 1 januari 2017.
- Wijzigingen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 Investeringsentiteiten – toepassing van de consolidatie uitzondering, van kracht vanaf het boekjaar dat start op 1 januari 2016.
- Wijzigingen aan IAS 27 : "equity" methode in individuele jaarrekeningen , van kracht vanaf het boekjaar dat start op 1 januari 2016.
- Wijzigingen aan IAS 1: initiatief betreffende de te verstrekken toelichtingen, van kracht vanaf het boekjaar dat start op 1 januari 2016.
- Wijzigingen aan IAS 16 en IS 38 : verhelderingen inzake aanvaardbare afschrijvingsmethodes, van kracht vanaf het boekjaar dat start op 1 januari 2016.
- Wijzigingen aan IFRS 11: boeking van verwervingen van belangen in joint ventures, van kracht vanaf het boekjaar dat start op 1 januari 2016.
- Wijzigingen aan IAS 16 en IAS 41: Vruchtdragende planten, van kracht vanaf het boekjaar dat start op 1 januari 2016

De toekomstige toepassing van deze normen of interpretaties zal geen enkele materiële impact hebben op de jaarrekening.

Bijlage 3: GESEGMENTEERDE INFORMATIE

De vastgoedbeleggingen die Home Invest Belgium bezit, kunnen in drie categorieën worden onderverdeeld:

- gebouwen die in afzonderlijke eenheden gewaardeerd zijn;
- gebouwen die als één geheel gewaardeerd zijn, met een individuele waarde van meer dan € 2 500 000;
- gebouwen die als één geheel gewaardeerd zijn, met een individuele waarde van minder dan € 2 500 000.

Qua geografische spreiding bevinden de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium zich hoofdzakelijk in Brussel.

De kolommen “niet toegewezen” bevatten de bedragen die niet aan één van deze drie categorieën kunnen worden toegekend, bijvoorbeeld:

- rubriek XII bevat voornamelijk de interne personeels- en kantoorkosten;
- de rubrieken XXI, XXII en XXIII die betrekking hebben op de kredieten en de financiële producten die niet specifiek aan een gebouw kunnen worden toegewezen.

RESULTATENREKENING PER GEWEST

2015	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten (+)	17 807 520	10 627 631	2 147 551	5 032 338	
III. Met verhuur verbonden kosten (±)	-161 024	2 811	-9 119	-49 136	-105 580
NETTO HUURRESULTAAT	17 646 496	10 630 442	2 138 432	4 983 202	-105 580
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	89 279	74 242	8 237	6 800	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	683 551	264 278	57 096	362 176	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 852 164	-1 069 059	-164 454	-618 651	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (±)					
VASTGOEDRESULTAAT	16 567 162	9 899 903	2 039 311	4 733 527	-105 580
IX. Technische kosten (-)	-1 614 789	-1 330 459	-56 662	-227 668	
X. Commerciële kosten (-)	-427 252	-212 643	-44 008	-54 566	-116 035
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-405 280	-284 228	-8 087	-112 964	
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-2 802 638	-94 720	-7 020	-23 467	-2 677 430
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-66 207				-66 207
VASTGOEDKOSTEN	-5 316 166	-1 922 051	-115 777	-418 666	-2 859 672
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11 250 996	7 977 852	1 923 534	4 314 861	-2 965 252
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-814 043				-814 043
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (±)	-24 077				-24 077
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10 412 876	7 977 852	1 923 534	4 314 861	-3 803 372
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (±)	1 333 073	517 820	693 637	121 616	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (±)	5 991 869	6 696 272	1 308 464	-2 012 868	
OPERATIONEEL RESULTAAT	17 737 817	15 191 944	3 925 635	2 423 609	-3 803 372
XX. Financiële inkomsten (+)	83 404				83 404
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 326 445				-3 326 445
XXII. Andere financiële kosten (-)	-57 228				-57 228
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (±)	963 443				963 443
FINANCIËEL RESULTAAT	-2 336 826				-2 336 826
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 400 990	15 191 944	3 925 635	2 423 609	-6 140 198
XXIV. Vennootschapsbelasting (±)	-89 144				-89 144
BELASTINGEN	-89 144				-89 144
NETTO RESULTAAT	15 311 847	15 191 944	3 925 635	2 423 609	-6 229 342

RESULTATENREKENING PER GEWEST

2014	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten (+)	18 941 328	11 498 518	2 103 760	5 339 050	
III. Met verhuur verbonden kosten	-183 360	-50 486	834	-22 982	-110 726
NETTO HUURRESULTAAT	18 757 968	11 448 033	2 104 594	5 316 068	-110 726
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	125 760	98 609	18 767	8 384	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	735 818	266 804	62 366	406 647	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 877 271	-1 142 167	-189 828	-545 276	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (±)	-15 982	-15 982			
VASTGOEDRESULTAAT	17 726 293	10 655 297	1 995 899	5 185 823	-110 726
IX. Technische kosten (-)	-1 240 741	-1 032 960	-49 256	-158 526	
X. Commerciële kosten (-)	-256 272	-172 832	-32 634	-50 806	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-113 423	-67 439	-7 575	-38 410	
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-2 922 621	-77 276	-13 032	-18 506	-2 813 807
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-147 343				-147 343
VASTGOEDKOSTEN	-4 680 401	-1 350 507	-102 497	-266 247	-2 961 150
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13 045 891	9 304 790	1 893 402	4 919 576	-3 071 876
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-945 034				-945 034
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (±)	-34 553				-34 553
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12 066 304	9 304 790	1 893 402	4 919 576	-4 051 463
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (±)	3 968 854	3 168 328		964 116	-163 590
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (±)	6 990 080	6 975 122	204 781	-189 823	
OPERATIONEEL RESULTAAT	23 025 238	19 448 239	2 098 182	5 693 869	-4 215 053
XX. Financiële inkomsten (+)	94 499	85 401			9 099
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 999 979				-3 999 979
XXII. Andere financiële kosten (-)	-51 715				-51 715
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (±)	-3 107 691				-3 107 691
FINANCIEEL RESULTAAT	-7 064 885	85 401			-7 150 285
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 960 353	19 533 640	2 098 182	5 693 869	-11 365 338
XXIV. Vennootschapsbelasting (±)	-22 400				-22 400
BELASTINGEN	-22 400				-22 400
NETTO RESULTAAT	15 937 954	19 533 640	2 098 182	5 693 869	-11 387 738

RESULTATENREKENING PER TYPE

2015	Gecon- solideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailver- koop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toege- wezen
I. Huurinkomsten (+)	17 807 520	12 461 871	4 700 520	645 129	
III. Met verhuur verbonden kosten (±)	-161 024	-55 533	-973	1 061	-105 580
NETTO HUURRESULTAAT	17 646 496	12 406 338	4 699 546	646 191	-105 580
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	89 279	88 549	250	480	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	683 551	148 546	472 516	62 489	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 852 164	-1 279 358	-503 550	-69 256	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (±)					
VASTGOEDRESULTAAT	16 567 162	11 364 075	4 668 763	639 903	-105 580
IX. Technische kosten (-)	-1 614 789	-1 418 637	-179 408	-16 745	
X. Commerciële kosten (-)	-427 252	-298 189	-7 440	-5 588	-116 035
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-405 280	-370 195	-30 434	-4 651	
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-2 802 638	-101 740	-23 467		-2 677 430
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-66 207				-66 207
VASTGOEDKOSTEN	-5 316 166	-2 188 760	-240 749	-26 985	-2 859 672
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11 250 996	9 175 315	4 428 014	612 919	-2 965 252
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-814 043				-814 043
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (±)	-24 077				-24 077
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10 412 876	9 175 315	4 428 014	612 919	-3 803 372
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (±)	1 333 073	674 171	-34 735	693 637	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (±)	5 991 869	5 698 833	-342 191	635 227	
OPERATIONEEL RESULTAAT	17 737 817	15 548 318	4 051 088	1 941 783	-3 803 372
XX. Financiële inkomsten (+)	83 404			80 273	3 131
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 326 445				-3 326 445
XXII. Andere financiële kosten (-)	-57 228				-57 228
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (±)	963 443				963 443
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 336 826			80 273	-2 417 099
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 400 990	15 548 318	4 051 088	2 022 055	-6 220 471
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-89 144				-89 144
BELASTINGEN	-89 144				-89 144
NETTO RESULTAAT	15 311 847	15 548 318	4 051 088	2 022 055	-6 309 614

RESULTATENREKENING PER TYPE

2014	Gecon- solideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailver- koop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toege- wezen
I. Huurinkomsten (+)	18 941 328	12 611 796	5 955 030	374 502	
III. Met verhuur verbonden kosten (±)	-183 360	-38 701	-37 031	3 098	-110 726
NETTO HUURRESULTAAT	18 757 968	12 573 095	5 917 999	377 600	-110 726
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	125 760	124 198	1 385	177	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	735 818	188 432	501 359	46 026	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 877 271	-1 271 564	-547 823	-57 885	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (±)	-15 982	-15 982			
VASTGOEDRESULTAAT	17 726 293	11 598 179	5 872 921	365 918	-110 726
IX. Technische kosten (-)	-1 240 741	-1 125 673	-85 349	-29 719	
X. Commerciële kosten (-)	-256 272	-256 126	10 086	-16 525	6 293
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-113 423	-84 252	-27 735	-1 436	
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-2 922 621	-90 509	-18 215		-2 813 898
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-147 343				-147 343
VASTGOEDKOSTEN	-4 680 401	-1 556 559	-121 213	-47 681	-2 954 948
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13 045 891	10 041 620	5 751 708	318 237	-3 065 674
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-945 034				-945 034
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (±)	-34 553				-34 553
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12 066 304	10 041 620	5 751 708	318 237	-4 045 261
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (±)	3 968 854	1 885 126	982 468		1 101 260
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (±)	6 990 080	7 653 972	-289 742	-374 151	
OPERATIONEEL RESULTAAT	23 025 238	19 580 718	6 444 434	-55 913	-2 944 001
XX. Financiële inkomsten (+)	94 499			85 401	9 099
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 999 979				-3 999 979
XXII. Andere financiële kosten (-)	-51 715				-51 715
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (±)	-3 107 691				-3 107 691
FINANCIEEL RESULTAAT	-7 064 885			85 401	-7 150 285
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 960 353	19 580 718	6 444 434	29 487	-10 094 287
XXIV. Vennootschapsbelasting (±)	-22 400				-22 400
BELASTINGEN	-22 400				-22 400
NETTO RESULTAAT	15 937 954	19 580 718	6 444 434	29 487	-10 116 686

BALANS PER TYPE

2015	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot de-tailverkoop	Gebouwen met blok-waarde > € 2 500 000	Gebouwen met blok-waarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	313 635 127	253 348 276	56 197 073	4 089 778	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	32 465 174	32 465 174			
Activa bestemd voor verkoop	2 484 525	2 484 525			
Vorderingen financiële leasing	845 029			845 029	
Andere activa	13 632 214				13 632 214
TOTAAL ACTIVA	363 062 069	288 297 975	56 197 073	4 934 806	13 632 214
Percentage per sector	100,00%	79,41%	15,48%	1,36%	3,75%
Eigen vermogen	200 191 632				200 191 632
Passiva	162 870 436				162 870 436
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	363 062 069				363 062 069

ANDERE INFORMATIE PER TYPE

2015	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot de-tailverkoop	Gebouwen met blok-waarde > € 2 500 000	Gebouwen met blok-waarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen					
Investerings	7 530 467	6 965 396	695 304	27 257	
Andere materiële vaste activa					
Investerings	509 429				509 429
Afschrijvingen	-360 369				-360 369
Immateriële vaste activa					
Investerings	43 778				43 778
Afschrijvingen	-36 045				-36 045

BALANS PER GEWEST

2015	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	313 635 127	209 180 762	37 457 162	66 997 203	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	32 465 174	28 741 655	3 723 519		
Activa bestemd voor verkoop	2 484 525	1 240 889	1 243 636		
Vorderingen financiële leasing	845 029	845 029			
Andere activa	13 632 214				13 632 214
TOTAAL ACTIVA	363 062 069	240 008 334	42 424 317	66 997 203	13 632 214
Percentage per sector	100,00%	66,11%	11,69%	18,45%	3,75%
Eigen vermogen	200 191 632				200 191 632
Passiva	162 870 436				162 870 436
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	363 062 069				363 062 069

BALANS PER TYPE

2014	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	282 557 321	217 683 469	60 560 195	4 313 657	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	33 935 640	30 408 323	3 527 317		
Activa bestemd voor verkoop	5 810 465	5 810 465			
Vorderingen financiële leasing	964 515			964 515	
Andere activa	8 513 230				8 513 230
TOTAAL ACTIVA	331 781 170	253 902 257	64 087 512	5 278 171	8 513 230
Percentage per sector	100,00%	76,53%	19,32%	1,59%	2,57%
Eigen vermogen	208 224 230				208 224 230
Passiva	123 556 941				123 556 941
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	331 781 170				331 781 170

ANDERE INFORMATIE PER TYPE

2014	Geconsolideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen					
Investerings	1 724 410	1 427 358	168 932	128 120	
Andere materiële vaste activa					
Investerings	476 716				476 716
Afschrijvingen	-285 743				-285 743
Immateriële vaste activa					
Investerings	43 778				43 778
Afschrijvingen	-31 887				-31 887

BALANS PER GEWEST

2014	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	282 557 321	178 543 837	36 914 257	67 099 226	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	33 935 640	30 408 323	3 527 317		
Activa bestemd voor verkoop	5 810 465	1 850 667	1 310 909	2 648 889	
Vorderingen financiële leasing	964 515	964 515			
Andere activa	8 513 230				8 513 230
TOTAAL ACTIVA	331 781 170	211 767 342	41 752 483	69 748 115	8 513 230
Percentage per sector	100,00%	63,83%	12,58%	21,02%	2,57%
Eigen vermogen	208 224 230				208 224 230
Passiva	123 556 941				123 556 941
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	331 781 170				331 781 170

Bijlage 4: HUURINKOMSTEN EN - LASTEN

RESULTATENREKENING	2015	2014
I. Huurinkomsten (+)		
A. Huur	17 817 112	18 918 956
C. Huurkortingen	-109 319	-92 206
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	99 726	114 578
III. Met verhuur verbonden kosten		
A. Te betalen huur op gehuurde activa	-106 350	-111 801
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-170 970	-182 285
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	116 296	110 726
NETTO HUURRESULTAAT	17 646 496	18 757 968

De huuropbrengsten zijn gedaald omwille van de verkopen gerealiseerd het afgelopen jaar en de leegstand van sommige gebouwen die grondig gerenoveerd zullen worden op korte termijn.

Bijlage 5: VASTGOEDRESULTAAT

	2015	2014
NETTO HUURRESULTAAT	17 646 496	18 757 968
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)		
A. Verkregen vergoedingen op huurschade	89 279	125 760
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	0	#REF!
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	107 477	79 257
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	576 074	656 560
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	0	#REF!
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 852 164	-1 877 271
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (±)	0	-15 982
TOTAAL	-1 079 334	-1 031 676
VASTGOEDRESULTAAT	16 567 162	17 726 293

De doorfacturatie van de huurkosten heeft voornamelijk betrekking op de verzekeringspremies in verband met het afstand van verhaal dat is opgenomen in de meeste brandpolissen voor gebouwen evenals bepaalde kosten in verband met de levering van telefoonlijnen.

In de residentiële sector is de onroerende voorheffing voor rekening van de verhuurder voor alle huurovereenkomsten in verband met een hoofdverblijfplaats. De doorrekening van de onroerende voorheffing en taksen heeft dus voornamelijk betrekking op handelspanden of kantoren.

Bijlage 6: TECHNISCHE KOSTEN

	2015	2014
IX. Technische kosten (-)		
A. Recurrente technische kosten		
1. Herstellingen	-1 285 319	-1 117 322
3. Verzekeringspremies	-147 442	-133 947
B. Niet-recurrente technische kosten		
1. Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...)	-223 813	-7 774
2. Schadegevallen	41 785	18 302
TOTAAL	-1 614 789	-1 240 741

In het kader van het jaarlijkse voorlopige budget bepaalt Home Invest Belgium een specifiek beleid voor het onderhoud en de renovatie van elk van zijn gebouwen zodat deze zo goed mogelijk zouden overeenstemmen met de vereisten van de huurmarkt. Ingevolge de groei van de vastgoedportefeuille, zijn de technische kosten met 30% gestegen. Dit is het gevolg van een groter volume aan werken dat in 2015 werd gerealiseerd tegenover 2014.

Bijlage 7: COMMERCIËLE KOSTEN

	2015	2014
X. Commerciële kosten (-)		
A. Makelaarscommissies	-288 291	-222 681
B. Publiciteit	80 360	0
C. Erelonen van advocaten en juridische kosten	-58 600	-33 591
TOTAAL	-427 252	-256 272

De commerciële kosten zijn gestegen tengevolge van de levering van nieuwe gebouwen.

Bijlage 8: KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN – BEHEERKOSTEN

	2015	2014
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-405 280	-113 423
XII. Beheerkosten vastgoed (-)		
A. Externe beheervergoedingen	-104 149	-106 791
B. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-2 698 489	-2 815 830
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-66 207	-147 343
TOTAAL	-3 274 125	-3 183 388
VASTGOEDKOSTEN	-5 316 166	-4 680 401
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11 250 996	13 045 891

De interne lasten voor het beheer van gebouwen omvatten voornamelijk de personeelskosten tijdens het boekjaar.

Bijlage 9: ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

	2015	2014
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
TOTAAL	-838 120	-979 587
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10 412 876	12 066 304

De algemene kosten hebben hoofdzakelijk betrekking op publicatie kosten, de waardering van de portefeuille, technische expertsises en de abonnementstaks.

Bijlage 10: RESULTAAT VERKOOPVASTGOEDBELEGGINGEN – VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

	2015	2014
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10 412 876	12 066 304
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (±)		
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	18 507 785	31 625 911
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-17 174 713	-27 657 056
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (±)		
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		10 501 249
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-1 957 699
C. Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		178 988
D. Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-1 732 459
TOTAAL	7 324 941	10 958 934
OPERATIONEEL RESULTAAT	17 737 817	23 025 238

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen komt voort van de verkoop van appartementen. Het volledige detail van de verkopen en de gerealiseerde meerwaarden is opgenomen in hoofdstuk IV Beheersverslag.

Ter herinnering, het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen wordt geboekt als het verschil tussen de verkoopprijs min de kosten verbonden aan het afsluiten van die verkopen (rubriek XVI.A.) en de laatste reële waarde van het desbetreffende pand (rubriek XVI.B.).

Conform artikel 13 §1 - 1° van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 en bijlage C, zijn de meerwaarden gerealiseerd op vastgoed tijdens het boekjaar uitkeerbaar, berekend in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven. Op 31/12/2014, bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus € 6 065 915 (t.o.v. de acquisitiewaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde t.o.v. de laatste reële waarde € 1 333 073 bedroeg.

Bijlage 11: FINANCIËLE INKOMSTEN

	2015	2014
XX. Financiële inkomsten (+)		
A. Geïnde interesten en dividenden	3 131	9 099
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	80 273	85 401
TOTAAL	83 404	94 499

De geïnde interesten en dividenden zijn uitsluitend afkomstig van de deposito's op korte termijn van het surplus aan liquiditeiten. De vergoedingen financiële leasing betreffen de leasings beschreven in Bijlage 19.

Bijlage 12: NETTO INTERESTKOSTEN

	2015	2014
XXI. Netto interestkosten (-)		
A. Nominale interestlasten op leningen	-2 289 698	-2 431 097
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
1. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1 036 747	-1 568 881
TOTAAL	-3 326 445	-3 999 979

De kosten van indekkingsinstrumenten betreffen het verschil tussen de vaste interest betaald voor de voorheen aangekochte IRSen en de geldende variabele interestvoeten gedurende het boekjaar. Voor meer details inzake de structuur van de financiële schulden verwijzen we naar Bijlage 24.

Bijlage 13: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

	2015	2014
XXII. Andere financiële kosten (-)		
A. Bankkosten en andere commissies	-57 182	-49 732
D. Andere	-46	-1 983
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (±)"		
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
1. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	963 443	-3 107 691
TOTAAL	906 215	-3 159 406
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 336 826	-7 064 885
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 400 990	15 960 353

De variatie van de reële waarde van de financiële activa betreft de indekkingsinstrumenten die als inefficiënt worden beschouwd ingevolge de toepassing van IAS 39, en dus geboekt worden in de resultatenrekening. Deze variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten is puur latent, wat enkel geldt in de hypothese dat de vastgoedbevak of de banken niet overgaan tot een vervroegde vereffening van deze producten. Deze louter latente kost wordt geannuleerd in de berekening van het uitkeerbaar resultaat. Door de daling van de intrestvoeten op de markt en de herstructureringen die wij doorgevoerd hebben met betrekking tot onze indekkingsinstrumenten gedurende 2015, hebben wij een positieve variatie op de reële waarde van onze indekkingsinstrumenten geboekt van om en bij de € 1 miljoen. Tijdens boekjaar 2014, werd een minderwaarde van €3,1 miljoen geboekt. Deze variaties zijn zuiver latent en hebben geen impact op het uitkeerbaar resultaat.

Bijlage 14: RESULTAAT VOOR BELASTINGEN

	2015	2014
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

De GVV genieten van een bijzonder fiscaal statuut. Enkel de voordelen in natura, de abnormale en goedgunstige voordelen alsook bepaalde specifieke kosten, zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting. De dochterondernemingen genieten niet van dit bijzonder fiscaal statuut. De stijging van de belastingen voor het boekjaar 2015 is een gevolg van de vennootschapsbelasting betaald door de dochtervennootschap Home Invest Development NV.

Bijlage 15: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2015	2014
Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar	11 891	16 049
1. Brutobedrag	43 778	43 778
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-31 887	-27 729
Afschrijvingen (-)	-4 158	-4 158
Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar	7 733	11 891
1. Brutobedrag	43 778	43 778
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-36 045	-31 887

De immateriële vaste activa betreffen exclusief de vastgoedsoftware WinIris. Die wordt lineair afgeschreven over een gebruiksduur van 5 jaar. De afschrijvingen zijn geboekt onder de rubriek XII 'Beheerskosten vastgoed' van de resultatenrekening.

Bijlage 16: VASTGOEDBELEGGINGEN

	2015	2014
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	316 492 961	306 753 952
a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie		
Saldo begin boekjaar	282 557 321	290 438 658
Voltooide gebouwen in aanbouw	16 636 966	
Acquisities van gebouwen	14 767 277	3 934 482
Latere gekapitaliseerde uitgaven	7 530 467	1 724 410
Winst (verlies) ingevolge aanpassingen van de reële waarde	5 991 869	6 990 080
Transfer naar activa bestemd voor de verkoop (-)	-13 848 773	-20 530 309
Saldo einde boekjaar	313 635 127	282 557 321
b. Projectontwikkelingen		
Saldo begin boekjaar	33 935 640	16 315 294
Investerings – projectontwikkelingen	15 166 500	16 025 422
Overige intrekkingen		-3 535 151
Opgeleverde projectontwikkelingen	-16 636 966	
Acquisities van gebouwen		5 130 075
Saldo einde boekjaar	32 465 174	33 935 640
c. Vastgoedbeleggingen voor eigen rekening		
	Néant	Néant
d. Anderen		
	Néant	Néant
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	346 100 301	316 492 961

	2015	2014
Vastgoedbeleggingen	313 635 127	282 557 321
Projectontwikkelingen	32 465 174	33 935 640
Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	346 100 301	316 492 961

De projectontwikkelingen op afsluitdatum van het boekjaar 2015 worden gedetailleerd beschreven in het Beheersverslag en in het Vastgoedverslag.

IFRS 13 is van toepassing op IFRS normen die waarderingen aan reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IAS 40 Vastgoedbeleggingen, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Zoals opgenomen in de tabel hierboven, bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2015 € 346 100 301; al deze reële waarden zijn van niveau 3. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 3, heeft ze geen opvolgingsbeleid ontwikkeld voor de transfers tussen hiërarchische niveaus.

De waarderingen gebeuren op basis van 2 methodes:

- de kapitalisatie van geschatte huurwaarden
- de waardering per eenheid

De waarderingen houden rekening met de huurstaat, de kosten en taksen die dienen gedragen te worden door de verhuurder en de eventueel uit te voeren werken. De waarderingen worden ook bevestigd door transacties gerealiseerd in de markt, en dit rekening houdend met de waarden per m².

Vergelijking tussen de boekjaren 2014 en 2015:

Vastgoedbeleggingen op 31/12/2014	316 492 961
Acquisities en investeringen	37 464 245
Transfer naar activa bestemd voor de verkoop	-13 848 773
Winst ingevolge reële waarde-aanpassingen	5 991 869
Vastgoedbeleggingen op 31/12/2015	346 100 301

Zoals hiervoor vermeld zijn al deze reële waarden van niveau 3 en was er geen enkele transfer naar of van niveau 3.

	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000
Huren per m ² per jaar	Gewogen gemiddelde van € 113m ² (vork tussen: € 21m ² en € 217m ²)	Gewogen gemiddelde van € 145m ² (vork tussen: € 105m ² en € 348m ²)	Gewogen gemiddelde van € 91m ² (vork tussen: € 47m ² en € 170m ²)
Geschatte huurwaarde per m ² per jaar	Gewogen gemiddelde van € 114m ² (vork tussen: € 46m ² en € 168m ²)	Gewogen gemiddelde van € 131m ² (vork tussen: € 99m ² en € 275m ²)	Gewogen gemiddelde van € 92m ² (vork tussen: € 65m ² en € 200m ²)
Kapitalisatievoet	Gewogen gemiddelde van 5,27% (vork tussen 3,70% en 7,35%)	Gewogen gemiddelde van 6,68% (vork tussen 5,75% en 7,65%)	Gewogen gemiddelde van 7,50% (vork tussen 4,70% en 10,50%)

Sensitiviteitsanalyse voor de reële waarden van niveau 3:

Een daling of een stijging van de geschatte huurwaarde en/of de bekomen huren zal potentieel een impact, naar beneden of naar boven, van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben. Een daling of een stijging van de actualisatievoet en/of de kapitalisatievoet zal potentieel een impact, naar boven of naar beneden, van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben. Deze tarieven zijn bepaald door de voorwaarden op de financiële markten.

Evaluatieproces gebruikt voor de reële waarden van niveau 3:

De waarderings van vastgoedbeleggingen worden viermaal per jaar uitgevoerd door een onafhankelijk en gekwalificeerd vastgoedexpert. Deze rapporten worden opgemaakt op basis van informatie gecommuniceerd door de vennootschap, inzake de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, de huren, de uit te voeren werken, ... Deze informatie wordt uit de database van het informaticasysteem van de vennootschap gehaald en maakt deel uit van de administratieve organisatie en de interne controle van de vennootschap. De vastgoedexpert gebruikt marktparameters (actualisatievoet,...) die gebaseerd zijn op zijn oordeel en zijn professionele ervaring. De informatie gecommuniceerd aan de vastgoedexpert, de parameters en de waarderingsmodellen gebruikt door de vastgoedexpert worden gecontroleerd door de Effectieve leiding en door het Auditcomité.

Bijlage 17: PROJECTONTWIKKELINGEN

Ter herinnering, de projectontwikkelingen zijn opgenomen onder de vastgoedbeleggingen in Bijlage 16.

Bijlage 18: OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2015	2014
Andere vaste activa, saldo begin periode	190 973	46 259
1. Brutobedrag	476 716	310 325
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-285 743	-187 422
Investerings	32 713	166 392
Afschrijvingen (-)	-74 626	-98 321
Andere vaste activa, saldo einde periode	149 060	190 973
1. Brutobedrag	509 429	476 716
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-360 369	-285 743

De overige materiële vaste activa hebben uitsluitend betrekking op vaste werkingsactiva die de kantoorinrichting, het bureau-meubilair en de informatica omvatten. De daling van de overige materiële activa is het gevolg van de afschrijvingen die gebeurd zijn met betrekking tot deze werkingsactiva en dit overeenkomstig de methode beschreven in bijlage 2.

D. Overige materiële activa	2015	2014
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	149 060	190 973

Bijlage 19: VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

	2015	2014
Vorderingen op meer dan 5 jaar	333 062	391 187
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	384 820	453 841
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	127 147	119 486
TOTAAL	845 029	964 515

De vorderingen financiële leasing betreffen de gebouwen Belgradostraat in Vorst en Residentie Lemaire in Molenbeek en zijn opgenomen in de balans onder 2 verschillende rubrieken voor hun deel lange termijn en voor hun deel korte termijn.

Beknorte beschrijving van deze contracten:

Belgradostraat: erfpachtovereenkomst (sept. 1999 - augustus 2026);

verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing;

waardering op 31 december 2015:

— korte en lange termijnvorderingen: € 599 955,44

— koopoptie: € 852 444,44 (reële waarde)

Residentie Lemaire: onroerende leasing (dec. 2003-nov. 2018);

waardering op 31 december 2015:

— korte en lange termijnvorderingen: € 245 073,19

— koopoptie: € 333 333,33 (reële waarde)

Bijlage 20: VERKOCHTE ACTIVA

	2015	2014
Netto verkoopprijs (excl. kosten)	18 507 785	31 625 911
Laatste reële waarde	-17 174 713	-27 657 056
Gerealiseerde meerwaarde	1 333 073	3 968 854
Uitkeerbare gerealiseerde meerwaarde	6 065 915	4 961 935

Het saldo van de activa bestemd voor verkoop is het volgende:

A. Activa bestemd voor verkoop	2015	2014
a. Vastgoedbeleggingen	2 484 525	5 810 465

Bijlage 21: HANDELSVORDERINGEN

	2015	2014
Huurders	894 198	1 412 639
Andere	121 825	-98 020
Gerealiseerde verkopen	9 327 513	1 379 422
TOTAAL	10 343 536	2 694 041

De handelsvorderingen omvatten de huren nog te ontvangen van de huurders. Deze huren dienen vooraf betaald te worden. Anderzijds, ingevolge de ondertekening van verschillende verkoopcompromissen eind 2015, beschikt Home Invest Belgium op 31 december 2015 over een vordering van € 9 327 513 die betaald zal worden begin 2016, bij het verlijden van de notariële akten.

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2015	2014
a. Belastingen	21 995	14 509
c. Andere	253 874	298 483
TOTAAL	275 869	312 992

Het voorgeschoten werkingskapitaal is dit ter beschikking gesteld van de beheerders en syndici om hen toe te laten het financieel beheer van de algemene kosten van de vastgoedbeleggingen waar te nemen. Ze dalen aanzienlijk over het boekjaar 2015 ingevolge de integratie van deze activiteit.

Bijlage 22: KAS EN KASEQUIVALENTEN

	2015	2014
Kas en kasequivalenten	57	10 564
Saldo bankrekeningen	2 487 370	4 915 334
TOTAAL	2 487 426	4 925 898

Bijlage 23: OVERLOPENDE REKENINGEN

	2015	2014
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	9 032	9 735
Voorafbetaalde vastgoedkosten	58 748	9 423
Andere	226 623	288 837
TOTAAL ACTIEF	294 403	307 995

Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	356 757	337 882
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1 178 507	1 307 003
Andere	-810	4 769
TOTAAL PASSIEF	1 534 454	1 649 654

Bijlage 24: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

E. Financiële vaste activa	2015	2014
a. Activa aangehouden tot einde looptijd		
5. Andere	2 000	2 000
e. Andere	72 186	67 440
TOTAAL	74 186	69 440

I. Langlopende verplichtingen	2015	2014
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	108 000 000	70 000 000
b. Financiële leasing		
c. Andere	36 666 669	39 627 454
C. Autres passifs financiers non courants		
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	6 951 266	8 006 364

II. Kortlopende verplichtingen	2015	2014
B. Kortlopende financiële schulden		
c. Andere		
2. Ontvangen huurwaarborgen	605 651	644 327

De andere leningen bedroegen € 39 666 669 en stemmen overeen met de obligatie uitgifte in juni 2014 verminderd met de kosten.

De langlopende financiële schulden hadden betrekking op de hieronder vermelde IRS. Hun negatieve variatie bevindt zich op het einde van het boekjaar op € 6 951 266.

I. Langlopende verplichtingen	2015	2014
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
1. Leveranciers	4 311 169	1 580 699
2. Huurders	1 174 184	1 417 167
3. Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	541 182	511 623

De cijfers opgenomen in de tabel hierna betreffen enkel de schulden tegenover kredietinstellingen (en dit voor het opgenomen bedrag):

	2015	2014
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	0	0
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	90 000 000	50 000 000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	57 666 669	59 627 454
TOTAAL	147 666 669	109 627 454

De onderstaande tabel bevat de kredietlijnen geopend bij elke bankier (afgesloten en opgenomen bedragen), de gemiddelde looptijd. Geen lijn vervalt in 2016.

Financieringen	Bedrag bevestigde kredietlijnen	Opnames	Gemiddelde looptijd
Bankfinancieringen	125 000 000	108 000 000	4 jaar en 5 maanden
Belfius	40 000 000	38 000 000	5 jaar en 8 maanden
BNP Paribas Fortis	25 000 000	25 000 000	2 jaar en 5 maanden
ING	20 000 000	20 000 000	4 jaar en 7 maanden
Bayerische Landesbank	30 000 000	15 000 000	4 jaar en 11 maanden
Degroef	10 000 000	10 000 000	2 jaar en 4 maanden
Obligatieleningen	40 000 000	40 000 000	8 jaar en 6 maanden
Uitgifte van 18/06/2014	40 000 000	40 000 000	8 jaar en 6 maanden
TOTAAL	165 000 000	148 000 000	5 jaar en 5 maanden

De producten voor het indekken van de rentevoeten zijn exclusief van het type IRS (Interest Rate Swap), ze vormen contracten voor het omzetten van variabele in vaste rentevoeten. Op 31 december 2015 bedroeg het totale bedrag van de IRS-dekkingen € 70 miljoen, zoals opgenomen in de tabel hieronder:

Indekkingsinstrumenten	Bedrag actieve indekkingsinstrumenten	Gemiddelde looptijd
Belfius	35 000 000	5 jaar en 11 maanden
BNP Paribas Fortis	25 000 000	5 jaar en 8 maanden
ING	10 000 000	4 jaar en 4 maanden
Indekking van het type IRS	70 000 000	5 jaar en 7 maanden

Ingevolge een herstructurering in de loop van 2015, beschikt Home Invest Belgium over verschillende IRS met verschillende start data (cfr. lijst hieronder):

Indekkingsinstrumenten met verschillende aanvangsdatum	Bedragen van de indekkingsinstrumenten	Vertrek
ING	25 000 000	14/06/2018
ING	39 000 000	15/06/2019
ING	6 000 000	17/06/2019
ING	10 000 000	15/04/2020
ING	15 000 000	14/11/2021

Het voorzichtige indekkingsbeleid van Home Invest Belgium maakte het mogelijk om een **gemiddelde intrestvoet van 3,40%** te bewerkstelligen voor het boekjaar, bankmarge en kost van de dekkingen inbegrepen, in vergelijking met 3,63% en 3,52% voor de voorgaande boekjaren.

Rekening houdend met de voorzichtige financiële structurering van de schuld, in combinatie met de lage schuldenlast, heeft Home Investment Belgium een beperkt risico wat betreft de schommelingen in de intrestvoeten op de markt.

Boekhoudkundige verwerking:

Conform IAS 39 wordt op 31 december 2015 wordt de negatieve reële waarde van de financiële instrumenten verrekend bij het passief onder rubriek I.C. "Overige niet-courante financiële passiva" voor een totaal van € -6 951 266. De tegenpost wordt geboekt conform het volgende schema:

Reële waarde van de financiële instrumenten op 31/12/2014	Bij het eigen vermogen onder de rubriek "d. Reserve van het saldo van de schommelingen in de reële waarde van de toegestane indekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding zoals aangegeven in IFRS wordt toegepast (±)"	Op de winst- en verliesrekening onder rubriek XXIII. "Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (±)"	Bij het eigen vermogen onder de rubriek "n. Overgedragen resultaat van de vorige boekjaren (±)"
Efficiënte instrumenten	-1 006 688		
Niet-efficiënte instrumenten (schommeling 2014)		963 443	
Niet-efficiënte instrumenten bij de vorige afsluiting (1)			-6 908 022
TOTAAL	-1 006 688	963 443	-6 908 022
ALGEMEEN TOTAAL		-6 951 266	

De kredietlijnen zijn opgenomen in de post Langlopende en kortlopende financiële schulden. De financiële schulden worden geboekt aan hun afgeschreven waarde die overeenstemt met hun reële waarde.

IFRS 13 is van toepassing op IFRS normen die waarderingen aan reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IAS 39, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Met betrekking tot de financiële instrumenten, zijn al deze reële waarden van niveau 2. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 2 heeft zij geen opvolgingsbeleid ontwikkeld voor de transfers tussen hiërarchische niveaus.

De waardering wordt door de banken bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows.

Bijlage 25: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	2015	2014
Leveranciers	4 311 169	1 580 699
Huurders	1 174 184	1 417 167
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	541 182	511 623
TOTAAL	6 026 535	3 509 489
ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	2015	2014
Dividenden	43 435	36 346
Andere	42 426	83 308
TOTAAL	85 861	119 654

(1) De wijzigingen in de reële waarde van de vorige boekjaren geboekt op de resultatenrekening werden ondertussen toegewezen aan het Overgedragen resultaat van de vorige boekjaren.

Bijlage 26: KAPITAAL, UITGIFTEPREMIËS EN RESERVES**Evolutie van het onderschreven kapitaal:**

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
04/07/1980	1 250 000	Oprichting van de N.V. Philadelphia	BEF 1 000	1 250
05/06/1983	6 000 000	Kapitaalverhoging	BEF 1 000	6 000
13/04/1999	-	Nieuwe kapitaalverdeling (door splitsing)	-	26 115
01/06/1999	1 373 650 000	Inbreng in natura en...	-	-
01/06/1999	10 931	...Kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	BEF 1 411,89	972 919
01/06/1999	1 500 000	Fusie door opslorping van de N.V. Socinvest	-	97 078
01/06/1999	-71 632 706	Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen	-	-
Totaal op 01/06/1999	32 493 343			1 103 362
09/04/2001	62 000	Fusie door opslorping van de N.V. Mons Real Estate	32,00	35 304
Totaal op 31/05/2001	32 555 343			1 138 666
31/05/2002	151 744	Fusie door opslorping van de N.V. Les Résidences du Quartier Européen	34,78	4 471
Totaal op 31/05/2002	32 707 087			1 143 137
Totaal op 31/05/2003	32 707 087			1 143 137
15/12/2003	5 118 338	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	44,13	178 890
15/12/2003	4 116 713	Inbreng in natura door de N.V. TRANSGA	44,13	143 882
15/12/2003	7 861	Incorporatie van een gedeelte van de rekening Uitgiftepremiës	-	-
Totaal op 31/05/2004	41 950 000			1 465 909
12/05/2005	3 472	Fusie met de N.V. 205 Rue Belliard	51,01	3 220
12/05/2005	4 738	Fusie met de N.V. Patroonshuis	51,01	3 324
Totaal op 31/12/2005	41 958 210			1 472 453
22/05/2006	915 214	Fusie met de N.V. Immobilière du Prince d'Orange	50,32	76 000
05/10/2006	9 978 110	1 ^{ste} Kapitaal verhoging	51,00	360 378
13/10/2006	7 171 221	2 ^{de} Kapitaal verhoging	51,00	259 002
Totaal op 31/12/2006	60 022 756			2 167 833
24/05/2007	275 043	Fusie met de N.V. Immobilière Van Volxem	57,90	5 000
24/05/2007	3 186	Fusie met de N.V. Investim	57,90	5 824
Totaal op 31/12/2007	60 300 985			2 178 657
23/05/2008	10 062 486	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	50,00	622 632
23/05/2008	29 000	Fusie met de N.V. JBS	50,00	2 088
Totaal op 31/12/2008	70 392 471			2 803 377
29/05/2009	1 246 938	Fusie met de N.V. Les Erables Invest	49,55	25 165
Totaal op 31/12/2009	71 639 409			2 828 542
Totaal op 31/12/2010	71 639 409			2 828 542
31/01/2011	122 709	Fusie door partiële splitsing van N.V. Masada	59,72	102 792
23/12/2011	5 585	Fusie door splitsing van N.V. URBIS	63,32	6 318
23/12/2011	2 633 519	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	62,91	118 491
Totaal op 31/12/2011	74 401 222			3 056 143
Totaal op 31/12/2012	74 401 222			3 056 143
Totaal op 31/12/2013	74 401 222			3 056 143
11/06/2014	2 548 073	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	79,85	104 666
Totaal op 31/12/2014	76 949 295			3 160 809
Total au 31/12/2015	76 949 295			3 160 809

Op 31 december 2015, werden 12 912 Home Invest Belgium aandelen aangehouden in autocontrole door Home Invest Development en waren zij geboekt aan € 757 322,67, hetzij € 58,65 per aandeel, of overeenstemmend met hun aanschaffingswaarde.

Aantal aandelen	2015	2014
A. Kapitaal		
a. Geplaatst kapitaal	76 949 295	76 949 295
b. Kosten kapitaalverhoging	-950 240	-950 240
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98 778	98 778
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (±)	105 544 309	103 516 959
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-27 453 339	-27 561 611
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (±)	-1 006 688	-1 098 342
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
m. Andere reserves (±)	1 259 467	1 259 467
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (±)	18 096 940	15 926 094
D. Nettoresultaat van het boekjaar	3 507 233	15 937 954
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	200 191 632	208 224 230

Bijlage 27: CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemings-nummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
In 2015				
Home Invest Belgium N.V.	0420.767.885	België	-	31/12/2015
Home Invest Development N.V.	0466.151.118	België	100%	31/12/2015
Charlent 53 Freehold Bvba	0536.280.237	België	100%	31/05/2015
In 2014				
Home Invest Belgium N.V.	0420.767.885	België	-	31/12/2014
Home Invest Development N.V.	0466.151.118	België	100%	31/12/2014
Charlent 53 Freehold Bvba	0536.280.237	België	100%	31/05/2014

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 60 te 1200 Brussel.

Op 31 december 2015 waren er geen minderheidsbelangen.

Met uitzondering van de remuneratie van de CEO (zie het hoofdstuk "Beheersverslag" - "Corporate Governance verklaring") is er geen enkele transactie met verbonden partijen in de zin van IAS 24.

STATUTAIRE JAARREKENING¹

STATUTAIRE BALANS

ACTIVA	2015	2014
I. Vaste Activa	347 022 989	317 584 120
B. Immateriële vaste activa	7 733	11 891
C. Vastgoedbeleggingen	345 784 298	316 176 958
D. Andere materiële vaste activa	149 060	190 973
E. Financiële vaste activa	364 016	359 269
F. Vorderingen financiële leasing	717 882	845 029
II. Vlottende activa	16 960 119	15 396 766
A. Activa bestemd voor verkoop	2 484 525	5 810 465
C. Vorderingen financiële leasing	127 147	119 486
D. Handelsvorderingen	10 365 297	2 970 243
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 379 550	1 426 159
F. Kas en kasequivalenten	2 309 197	4 762 418
G. Overlopende rekeningen	294 403	307 995
TOTAAL ACTIVA	363 983 108	332 980 886
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	75 999 055	75 999 055
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	96 569 077	92 205 592
D. Nettoresultaat van het boekjaar	3 511 039	15 951 735
EIGEN VERMOGEN	200 982 370	209 059 581
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	8 382 803	6 287 487
B. Kortlopende financiële schulden	687 651	644 327
c. Andere	687 651	644 327
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6 156 667	3 873 683
b. Andere	6 156 667	3 873 683
E. Andere kortlopende verplichtingen	86 031	119 823
F. Overlopende rekeningen	1 452 454	1 649 654
VEPLICHTINGEN	163 000 738	123 921 305
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VEPLICHTINGEN	363 983 108	332 980 886

(1) De statutaire jaarrekening van Home Invest Belgium wordt opgesteld conform IFRS vanaf 1 januari 2005. Deze wordt verkort weergegeven conform artikel 105 van het Wetboek der Vennootschappen. De gedetailleerde statutaire rekeningen maken het voorwerp uit van een deposito bij de Nationale Bank ten gevolge van de gewone algemene vergadering. Ze zijn ook op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

STATUTAIRE RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING	2015	2014
I. Huurinkomsten (+)	17 805 520	18 941 328
III. Met verhuur verbonden kosten (±)	-161 024	-183 360
NETTO HUURRESULTAAT	17 644 496	18 757 968
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
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 852 164	-1 877 271
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (±)	0	-15 982
VASTGOEDRESULTAAT	16 565 162	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 (-)	-2 827 686	-2 945 380
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-66 207	-147 343
VASTGOEDKOSTEN	-5 341 213	-4 703 160
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11 223 948	13 023 132
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-813 696	-945 034
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (±)	-24 077	-34 553
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10 386 176	12 043 545
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	17 711 117	23 002 479
XX. Financiële inkomsten (+)	115 733	129 704
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 326 445	-3 999 979
XXII. Andere financiële kosten (-)	-55 586	-50 379
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (±)	963 443	-3 107 691
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 302 855	-7 028 344
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 408 262	15 974 135
XXIV. Vennootschapsbelasting (±)	-44 189	-22 400
BELASTINGEN	-44 189	-22 400
NETTO RESULTAAT	15 364 073	15 951 735

Resultaatverwerking	2015	2014
A. Nettoresultaat	15 364 073	15 951 735
B. Toevoeging/onttrekking reserves (±)		
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (±)		
- boekjaar	-10 339 409	-8 543 550
- realisatie vastgoed	4 854 457	995 540
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (±)	4 347 540	1 553 471
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	-1 583 425	1 722 709
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1, lid 1	-10 557 021	0
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	-2 086 215	-11 679 905

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13, § 1, lid 1	2015	2014
Gecorrigeerd resultaat (A)		
Nettoresultaat	15 364 073	15 951 735
+ Waardeverminderingen	170 970	182 285
- Terugnemingen van Waardeverminderingen	-116 296	-110 726
± Andere niet-monetaire bestanddelen	-963 443	3 107 691
± Resultaat verkoop vastgoed	-1 333 073	-3 968 854
± Variaties in de reële waarde van vastgoed	-5 991 869	-6 990 080
Gecorrigeerd resultaat (A)	7 130 362	8 172 051
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)		
± Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)	6 065 915	4 941 935
= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	6 065 915	4 961 935
TOTAAL (A+B)	13 196 277	13 133 986
80% volgens art. 13, §1, al. 1	10 557 021	10 507 189
Netto vermindering van de schuldenlast	0	-11 769 162
Minimumdistributie vereist door art. 13.	10 557 021	0

Conform art. 617 van het Wetboek Vennootschappen zal het netto actief, na uitkering van het beoogde dividend, niet lager zijn dan het bedrag van het opgenomen kapitaal, vermeerderd met alle reserves die de wet of de statuten niet toestaan om te verdelen. De marge die overblijft na distributie bedraagt € 16,3 miljoen.

Statutair netto actief na distributie van het dividend:		200 192 168
Schema berekening bedrag beoogd in art 13 § 1er al. 6		
Gestort kapitaal, of indien het hoger is, opgevraagd kapitaal (+)	75 999 055	
Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten (+)	24 903 199	
Reserve van het positief saldo van schommelingen in de reële waarde van het vastgoed(+)	115 746 538	
Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-31 800 879	
Reserve van het saldo van de schommelingen in de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten waarbij de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS wordt toegepast (±)	-1 006 688	
Wettelijke reserve (+)	98 778	
TOTAAL		183 940 003
Verschil		16 252 164

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaring. De geconsolideerde jaarrekening omvat het geconsolideerde overzicht van de financiële positie op 31 december 2015, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015 evenals een toelichting.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Home Invest Belgium NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2015, opgesteld op basis van de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een geconsolideerd balanstotaal van EUR 363.062.069 en waarvan de geconsolideerde resultaten-rekening afsluit met een winst van het boekjaar van EUR 15.311.847.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Home Invest Belgium NV per 31 december 2015 een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van het geconsolideerd geheel, alsook van haar geconsolideerde resultaten voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Antwerpen, 8 maart 2016

Karel Nijs
Bedrijfsrevisor en revisor erkend door de FSMA voor ICB's
Commissaris

OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING

Conform artikel 105 van het Wetboek Vennootschappen wordt het rapport van de commissaris over de statutaire jaarrekening niet gepubliceerd in onderhavig rapport aangezien enkel een verkorte versie van de statutaire jaarrekening is opgenomen. De commissaris heeft een oordeel zonder voorbehoud gegeven over de statutaire jaarrekening..

PERMANENT DOCUMENT

- | 144 PERMANENT DOCUMENT
- | 153 DE GVV EN HAAR FISCAAL STELSEL
- | 156 LEXICON
- | 157 AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER





PERMANENT DOCUMENT

ALGEMENE INLICHTINGEN

Maatschappelijke benaming	Home Invest Belgium nv, Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)
Rechtsvorm	Naamloze vennootschap (NV) naar Belgisch recht
Rechtspersonenregister (RPR)	De vennootschap is ingeschreven in het RPR van Brussel onder het nummer 0420.767.885.
Maatschappelijke zetel	B -1200 Brussel, Woluwelaan 60 - bus 4
Telefoonnummer	+32 2 740 14 50
Website	www.homeinvestbelgium.be
Oprichting	De vennootschap werd op 4 juli 1980 opgericht onder de naam "Philadelphia", krachtens een akte verleden voor notaris Daniel Pauporté te Brussel (gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980 onder het nummer 1435-3). De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst volgens proces-verbaal van notaris Louis-Philippe Marcelis op 25 september 2014 (bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 23 oktober 2014 onder de nummers 0194102 en 0194103).
Duur	De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.
Maatschappelijk doel	Het maatschappelijk doel is hierna integraal opgenomen onder artikel 3 van de gecoördineerde statuten. De vennootschap heeft tot doel om gebouwen ter beschikking te stellen van gebruikers, zowel rechtstreeks als via een vennootschap waarin zij een deelneming aanhoudt overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving.
Wijzigingen van het maatschappelijk doel	De vennootschap kan enkel wijzigingen aan zijn maatschappelijk doel aanbrengen die in overeenstemming zijn met haar statuten en die stroken met de wettelijke en reglementaire voorschriften die voor GVV's gelden.
Maatschappelijk boekjaar	Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.
Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen	— De statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de Franstalige handelsrechtbank van Brussel en zijn beschikbaar op de website van de vennootschap. — De oprichtingsakte van de vennootschap ligt ter inzage op de griffie van de Franstalige handelsrechtbank van Brussel en op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. — De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel. — De beslissingen in verband met de benoeming en het ontslag van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. — De financiële jaarverslagen liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel of kunnen worden geraadpleegd op de website. Deze verslagen omvatten de verslagen van de vastgoedexpert en van de Commissaris en worden elk jaar verzonden naar de aandeelhouders op naam en aan elke persoon die hierom vraagt. De andere publicaties kunnen worden verkregen op de maatschappelijke zetel of door de website van de vennootschap te raadplegen. Elke geïnteresseerde persoon kan zich op de website www.homeinvestbelgium.be gratis aanmelden om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Geplaatst kapitaal

Op 31 december 2015 bedraagt het maatschappelijk kapitaal € 76 949 294,75.
Het is vertegenwoordigd door 3 160 809 aandelen zonder nominale waarde.
Het kapitaal is volledig volstort.

Toegestaan kapitaal

Het is de Raad van Bestuur toegestaan het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van € 74 401 221,91.
Onder dezelfde voorwaarden is het de Raad van Bestuur toegestaan converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.
Deze machtiging werd verleend voor een duur van 5 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012.
Deze kapitaalverhogingen kunnen worden doorgevoerd via inschrijving in speciën, inbreng in natura of incorporatie van reserves of uitgiftepremies.
Op 31 december 2014 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal nog € 74 401 221,91.

GECOÖRDINEERDE STATUTEN - UITTREKSELS

De volledige gecoördineerde statuten van Home Invest Belgium NV kunnen worden geraadpleegd op de griffie van de Franstalige handelsrechtbank van Brussel, op de maatschappelijke zetel van de vennootschap en op de website www.homeinvestbelgium.be.

Maatschappelijk doel (artikel 3 van de statuten)

- 3.1. De vennootschap heeft als uitsluitend doel:
- (a) gebouwen ter beschikking stellen van gebruikers, zowel rechtstreeks als via een vennootschap waarin zij een deelneming aanhoudt overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving, en
 - (b) binnen de perken zoals vastgelegd door de GVV-regelgeving, onroerende goederen bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-wet.
Met vastgoed wordt bedoeld:
 - i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard.
 - ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap
 - iii. optierechten op vastgoed;
 - iv. aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle door de vennootschap wordt uitgeoefend;
 - v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de GVV één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
 - vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;
 - vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;
 - viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
 - ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
 - x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006.
In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

- 3.2. Bijkomend of tijdelijk mag de vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen dienen te gebeuren met inachtneming van het beleid inzake risicobeheer van de vennootschap en dienen gediversifieerd te zijn om een gepaste risicospreiding te verzekeren. De vennootschap mag ook niet-toegewezen liquide middelen bezitten, in alle valuta, in de vorm van zicht- of termijnrekeningen of van andere instrumenten van de geldmarkt die makkelijk opgevraagd kunnen worden. Zij mag voorts operaties verrichten met afdekkingsinstrumenten die uitsluitend bedoeld zijn voor het afdekken van de rentevoet- en wisselkoersrisico's in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitzondering van speculatieve verrichtingen.
- 3.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit in verband met het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie mag slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, behoudens indien deze goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit laatste geval mag de activiteit als hoofdactiviteit uitgeoefend worden).
- 3.4. De vennootschap mag door middel van fusie op enigerlei andere wijze een deelneming verwerven in zaken, ondernemingen of vennootschappen met een gelijkaardig of verwant doel en over het algemeen, alle verrichtingen uitvoeren die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijk doel alsook alle handelingen verrichten die nuttig of nodig zijn om haar maatschappelijk doel te realiseren. De vennootschap komt de plicht toe al haar activiteiten en verrichten uit te voeren overeenkomstig de regels en binnen de perken van de GVV-regelgeving en van enige andere toepasselijke wetgeving.

**Verbodsbepalingen
(artikel 4 van de
statuten)**

- De vennootschap kan geenszins:
- (a) handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
 - (b) deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
 - (c) financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging;
 - (d) financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel;

**Toegestaan kapitaal
(artikel 6.3 van de
statuten)**

De Raad van Bestuur wordt uitdrukkelijk gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximum vierenzeventig miljoen vierhonderd een duizend tweehonderd eenentwintig euro eenennegentig cent (€ 74 401 221 91-) op de door haar vast te stellen data en overeenkomstig de door haar vast te stellen modaliteiten, overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Onder dezelfde voorwaarden is het de Raad van Bestuur toegestaan converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene vergadering van drieëntwintig december tweeduizend en elf.

De Raad van Bestuur stelt bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de Algemene vergadering daaromtrent zelf een beslissing zou nemen.

Het voorkeurrecht van de aandeelhouders kan beperkt of afgeschaft worden overeenkomstig artikel 6.5 van de statuten.

De aldus door de Raad van Bestuur vastgestelde kapitaalverhogingen mogen worden uitgevoerd door middel van inschrijvingen in speciën of inbrengen in natura, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe titels, of nog ten gevolge van de uitkering van een optioneel dividend, en dit alles in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, met dien verstande dat bij de kapitaalverhogingen zowel aandelen met als zonder stemrecht kunnen worden uitgegeven. Deze kapitaalverhogingen kunnen tevens worden uitgevoerd door de omzetting van converteerbare obligaties of de uitoefening van inschrijvingsrechten - al dan niet verbonden aan een andere roerende waarden - met dien verstande dat deze aanleiding kunnen geven tot de creatie van zowel aandelen met als zonder stemrecht.

Indien de krachtens deze machtiging uitgevoerde kapitaalverhogingen een uitgiftepremie omvatten, zal het hieraan verbonden bedrag, na verrekening van de eventuele kosten, op een onbeschikbare rekening genoemd "uitgiftepremie" worden geplaatst, dewelke zoals het kapitaal, een derden-garantie zal vormen en slechts zal kunnen worden verminderd of opgeheven door een beslissing van de Algemene vergadering genomen overeenkomstig de voorwaarden inzake quorum en meerderheden vereist voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal.

Inkoop van eigen aandelen
(artikel 6.4 van de statuten)

De vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven bij wijze van aankoop of deze in pand nemen overeenkomstig de voorwaarden voorzien door de wet.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van drieëntwintig december 2011, wordt de Raad van Bestuur gemachtigd de aandelen van de vennootschap te verkrijgen, voor rekening van Home Invest Belgium, tegen een eenheidsprijs gelijk aan minimum tachtig procent (80%) van de laatste nettowaarde per aandeel die werd bekendgemaakt vóór de datum van de transactie en maximum honderd en vijf procent (105%) van de gezegde Waarde, en dit voor een termijn van 5 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van drieëntwintig december 2011, ermee rekening houdend dat de vennootschap op geen enkel ogenblik méér dan tien procent van het totaal der uitgegeven aandelen mag bezitten.

De vennootschap wordt bovendien gemachtigd, zonder dat een bijkomende voorafgaande machtiging van de algemene vergadering noodzakelijk is, bij wijze van aankoop aandelen van de vennootschap te verkrijgen indien deze aankoop noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van 3 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van drieëntwintig december 2011 en is verlengbaar voor identieke termijnen.

Zij wordt gemachtigd om de aandelen verkregen door de vennootschap te vervreemden, op de beurs of buiten de beurs, overeenkomstig de voorwaarden bepaald door de Raad van Bestuur, en dit zonder voorafgaande machtiging van de Algemene vergadering.

De hiervoor vermelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door één of meerdere van haar rechtstreekse dochter-vennootschappen, in de zin van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de verkrijging van de aandelen van een moeder-vennootschap door dochter-vennootschappen.

Kapitaalverhoging
(artikel 6.5.– 6.. van de statuten)

Artikel 6.5. Kapitaalverhoging door inbreng in geld

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 599 van het Wetboek Vennootschappen en de GVV-regelgeving, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden van de GVV-regelgeving:

1. het heeft betrekking op de totaliteit van de nieuw uitgegeven titels;
2. het wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de verrichting vertegenwoordigen;
3. een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; deze periode moet minstens drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek Vennootschappen en de GVV-regelgeving, moet dit onherleidbaar toewijzingsrecht niet worden verleend in geval van inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, ter aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Artikel 6.6. Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Uitgiften van aandelen tegen inbreng in natura geschieden bij toepassing van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

6.6.1. Daarenboven dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd bij toepassing van de GVV-wetgeving:

- 1° De identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte houdende kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.
Desgevallend kan beslist worden van het bedrag bedoeld in de vorige alinea, een bedrag af te trekken overeenstemmend met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de Raad van Bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;
- 3° behalve indien de uitgifteprijs of in het artikel 6.6.3 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd,

- wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
- 4° het in 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de bestaande aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten;
- 6.6.2. De voorwaarden bepaald onder art 6.6.1 zijn niet van toepassing in geval van inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.
- 6.6.3. Het artikel 6.6.1. van de onderhavige statuten zal, overeenkomstig de GVV-regelgeving mutatis mutandis van toepassing zijn in geval van fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek Vennootschappen.

Artikel 6.7. Kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van GVV

Overeenkomstig de GVV-regelgeving stelt de Raad van Bestuur een bijzonder verslag op, in het geval van kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van institutionele GVV die genoteerd is, door inbreng in geld voor een prijs die 10% of meer lager ligt dan de laagste waarde van ofwel (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, waarin hij de rechtvaardiging van de economische toegepaste disagio, alsmede de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders en het belang van de betrokken kapitaalverhoging toelicht. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris in een afzonderlijk verslag toegelicht.

Het is toegestaan voor de berekening van de prijs van de inbreng, een bedrag af te trekken van het in het vorig lid bedoelde bedrag, dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de Raad van Bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in het jaarlijks financieel verslag.

In geval van een dochteronderneming die niet genoteerd is, wordt het disagio waarvan sprake in lid 1, enkel berekend op basis van een nettowaarde per aandeel die niet ouder is dan vier maanden; alle overige verplichtingen zijn van toepassing.

Dit artikel is niet van toepassing op kapitaalverhogingen waarop volledig ingeschreven wordt door de Vennootschap of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van de Vennootschap.

Artikel 6.8. Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen terzake.

Aandelen (artikel 7.1 van de statuten)

De aandelen zijn op naam of onder gedematerialiseerde vorm.

Ze zijn allen volgestort en zonder aanduiding van nominale waarde.

De vennootschap zal gedematerialiseerde aandelen kunnen uitgeven hetzij door kapitaalverhoging, hetzij door inruiling van bestaande aandelen op naam.

Elke aandeelhouder zal op zijn kosten de inruiling kunnen vragen hetzij in aandelen op naam, hetzij in gedematerialiseerde aandelen.

De Vennootschap kan meerdere categorieën van aandelen creëren.

De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De eigendom van deze aandelen wordt uitsluitend bewezen door de inschrijving in het aandelenregister.

Elke overdracht van deze aandelen zal slechts uitwerking hebben na de inschrijving in het aandelenregister van de verklaring van overdracht, gedateerd en ondertekend door de overdrager en de overnemer of hun lasthebbers, of na het vervullen van de formaliteiten door de wet vereist voor de overdracht van schuldverdragen. Er zullen inschrijvingscertificaten op naam aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

De aandelen zijn ondeelbaar en de vennootschap erkent slechts één eigenaar per effect. Indien meerdere personen rechten uitoefenen met betrekking tot eenzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst worden tot één enkele persoon is aangeduid als eigenaar van het effect ten opzichte van de vennootschap.

Andere effecten (artikel 7.2 van de statuten)

De Vennootschap mag effecten uitgeven die bedoeld zijn in artikel 460 van het Wetboek Vennootschappen, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen dienaangaande, meer bepaald diegene volgend uit de GVV-regelgeving.

Transparantie-verklaring (artikel 8 van de statuten)	De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische geregementeerde markt, overeenkomstig de GVV-regelgeving. Overeenkomstig de bepalingen van de Wet van 2 mei 2007 aangaande de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een geregementeerde markt en houdende diverse bepalingen en overeenkomstig de GVV-regelgeving, dient ieders iedere rechts- of fysieke persoon die aandelen of andere effecten met stemrecht verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, het percentage van het totaal aantal bestaande stemrechten dat hij heeft mede te delen, telkens de stemrechten verbonden aan deze effecten ofwel drie procent (3%) ofwel vijf procent (5%) ofwel een veelvoud van vijf procent van het totaal aantal bestaande stemrechten op dit ogenblik of op het ogenblik waarop de omstandigheden zich voordoen dat een dergelijke mededeling verplicht is. De mededeling is eveneens verplicht in geval van een overdracht van aandelen, wanneer, naar aanleiding van deze overdracht, het aantal stemrechten vermindert tot onder de drempels bepaald in de tweede alinea.
Samenstelling van de Raad van Bestuur (artikel 9 van de statuten)	De vennootschap wordt bestuurd door een raad samengesteld uit ten minste drie (3) en maximum negen (9) bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die door de algemene vergadering der aandeelhouders worden benoemd voor een duur van in principe vier jaar; de duur van het mandaat mag nooit de zes jaar overschrijden; het mandaat is op elk moment herroepbaar. De Algemene vergadering moet uit de leden van de Raad van Bestuur ten minste drie (3) onafhankelijke bestuurders benoemen. Onder onafhankelijke bestuurder verstaat men een bestuurder die beantwoordt aan de criteria voorzien door artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen. In geval één of meerdere bestuurdersmandaten openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht om in het vacante mandaat te voorzien en dit tot aan de eerstvolgende algemene vergadering dewelke tot de definitieve benoeming zal overgaan. Dit recht wordt een verplichting telkens het aantal effectief in functie zijnde bestuurders niet meer het statutaire minimum bedraagt. Onverminderd de overgangsbepalingen, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-regelgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-regelgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).
Effectieve leiding (artikel 12 van de statuten)	Onverminderd de overgangsbepalingen, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen. De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-regelgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-regelgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).
Vertegenwoordiging van de vennootschap (artikel 13 van de statuten)	De vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur, hetzij in geval van het bestaan van een Directiecomité, binnen de grenzen van de machten toegekend aan dit Directiecomité, door twee van haar leden die gezamenlijk optreden. De vennootschap is bovendien, binnen het kader van hun opdracht, geldig verbonden door bijzondere lasthebbers. De vennootschap kan in het buitenland worden vertegenwoordigd door iedere persoon die daartoe uitdrukkelijk werd aangesteld door de Raad van Bestuur. Afschriften of uittreksels van de notulen van de Algemene vergaderingen van aandeelhouders en van de vergaderingen van de Raad van Bestuur, daarin begrepen de uittreksels bestemd voor de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, worden geldig ondertekend, hetzij door een bestuurder, hetzij door een persoon die belast is met het dagelijks bestuur of een uitdrukkelijke volmacht van de Raad heeft ontvangen.
Algemene Vergadering (artikel 23 van de statuten)	Een Algemene vergadering, genoemd "jaarvergadering" wordt elk jaar op de eerste dinsdag van de maand mei om vijftien uur gehouden. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de Jaarvergadering de eerstvolgende werkdag plaats op hetzelfde tijdstip. Een Buitengewone algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist. Deze Algemene vergaderingen mogen worden bijeengeroepen door de Raad van Bestuur of de Commissaris(sen) en moeten worden bijeengeroepen op aanvraag van de aandeelhouders die een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. De Algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats die in de oproepingsbrief of op andere wijze wordt meegedeeld.

**Bijeenroeping
en wijze van
beraadslaging
(artikel 24 van de
statuten)**

De bijeenroeping van de Algemene vergaderingen, alsmede van de Buitengewone algemene vergaderingen gebeurt via een aankondiging dewelke één enkele maal in het Belgisch Staatsblad wordt gepubliceerd en dit ten minste dertig dagen vóór de vergadering. Behoudens voor de jaarlijkse Algemene vergaderingen die plaatsvinden op de plaats, de datum en het uur aangeduid in de statuten en waarvan de dagorde beperkt is tot de gebruikelijke onderwerpen, moet de aankondiging tevens dertig dagen vóór de vergadering verschijnen in een nationaal verspreid blad alsook binnen dezelfde termijn geplaatst worden op de website van de vennootschap. Indien een nieuwe aankondiging noodzakelijk blijkt, en voor zover de datum van de tweede Vergadering in de eerste aankondiging werd aangeduid, wordt de oproepingstermijn voor deze tweede Vergadering herleid tot zeventien dagen vóór de Algemene vergadering.

De oproeping vermeldt de agenda van de Vergadering en de voorstellen tot besluit.

De aandeelhouders op naam ontvangen dertig dagen voor de vergadering een oproeping per aangetekende brief of, in geval van een uitdrukkelijke en schriftelijke vraag, per gewone post.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste 3% van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bezitten, kunnen, conform art 533ter van het Wetboek van Vennootschappen, verzoeken tot opname van onderwerpen op de agenda van de Vergadering en kunnen voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot punten vervat of op te nemen in de agenda.

De aandeelhouder die aan de Vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder kan tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene Vergadering die hij niet bijwoonde, verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping.

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen

op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder

of van een vereffeninginstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van de gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De vennootschap zorgt ervoor dat op haar zetel een register wordt bijgehouden van alle aandeelhouders die zich hebben kenbaar gemaakt, met hun naam, adres of maatschappelijke zetel, het aantal aandelen in bezit op registratiedatum en waarmee werd aangegeven te willen deelnemen aan de vergadering, vergezeld van de bewijsstukken dienaangaande.

**Stemmen per volmacht
–
stemmen per brief
(artikel 25 van de
statuten)**

Elke aandeelhouder mag zich op een Algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten moeten schriftelijk aan de vennootschap overgemaakt worden uiterlijk de 6^{de} dag vóór de Vergadering; deze kennisgeving kan ook via elektronische weg geschieden, binnen zelfde termijn, op het adres vermeld in de oproeping. De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevendende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

De vennootschap kan voorzien in een mogelijkheid tot schriftelijke stemming of een elektronisch communicatiemiddel, volgens formulieren en werkwijze bepaald door haar; in elk geval dient de op die wijze uitgebrachte stem de vergadering uiterlijk de 6^{de} dag voorafgaandelijk aan de Vergadering bereiken.

**Aantal stemmen –
onthouding
(artikel 29 van de
statuten)**

Eén aandeel geeft recht op één stem.

**Ontbinding –
vereffening
(artikel 39 van de
statuten)**

In geval van ontbinding van de vennootschap wat ook de oorzaak of het tijdstip moge wezen, zullen één of meer vereffenaars, benoemd door de Algemene vergadering, of, bij gebreke aan zulke benoeming, de bestuurders die op dat ogenblik in functie zijn en samen optredend, voor de vereffening instaan. De vereffenaar(s) treedt(treden) pas in functie na bevestiging van zijn (hun) benoeming door de rechtbank van koophandel.

Bij gebreke aan andere bepalingen in de akte van benoeming, beschikken de personen belast met de vereffening te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

De Aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening alsook de vergoeding van de vereffenaar(s)

De vereffening wordt afgesloten volgens de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

VERKLARINGEN

Informatie met betrekking tot de toekomst

Dit financieel jaarverslag bevat informatie die betrekking heeft op de toekomst en gebaseerd is op inschattingen en projecties van de vennootschap en op redelijke verwachtingen die gekoppeld zijn aan evenementen en externe factoren. Door hun aard bevat deze informatie die betrekking heeft op de toekomst, risico's en onzekere elementen die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de huidige verwezenlijkingen verschillen van de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de verwezenlijkingen die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte informatie. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Verantwoordelijke personen

De Raad van Bestuur en de Effectieve leiding van Home Invest Belgium NV 1 zijn verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit financieel jaarverslag. Zij hebben er zich op toegelegd om de informatie in dit financieel jaarverslag te controleren en verklaren dat naar hun weten, na hiervoor alle redelijke maatregelen te hebben genomen, de hierin opgenomen gegevens aan de realiteit beantwoorden en dat geen enkel gegeven werd weggelaten dat de draagkracht van dit financieel jaarverslag zou kunnen wijzigen. Naar hun weten:

- geeft de in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen opgestelde jaarrekening, een waarheidsgetrouw beeld van het patrimonium, de financiële situatie en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- bevat het beheersverslag een waarheidsgetrouwe uiteenzetting van de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden, waarmee zij te maken hebben.

Verklaring betreffende de informatie afkomstig van derden

De informatie weergegeven in onderhavig financieel jaarverslag die afkomstig is van derden, zoals het verslag van de vastgoedexpert en het verslag van de Commissaris, is er met hun akkoord in opgenomen. De Raad van Bestuur en de Effectieve leiding van Home Invest Belgium verklaren dat de informatie afkomstig van derden waarheidsgetrouw weergegeven is in onderhavig financieel jaarverslag en dat, voor zover de GVV hiervan op de hoogte zou zijn en dit zou kunnen verzekeren aan de hand van de gegevens gepubliceerd door derde partijen, geen enkel gegeven is weggelaten dat tot gevolg zou hebben dat de weergegeven informatie onnauwkeurig of bedrieglijk zou zijn.

Historische financiële informatie

De financiële jaarverslagen sinds het boekjaar 2001 (die de geconsolideerde financiële staten samen met een verkorte versie van de statutaire rekeningen, het beheersverslag, het verslag van de Commissaris en het verslag van de vastgoedexpert omvatten) en de halfjaarlijkse financiële verslagen kunnen geraadpleegd worden op de website www.homeinvestbelgium.be. Alle financiële verslagen sinds het boekjaar 2001 zijn in onderhavig financieel verslag opgenomen via referenties.

Strategie of overheids- en andere factoren

Voor om het even welke strategie of overheidsfactor of factor van economische, budgettaire, monetaire of politieke aard, die de activiteiten van Home Invest Belgium gevoelig heeft beïnvloed of zou kunnen beïnvloeden, rechtstreeks of onrechtstreeks, zie het hoofdstuk "Risicofactoren".

Lopende rechtsgedingen of scheidsrechtelijke procedures

Er loopt op heden geen enkele procedure die zo belangrijk is dat ze een aanzienlijk effect zou kunnen hebben op de financiële toestand of de rendabiliteit van de vennootschap.

Verklaringen betreffende de bestuurders en de Effectieve leiding¹

De Raad van Bestuur van Home Invest Belgium verklaart dat voor zover hem bekend:

- in de loop van de laatste 5 jaar, geen enkele van haar bestuurders of Effectieve leiders werden veroordeeld wegens fraude, geen enkele officiële beschuldiging of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een wettelijke of toezichthoudende overheid en dat ze, in hun hoedanigheid van bestuurder, niet bij een faillissement, een sekwester of een vereffening betrokken zijn geweest en dat geen enkele van de bestuurders of leden van de Effectieve Leiders door een rechtbank werden verhinderd om op te treden als lid van een bestuursorgaan of directie of om betrokken te zijn bij het beheer en het bestuur van de zaken van Home Invest Belgium; Evenzo is geen enkele bestuurder tijdens de voorbije 5 jaar betrokken geweest bij een faillissement, met uitzondering van de heer Liévin Van Overstraeten, die betrokken is bij het faillissement van een vennootschap (Robel Doors SRL), binnen dewelke hij respectievelijk als bestuurder optrad dan wel als vertegenwoordiger

(1) La composition du Conseil d'administration et du Management sont repris dans le chapitre "Rapport de gestion - Déclaration de gouvernance d'entreprise".

van een vennootschap met een mandaat van bestuurder. Er blijkt echter uit de opzoeken verricht door de vereffenaar – zoals bevestigd in diens schrijven van 7 februari 2014 – dat hij geen aanwijzingen heeft ontdekt volgens dewelke de vennootschap of diens bestuurders onregelmatigheden zouden begaan hebben. De crediteurs hebben trouwens tegen de bestuurders geen rechtsgeding aangespannen. Het betreft een faillissement dat zich in 2010 voorgedaan tegen de achtergrond van de internationale financiële crisis. Op vandaag is het faillissement nog niet afgesloten;

- met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Daarentegen omvatten de overeenkomsten voor levering van diensten afgesloten met de Effectieve leiders bepalingen inzake opzeg en verbrekingsvergoeding (zie hoofdstuk “Beheersverslag – Corporate governance”);
- tot op heden geen enkel optierecht op Home Invest Belgium aandelen werd toegekend;
- er tussen de bestuurders geen enkele familieband bestaat, met als enige uitzondering deze tussen de heren Johan en Liévin Van Overstraeten (broers).

Pro forma financiële informatie

Tijdens het boekjaar onder beschouwing werd geen enkele transactie afgesloten met een impact van meer dan 25% op één van de activiteitsindicatoren van de vennootschap, in de zin van de paragrafen 91 en 92 van de aanbeveling van het C.E.S.R. in verband met de toepassing van Verordening nr. 809/2004 van de Europese Commissie inzake het prospectus. De bekendmaking van pro forma financiële informatie is dus niet vereist.

Belangrijke wijzigingen sinds het einde van het boekjaar

Behalve de gebeurtenissen die plaatsvonden sinds de afsluiting van het boekjaar zoals toegelicht in het Beheersverslag hiervoor, heeft er zich geen enkele belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan sinds het afsluiten van het boekjaar 2015.

Bijkomende informatie meegedeeld in het kader van bijlage I van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Commissie

Er dient geen enkele beperking inzake het gebruik van het kapitaal meegedeeld te worden, die een wezenlijke invloed gehad heeft of zou kunnen hebben, rechtstreeks of onrechtstreeks, op de activiteiten van de vennootschap.

Buiten de contracten afgesloten met de Effectieve Leiders (zie hoofdstuk “Beheersverslag – Corporate governance”) zijn er geen andere contracten van dienstverlening die de leden van de bestuursorganen, de directie of het toezicht verbinden aan de vennootschap of aan één van haar dochterondernemingen, en die de toekenning van voordelen voorzien bij het einde van dergelijk contract. Er zijn geen transacties geweest met verwanten in de zin van artikel 19 van het Verordening (EG) nr. 809/2004.

De belangrijke contracten afgesloten gedurende de twee laatste boekjaren van de GVV zijn uiteengezet in het beheersverslag van dit financieel jaarverslag of in dat van het boekjaar 2014, dat kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap

www.homeinvestbelgium.be.

DE GVV EN HAAR FISCAAL STELSEL

De hierna vermelde gegevens zijn gebaseerd op de fiscale wetgeving en de gebruiken op fiscaal vlak die van toepassing zijn op het ogenblik van het opstellen van dit jaarverslag. Deze gegevens kunnen derhalve in de toekomst worden gewijzigd, mogelijks met terugwerkende kracht, en worden enkel en alleen ter informatie meegedeeld.

Alle aandeelhouders en alle potentiële investeerders worden uitgenodigd om bij hun eigen adviseurs te rade te gaan aangaande de fiscale implicaties in België en in het buitenland van de aankoop, het bezit en de overdracht van aandelen Home Invest Belgium en de ontvangst van de dividenden en opbrengsten van aandelen van de vennootschap.

GVV

Overgang naar het statuut van GVV

Op 1 september 2014 heeft de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) Home Invest Belgium erkend als openbare GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) en heeft alle door de vennootschap hiertoe opgestelde documenten goedgekeurd, onder voorbehoud van goedkeuring van deze wijziging van het statuut door de Buitengewone Algemene Vergadering van de vennootschap. De Buitengewone Algemene Vergadering van 14 september 2014 heeft deze wijziging van statuut goedgekeurd.

Home Invest Belgium NV is de eerste Belgische bevak die het statuut van GVV verkregen heeft.

Beschrijving van het nieuwe GVV-statuu

De GVV is onderworpen aan de wet van 12 mei 2014 en het besluit van 13 juli 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen en wordt gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). De Gereguleerde Vastgoedvennootschap wordt in de wet gedefinieerd op basis van haar activiteit, die erin bestaat "rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en, in voorkomend geval en binnen de hiertoe vastgelegde grenzen andere soorten vastgoed te bezitten" (aandelen in openbare vastgoedbevak, aandelen in bepaalde buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed, aandelen uitgegeven door andere REIT's en vastgoedcertificaten). In het kader hiervan mag de GVV alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor haar eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De belangrijkste kenmerken van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap zijn:

- vennootschap met vast kapitaal;
- beursgenoteerd;
- schuldgraad beperkt tot 65% van het totaal van de activa in marktwaarde;
- statutaire en geconsolideerde jaarrekening overeenkomstig de IFRS normen;
- de onroerende goederen worden geboekt aan de reële waarde, zonder afschrijving van de gebouwen;
- een gediversifieerde portefeuille: geen enkel gebouw of geheel van gebouwen mag meer dan 20% van het geconsolideerd patrimonium uitmaken, behoudens afwijking toegestaan door de FSMA;
- zeer strenge regels inzake belangenconflicten;
- trimestriële evaluatie van het patrimonium door een onafhankelijk expert;
- winst is onderworpen aan de vennootschapsbelasting (Ven.B), maar enkel op een beperkte basis nl. de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen of de lonen en commissies waarvoor geen fiches werden opgesteld.;
- vanaf 1 januari 2016, bedraagt de roerende voorheffing op de dividenden uitgekeerd door de GVV 27%, onder voorbehoud van eventuele afwijkingen voorzien door de wet (en het Koninklijk Besluit ter uitvoering van het Wetboek Inkomstenbelastingen) of door de dubbelbelastingverdragen.

Vennootschappen die aan de FSMA hun erkenning als GVV aanvragen of die met een GVV fusioneren, zijn onderworpen aan een specifieke belasting ("exit taks")¹, vergelijkbaar met een liquidatiebelasting, op de netto latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves, van 16,5%, vermeerderd met de bijkomende crisisbijdrage van 3%, hetzij 16,995% in totaal.

(1) De berekening van de exit taks is gepreciseerd in de administratieve omzendbrief van 23 december 2004 met referentie AFER nr. 43/2004.

Dividenden – toepasselijk stelsel vanaf 1 januari 2016¹

Belgische natuurlijke personen

Voor de Belgische natuurlijke personen die handelen op privé-vlak en die aan de personenbelasting onderworpen zijn, zijn de door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden onderworpen aan een roerende voorheffing van 27%.
Voor de Belgische natuurlijke personen, die beroepsmatig handelen, zijn de ontvangen dividenden belastbaar tegen de normale belastingvoet in de personenbelasting en is de roerende voorheffing aftrekbaar.

Belgische rechtspersonen

Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, zijn de door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden onderworpen aan een roerende voorheffing van 27%.

Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België

De uitgekeerde dividenden zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 27%.
De Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België worden belast op de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium tegen het geldende tarief inzake de vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de "Definitief Belaste Inkomsten" (DBI).
Het dividend zal dus belastbaar zijn volgens het stelsel van de vennootschapsbelasting of de belasting van niet-inwoners, tegen het tarief van 33,99% (zijnde het basistarief, vermeerderd met de aanvullende crisisbijdrage van 3%). Onder bepaalde voorwaarden kan een verminderd tarief van toepassing zijn. De aan de bron ingehouden roerende voorheffing van 27% kan ingebracht worden in de belastingaangifte en het overschot kan aldus eventueel mogelijk teruggevorderd worden.

Niet-inwoners, natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen zonder vaste inrichting in België

Voor de niet-inwoners zijn de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium onderworpen van de inhouding aan de bron (roerende voorheffing) in België van 27%, hetwelk desgevallend kan verminderd worden op vraag van de aandeelhouder op grond van de toepasselijke dubbelbelastingverdragen.

Meer- en minwaarden

Belgische natuurlijke personen

In België zijn de meerwaarden ouder dan 6 maanden, die bij verkoop van aandelen door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd in het kader van het normaal beheer van zijn privépatrimonium, niet belastbaar en zijn de minwaarden fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een heffing van 33%, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen afhankelijk van de woonplaats, indien de gerealiseerde meerwaarden beschouwd worden als zijnde gerealiseerd buiten het normaal beheer van het privépatrimonium.
De meerwaarden gerealiseerd door een natuurlijke persoon op zijn aandelen Home Invest Belgium zullen derhalve, in de regel, vrijgesteld zijn in het kader van het normaal beheer van het privé patrimonium. De minimale aanhoudtermijn van 6 maanden geldt niet voor de aandelen van een GVV zoals Home Invest Belgium.
Tevens kunnen zij belast worden tegen het tarief van 16,5%, te vermeerderen met de gemeentelijke opcentiemen afhankelijk van de woonplaats, indien de aandelen worden overgedragen aan een vennootschap waarvan de maatschappelijke zetel, de belangrijkste vestiging of de zetel van directie of administratie zich niet in een Lidstaat van de Economische Ruimte bevindt en de overdrager gedurende de laatste 5 jaar meer dan 25% van de rechten van de vennootschap had waarvan de aandelen zijn overgedragen.
Belgische natuurlijke personen die deze aandelen houden in het kader van een beroepsactiviteit, worden belast op de meerwaarde die ze realiseren op de verkoop van aandelen tegen de gewone progressieve tarieven van de personenbelasting, of tegen 16,5%, indien ze sinds meer dan 5 jaar in hun bezit zijn.

Belgische rechtspersonen

De meerwaarden die op de verkoop van aandelen Home Invest Belgium worden gerealiseerd door Belgische rechtspersonen die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen zijn, zijn in principe in België niet belastbaar. De minwaarden op de aandelen zijn fiscaal niet aftrekbaar.

(1) Vanaf 1 januari 2016, bedraagt de roerende voorheffing op de dividenden uitgekeerd door een residentiële GVV (zoals doet Home Invest Belgium) 27% in plaats van 15%. Er is geen onderscheid meer inzake roerende voorheffing indien een GVV een residentiële GVV is of niet..

**Belgische vennootschappen
en buitenlandse vennootschappen
met een vaste inrichting in België**

De meerwaarden die worden gerealiseerd door een Belgische vennootschap op aandelen Home Invest Belgium of door een buitenlandse vennootschap op haar aandelen Home Invest Belgium toegewezen aan haar vaste inrichting in België, zijn volledig belastbaar in België. De (vastgestelde of gerealiseerde) minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

**Niet-inwoners, natuurlijke
personen of vennootschappen
zonder vaste inrichting in België**

De meerwaarden die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium (met uitzondering van de aandelen die niet aan een vaste inrichting zijn geaffecteerd) door niet-inwoners, natuurlijke personen of vennootschappen, worden gerealiseerd, zijn in principe niet belastbaar in België. Per uitzondering, is het mogelijk dat een fysieke persoon, die geen rijksinwoner is, belast wordt op de meerwaarden, gerealiseerd door een familiale participatie van minstens 25% bij de overdracht aan een onderneming, opgericht buiten de Europese Economische Ruimte. De minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar in België.

Taks op de beursverrichtingen

De inschrijving op nieuwe aandelen (primaire markt) is niet onderworpen aan de Taks op de Beursverrichtingen (TOB).

De aan- en verkoop echter en alle andere acquisities en overdrachten onder bezwarende titel in België van bestaande aandelen (secundaire markt), via een professionele tussenpersoon, zijn onderworpen aan de beurstaks op de verhandeling van effecten, die op heden 0,09% van de transactieprijs bedraagt. Het bedrag van de TOB is momenteel beperkt tot € 650 per transactie en per partij.

Volgende personen zijn altijd vrijgesteld van TOB:

- professionele tussenpersonen, beschreven in artikel 2, 9° en 10° van de wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen;
- verzekeringsondernemingen, beschreven in artikel 2, §1 van de wet op het verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, §3, 6° van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 4 december 1990, die voor eigen rekening handelen; of
- niet-rijksinwoners (tegen aflevering van een attest van hun status als niet-rijksinwoner in België).

Taks op de fysieke levering van effecten aan toonder

Ingevolge de wet van 14 december 2005 is sinds 1 januari 2008 de fysieke levering van aandelen van Home Invest Belgium niet meer mogelijk.

(1) De samenstelling van de Raad van Bestuur en van de Effectieve leiding zijn terug te vinden in het hoofdstuk "Beheersverslag – Corporate governance-verklaring".

LEXICON

Bouwjaar

Het jaar dat het gebouw werd opgetrokken of waarin het voor het laatst grondig werd gerenoveerd.

Roll-over krediet

Krediet op middellange of lange termijn dat kan worden opgenomen onder de vorm van één of meer al dan niet hernieuwbare voorschotten op korte termijn. De looptijd van de voorschotten is onderverdeeld in opeenvolgende renteperiodes, met elk hun eigen rentevoet. Op die manier kunnen investeringen op middellange of lange termijn gefinancierd worden aan op korte termijn variabele, dus gunstigere rentevoeten.

EPRA

European Public Real Estate Association: een vereniging die op de beurs genoteerde Europese vastgoedbedrijven groepeerd, met de bedoeling de sector te promoten en aantrekkelijker te maken als directe vastgoedinvestering, dankzij een grotere liquiditeit, toegankelijkheid en transparantie van de vennootschappen www.epra.com.

EPRA NAV

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

IRS

Interest Rate Swap: is een uitwisseling van rentevoeten tussen twee partijen met het oog op de uitwisseling van hun blootstelling aan het risico op rentevoetschommelingen.

Reële waarde (fair value)

De reële waarde (fair value) van een gebouw of van een portefeuille gebouwen is de investeringswaarde ervan, na aftrek van de overdrachtsrechten, als volgt berekend

- 10 of 12,5%, naargelang het gewest waarin het betrokken gebouw ligt, voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich lenen tot stuk per stuk verkoop;
- 10 of 12,5%, naargelang het Gewest waarin het betrokken gebouw ligt, voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen tot stuk per stuk verkoop en die een investeringswaarde hebben van minder dan € 2,5 miljoen;
- 2,5% voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen tot stuk per stuk verkoop, en die een investeringswaarde hebben van meer dan € 2,5 miljoen.

Lopende brutohuur

De lopende brutohuur is de laatste lopende brutohuur per maand of per kwartaal, van kracht op 31 december 2014 en omgerekend naar jaarbasis. Hij omvat de eventuele huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten en houdt tevens rekening met het eventuele meubilair. Hij kan dus verschillen van de werkelijk tijdens het boekjaar ontvangen huur zoals die is opgenomen in de resultatenrekening, als er bijvoorbeeld een leegstand is of als er inmiddels een indexering heeft plaatsgevonden.

Werkelijke huur

De werkelijke huur is de lopende brutohuur op 31 december 2015, op jaarbasis, exclusief huurgaranties en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten.

Bedrijfsmarge

(Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille) / vastgoedresultaat.

Courante nettomarge

(Nettoresultaat - resultaat op de portefeuille) / vastgoedresultaat.

Operationele marge vóór belastingen

(Resultaat voor belastingen - resultaat op de portefeuille) / vastgoedresultaat.

Courant nettoresultaat

Het courant nettoresultaat is gelijk aan het nettoresultaat min het resultaat op de portefeuille.

Courant nettoresultaat exclusief de impact van IAS 39

Het courant nettoresultaat exclusief de impact van IAS 39 is het courant nettoresultaat met uitsluiting van de meer- of minwaarden op de indekkingsinstrumenten die als inefficiënt worden beschouwd volgens IAS 39.

Return

De return voor de aandeelhouder is gelijk aan het dividend van het boekjaar plus de toename van de netto-inventariswaarde tijdens het boekjaar.

Huuroppervlakten

De oppervlakten die door de vastgoedexpert van de GVV in aanmerking worden genomen. Zij omvatten 50% van de oppervlakten van de terrassen en 10% van de oppervlakten van de privétuinen.

Pay-out ratio

De pay-out ratio is gelijk aan de verhouding tussen het toegekende dividend en het uitkeerbare resultaat, berekend op geconsolideerde basis.

Velociteit

De velociteit is de verhouding tussen het jaarlijks verhandelde volume en het totaal aantal aandelen in free float.

Bezettingsgraad

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. Alle vastgoedbeleggingen van de portefeuille zijn opgenomen in de berekening, met uitzondering van de projectontwikkelingen en de gebouwen bestemd voor de verkoop.

Geschatte brutohuurwaarde (GHW)

De geschatte brutohuurwaarde (GHW) is de huurwaarde die volgens de vastgoedexpert overeenkomt met de markthuur.

Nettowaarde per aandeel

De netto-waarde of intrinsieke waarde, in totaal of per aandeel, is de waarde van het nettoactief, in totaal of per aandeel, die rekening houdt met de laatste reële waarde van de vastgoedportefeuille, zoals bepaald door de vastgoedexpert van de GVV. In IFRS omvat de netto-inventariswaarde het dividend op het einde van het boekjaar, in afwachting van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders.

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2016	
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2015	dinsdag 3 mei 2016
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2016	dinsdag 3 mei 2016
Dividend Ex Date	woensdag 11 mei 2016
Dividend Record Date	donderdag 12 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	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
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	donderdag 28 oktober 2017

Investor relations

Dit jaarlijks financieel verslag maakt een registratiedocument uit in de zin van artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het werd goedgekeurd door de FSMA in overeenstemming met artikel 23 van voornoemde wet op 22 maart 2016. Home Invest Belgium heeft voor het Frans gekozen als officiële taal; enkel het Franstalig financieel jaarverslag heeft bewijskracht.

De Nederlandstalige en Engelstalige versies zijn vertaald onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium. Le rapport financier annuel en français faisant foi peut être obtenu au siège social de la société.

Het financieel jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. The annual financial report in English is available at the head office of the company.

Design: The Crew Communication

HOME INVEST BELGIUM NV

Openbare GVV naar Belgisch recht

Woluwedal 60, bus 4

B – 1200 Brussel

T +32 2 740 14 50 – F +32 2 740 14 59

info@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742

