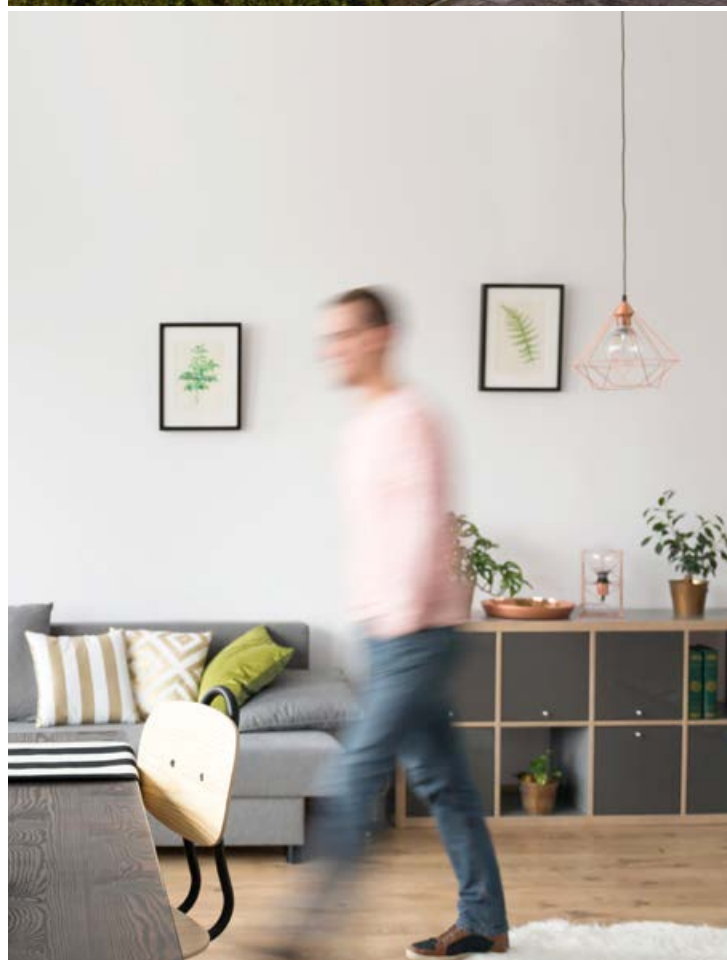




FINANCIËEL JAARVERSLAG 2019

PROFIEL

De specialist in residentieel vastgoed

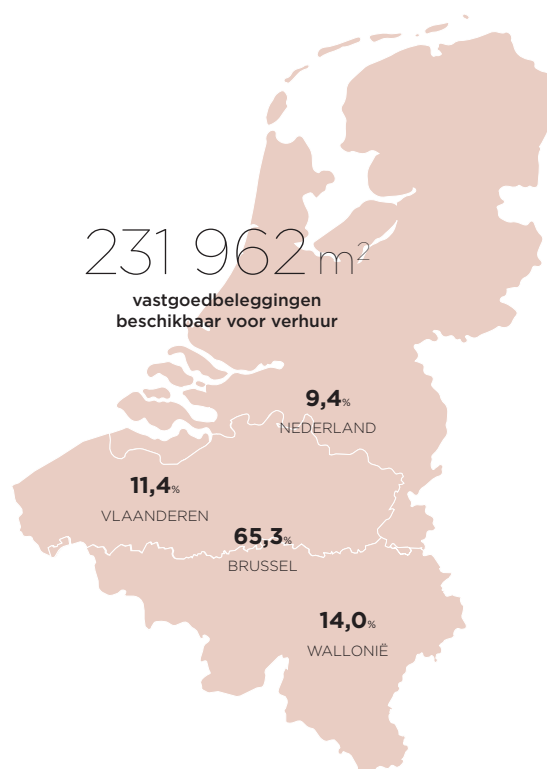
Home Invest Belgium is een Belgische beursgenoteerde gereguleerde vastgoedvennootschap gespecialiseerd in residentieel vastgoed.

Haar portefeuille bevat traditionele appartementen, appartementen met diensten en gedeelde ruimten, studio's voor studenten en toeristische accommodaties.

Als eigenaar van een vastgoedportefeuille van € 630 miljoen, verspreid over België en Nederland, stelt Home Invest Belgium jong, duurzaam en kwaliteitsvol vastgoed ter beschikking aan haar huurders, die kunnen rekenen op een professioneel beheer. Een belangrijk concurrentievoordeel van Home Invest Belgium bestaat erin dat ze tevens haar eigen projecten ontwikkelt om zo de groei van haar vastgoedportefeuille te verzekeren.

De vennootschap wenst haar aandeelhouders een rendement te bieden dat minstens gelijk is aan het rendement van een rechtstreekse belegging in residentieel vastgoed, zonder zich te moeten bekommeren om het beheer ervan.

Home Invest Belgium is genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels (HOMI), geniet het Belgisch fiscaal statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) en haar activiteiten staan onder toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).



INHOUD

Profiel.....	3
Risicofactoren	4
Overzicht	16
Beheersverslag	22
Vastgoedportefeuille	36
Home Invest op de beurs.....	54
Corporate governance-verklaring	60
Financiële staten.....	76
Permanent document.....	122
Verklarende woordenlijst	133
Agenda van de aandeelhouder	137

RISICO- FACTOREN

The Horizon, Sint-Lambrechts-Woluwe

Proactief beheer

Als vastgoedinvesteerder oefent Home Invest Belgium haar activiteiten uit in een voortdurend veranderende omgeving. Dit houdt bepaalde risico's in. Indien deze risico's zich concreet realiseren, zou dit kunnen leiden tot ongunstige gevolgen ten aanzien van de vennootschap, haar activiteiten, haar vooruitzichten, haar financiële situatie of haar resultaten.

Home Invest Belgium evalueert regelmatig de blootstelling van de onderneming aan deze risico's in het kader van haar algemeen beheer, de investerings- en desinvesteringsbeslissingen en haar financieringsbronnen en de acties die moeten ondernomen worden om te vermijden dat de risico's zich zouden voordoen en/of de impact minstens te beperken.

Deze lijst van risico's is gebaseerd op informatie die gekend was op het ogenblik van opmaak van dit verslag. Andere onbekende en onwaarschijnlijke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat zij een ongunstige invloed zouden kunnen hebben op de vennootschap, kunnen bestaan. De lijst van risico's kan geenszins als een exhaustieve lijst worden beschouwd.

RISICOFACTOREN

Marktrisico's	6
Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille.....	6
Risico's verbonden aan de huurders en de huurovereenkomsten	9
Risico's verbonden aan de regelgeving en aan de politieke toestand	10
Financiële risico's	12
Risico's verbonden aan de interne organisatie	14

1. MARKTRISICO'S

1.1. Inflatierisico

Risicobeschrijving

Een schommeling van de inflatie kan leiden tot een schommeling van rentevoeten. In het geval van een toename van de inflatie en een toename van de rentevoeten bestaat het risico dat de financiële kosten sneller stijgen dan de indexering van de inkomsten, met het gevolg dat het nettoresultaat van de vennootschap vermindert.

Risicobeheersing

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

- de huurcontracten voorzien in de indexering van de basishuur (overwegend gekoppeld aan de gezondheidsindex) in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving;
- het risico op een stijging van de rente wordt ingeperkt door het afdekkingsbeleid van de vennootschap, dat enerzijds voorziet in financiering tegen vaste rente en anderzijds in het afsluiten van afdekkingsinstrumenten die de variabele rente omzetten in vaste rente (contract van het type Interest Rate Swap of IRS) (meer details zijn te vinden in Toelichting 25 van de 'Financiële Staten').

1.2. Concentratierisico

Risicobeschrijving

Wanneer een belangrijke huurder plotseling in gebreke zou blijven of zou vertrekken, zouden de omzet en het nettoresultaat van de vennootschap sterk kunnen dalen.

Risicobeheersing

Gezien de bijzondere kenmerken van residentieel vastgoed en het soort gebouwen waarin Home Invest Belgium investeert, wordt het concentratierisico gespreid over een zeer groot aantal huurders. De portefeuille telt 2 huurders waarvan de huur op jaarbasis op 31 december 2019 meer dan € 1,0 miljoen bedraagt. De grootste huurders zijn Center Parcs Netherlands met jaarlijkse contractuele huren van € 2,9 miljoen (10,8% van de contractuele huren) voor één vastgoedcomplex in Nederland, gevolgd door Beapart met met in totaal € 1,7 miljoen (6,3% van de contractuele huren) gespreid over 4 gebouwen in België (meer details zijn te vinden in het Vastgoedverslag).

Dit concentratierisico wordt verder ook beperkt door de geografische diversificatie van de vastgoedportefeuille.

2. RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOED- PORTEFEUILLE

2.1. Onaangepaste keuzes qua investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening

Risicobeschrijving

Een verkeerde keuze bij investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening betekent slechte afstemming op de marktvraag, met als mogelijke negatieve gevolgen: (i) een toename van de leegstand, (ii) een daling van de huurinkomsten en van de verkoopprijs van het goed en bijgevolg (iii) een daling van de inkomsten voor de vennootschap.

Risicobeheersing

De volgende factoren maken het mogelijk dit risico tegen te gaan:

- elke aankoop maakt steeds het voorwerp uit van een strategische analyse, gecombineerd met een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige due diligence (audit);
- de evoluties inzake de huurmarkt worden nauwgezet opgevolgd en de projectontwikkelingen worden, waar

nodig, aangepast om beter te kunnen beantwoorden aan de marktbehoeften;

- interne en externe waardering (door een onafhankelijk deskundige) van elk te verwerven of te ontwikkelen gebouw;
- diversificatie van de activa:
 - maximum 20% van de vastgoedportefeuille van de vennootschap mag geïnvesteerd worden in één vastgoedcomplex (GVV-regelgeving);
 - de Raad van Bestuur heeft grenzen vastgesteld voor de projectontwikkelingen voor eigen rekening:
 - maximaal 12,5% van de vastgoedportefeuille mag geïnvesteerd worden in één projectontwikkeling;
 - maximaal 25% van de vastgoedportefeuille mag geïnvesteerd worden in het geheel van de projectontwikkelingen van Home Invest Belgium.

2.2. Risico verbonden aan fusie-, inbreng- en splitsingsoperaties

Risicobeschrijving

Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium werd verworven in het kader van fusies en splitsingen van vennootschappen of in het kader van aankopen van aandelen in vastgoedondernemingen. Het is mogelijk dat de vennootschap via deze transacties verborgen passiva of schulden overneemt, waartegen geen verhaal bestaat ten aanzien van de overdrager.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium neemt in het kader van dergelijke operaties de gebruikelijke voorzorgsmaatregelen:

- elke transactie maakt het voorwerp uit van een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige due diligence;
- de vennootschap vraagt de nodige contractuele waarborgen van de overdrager voor de verborgen passiva.

2.3. Risico van veroudering van de vastgoedportefeuille

Risicobeschrijving

Een veroudering van de vastgoedportefeuille kan tot gevolg hebben dat: (i) het vastgoed commercieel minder aantrekkelijk wordt op de huur- en verkoopmarkt, (ii) de bezettingsgraad negatief beïnvloed wordt, (iii) de renovatie- en onderhoudskosten van de vastgoedportefeuille stijgen, (iv) de reële waarde van de gebouwen daalt met bijgevolg (v) een negatieve impact op het nettoresultaat, het nettoactief en de schuldgraad van de vennootschap.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium vermindert dit risico door:

- de regelmatige renovatie- en onderhoudswerken van haar gebouwen en de systematische vervanging van verouderde inrichting;
- de constante vernieuwing van de vastgoedportefeuille en investeringen in projectontwikkelingen voor eigen rekening;
- de verkoop van gebouwen die niet langer aansluiten bij het investeringsprofiel van de vennootschap¹.

2.4. Negatieve variatie in de reële waarde van gebouwen

Risicobeschrijving

De vennootschap is blootgesteld aan de variaties van de reële waarde van haar portefeuille, zoals deze blijkt uit de driemaandelijks onafhankelijke waarderingen. Een negatieve variatie in de reële waarde van de gebouwen zal een nadelige impact hebben op het nettoresultaat, de nettoactiva en de schuldgraad van de vennootschap.

Risicobeheersing

De vennootschap beperkt dit risico als volgt:

- Home Invest Belgium ziet erop toe dat haar vastgoedportefeuille regelmatig wordt onderhouden en gerenoveerd, niet alleen om de huuropbrengsten op peil te houden of zelfs te doen stijgen, maar ook om de wederverhuring of de verkoop van activa te vergemakkelijken;
- de verkoop van gebouwen die niet langer aansluiten bij het investeringsprofiel van de vennootschap;
- de investeringsstrategie van de vennootschap is gericht op kwalitatief hoogwaardige activa en projectontwikkelingen, die onmiddellijk goede rendementen en stabiele inkomsten genereren;
- fluctuaties in marktwaarden worden opgevangen doordat de portefeuille is gediversifieerd, ook op geografisch vlak.

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 of dergelijke. In dat geval is er een risico op verlies van huurinkomsten en bijgevolg een daling van het nettoresultaat van de vennootschap, gepaard gaande met een daling van de netto activa van de vennootschap en een stijging van de schuldgraad.

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 aangepaste verzekeringspolissen. Deze verzekeren de heropbouwwaarde (exclusief terrein) en de huurleegstand tijdens de heropbouw van het gebouw. De polissen zijn afgesloten door de vennootschap of, voor de gebouwen in mede-eigendom, door de verschillende mede-eigendommen.

2.6. Risico verbonden aan administratieve vergunningen

Risicobeschrijving

In het kader van haar ontwikkelingsactiviteiten moet Home Invest Belgium verplicht bepaalde administratieve vergunningen bekomen (stedenbouwkundige, milieu- en andere vergunningen) alvorens bouw-, renovatie- of verbouwingswerken te kunnen starten. De behandeling van vergunningsaanvragen door de bevoegde administratieve diensten kan enige tijd in beslag nemen. Deze termijn is niet altijd beheersbaar.

Bovendien kunnen derden soms bezwaar of verzet aantekenen tegen de uitgereikte administratieve vergunningen. Dat kan leiden tot vertragingen en meerkosten of tot het staken van operaties waarvoor studiekosten werden gemaakt, wat een ongunstige invloed kan hebben op de activiteit en de resultaten van Home Invest Belgium.

¹ Het detail van de verkopen van het jaar 2019 staat vermeld in het Beheersverslag op pagina 27.

Risicobeheersing

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

2.7. Risico verbonden aan de uitvoering van werken (gebrekig beheer van een project)

Risicobeschrijving

Een gebrekkig beheer van een renovatie- of ontwikkelingsproject kan de volgende gevolgen hebben: (i) een toename van de operationele kosten van 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 bijgevolg eveneens een vertraging bij de inning van de huuropbrengsten voor die gebouwen (wat een negatieve impact heeft op het resultaat van de vennootschap).

Risicobeheersing

Het technisch beheer van de gebouwen evenals de coördinatie van de renovatie- en ontwikkelingswerken wordt uitgevoerd door gespecialiseerde interne teams, die de kwaliteit van de verschillende werven opvolgen.

Het risico van gebrekkig beheer 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 bijstand door adviseurs en gespecialiseerde ondernemingen;
- de spreiding van de projectontwikkelingen in de tijd; en
- het sluiten van een verzekeringspolis "alle bouwplaatsrisico's" die alle lopende werven dekt.

2.8. Risico van het in gebreke blijven van medecontractanten (aannemers van werken, enz.) die geen huurders zijn

Risicobeschrijving

Wanneer een aannemer of leverancier waarmee de vennootschap een overeenkomst gesloten heeft in gebreke blijft of failliet gaat, kan dat gevolgen hebben op de uitvoeringstermijn van de werken en, in voorkomend geval, op het budget.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium ondervangt dit risico 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 vragen van financiële garanties.

2.9. Risico van onevenwicht tussen vraag en aanbod op de huurmarkt

Risicobeschrijving

Jaarlijks worden vele honderden nieuwbouwappartementen vermarkt. Deze worden voor een groot deel verkocht aan particuliere investeerders, die deze vervolgens te huur aanbieden. Hierdoor ontstaat er mogelijk een risico op overaanbod.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium heeft doorlopend aandacht voor het evenwicht tussen vraag en aanbod op de lokale huurmarkten van haar investeringen. Deze parameter speelt dan ook een rol bij haar aan- en verkoopbeslissingen.

3. RISICO'S VERBONDEN AAN HUURDERS EN HUUROVEREENKOMSTEN

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

3.1. Risico van beperkte solvabiliteit of insolabiliteit van de huurders

Risicobeschrijving

Het niet of laattijdig 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 wederverhuur aan minder gunstige voorwaarden of zelfs het toestaan van huurvrije periodes.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium tracht dit risico te beperken door het nemen van de volgende maatregelen:

- de vennootschap voert een beleid van gediversifieerde investeringen, zowel qua geografische ligging als qua het gewenste type huurders, steeds in overeenstemming met de terzake geldende wetgeving;
- de huurders worden zorgvuldig geselecteerd op basis van een analyse van hun financiële draagkracht (zijnde hun capaciteit om de verschuldigde huur regelmatig te betalen);
- aan elke huurder wordt een bankgarantie gevraagd die in principe overeenstemt met twee maanden huur;
- de huur wordt vooruitbetaald, vrijwel altijd op maandbasis;
- de provisies voor kosten en taksen worden vooruitbetaald;
- de vennootschap past een strikte procedure toe om wanbetalers op te volgen.

Bij twijfel over de kwaliteit van een vordering, wordt deze als voorlopig verlies geboekt en als dusdanig in de resultaten opgenomen.

3.2. Leegstandsrisico

Risicobeschrijving

Home Invest Belgium loopt een huurdervingsrisico 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, om volgende redenen:

- een vertrek kan onverwachte kosten veroorzaken (kosten voor commercialisering, herstelling of renovatie);

- het zoeken van nieuwe huurders kan een zekere tijd in beslag nemen; gedurende deze periode zijn de kosten verbonden aan de onverhuurde panden voor rekening van de eigenaar;
- het kan gebeuren dat de nieuwe huurders een lagere huurprijs of huurvrijstelling bedingen;
- langdurige leegstand van een pand leidt tot een lagere bezettingsgraad¹ van de vastgoedportefeuille, wat de resultaten negatief kan beïnvloeden.

Risicobeheersing

Gezien het zeer groot aantal huurders en rekening houdend met de demografische vooruitzichten in België, alsook met het feit dat huisvesting in se een basisbehoefte is, kan het risico op een significante stijging van de huurleegstand als gering beschouwd worden.

De vennootschap voert een proactief commercieel beleid om een hoge bezettingsgraad in stand te houden. Daarbij doet zij een beroep op haar ervaring om haar aanbod af te stemmen op de marktvraag.

3.3. Risico verbonden met de omloopsnelheid

Risicobeschrijving

De gebruikelijke duur van de huurovereenkomsten wordt hoofdzakelijk bepaald door de aard van de verhuurde ruimte² en is normaal gezien:

- 1 of 9 jaar met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen;
- 3 tot 12 maanden voor gemeubelde appartementen;
- 9 jaar, driemaal verlengbaar, voor handelshuren;
- minimaal 3 jaar voor kantoorruimten; en
- 9 tot 27 jaar voor woonzorgcentra².

De huurovereenkomsten voor particulieren die Home Invest Belgium afsluit, hebben doorgaans een kortere looptijd dan de huurovereenkomsten voor bedrijfstvastgoed. Die kortere duur bij particulieren kan bijgevolg leiden tot een hogere omloopsnelheid dan bij bedrijfstvastgoed, en dus tot hogere beheerskosten over de levensduur van het onroerend goed.

Risicobeheersing

De GVV vangt dit risico op door (i) hiermee rekening te houden in de voorafgaande rentabiliteitsanalyses en (ii) de particuliere huurders aan haar te binden door ze een team van hooggekwalificeerde beheerders en property managers ter beschikking te stellen en een beroep te doen op ervaren externe syndici of zaakwaarnemers.

¹ Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

² De verdeling van de gebouwen volgens hun aard is te vinden op pagina 38 van het Vastgoedverslag.

4. RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING EN AAN DE POLITIEKE TOESTAND

4.1. Regelgeving

Risicobeschrijving

De vennootschap is onderworpen aan steeds meer wetten en regels die toenemen in complexiteit, alsook aan de mogelijke evolutie van hun interpretatie of toepassing door de rechtbanken of de administraties. Dit geldt onder meer voor boekhouding, fiscaliteit, milieu, stedenbouw en overheidsopdrachten.

Potentiële impact

De evolutie en de mogelijke niet-naleving van de regelgeving stelt de vennootschap bloot aan het risico dat ze aansprakelijk wordt gesteld of burgerlijke, strafrechtelijke of administratieve sancties oploopt, en ook aan het risico dat vergunningen niet worden afgeleverd of hernieuwd. Dergelijke sancties zouden een negatieve invloed kunnen hebben op de activiteit, het resultaat, de rentabiliteit, de financiële situatie en/of de vooruitzichten van de vennootschap.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium beschikt intern over de nodige competenties om toe te zien op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en om te anticiperen op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). Ze doet ook regelmatig een beroep op externe adviseurs.

4.2. 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". Om dat statuut te behouden, is de vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 en van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen ("GVV- wetgeving"), zoals van tijd tot tijd gewijzigd, die beperkingen bevatten met betrekking tot (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad, de bestemming van het resultaat, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de vennootschap om op succesvolle wijze haar activa en schuldgraad te beheren en van de naleving van strikte interne controleprocedures. Het zou kunnen dat de vennootschap niet in staat is om aan die voorschriften te voldoen in geval van ingrijpende wijziging van haar situatie (om financiële of andere reden).

Als openbare GVV is Home Invest Belgium blootgesteld aan het risico dat de GVV-wet verandert, waarvan de gevolgen moeilijk in te schatten zijn. Tevens bestaat het risico dat de controleautoriteit (de FSMA) bij een inbreuk op de geldende regels sancties oplegt, inclusief een intrekking van de erkenning als openbare GVV. 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 kunnen hebben op de activiteiten, de resultaten, de rentabiliteit, de financiële positie en de vooruitzichten van de vennootschap. Bij een verlies van het statuut van openbare GVV zou de vennootschap ook het voordeel van het fiscaal statuut verliezen dat geldt voor de openbare GVV (zie punt 4.3.).

Risicobeheersing

Dankzij de competenties van haar personeel en de naleving van strenge interne controleprocedures, slaagt Home Invest Belgium erin haar activa en schuldgraad met succes te beheren en zo aan de specifieke vereisten te voldoen.

Bovendien heeft ze op 8 april 2009 een Auditcomité opgericht, ook al is zij daar volgens artikel 7:99 WVV van vrijgesteld.

Risico van toekomstige wijzigingen van de GVV-wet kunnen niet door de vennootschap zelf worden ondervangen. Zij perkt dit risico in door de geplande wetgevende wijzigingen op lokaal vlak (België en Nederland) 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.

4.3. Belastingstelsel

Risicobeschrijving

In haar hoedanigheid van GVV zijn de winsten van Belgische oorsprong van de vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar enkel op een beperkte grondslag. Deze wordt gevormd door de verworpen uitgaven, abnormale of goedgunstige voordelen en de lonen en commissies waarvoor geen fiches werden opgesteld. De winsten van buitenlandse oorsprong, daarentegen, zijn belastbaar in het land waar zij gegenereerd worden op basis van de in dat land geldende wetgeving en zijn bijgevolg in België vrijgesteld van belastingen. De nettowinsten die Home Invest Belgium genereert via haar vastgoedinvestering in Nederland zijn dus daar onderworpen aan de vennootschapsbelasting en zijn vrijgesteld van belastingen in België.

Als residentiële openbare GVV geniet Home Invest Belgium aldus een bijzonder belastingstelsel waarvan sommige aspecten specifieke risico's inhouden.

Zij houdt in kader van risicobeheer rekening met de exit-taks, welke wordt geheven bij opslorping (fusie) van een andere vennootschap op diens latente meerwaarden en belastingvrije reserves. De exit-taks wordt berekend overeenkomstig de bepalingen van circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing kan veranderen. De "werkelijke waarde" van een vastgoed 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 in de IFRS-balans van de vennootschap wordt vermeld.

Fusies die vanaf 2018 hebben plaatsgevonden zijn belast aan een tarief van 12,5%. Voor fusies vanaf 1 januari 2020 geldt een verhoogd tarief van 15%.

Bovendien zijn de regels omtrent de aanvullende crisisbijdrage gewijzigd. Deze werd vanaf aanslagjaar 2019 verlaagd van 3% naar 2%. Deze bijdrage wordt echter vanaf aanslagjaar 2021, welke verbonden is aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt op 1 januari 2020, afgeschaft.

De risico's met betrekking tot de regelgeving omvatten de gevolgen van maatregelen die de wetgever neemt of plant, met name inzake fiscaliteit.

De dividenden die sinds 1 januari 2017 uitgekeerd worden, zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.

Risicobeheersing

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

4.4. Stedenbouwkundige en milieuregelgeving

Risicobeschrijving

Een wijziging van de stedenbouwkundige en milieuregelgeving zou (i) de kosten voor het onderhouden van de vastgoedportefeuille 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 aan de reglementaire veranderingen aan.

4.5. Risico verbonden aan een wijziging van de internationale boekhoudregels (IFRS)

Risicobeschrijving

Een wijziging van de internationale boekhoudregels (IFRS) kan een invloed hebben op de rapportering, de kapitaalvereisten en de aanwending van financiële producten.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium houdt dit risico onder controle door (i) een ononderbroken opvolging van de ontwikkelingen terzake en een inschatting van de mogelijke gevolgen en door (ii) veelvuldige uitwisselingen en contacten met de commissaris rond deze materie.

4.6. Deflatierisico

Risicobeschrijving

Ingeval van deflatie, of nog in geval van een volledige of gedeeltelijke bevrozing van de huurprijzen door de overheid, kan de stijging van de huuropbrengsten worden afgeremd of kunnen de huuropbrengsten dalen.

Risicobeheersing

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

5. FINANCIËLE RISICO'S

5.1. Schuldgraad

Risicobeschrijving

De schuldgraad¹ (GVV-KB) van Home Invest Belgium mag wettelijk niet boven 65% liggen. De vennootschap loopt het risico om haar statuut van GVV² 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 de vennootschap schriftelijk daarvan in kennis te stellen, de nominale waarde van zijn obligaties terugvorderen, te verhogen met de vervallen interesten (zo er zijn) tot de betalingsdatum, met dien verstande dat zijn schuld onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar is zonder enige andere formaliteit, tenzij de niet-naleving wordt verholpen voordat Home Invest Belgium de kennisgeving ontvangt.

Volgens de contractuele bepalingen van sommige kredieten van de vennootschap wordt de marge op deze kredieten automatisch verhoogd wanneer de schuldgraad bepaalde drempels overschrijdt.

Home Invest Belgium heeft met banken kredietovereenkomsten afgesloten waarbij voor sommige een schuldlimiet van maximaal 60% is voorzien.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium's schuldgraad (in de zin van het koninklijk besluit van 13 juli 2014) is vermeld in sectie 3.3 van het beheersverslag. Op 31 december 2019 bedroeg de schuldgraad op geconsolideerd niveau 51,41%. In die sectie wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Home Invest Belgium vermeld, rekening houdend met de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's (65% van de totale activa) of met de bankconvenanten (60% van de totale activa). De schuldratio wordt elk kwartaal opgevolgd en zijn evolutie wordt geschat tijdens de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject. Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat die ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014). In maart 2020 heeft Home Invest Belgium het financieel plan bij de FSMA ingediend, nadat de geconsolideerde schuldgraad de drempel van 50% had overschreden. Over het financieel plan heeft de commissaris een bijzonder verslag opgesteld, waarin hij bevestigde dat hij de opstelling van het plan heeft geverifieerd (met name wat betreft de economische grondslagen ervan) en dat de cijfers uit dat plan overeenstemmen met die van Home Invest Belgium's boekhouding.

5.2. Liquiditeitsrisico

Risicobeschrijving

Het liquiditeitsrisico behelst dat Home Invest Belgium op een gegeven ogenblik niet langer over de vereiste liquide middelen zou kunnen beschikken en niet langer de nodige kredieten zou kunnen krijgen om te voldoen aan haar kortlopende verplichtingen.

Kredietlijnen

Er bestaat een risico dat de kredietlijnen niet worden verlengd. Bovendien kunnen de kredietmarges toenemen op het ogenblik dat de kredietlijnen op vervaldatum worden verlengd.

Verder bestaat het risico dat bilaterale kredietlijnen opgezegd worden wanneer de financieringscontracten opgezegd, ontbonden of herzien worden vanwege de niet-nakoming van de verbintenissen ("covenants") die werden aangegaan onder deze financieringscontracten.

Wanneer Home Invest Belgium haar verbintenissen niet nakomt en, in het algemeen, tekortschiet in de naleving van de voorwaarden van de lopende financieringscontracten, loopt zij bijgevolg het risico deze leningen vervroegd te moeten aflossen.

Obligatie-uitgifte

In het kader van de diversificatie van haar financieringsbronnen heeft Home Invest Belgium op 18 juni 2014 een obligatielening uitgegeven met een waarde van € 39,8 miljoen. Deze heeft een initiële looptijd van 10 jaar en vervalt op 18 juni 2024.

Uitgifte van thesauriebewijzen/ billets de trésorie (Treasury Notes)

In het kader van de diversificatie van haar financieringsbronnen heeft Home Invest Belgium op 31 december 2019 thesauriebewijzen/ billets de trésorie (Treasury Notes) uitgegeven met een waarde van € 20,0 miljoen, met vervaldagen in 2020.

De mogelijkheid bestaat dat Home Invest Belgium de obligaties of de thesauriebewijzen op de vervaldatum niet kan terugbetalen. In de contractuele documenten van de obligatie-uitgifte en de thesauriebewijzenuitgifte wordt bovendien bepaald dat in geval van controlewijziging over de vennootschap, de obligatiehouders en de houders van thesauriebewijzen van Home Invest Belgium kunnen eisen om de uitgegeven obligaties vervroegd af te lossen.

Risicobeheersing

Op 31 december 2019 had Home Invest Belgium € 313,0 miljoen financiële schulden die bestaan uit:

- bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 253,0 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed verspreide vervaldagen tussen 2020 en 2027. In 2020 vervalt een kredietlijn ter waarde van €20,0 miljoen. Home Invest

¹ Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

² Artikel 23 van het GVV-KB.

Belgium heeft in 2019 reeds nieuwe langetermijn kredieten afgesloten ter herfinanciering van deze kortlopende kredietlijn;

- een obligatielening voor een bedrag van € 40,0 miljoen met een looptijd tot juni 2024;
- thesauriebewijzen/ billets de trésorie (Treasury Notes) voor een bedrag van €20,0 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen/ billets de trésorie (Treasury Notes) (met vervaldagen in 2020), wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare langetermijn kredietlijnen (back-up lines) met een maturiteit die verder loopt dan de maturiteit van het programma.

Voor meer informatie over de financieringsstructuur van Home Invest Belgium verwijzen wij naar het hoofdstuk “Financiële staten” in dit verslag.

Rekening houdend met het juridisch statuut van de GVV en gelet op de aard van het vastgoed waarin Home Invest Belgium belegt is het risico dat de kredietlijnen niet worden verlengd, beperkt.

Afgaande op de huidige omstandigheden en vooruitzichten zijn er, voor zover bekend bij Home Invest Belgium, geen elementen waaruit opgemaakt kan worden dat de vennootschap één 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 bovendien beperkt door:

- de diversificatie van haar financieringsbronnen;
- de diversificatie van de kredietlijnen bij zes toonaangevende Europese financiële instellingen;
- het onderhouden van een duurzame relatie met solide bankpartners die een goede financiële rating genieten;
- de looptijd van de financiële schuld, waarbij de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden 4,4 jaar bedraagt;
- de regelmatige analyse door de vennootschap van de schuldstructuur, waardoor zij voor de eindvervaldagen van haar kredietlijnen kan onderhandelen over een marktconforme herfinanciering.

5.3. Wisselkoers- of valutarisico

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

5.4. Risico van de bank als tegenpartij

Risicobeschrijving

Wanneer een krediet of afdekkingsinstrument met een financiële instelling afgesloten wordt, ontstaat een tegenpartijrisico in het geval dat deze instelling haar verplichtingen niet kan nakomen. Dat risico kan bestaan uit een liquiditeitstekort van deze financiële instelling of zelfs uit het verlies van deposito's.

Risicobeheersing

Hoewel dit risico als gering kan worden beschouwd, valt het niet uit te sluiten dat één van de bancaire tegenpartijen van Home Invest Belgium in gebreke blijft. 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 renteaafdekkingsinstrumenten tot op zekere hoogte te spreiden, maar ook om nauwlettend toe te zien op de prijs/kwaliteit-verhouding 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 in principe geen sommen in deposito geeft.

5.5. Risico verbonden aan renteschommelingen

Risicobeschrijving

Er kunnen zich sterke schommelingen voordoen in 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 rente (bilaterale kredietlijnen tegen EURIBOR-rente). Op die manier kan Home Invest Belgium voordeel halen uit een eventuele gunstige ontwikkeling van de rentetarieven, maar dit houdt een potentieel risico in van een stijging van de financiële kosten bij een verhoging van de rentetarieven.

Risicobeheersing

Om zich in te dekken tegen rentestijgingen, voert Home Invest Belgium een beleid dat gericht is op het gebruik van renteaafdekkingsinstrumenten voor een deel van haar schulden. Dit voorzichtige beleid houdt het volgende in: 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 een indexering van de huuropbrengsten. Bovendien wordt altijd een tijdsverschil waargenomen tussen de stijging van de nominale rentetarieven en de indexering van de huurinkomsten.

5.6. Risico inzake variatie van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten

Risicobeschrijving

Elke variatie van de rentecurve beïnvloedt de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. Home Invest Belgium boekt negatieve variaties in de reële waarde van de renteaafdekkingsinstrumenten indien de geldende rentetarieven lager liggen dan die op basis waarvan de IRS-contracten worden berekend.

Deze variaties kunnen leiden tot een toename van de financiële kosten en bijgevolg het resultaat beïnvloeden, maar zij blijven zonder gevolg voor de kaspositie of voor het EPRA resultaat.

Risicobeheersing

In Toelichting 25 bij de Financiële Staten wordt een overzicht gegeven van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. Een rentestijging of -daling zou leiden tot een theoretische stijging of daling van de marktwaarde van de financiële renteafdekkingsinstrumenten.

Bij de afsluiting van het boekjaar 2019 hebben de afdekkingsinstrumenten een negatieve waarde van € 4,36 miljoen (waarde die betaald zou moeten worden om de afdekkingen op te heffen op 31 december 2019) (cf. Toelichting 25 van de “Financiële Staten”).

5.7. Risico verbonden aan de liquiditeit van het aandeel**Risicobeschrijving**

Het betreft hier de moeilijkheid voor de aandeelhouders om hun aandelenpositie in Home Invest Belgium snel te wijzigen door deze te verhogen of af te bouwen.

Voor het boekjaar 2019 bedraagt het totale volume aandelen van Home Invest Belgium verhandeld op de beurs 313 180 aandelen tegenover 306 477 aandelen voor het boekjaar 2018.

Risicobeheersing

De volgende maatregelen beperken dit risico:

- de GVV werkt actief aan haar externe communicatie (persberichten, ontmoetingen met financiële analisten, deelname aan road shows) om haar naam bekendheid bij de beleggers te verhogen;
- de GVV heeft een contract gesloten met Bank Degroof Petercam die optreedt als liquidity provider.

5.8. Risico verbonden aan de uitkering van het dividend**Risicobeschrijving**

Krachtens artikel 7:212 WVV en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 kan de uitkering van dividenden beperkt worden. Geen uitkering mag geschieden indien op de datum van afsluiting van het laatste boekjaar het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

Risicobeheersing

De volgende elementen maken het mogelijk dit risico te controleren:

- de instandhouding en verhoging van de winsten van de vennootschap;
- de regelmatige toevoeging aan de reserve van een deel van de geboekte winst.

Voor meer informatie over de berekening in het kader van artikel 7:212 WVV en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 en de resterende marge, verwijzen wij naar de toelichtingen bij de statutaire jaarrekening.

6. RISICO'S VERBONDEN AAN DE INTERNE ORGANISATIE

6.1. Risico verbonden aan de rapportering**Risicobeschrijving**

Tekortkomingen inzake rapportering zouden de relevantie kunnen ondermijnen van de informatie die ter beschikking gesteld wordt aan de effectieve leiders.

Risicobeheersing

Daarom voert de vennootschap een adequaat intern en extern rapporteringsproces, met trapsgewijze controles op verschillende niveaus, zowel intern (personeelsleden, effectieve leiding, Auditcomité en Raad van Bestuur) als extern (commissaris).

6.2. Risico verbonden aan informatica**Risicobeschrijving**

Informatica is een instrument van fundamenteel belang voor een onderneming als Home Invest Belgium. Het verlies of de onbeschikbaarheid van gegevens zou kunnen leiden tot (i) een verstoring van de commerciële activiteiten (gezien de vennootschap in hoofdzaak actief is in de sector van appartementsgebouwen, waar het huurdersverloop het grootst is), (ii) een verstoring van de investeringsactiviteiten, en/of (iii) een verstoring van het interne en externe rapporteringsproces.

Risicobeheersing

Het beheer van de IT-systemen (hardware en software), de toegangsbeveiliging en de veilige opslag van de gegevens zijn in handen van een externe dienstverlener op basis van een "overeenkomst voor dienstprestaties".

Er werd in 2018 binnen de vennootschap een nieuwe informaticatool ingevoerd om de gegevens nog meer te centraliseren en de rapportering verder te automatiseren. Verder werden procedures en mechanismen in plaats gezet ter opvolging van deze implementatie, opdat deze risico's laag worden gehouden.

6.3. Risico verbonden aan de leden van het team

Risicobeschrijving

De vennootschap loopt in zekere mate een organisatierisico in het geval dat 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 aanleiding geven tot bijkomende beheerskosten.

Risicobeheersing

Dit risico wordt gereduceerd door de interne organisatie permanent te laten opvolgen door het management en door de Raad van Bestuur. 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.

6.4. Specifieke risicofactor: COVID-19

Risicobeschrijving

Het risico bestaat dat de uitbraak van COVID-19 en de maatregelen die genomen worden om de verdere verspreiding ervan in te perken een materiële impact zullen hebben op de verhuuractiviteiten, de ontwikkelingsactiviteiten en de operationele werking van de vennootschap alsook op de marktwaarde van haar vastgoedportefeuille.

Impact op operationele werking van de vennootschap

De prioriteit van Home Invest Belgium gaat uit naar de veiligheid van haar medewerkers. De vennootschap heeft maatregelen genomen die haar medewerkers toelaten van thuis uit te werken. De IT-systemen van de vennootschap laten perfect toe dat de verschillende departementen van de vennootschap van op afstand werken zodat de operationele continuïteit van de vennootschap verzekerd is.

Impact op de verhuuractiviteiten

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag heeft COVID-19 en de maatregelen die genomen worden om de verdere verspreiding ervan in te perken slechts een beperkte impact op de verhuur van de woningen binnen de portefeuille en op de huurbetalingen. Het segment van woningen vertegenwoordigt op 31 december 2019 78,3% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

De uitbraak van COVID-19 en de maatregelen die genomen worden om de verdere verspreiding ervan in te perken hebben mogelijk een belangrijke negatieve impact op de rendabiliteit van huurders in het segment van de handelszaken, vakantieparken en aparthotels. Verschillende handelszaken en de twee vakantieparken in de portefeuille van Home Invest Belgium zijn op heden gesloten voor het publiek. Home Invest Belgium heeft met haar huurders in deze segmenten steeds lange termijn huurovereenkomsten afgesloten op basis van vaste geïndexeerde huren die niet afhankelijk zijn van de rendabiliteit van de huurders. Een langdurige daling van de inkomsten van de huurders in deze segmenten kan evenwel hun solvabiliteit aantasten en dus hun middelen om de huurverplichtingen na te komen. Home Invest Belgium heeft reeds aanvragen gekregen tot het uitstel van huurbetalingen. De vennootschap treedt in deze gevallen in dialoog met de huurders en zoekt geval per geval naar een passende oplossing.

Impact op de projectontwikkelingen

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag zijn de werven van de lopende projectontwikkelingen stilgelegd. Dit leidt tot een vertraging in de oplevering van de projecten en uiteindelijk tot een vertraging van de bijdrage van de projecten tot de huurinkomsten van de vennootschap.

Risicobeheersing

De vennootschap volgt de situatie op de voet en neemt waar mogelijk stappen om de impact op haar organisatie te beperken. Zonder enig vooruitzicht op de verdere evolutie van de epidemie en de begeleidende overheidsmaatregelen is het niet mogelijk de impact op de resultaten van de vennootschap in te schatten. De Raad van Bestuur meent dat de impact op de organisatie in elk geval tijdelijk is en bevestigt haar vertrouwen in de lange termijn vooruitzichten van de vennootschap.

OVERZICHT

B-Aparthotels, Ambiorixplein, Brussel

De hoogtepunten van een jaar vol groei

*2019 was alweer een goed jaar voor Home Invest Belgium.
Het nettohuurresultaat steeg met 4,7% vergeleken met
vorig jaar en de reële waarde van de vastgoedportefeuille
nam de kaap van € 630 miljoen.*

+4,7%

Stijging van
netto huurresultaat

+20,2%

Toename van het
EPRA resultaat

OVERZICHT

Brief aan de aandeelhouders	18
Kerncijfers	19
Ons parcours	20

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Home Invest Belgium tekende in 2019 opnieuw een sterke groei op. De reële waarde van de portefeuille nam toe met € 86 mio tot € 630 mio.

De focus van Home Invest Belgium blijft gericht op de residentiële huurmarkt. Residentieel vastgoed is bij uitstek de grootste sector binnen de vastgoedmarkt. Haar geïntegreerde aanpak, van investering over ontwikkeling en bouw tot verhuur, beheer en verkoop, stelt Home Invest Belgium in staat jaar na jaar aandeelhouderswaarde te creëren. Daarenboven garandeert deze aanpak de kwaliteit van de portefeuille: de helft van de gebouwen is jonger dan 10 jaar, een excellente graadmeter op het vlak van duurzaamheid.

De stabiliteit van de residentiële markt betekent niet dat er geen ruimte is voor innovatie. Zowel op het gebied van technologie die ten dienste staat van bewoners, als op het gebied van nieuwe woonvormen, zoals coliving en serviced apartments, ontstaan er nieuwe initiatieven en producten die gretig worden geadopteerd door de huurdersgemeenschap. Home Invest Belgium volgt deze trends nauwlettend op, en speelt hierin een voortrekkersrol.

Het grootste deel van de portefeuille, zo'n 65%, situeert zich in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Niet alleen zit hier de grootste huurdersmarkt van België, Brussel neemt bovendien volop deel aan stuwende megatrends als verstedelijking en demografie in combinatie met een schaars aanbod aan kwalitatieve huurwoningen. Daarnaast investeert en ontwikkelt Home Invest Belgium in gebieden met een stedelijk karakter en met voldoende grote lokale huurdersmarkt. Zo is Home Invest Belgium na lange tijd opnieuw aanwezig in Antwerpen, de tweede huurdersmarkt van België, in een wijk met een interessante dynamiek.

Onze belangrijkste realisaties in 2019 waren:

- De oplevering in april van het nieuwbouwproject The Crow-n (Koningin Astridlaan 278 in 1950 Kraainem), bestaande uit 40 appartementen en gelijkvloerse handelsruimten. Op het gelijkvloers openden Deutsche Bank, Kings Shop en het kinderdagverblijf Babilou. Het project wordt gesmaakt, want de appartementen worden vlot verhuurd.
- De verwerving in november van vier apart-hotels in het centrum van Brussel, goed voor in totaal 185 wooneenheden. De gebouwen zijn gelegen op uitstekende locaties: in de Europese wijk, vlakbij de Grote Markt, aan het Montgomeryplein en aan de Regentlaan. De vier gebouwen worden uitgebaat door de vennootschap BEAPART via lange termijn erfpachtrechten.

- De aankoop in november van een residentieel ontwikkelingsproject in Antwerpen. Het project bestaat uit de bouw van 37 appartementen en een kantoorruimte en is gelegen in de Samberstraat, in de wijk Dam.

Op 31 december 2019 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 114,00 (ten opzichte van € 91,40 op 31 december 2018). De liquiditeit van het aandeel is gestegen tot een gemiddeld dagelijks volume van 1 223 aandelen in 2019 (tegenover 1 202 aandelen in 2018).

In december werd er een voorschotdividend uitgekeerd van € 3,75 bruto. Er zal aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders in mei voorgesteld worden een saldo van het dividend van € 1,10 bruto per aandeel uit te betalen, wat zou resulteren in een totaal dividend over het boekjaar 2019 van € 4,85 bruto per aandeel. Hiermee zou Home Invest Belgium een stijging van het dividend realiseren voor het 20^{ste} jaar op rij!

Ondertussen is 2020 onder een vreemd gesternte gestart met de uitbraak van het Covid-19 virus in China. De epidemie heeft ook ons land bereikt en de maatregelen die de overheid heeft opgelegd om de verspreiding van het virus te temporiseren zullen een impact hebben op onze economie. Hoe verregaand deze zal zijn is op het moment van het schrijven van deze brief niet te voorzien. Er wordt aan bedrijven gevraagd om hun werknemers nu zo veel als mogelijk van thuis te laten werken, en de kans is groot dat zij dat ook na de uitbraak zullen blijven doen. Onze woningen zullen dus ook een kantoorfunctie krijgen. Een aangename thuisomgeving en een performante internetverbinding worden cruciaal. Mogelijks leidt dit tot een versnelde evolutie naar het nieuwe wonen, met flexibele invulling, collectieve werk- en ontspanningsruimtes, ondersteund door toptechnologie. Home Invest Belgium stond aan wieg van deze nieuwe woonvormen, en staat klaar voor de toekomst.

Wij wensen u een aangename lectuur van dit verslag van de gebeurtenissen van het jaar 2019.



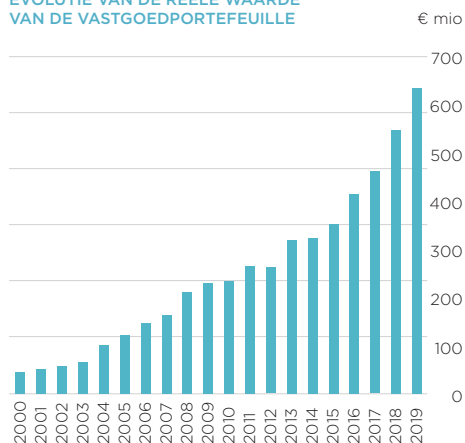
Sven Janssens
**CEO en afgevaardigd
bestuurder**



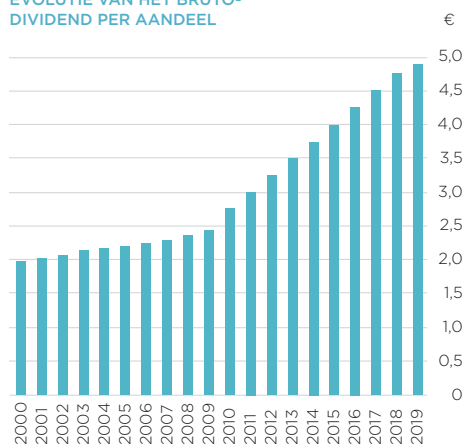
Liévin Van Overstraeten
**Voorzitter van
de Raad van Bestuur**

KERNCIJFERS

EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE
VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE



EVOLUTIE VAN HET BRUTO-
DIVIDEND PER AANDEEL



€ 309,62
miljoen

Eigen vermogen

€ 629,92
miljoen

Reële waarde van de
vastgoedportefeuille

€ 96,00

EPRA NAV
per aandeel

ONS PARCOURS

Markante gebeurtenissen

1999

- Oprichting van Home Invest Belgium
- Erkenning als vastgoedbevak
- Beursintroductie
- Portefeuille van 13 gebouwen met een totale waarde van € 41 miljoen



2003

- Instap van Axa in het kapitaal
- Inbreng van de gebouwen Clos de la Pépinière, Bosquet-Jourdan en Jourdan-Munt in Brussel



2008

- Aankoop van een portefeuille in Luik
- Instap van de groep Van Overstraeten in het kapitaal
- Inbreng van de gebouwen Sippelberg, Lambermont en Baeck in Brussel



2006

- Kapitaal verhoging ten belope van € 31,6 miljoen door de uitgifte van nieuwe aandelen
- Aankoop van de gebouwen Florida in Waterloo



2005

Aankoop van het gebouw Giotto in Brussel

2001

Aankoop van de Résidence Clos Saint-Géry in Ghlin



2007

Aankoop van de gebouwen Erainn en Voisin in Brussel



2009

Aankoop van de gebouwen Haverwerf in Mechelen, Les Érables in Brussel en City Gardens in Leuven



2011

Voltooiing van de renovatie van het vastgoedcomplex City Gardens in Leuven

2013

- Aankoop van een gebouwen complex in Louvain-la-Neuve
- Oplevering van het herenhuis met appartementen Belliardstraat 21 te Brussel
- Aankoop van de projectontwikkelingen The Horizon, Troon, The Link, The Inside in Brussel en Koningin Astrid in Kraainem



2015

- Oplevering van de gebouwen Troon en The Link
- Aankoop van het gebouw Livingstone in Brussel
- Overeenkomst tot aankoop van het herbestemmingsproject Brunfaut in Brussel
- Renovatie van de huizen Clos Saint-Géry in Ghlin en van de gebouwen Charles Woeste en ArchView in Brussel



2016

- Oplevering en in de markt plaatsen van het gebouw The Horizon in Brussel
- Aankoop van het project The Pulse in Molenbeek en aanvang van de werken
- Aankoop van het gebouw Scheldevleugel in Oudenaarde
- Eerste investering in Nederland via de aankoop van vakantiewoningen in Ouddorp (Port Zélande in Nederland)



2017

- Aankoop van het Jourdan 95 project in Sint-Gillis
- Versteving van de positie in Center Parcs Port Zélande in Nederland
- Verwerving van de aandelen van de vennootschap Investors NV
- Aankoop van het gebouw Liberty's in Oudergem
- Effectieve aankoop van het project Brunfaut en start van de werken

2018

- Inhoudiging project The Pulse in Molenbeek
- Verwerving van de aandelen Immobilière Meyers-Hennau, eigenaar van een gebouw in Laken
- Verwerving van 51,43% van de aandelen van Sunparks De Haan NV via de nieuw opgerichte vennootschap De Haan Vakantiehuizen waarvan Home Invest Belgium 50% van de aandelen aanhoudt



2012

Inbreng van het gebouw Odon Warland in Brussel



2014

- Erkenning als Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)
- Obligatie-uitgifte van € 39,8 miljoen
- Aankoop van het gebouw La Résidence in Brussel

2019

- April: oplevering van het project The Crown te Kraainem
- November: verwerving van de vennootschap BE Real Estate, eigenaar van 4 aparthotels in Brussel
- November: verwerving van residentieel ontwikkelingsproject Samberstraat te Antwerpen



BEHEERS- VERSLAG

De specialist in residentieel vastgoed

*Creatie van meerwaarde door
optimaliseren, verjongen en
uitbreiden van een kwalitatieve en
rendabele vastgoedportefeuille.*

BEHEERSVERSLAG

Strategie.....	24
Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar.....	24
Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen per 31/12/2019.....	29
Andere elementen van het beheersverslag.....	34
Vooruitzichten 2020.....	34
Maatschappelijk verantwoord ondernemen.....	35
Corporate governance-verklaring	35

STRATEGIE

Home Invest Belgium is een Belgische beursgenoteerde geregementeerde vastgoedvennootschap gespecialiseerd in residentieel vastgoed. Haar portefeuille bevat traditionele appartementen, appartementen met diensten en gedeelde ruimten, studio's voor studenten en toeristische accommodaties.

Als eigenaar van een vastgoedportefeuille van € 630 miljoen, verspreid over België en Nederland, stelt Home Invest Belgium jong, duurzaam en kwaliteitsvol vastgoed ter beschikking van haar huurders, die kunnen rekenen op een professioneel beheer. Een belangrijk concurrentievoordeel van Home Invest Belgium bestaat erin dat ze tevens haar eigen projecten ontwikkelt om zo de groei van haar vastgoedportefeuille te verzekeren.

Home Invest Belgium wenst binnen het segment van het residentieel vastgoed vernieuwend te zijn en te blijven en waakt erover haar aandeelhouders een duurzame vastgoedinvestering aan te bieden met recurrente inkomsten. De strategie van de vennootschap bestaat in hoofdzaak in het op lange termijn aanhouden van haar vastgoed.

De vennootschap wenst haar aandeelhouders een rendement te bieden dat minstens gelijk is aan het rendement van een rechtstreekse belegging in residentieel vastgoed, zonder zich te hoeven bekommeren om het beheer.

Haar belangrijkste doelstelling op lange termijn is het opbouwen en het beheren van een duurzame residentiële vastgoedportefeuille. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 630 miljoen op 31 december 2019, zijnde een stijging met 15,9% ten opzichte van 2018.

Het groeibeleid van de vennootschap heeft tal van voordelen:

- betere spreiding van de risico's;
- het realiseren van efficiënties in het beheer van portefeuille;
- het optimaliseren van de vaste kosten.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR 2019

Verwervingen

Be Real Estate NV

Ambiorixplein – Grote Markt – Regent – Montgomery, Brussel

Op 4 november 2019 heeft Home Invest Belgium de verwerving van de vennootschap BE REAL ESTATE afgerond, eigenaar van vier apart-hotels in het centrum van Brussel.



De vastgoedportefeuille van BE REAL ESTATE bestaat uit 4 gebouwen van het type aparthotel, goed voor in totaal 185 wooneenheden. De overnameprijs van de vennootschap werd bepaald op basis van een investeringswaarde van het vastgoed van € 36 miljoen. Op de betaling van de aandelenprijs houdt Home Invest Belgium een bedrag in van ongeveer € 6 miljoen dat verschuldigd wordt over een periode van 3 jaar mits de realisatie van verschillende voorwaarden.

De gebouwen zijn gelegen op strategische toplocaties in Brussel. Het eerste gebouw is gelegen in het hart van de Europese wijk, aan het Ambiorixplein nr. 28. Het tweede gebouw bevindt zich vlakbij de Grote Markt, in de Dominicanenstraat nr. 25. Het derde gebouw situeert zich op het Montgomeryplein, aan de Tervurenlaan nr. 149. Het laatste gebouw is gelegen aan de Regentlaan, vlakbij het Madouplein en het Koninklijk Circus.

De 4 gebouwen worden uitgebaat door de vennootschap BEAPART via lange termijn erfpachtrechten van 27 jaar onder de merknaam B-aparthotels (www.b-aparthotels.com).

De jaarlijkse huren bedragen in totaal € 1,85 miljoen. Het betreft vaste geïndexeerde triple net huren die onafhankelijk zijn van de prestaties van de uitbating¹.

¹ De erfpachter draagt als enige persoon de verantwoordelijkheid voor de kosten, lasten en herstellingen verbonden aan het gebouw (inclusief grondige herstellingen zoals het dak) gedurende de totale duur van het contract.

Samberstraat **Samberstraat 8, Antwerpen**

Op 26 november 2019 heeft Home Invest Belgium haar eerste stap in de Antwerpse vastgoedmarkt gezet met de aankoop van een residentieel ontwikkelingsproject.

Het project bestaat uit de bouw van 37 appartementen, 1 kantoorruimte, 39 parkeerplaatsen en 36 fietsbergingen. Meta Architecten tekenden voor

een hedendaags en duurzaam ontwerp dat perfect beantwoordt aan de noden van de huurmarkt. De appartementen zijn gegroepeerd rond een binnentuin en beschikken elk over een privatieve buitenruimte.

Het project is gelegen in de Samberstraat, in de wijk Dam, die zich situeert in het noorden van Antwerpen en ontsloten wordt door het Eilandje, Park Spoor Noord en de Slachthuissite. Deze wijk, vroeger bekend voor zijn vele slachthuizen, is in volle evolutie. Zowel het nieuwe Park Spoor Noord als de uitbreiding van het Eilandje dragen bij tot nieuw leven in dit stadsdeel.

De transactie wordt gerealiseerd door de overname van de vennootschap DG Development, eigenaar van de af te breken gebouwen en de definitief uitvoerbare vergunning. De verkoper is de Antwerpse ontwikkelaar ISTATE.

Home Invest Belgium plant de bouwwerken te realiseren tegen begin 2022. De totale investering (acquisitie, studiekosten en te realiseren bouwwerken) zal naar verwachting ongeveer € 8 miljoen bedragen. Het verwachte bruto aanvangsrendement ligt rond 5% eens het gebouw volledig verhuurd is. De acquisitie werd gefinancierd met bestaande kredietlijnen.



Evolutie van projectontwikkelingen

Brunfaut **Brunfautstraat 13-29 en Finstraat 4-12, 1080 Molenbeek**

De werken op de Brunfaut site, voor de bouw van een wooncomplex met 93 appartementen, 66 parkeerplaatsen en 1 443 m² oppervlakte voor kantoren vorderen volgens planning. De technieken en binnenafwerking zijn in uitvoering. De volledige oplevering is voorzien tegen het tweede kwartaal van 2020. Tegelijk zal, in overleg met de gemeente Molenbeek, het aanpalend plein Place d'Or volledig worden heraangelegd. De bouwvergunning voor de heraanleg van het plein werd in maart 2020 toegekend.



Meyers-Hennau**Meyers-Hennaustraat 5-17 in 1020 Brussel**

De ruwbouwwerken van het project Meyers-Hennau zijn uitgevoerd tot aan het gelijkvloers. De oplevering van het project, bestaande uit 37 appartementen, 11 huizen en 51 parkeerplaatsen, wordt verwacht einde van het vierde kwartaal van 2020.

**Jourdan 95****Jourdanstraat 95 in 1060 Sint-Gillis**

De vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van een gebouw gelegen in de Jourdanstraat is lopende. De asbestverwijdering is inmiddels gestart.

**Marcel Thiry C2****Marcel Thirylaan 204 in 1020 Sint-Lambrechts-Woluwe**

De voorbereidende werken voor het project Marcel Thiry C2 zijn gestart in het vierde kwartaal van 2019. Tijdens het eerste kwartaal van 2020 worden de grondwerken uitgevoerd. Het project omvat 42 wooneenheden.

**Renovaties en herontwikkelingsprojecten binnen de portefeuille****Galerie de L'Ange****Rue de L'Ange 10,16 en 20- Rue de la Monnaie 4-20 in 5000 Namen**

Home Invest Belgium heeft een vergunning verkregen voor de volledige renovatie van het residentiële gedeelte (oppervlakte 4 239 m²) van Galerie de l'Ange in Namen. In totaal worden 57 units gerenoveerd.

**Le Mosan****Rue Léopold 2-8 in 4000 Luik**

Home Invest Belgium renoveert het gebouw Léopold in Luik om tegemoet te komen aan de marktnormen voor residentieel vastgoed. Het gebouw bestaat uit 29 appartementen met een totaaloppervlakte van 2 791 m² en wordt opgeleverd in het tweede kwartaal van 2020, met uitzondering van het handelsgelijkvloers.

**Scheldevleugel****Remparden 12 in 9700 Oudenaarde**

De renovatie van het gebouw Scheldevleugel in Oudenaarde werd verdergezet. De derde renovatiefase studio's en gemeenschappelijke delen is voltooid. Het gebouw Scheldevleugel bestaat in totaal uit 95 eenheden en 75 garageboxen, met een totaaloppervlakte van 6 000 m².



Desinvesteringen

In de loop van het boekjaar 2019 heeft Home Invest Belgium haar portefeuille verder geoptimaliseerd en verjongd.

In 2019 heeft Home Invest Belgium verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 12,84 miljoen (ten opzichte van € 7,76 miljoen in 2018).

Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 0,12 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde, en een uitkeerbare meerwaarde van € 5,77 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringen.

Deze uitkeerbare meerwaarden dragen positief bij tot het statutair uitkeerbaar resultaat van de vennootschap dat de basis vormt voor de uitkering van het dividend.

Corporate governance

Samenstelling van het management

Op 31 januari 2019 heeft de heer Jean-Luc Colson, Chief Financial Officer, de vennootschap verlaten. Op 28 februari 2019 werd een einde gesteld aan de samenwerking met de heer Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer. De heer Preben Bruggeman is sinds 7 januari 2019 aan de slag als nieuwe Chief Financial Officer.

Het management team werd in 2^{de} helft van 2019 vervolledigd met de komst van mevrouw Ingrid Quinet als Chief Legal Officer en de heer Jan Opdecam als Head of Portfolio Management.

Samenstelling van de Raad van Bestuur

Tijdens de Algemene Vergadering van 7 mei 2019 werd de heer Sven Janssens definitief benoemd als uitvoerend (gedelegeerd) bestuurder voor een periode tot en met de Algemene Vergadering van 2022.

Volgende bestuursmandaten werden hernieuwd, telkens voor een periode van 4 jaar tot en met de Algemene Vergadering van 2023:

- de heer Eric Spiessens, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- de heer Koen Dejonckheere als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- de heer Wim Aourousseau als niet-uitvoerend bestuurder;
- de heer Johan Van Overstraeten als niet-uitvoerend bestuurder.

Benoeming van nieuwe bestuurders

Bijkomend werden tijdens de Algemene Vergadering van 7 mei 2019 volgende personen benoemd als onafhankelijke bestuurders, telkens voor een periode van 4 jaar tot en met de Algemene Vergadering van 2023:

- mevrouw Christel Gijsbrechts;
- mevrouw Hélène Bostoen;
- mevrouw Suzy Denys.

Benoeming commissaris

EY Bedrijfsrevisoren BV, vast vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens werd benoemd als commissaris van de vennootschap voor een periode van 3 jaar, tot en met de Algemene Vergadering van 2022.

Fusie door overname van perimetervennootschappen

Op 24 september werd het fusievoorstel met betrekking tot de fusie door opslorping van de NV Meyers-Hennau neergelegd bij de griffie van de Nederlandstalige ondernemingsrechtbank Brussel. De Raad van Bestuur die de fusie heeft goedgekeurd heeft plaatsgevonden op 11 december 2019.

Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar

COVID-19

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en de gevolgen van de maatregelen die werden genomen om het virus te beperken, zouden een impact kunnen hebben op de financiële prestaties van 2020 en van de waardering van bepaalde activa en passiva.

Op basis van de informatie waarover we vandaag beschikken, hebben we geen weet van enige financiële impact op de jaarrekening van 2019.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN PER 31/12/2019

Geconsolideerde balans

BALANS (in k €)	2019	2018
Vastgoedbeleggingen	609 594	524 506
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	20 329	19 000
Andere activa	9 246	7 600
Totaal Activa	639 169	551 106
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap)	309 618	269 003
Schuldgraad (GVV-KB)⁶	51,41%	50,16%
Schuldgraad (IFRS)⁷	50,11%	48,90%

PER AANDEEL	2019	2018
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	3 288 146	3 288 146
Beurskoers op afsluitdatum	114,00	91,40
IFRS NAV per aandeel⁹	94,16	81,81
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	21,1%	11,7%
EPRA NAV per aandeel¹⁰	96,00	85,06
Premie ten opzichte van EPRA NAV (op afsluitdatum)	18,7%	7,4%

⁶ De schuldgraad (GVV-KB) is de schuldgraad berekend in overeenstemming met het GVV-KB. Dit betekent dat deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures voor doeleinden van de berekening van de schuldgraad verwerkt worden volgens de proportionele consolidatiemethode.

⁷ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (GVV-KB), maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

⁸ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11 712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁹ IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

¹⁰ EPRA NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

In 2019 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (met inbegrip van de projectontwikkelingen) toegenomen met € 85,09 miljoen van € 524,51 miljoen op 31 december 2018 tot € 609,59 miljoen op 31 december 2019, hetzij een stijging met +16,2%.

Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie

Op 17 december 2018 heeft Home Invest Belgium, via de vennootschap De Haan Vakantiehuizen NV, waarvan zij 50% van de aandelen aanhoudt, de aankoop gerealiseerd van 51,43% van de aandelen van Sunparks De Haan NV. Deze participatie wordt in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

De boekwaarde van de participatie van Home Invest Belgium in De Haan Vakantiehuizen NV bedroeg € 20,33 miljoen op 31 december 2019 (ten opzichte van € 19,00 miljoen op 31 december 2018).

Eigen vermogen

Op 31 december 2019 bedraagt het eigen vermogen van de groep € 309,62 miljoen, een stijging met 15,1% ten opzichte van 31 december 2018.

De IFRS NAV per aandeel is met 15,1% gestegen naar € 94,16 op 31 december 2019 (ten opzichte van € 81,81 op 31 december 2018).

De EPRA NAV per aandeel is met 12,9% gestegen naar € 96,00 op 31 december 2019 (ten opzichte van € 85,06 op 31 december 2018).

Financieringsstructuur

Schuldgraad

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 51,41% op 31 december 2019. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 50,11%.

Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een schuldcapaciteit van € 52,33 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

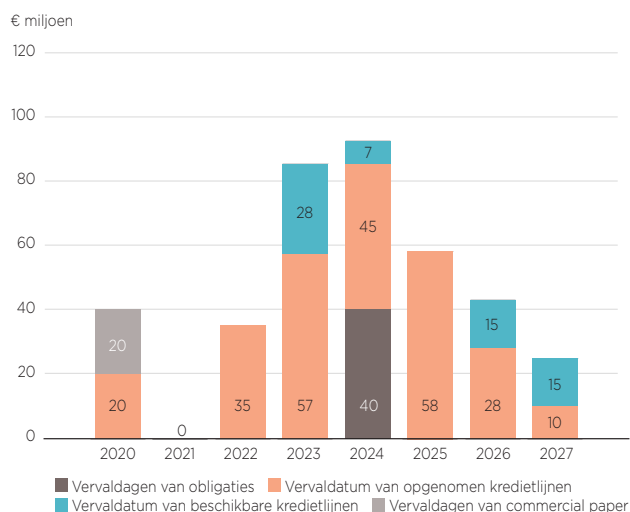
Wanneer rekening wordt gehouden met een maximale schuldgraad van 65%, zoals bepaald door de GVV-Wet, heeft Home Invest Belgium nog een schuldcapaciteit van € 254,62 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Samenstelling van de schulden

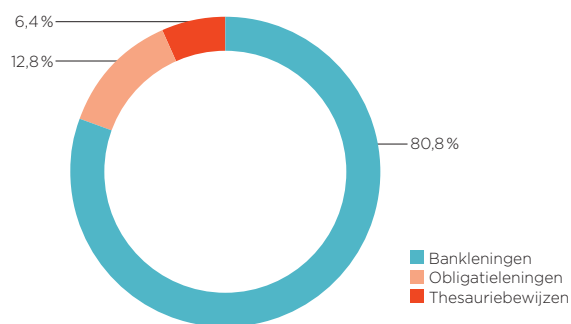
Op 31 december 2019 had Home Invest Belgium € 313 miljoen financiële schulden die bestaan uit:

- bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 253,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2020 en 2027. In 2020 vervalt een kredietlijn ter waarde van € 20,00 miljoen. Home Invest Belgium heeft in 2019 reeds nieuwe langetermijn kredietlijnen afgesloten ter herfinanciering van deze kortlopende kredietlijn;
- een obligatielening voor een bedrag van € 40,00 miljoen met een looptijd tot juni 2024;
- thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 20,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen (met vervaldagen in 2020) wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

VERVALDATA VAN DE SCHULDEN



TYPE SCHULDEN



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

Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2019 over € 65,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

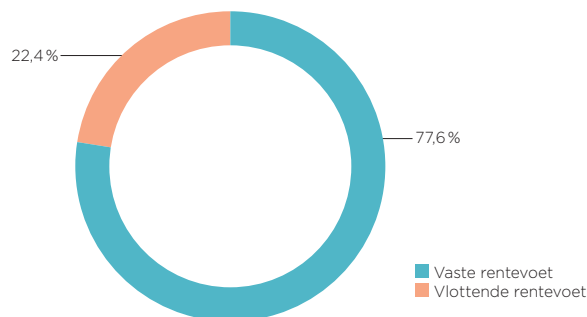
- € 20,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 45,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

Rente-indekkingen

Op 31 december 2019 hadden de financiële schulden voor 77,6% (hetzij ten belope van € 243,00 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,6 jaar.

VASTE/VLOTTENDE RENTEVOETEN



De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van € 4,36 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

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

Geconsolideerde resultatenrekening

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

(in k €)

RESULTATENREKENING	2019	2018
NETTO HUURRESULTAAT	25 122	23 993
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 997	15 456
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	123	610
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	48 473	59 414
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-537	-171
PORTEFEUILLERESULTAAT	48 059	59 853
OPERATIONEEL RESULTAAT	64 056	75 309
XX. Financiële inkomsten	53	105
XXI. Netto interestkosten	-4 335	-4 672
XXII. Andere financiële kosten	-113	-55
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5 412	-1 614
FINANCIIEEL RESULTAAT	-9 808	-6 236
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1 329	0
BELASTINGEN	-88	-295
NETTO RESULTAAT	55 490	68 778
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-48 059	-59 853
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+5 412	+1 614
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-175	0
EPRA RESULTAAT³	12 668	10 539
Gemiddeld aantal aandelen ⁴	3 288 146	3 288 146
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	16,88	20,92
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	3,85	3,21
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL⁵	5,19	4,28

³ Het EPRA resultaat is het netto resultaat met uitsluiting van (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices recommendations van EPRA.

⁴ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11.712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁵ Het statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van artikel 13, §1, van het GVV-KB.

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening

Nettohuurresultaat

Het netto huurresultaat is gestegen van € 23,99 miljoen in 2018 naar € 25,12 miljoen in 2019 (+4,7%). De stijging is voornamelijk te danken aan de verhuur van opgeleverde projecten in eigen ontwikkelingen en de bijdrage van investeringen in 2019, alsook aan de projectontwikkelingen die gerealiseerd werden in de loop van 2018 en die in 2019 een volledig boekjaar hebben bijgedragen.

Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille is gestegen van € 15,46 miljoen in 2018 naar € 16,00 miljoen in 2019 (+3,5%).

De operationele marge¹ is in 2019 gedaald t.o.v. van 2018 als gevolg van een toename in de operationele kosten. Deze kosten betreffen voornamelijk niet-recurrente kosten die betrekking hebben op de optimalisatie van IT-processen en het stroomlijnen van het interne beheersplatform.

Portefeuilleresultaat

In 2019 werd een positief portefeuilleresultaat opgetekend van € 48,06 miljoen.

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen bedroeg in 2019 € 0,12 miljoen.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in 2019 een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een totaal bedrag van € 48,47 miljoen. Deze variaties zijn voor een belangrijk deel het gevolg van de aanpassing in de aannames in de verwerking van de mutatierechten ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het eerste kwartaal van 2019². Deze aanpassingen hadden een positief effect op de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 34,18 miljoen. Zonder dit effect bedroegen de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 14,29 miljoen. Voor een verdere duiding van de aanpassing in de aannames in de verwerking van de mutatierechten wordt verwezen naar toelichting 18 "Vastgoedbeleggingen" bij de financiële staten van dit jaarverslag.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -0,54 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

Financieel resultaat

De netto interestkosten zijn gedaald van € 4,67 miljoen in 2018 naar € 4,34 miljoen in 2019. Deze positieve evolutie is het gevolg van een daling van de gemiddelde financieringskost³ naar 1,95% in 2019 (ten opzichte van 2,20% in 2018).

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -5,41 miljoen in 2019.

Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

Belastingen

De belastingen bedroegen € -0,09 miljoen in 2019 (ten opzichte van € -0,30 miljoen in 2018). Deze positieve evolutie is het gevolg van een rechtzetting van te hoge voorzieningen van de vennootschapsbelasting voor de boekjaren 2017 en 2018, voornamelijk met betrekking tot de activiteiten in Nederland.

Netto resultaat

Het nettoresultaat (aandeel groep) van Home Invest Belgium bedroeg € 55,49 miljoen in 2019, hetzij € 16,88 per aandeel.

EPRA resultaat

Na aanpassing van het netto resultaat voor (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures, bedraagt het EPRA resultaat € 12,67 miljoen in 2019, een stijging met 20,2% ten opzichte van € 10,54 miljoen in 2018.

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 20,2% van € 3,21 in 2018 naar € 3,85 in 2019.

Uitkeerbaar resultaat

De verkopen van vastgoedbeleggingen gerealiseerd in 2019 resulteerden in een meerwaarde van € 5,77 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen). Deze gerealiseerde meerwaarden dragen positief bij tot het statutair uitkeerbaar resultaat, hetgeen de basis vormt voor de uitkering van het dividend.

Het statutair uitkeerbaar resultaat⁴ is in 2019 gestegen tot € 17,05 miljoen (tegenover € 14,07 miljoen een jaar eerder). Het uitkeerbaar resultaat per aandeel is gestegen van € 4,28 tot € 5,19 over dezelfde periode.

¹ Operationele marge = (operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille) / (vastgoedresultaat).

² Zie persbericht "Resultaten 1^{ste} kwartaal 2019" van 7 mei 2019 en toelichting 3 "Vastgoedbeleggingen" bij de verkorte financiële staten van het halfjaarlijks financieel verslag 2019.

³ De gemiddelde financieringskost = de interestkosten (met inbegrip van de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) vermeerderd met geactiveerde intercalaire interesten gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

⁴ Het statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van artikel 13, §1, van het GVV-KB.

ANDERE ELEMENTEN VAN HET BEHEERSVERSLAG

Belangrijkste risico's (buiten de risico's verbonden aan de financiële instrumenten)

De risicofactoren worden beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

Aanwending van de financiële instrumenten

Home Invest Belgium organiseert haar financieel beleid dusdanig dat zij doorlopend over voldoende kredietlijnen beschikt. Zij volgt het renterisico op en tracht dit zoveel mogelijk te beperken.

De aanwending van de financiële instrumenten wordt beschreven in het punt "Financiële risico's" van het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit financieel jaarverslag. Volgende elementen komen daarin aan bod: de schuldgraad, het liquiditeitsrisico, het wisselkoersrisico, het risico van een bank als tegenpartij, het risico verbonden aan renteschommelingen, het risico verbonden aan de variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten op 31 december 2019, het risico verbonden aan de liquiditeit van het aandeel en het risico verbonden aan de uitkering van het dividend.

Onderzoek en ontwikkeling

Home Invest Belgium heeft tijdens het boekjaar 2019 geen enkele activiteit uitgevoerd met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling in de zin van artikel 3:6 en 3:32 WVV.

Informatie in het kader van artikel 3:32, punt 6 van het WVV

De heer Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het Auditcomité, beschikt over de onafhankelijkheid en de deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit, zoals voorgeschreven in punt 6 van artikel 3:32 WVV (zie "Corporate Governance-verklaring").

Eigen aandelen in bezit

Tijdens het jaar 2019 werden geen aandelen gekocht of verkocht voor eigen rekening.

Bij de afsluiting van het boekjaar hield Home Invest Belgium 11 712 eigen aandelen aan.

VOORUITZICHTEN 2020

In 2019 zijn de belangrijkste financiële kerngetallen van Home Invest Belgium positief geëvolueerd ten opzichte van een jaar eerder.

De residentiële huurmarkt blijft zich gunstig ontwikkelen in de steden waarin Home Invest Belgium actief is, voornamelijk als gevolg van:

- Een lange termijn trend van urbanisatie, gekenmerkt door demografische toename in de grootsteden, zowel van jongeren als van ouderen, die leidt tot een stijgende vraag naar woongelegenheid;
- Een groeiend aandeel huurders in de grootsteden, door onder meer een toenemende nood aan flexibiliteit en een wijzigende houding tegenover privé-eigendom en deelconcepten.

De koopmarkt wordt vandaag gekenmerkt door stijgende prijzen in een gunstige financiële context van zeer lage langetermijn interestvoeten.

Home Invest Belgium beschikt over een duurzame vastgoedportefeuille gezien de jonge leeftijd ervan. Meer dan 50% van de vastgoedportefeuille is jonger dan 10 jaar. Gegeven deze kwaliteit en de ligging in overwegend grootstedelijk gebied is Home Invest Belgium goed gepositioneerd om een leidende rol te nemen in de gunstige marktontwikkelingen.

Home Invest Belgium overweegt haar activiteiten verder internationaal uit te breiden binnen haar positionering als specialist in de residentiële huurmarkt.

Tegen deze achtergrond bevestigt de Raad van Bestuur zijn vertrouwen in de lange termijn vooruitzichten van de vennootschap.

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en de gevolgen van de maatregelen die werden genomen om het virus te beperken, zouden evenwel een impact kunnen hebben op de financiële prestaties van 2020 en de waardering van bepaalde activa en passiva.

MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

Behalve dit korte overzicht, plant Home Invest Belgium een afzonderlijk duurzaamheidsverslag in de loop van 2020.

Milieucontext

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

Als eigenaar van een belangrijke vastgoedportefeuille, samengesteld uit gebouwen met verschillende leeftijden, hanteert de vennootschap een pragmatisch beleid met een rationeel en permanent renovatieprogramma gericht op het waardebehoud van haar investeringen.

Dit beleid van onderbouwde investeringen en actieve arbitrage berust op een gedetailleerde periodieke doorlichting van haar vastgoedportefeuille.

Wanneer beslist wordt bestaande activa aan te kopen, moet de kwaliteit van het gebouw voldoen aan de op dat ogenblik geldende milieucriteria of het op korte termijn mogelijk maken werken uit te voeren om deze prestaties te bereiken, Home Invest Belgium werkt momenteel aan een kwaliteitsklassificatie van haar gebouwen, die ook rekening houdt met hun bouwtechnische en energetische prestaties.

Wat de projectontwikkelingen betreft, wordt de knowhow van het hele team benut om gebouwen te ontwerpen met een langetermijnvisie die per definitie op duurzaamheid gericht is. Home Invest Belgium benadrukt dat duurzaamheid veel verder gaat dan louter energiegebonden overwegingen, en dat ook andere aspecten, zoals nabijheid van openbaar vervoer, rationeel grondgebruik, aanleg van groenzones, enz., van essentieel belang zijn voor een duurzaam woonbeleid. 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.

Zo werd bij de herontwikkeling van The Pulse een kantorensite omgebouwd naar een modern wooncomplex, waarbij aandacht werd besteed aan het aspect duurzaamheid: het gebouw werd uitgerust met zonnepanelen en geniet van een uitstekende energieprestatiescore.

Dankzij de keuze van Home Invest Belgium om in te zetten op actieve projectontwikkeling, bestaat de helft van de portefeuille momenteel uit gebouwen jonger dan 10 jaar, en beantwoorden die dus aan recente bouwnormen. Een duidelijke illustratie van de prestatie van de portefeuille.

Sociale context

Home Invest Belgium stelt alles in het werk om in haar gebouwen en projecten op een zo praktisch mogelijke wijze tegemoet te komen aan de veranderende behoeften van de bevolking, bijvoorbeeld door rekening te houden met de krimpende gemiddelde gezinsgrootte, of door gemeenschappelijke ruimten in de gebouwen in te richten.

De vennootschap is zich zeer bewust van het feit dat haar opdracht enkel efficiënt kan uitgevoerd worden dankzij de dagelijkse en gemotiveerde inzet van haar personeel. Dit is meest waardevolle kapitaal dat haar in staat stelt om uit te munten in de markt waarop zij actief is.

Op 31 december 2019 stuurde het management een team van 45 medewerkers.

Bij de samenstelling en de uitbreiding van haar teams stelt Home Invest Belgium alles in het werk om uiteenlopende, complementaire profielen aan te werven, met verschillende leeftijden en ervaring. De bedoeling is optimaal voordeel te halen uit deze verscheidenheid en tegelijk een hoog deskundigheidsniveau te waarborgen.

CORPORATE GOVERNANCE- VERKLARING

De Corporate Governance-verklaring (inclusief het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor

risicocontrole en -beheer) is te vinden in het hoofdstuk "Corporate Governance-verklaring" op de bladzijden 61 tot 74 van dit financieel jaarverslag.

FASTGOED- PORTEFEUILLE

The Link, Oudergem

Een jonge en gediversifieerde portefeuille die recurrente huurinkomsten en een meerwaarde op lange termijn genereert

De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt het belangrijkste actief van de vennootschap.

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Portefeuille van de vennootschap	38
De vastgoedmarkt	48
Verslagen van de vastgoedexperten	52

PORTEFEUILLE VAN DE VENNOOTSCHAP

Evolutie van de vastgoedportefeuille

Op 31 december 2019 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille van € 629,92 miljoen, tegenover € 543,51 miljoen eind 2018, hetzij een toename met 15,9%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/12/2019	31/12/2018
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 609,59 m	€ 524,51 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 573,38 m	€ 490,36 m
Projectontwikkelingen	€ 36,22 m	€ 34,14 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 20,33 m	€ 19,00 m
Totaal	€ 629,92 m	€ 543,51 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 573,38 miljoen en bestaat uit 53 sites.

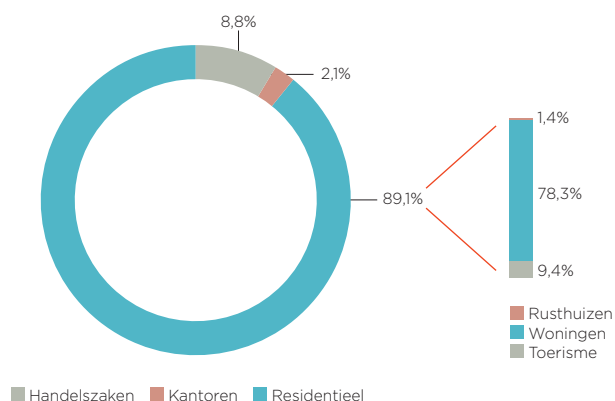
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes op 31 december 2019 bedraagt € 29,19 miljoen.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement van 5,1%.

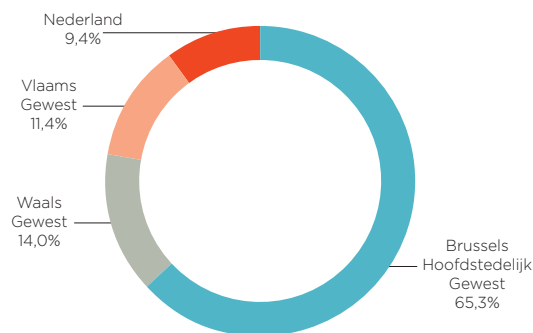
Op 31 december 2019 zijn de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur voor 65,3% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, voor 14,0% in het Waals Gewest, voor 11,4% in het Vlaams Gewest en voor 9,4% in Nederland.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 december 2019 voor 89,1% uit residentieel vastgoed.

VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR - TYPE VASTGOED



VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR - GEOGRAFISCHE SPREIDING



Topgebouwen in exploitatie

Louvain-La-Neuve - Stadscentrum

Deze gebouwen vormen samen het grootste vastgoedcomplex van de GVV op Belgisch grondgebied en zijn goed voor 6,4% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. Deze gebouwen in het hartje van Louvain-la-Neuve werden in 1977 opgetrokken en in 2013 door de GVV aangekocht. Zij omvatten $\pm 23\,000\text{ m}^2$ aan verhuurbare oppervlakte, bestemd voor bewoning, commercieel gebruik, kantoren en auditoria. Bijzonder aan dit complex is dat het opgericht werd op gronden 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.



Port Zélande

Dit is het enige gebouwencomplex buiten de Belgische grenzen (in Ouddorp, in de Nederlandse provincie Zeeland). Het vertegenwoordigt het grootste vastgoedgeheel van de GVV: 9,4% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. Zij bestaan uit 248 huizen en 40 appartementen die deel uitmaken van een complex van zowat 700 vakantiewoningen, met centrale faciliteiten (een subtropisch zwembad, restaurants, winkels, speelzones, enz.). De hele site wordt uitgebaat door de groep Center Parcs Pierre & Vacances, op basis van een huurovereenkomst aan een vaste duur van 15 jaar, tegen een vaste en geïndexeerde huurprijs type 'triple net'. In de afgelopen jaren heeft een grondige renovatie plaatsgevonden.

Lambermont

Dit is de grootste residentiële site in de portefeuille. Deze site bestaat uit vier gebouwen en is gelegen langs de Lambermontlaan in Schaarbeek, naast het sportcentrum Kinetix. Het werd opgeleverd in 2011.

Het omvat in totaal 127 appartementen, twee gemeentelijke bibliotheken (Nederlandstalig en Franstalig), een kinderopvang en 108 ondergrondse parkeerplaatsen. Deze mix van functies is mede te danken aan de constructieve samenwerking met de plaatselijke autoriteiten.



City Gardens

Dit gebouw is gelegen in Vlaanderen (Leuven) en bestaat uit 138 appartementen, twee handelsruimtes en 92 ondergrondse parkeerplaatsen. In de loop van 2010 en 2011 werd het door Home Invest Belgium volledig gerenoveerd.

Het gebouw wordt bewoond door studenten en jonge professionals, die de centrale ligging van dit gebouw in de stad waarderen. De tuin werd volledig heraangelegd in het boekjaar 2017.

Giotto

Dit complex, gelegen aan de Frioullaan 2-10 te Evere, werd in 2005 voltooid en aangekocht.

Het gebouw omvat 85 appartementen en 85 ondergrondse parkeerplaatsen. Het is een gegeerde locatie door de nabijheid van de Navo en de goede bereikbaarheid.





Livingstone

Dit gebouw telt 38 appartementen met parkingplaatsen en kelders en geniet een centrale ligging aan de Livingstonelaan in Brussel (in het hart van de Europese wijk, vlakbij het Berlaymontgebouw). Het gebouw werd in 2015 aangekocht door Home Invest Belgium.

The Horizon & The Inside

Beide gebouwen zijn gelegen in Sint-Lambrechts-Woluwe en werden herontwikkeld door Home Invest Belgium, maar zijn verschillend in hun opzet.

Het gebouw The Horizon telt 165 eenheden en staat symbool voor een nieuwe manier van wonen, met een mix van enerzijds veel gedeelde ruimtes (zoals een skylounge met prachtig uitzicht, zonnige dakterrassen, thuisbioscoop, fitness en andere gemeenschappelijke diensten), en anderzijds het eigen appartement of de studio van de bewoners.

The Inside is eerder te beschouwen als een klassiek appartementsgebouw bestaande uit 96 eenheden met een grotere bewoonbare oppervlakte per appartement of de studio in vergelijking met The Horizon, maar met minder gemeenschappelijke ruimtes.



The Pulse

The Pulse, bestaande uit 3 appartementsgebouwen, werd in mei 2018 opgeleverd en bestaat uit 96 wooneenheden, een ondergrondse parking en een gemeenschappelijke binnenplaats met petanquebaan. Het is gelegen op de hoek van de Célidéestraat en de Joseph Scholsstraat in de Karreveld-wijk. Het betreft een herontwikkeling van een kantorensite naar een modern wooncomplex en geniet van een uitstekende energieprestatiescore.

Vastgoed-portefeuille

Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur ¹					
Nr	Naam	Bouwjaar ²	Aantal eenheden	Oppervlakte m ²	Bezettingsgraad ³ %
Brussels Hoofdstedelijk Gewest					
1.	The Link⁴ Maurice Charlentstraat 51-53 Oudergem	2015	124	4 353	
2.	Belliard 21 Belliardstraat 21 Brussel	2013	6	278	
3.	Clos de la Pépinière Boomkwekerijstraat 6-14 Theresianenlaan 5-9 Brussel	1993	25	3 279	
4.	La Résidence Josef II-straat Brussel	1994	17	1 447	
5.	Lebeau Lebeauststraat 55-57 Brussel	1998	12	1 153	
6.	Livingstone Livingstonelaan Brussel	2015	38	4 701	
7.	Résidences du Quartier Européen Jozef II-straat 82-84 - Lebonstraat 6-10 - Stevinstraat 21 Brussel	1997	50	4 316	
8.	Troon Brederodestraat 29 - Boomkwekerijstraat 40 Brussel	2015	16	1 913	
9.	Erainn Menapiërstraat 29 Etterbeek	2001	6	594	
10.	ArchView IJzerlaan 13 Etterbeek	2015	16	1 961	
11.	Giotto Friulilaan 2-10 Evere	2005	85	8 327	
12.	Belgrade Belgradostraat 78-84 Vorst	1999	1	1 368	
13.	Les Jardins de la Cambre Renbaanlaan 96 - Schepenenstraat 75 Elsene	1992	4	455	
14.	Charles Woeste Charles Woestelaan 296-306 Jette	2015	92	5 091	
15.	Odon Warland Odon Warlandstraat 205 - Bulinsstraat 2-4 Jette	2012	35	3 141	
16.	Baeck Joseph Baeckstraat 22-46 Sint-Jans-Molenbeek	2001	28	2 652	
17.	La Toque d'Argent Van Kalckstraat 30-32 Sint-Jans-Molenbeek	1990	1	1 660	
18.	Sippelberg Sippelberglaan 3-5 Sint-Jans-Molenbeek	2003	33	3 290	
19.	The Pulse Célidéestraat 29-33 Sint-Jans-Molenbeek	2018	97	7 874	
20.	Bosquet - Jourdan Bosquetstraat 72 - Jourdanstraat 71 Sint-Gillis	1997	2	314	
21.	Jourdan 85 Jourdanstraat 85 Sint-Gillis	2010	24	2 430	
22.	Lambermont Lambermontlaan 210-222 - Desenfansstraat 13-15 Schaarbeek	2008	131	14 107	
23.	Melkriek Melkriekstraat 100 Ukkel	1998	1	2 034	
24.	Les Érables Calabriëlaan 30-32 Sint-Lambrechts-Woluwe	2001	24	2 201	

¹ Inclusief gebouwen bestemd voor verkoop.

² Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie.

³ Gemiddelde bezettingsgraad tijdens het jaar 2019.

⁴ De residuaire rechten van het gebouw The Link worden aangehouden door Charlent 53 Freehold BVBA terwijl Home Invest Belgium eigenaar is van het erfpachtrecht.

Vastgoed-portefeuille

Vlaams Gewest, Waals Gewest en Nederland



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur ¹					
Nr	Naam	Bouwjaar ²	Aantal eenheden	Oppervlakte m ²	Bezettingsgraad ³ %
25.	The Horizon Arianelaan 4 Sint-Lambrechts-Woluwe	2016	165	10 439	
26.	The Inside Marcel Thiryalaan 202-206 Sint-Lambrechts-Woluwe	2017	96	7 872	
27.	Mélopée Mélopé eststraat 36 Sint-Jans-Molenbeek	1961	1	220	
28.	Liberty's Vriendschapsplein 7-8 Oudergem	2017	40	3 391	
29.	Xavier de Bue Xavier de Buestraat 30A-34 Ukkel	1950	11	1 194	
30.	Waterloo 41 Waterloolaan 41-43 Sint-Gillis	1950	11	1 009	
31.	Voisin Ketelberg 13 Sint-Pieters-Woluwe	1996	9	923	
32.	Navez F.-J. Navezstraat 81-83 Schaarbeek	1904	10	764	
33.	Montgomery Tervurenlaan 149 Sint-Pieters-Woluwe	2006	34	2 193	
34.	Ambiorix Ambiorixplein 28 Brussel	1995	64	3 562	
35.	Régent Regentlaan 58 Brussel	2011	47	2 843	
36.	Grand Place Schildknaapstraat 57 Brussel	2006	42	2 515	
Totaal Brussels Hoofdstedelijk Gewest			1 398	115 865	91,1%
Vlaams Gewest					
37.	City Gardens Petermannenstraat 2A-2B - Ridderstraat 112-120 Leuven	2010	140	8 409	
38.	Haverwerf Haverwerf 1-10 Mechelen	2002	4	3 396	
39.	Gent Zuid Woodrow Wilsonplein 4 Gent	2000	18	2 346	
40.	Scheldeveugel Remparden 12 Oudenaarde	1980	96	5 746	
41.	The Crow-n Koningin Astridlaan 278 Kraainem	2019	45	4 490	
Totaal Vlaams Gewest			303	24 387	82,3%
Waals Gewest					
42.	Clos Saint-Géry Rue de Tournai 4 Ghlin	2015	20	4 140	
43.	Quai de Compiègne Quai de Compiègne 55 Huy	1971	1	2 479	
44.	Galerie de l'Ange (appartementen) Rue de la Monnaie 4-14 Namen	1995	57	2 346	
	Galerie de l'Ange (handelszaken) Rue de la Monnaie 4-14 Namen	2002	12	2 552	
45.	Mont-Saint-Martin Mont Saint-Martin 1 Luik	1988	6	335	

¹ Inclusief gebouwen bestemd voor verkoop.

² Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie.

³ Gemiddelde bezettingsgraad tijdens het jaar 2019.

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur ¹					
Nr	Naam	Bouwjaar ²	Aantal eenheden	Oppervlakte m ²	Bezettings- graad ³ %
46.	Saint-Hubert 4 Rue Saint-Hubert 4 Luik	1988	14	910	
47.	Saint-Hubert 51 Rue Saint-Hubert 51 Luik	1988	4	360	
48.	Léopold Rue Léopold 2-8 Luik	1988	53	3 080	
49.	Florida Av. Florida 75-79 Waterloo	1998	5	1 460	
50.	Louvain-la-Neuve CV9 Hoek Rue des Wallons en Grand Rue Louvain-la-Neuve	1977	16	7 091	
51.	Louvain-la-Neuve CV10&18 Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora Louvain-la-Neuve	1977	176	16 827	
52.	Colombus Rue de l'Orjo 52-56 Jambes	2007	51	3 740	
Totaal Waals Gewest			415	45 320	89,4%
Nederland					
53.	Port Zélande Center Park Port Zélande Ouddorp (Nederland)	2016	288	20 533	
Totaal Nederland			288	20 533	100,0%
Algemeen totaal België en Nederland			2 404	206 105	90,7%

Ontwikkelingsprojecten

Ontwikkelingsprojecten				
Nr	Naam	Opleveringsdatum	Eenheden	Totaal verwachte investering
54.	Marcel Thiry C2 Marcel Thirylaan 204 Sint-Lambrechts-Woluwe	2021	45	€ 9,00 miljoen
55.	Meyers-Hennau Meyers-Hennastraat 5-17 Brussel	2020	46	€ 12,00 miljoen
56.	Brunfaut Finstraat 4-12 Sint-Jans-Molenbeek	2020	93	€ 21,00 miljoen
57	Samberstraat Samberstraat 8 Antwerpen	2022	38	€ 8,00 miljoen
Totaal				€ 50,00 miljoen

Informatie over de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	Reële waarde	Contractuele huren op jaarbasis	Contractuele huren + Geschatte huurwaarde op leegstaande ruimtes	Totale geschatte huurwaarde
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	€ 374,21 miljoen	€ 16,02 miljoen	€ 16,85 miljoen	€ 16,70 miljoen
Vlaams Gewest	€ 65,17 miljoen	€ 2,79 miljoen	€ 3,28 miljoen	€ 3,25 miljoen
Waals Gewest	€ 80,16 miljoen	€ 5,09 miljoen	€ 6,22 miljoen	€ 5,86 miljoen
Nederland	€ 53,84 miljoen	€ 2,85 miljoen	€ 2,85 miljoen	€ 2,85 miljoen
Totaal	€ 573,38 miljoen	€ 26,76 miljoen	€ 29,19 miljoen	€ 28,66 miljoen

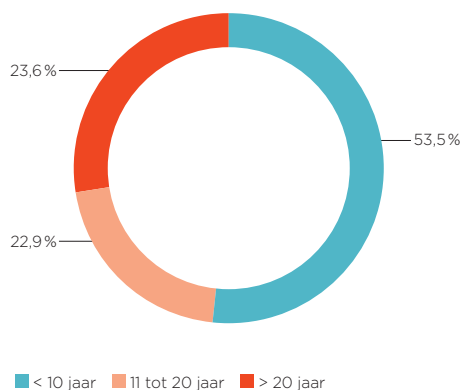
¹ Inclusief gebouwen bestemd voor verkoop.

² Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie.

³ Gemiddelde bezettingsgraad tijdens het jaar 2019.

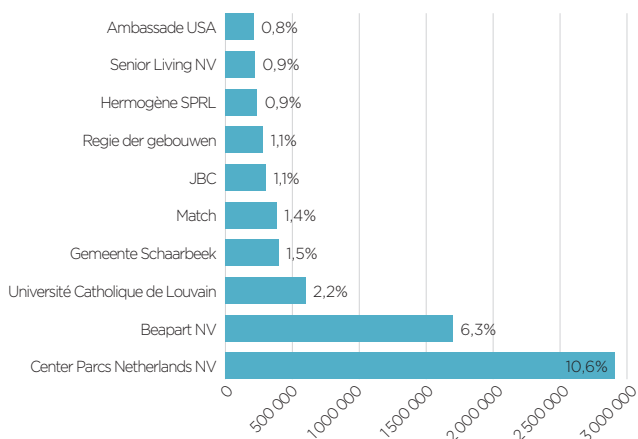
Analyse van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

Spreiding volgens ouderdom van de gebouwen op 31 december 2019 (% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur)

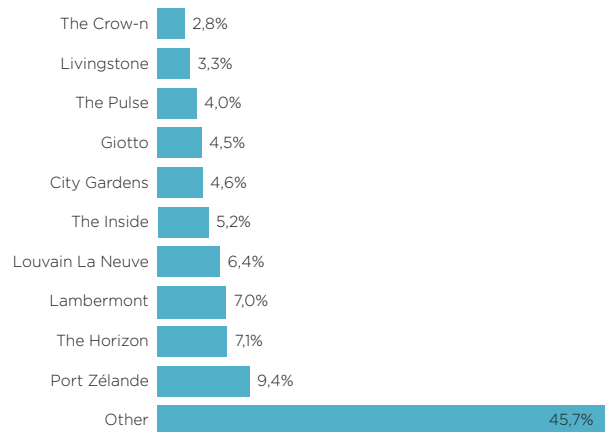


Home Invest Belgium beschikt over een jonge vastgoedportefeuille. Meer dan 50% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is jonger dan 10 jaar; meer dan 70% is jonger dan 20 jaar.

De belangrijkste huurders op 31 december 2019 (% van de contractuele huren van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur)



Spreiding per gebouw op 31 december 2019 (% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur)



De portefeuille telt 3 huurders waarvan de huur op jaarbasis op 31 december 2019 meer dan € 0,5 miljoen bedraagt. De grootste huurders zijn Center Parcs Netherlands met jaarlijkse contractuele huren van € 2,9 miljoen (10,6% van de contractuele huren), gevolgd door Beapart met met in totaal € 1,7 miljoen (6,3% van de contractuele huren) en Université Catholique de Louvain-la-Neuve met € 0,6 miljoen (2,2% van de contractuele huren).

De toepasselijke 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 vastgoedgeheel.

Aangezien de grootste site niet meer vertegenwoordigt dan 9,4% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, is de diversificatie verzekerd. De grootste tien sites vertegenwoordigen 54,3% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

Bezettingsgraad

Binnen haar portefeuille van meer dan 2 400 wooneenheden had Home Invest Belgium in 2019 een goed bezettingsniveau. In 2019 bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad 95,4%.

Resterende duur van de huurovereenkomsten

Bij afsluiting van het boekjaar bedraagt de resterende duur van de huurcontracten 3,2 jaar tot de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

DE MARKT VAN RESIDENTIEEL VASTGOED¹

De bevolkingsgroei zet zich voort, op een lager tempo dan in voorgaande jaren

De demografische vooruitzichten van het Federaal Planbureau zijn gebaseerd op hypothesen die rekening houden met een scenario van ongewijzigde maatschappelijke organisatie. Ze houden ook rekening met de vruchtbaarheidshypothesen, de stijging van de levensverwachting en de vergrijzing van de bevolking, alsook met de migratiestromen die op Belgisch en Europees niveau worden waargenomen.

Op 1 januari 2019 telde de Belgische bevolking ongeveer 11 431 000 inwoners tegenover 11 376 000 het jaar voordien, een stijging van ongeveer 0,48% in één jaar tijd. De demografische groei van de afgelopen jaren zet zich voort op een iets lager tempo (0,50% per jaar tegenover bijna 1% per jaar in de periode 2013-2016).

Tegen 2030 zouden er in België 11 887 000 personen wonen, d.w.z. een stijging van 4%. Dit is een lichte bijstelling naar beneden ten opzichte van de demografische vooruitzichten een jaar eerder.

In tegenstelling tot eerdere voorspellingen is de verwachting dat de bevolkingsgroei het hoogst zal zijn in Vlaanderen, met ongeveer 0,43% per jaar tussen nu en 2030, tegenover 0,34% in Brussel en 0,29% in Wallonië.

In absolute waarden, tussen 2019 en 2030:

- de Brusselse bevolking zal naar verwachting met 39 600 inwoners stijgen tot 1 245 000 inwoners;
- de Vlaamse bevolking zal stijgen tot 6 887 000, een stijging van meer dan 300 000 inwoners;
- in Wallonië zal de bevolking stijgen tot 3 754 000 inwoners, een stijging van ongeveer 118 000 personen.

De vergrijzing van de bevolking wordt ook bevestigd. De verwachting is dat dit gedurende de hele demografische projectieperiode voor de drie regio's van het land zal voortduren. Brussel heeft de jongste bevolking van België.

Deze bevolkingsgroei zal ook gepaard gaan met veranderingen in levensstijl die een impact zullen hebben op het aantal bijkomende gezinnen dat ieder jaar wordt verwacht. Op Belgische schaal zal het totaal aantal particuliere huishoudens toenemen van 4 958 000 op 1 januari 2019 tot 5 256 000 in 2030, wat neerkomt op een stijging van ongeveer 6% over de hele periode. In absolute waarden vertegenwoordigt dit bijna 300 000 extra huishoudens, en in theorie evenveel extra woningen. Hier noteren we vrij grote verschillen tussen Brussel en de twee andere gewesten van het land.

- In Brussel zal het aantal huishoudens stijgen van 551 000 tot 564 000, wat neerkomt op een groei van 2,35% of 0,26% per jaar tegen 2030. Vanaf 2024 zal de groei echter veel trager verlopen.

- In Vlaanderen en Wallonië zien we gelijkaardige evoluties: het totale aantal huishoudens in beide gewesten zal naar verwachting met ongeveer 0,6% per jaar toenemen tot 2030. In Vlaanderen zouden er in 2030 meer dan 3 000 000 huishoudens zijn, terwijl er in Wallonië zo'n 1 687 000 zullen zijn.

Meer specifiek in Brussel zal het aantal huishoudens tegen 2030 met 20 000 eenheden toenemen. Dat betekent een gemiddelde stijging van 1 500 eenheden per jaar, dus minder dan het eerder geraamde cijfer van 4 000 nieuwe huishoudens per jaar. De bevolkingsdruk lijkt in Brussel dus enigszins af te nemen, maar de druk op de prijzen en huurprijzen zal de komende jaren aanhouden. Tegelijk zullen de grondreserves van Brussel ieder jaar afnemen.

Het economische klimaat wordt zwakker en onzekerder

Het onzekere politieke klimaat, de spanningen tussen bepaalde naties en de opkomst van het populisme in Europa zijn allemaal factoren die het vertrouwen van de consument aantasten en dus uiteindelijk hun aankoopbeslissingen kunnen beïnvloeden. Het economische klimaat is ook minder gunstig, aangezien de prognoses voor de groei van het BBP nog steeds naar beneden worden bijgesteld ten opzichte van 2018. Van ongeveer 1,5% in 2018 zal de groei van het BBP naar verwachting rond 1,3% schommelen in 2019 en zelfs dalen tot 1,2% in 2020.

Er dient opgemerkt te worden dat de rentetarieven van de Europese Centrale Bank naar verwachting op een extreem laag niveau zullen blijven in 2020. De rente op nieuwe hypotheek zou daarom in theorie onder de 2% moeten blijven en waarschijnlijk de lichte daling van de economische groei compenseren.

De aankooprijzen van vastgoed zijn gestegen in 2019

Methodologische opmerking: onze gegevens over de bepaling van de aankooprijzen zijn afkomstig van het statistische platform van de FOD Economie: www.statbel.fgov.be. De statistiek van de vastgoedprijzen is gebaseerd op alle vastgoedtransacties waarop registratierechten werden betaald. Deze gegevens zijn afkomstig van het Directoraat-Generaal Vermogensdocumentatie van de FOD Financiën.

Er dient benadrukt te worden dat de cijfers vanaf 2015 als voorlopig worden beschouwd en dat men zich kan afvragen in hoeverre ze nauwkeurig zijn. Er worden soms aanzienlijke verschillen vastgesteld tussen de cijfers van de notarisbarometer en de cijfers gepubliceerd op de website van de FOD Economie.

Er dient ook opgemerkt te worden dat de FOD Economie ervoor gekozen heeft om de cijfers in absolute waarden

¹ Bron: Cushman & Wakefield.

te presenteren aan de hand van de mediaanprijzen. In voorgaande jaren werd gebruik gemaakt van gemiddelde prijzen. De vergelijkingen in absolute waarden zijn daarom niet meer relevant. Om deze reden zullen we enkel de procentuele verhogingen presenteren.

Op Belgisch niveau nemen de prijzen volgens de laatste beschikbare statistieken van het Nationaal Instituut voor Statistiek (enkel voor de drie eerste kwartalen van 2019) toe in de verschillende marktsegmenten.

Op Belgisch niveau bedraagt de prijsstijging van een eengezinswoning ongeveer 4,9% ten opzichte van 2016 en meer dan 25% ten opzichte van 2010. In 2019 bedroeg de mediaanprijs voor een huis € 215 000 (tegenover € 205 000 een jaar eerder). De prijsstijging van een eengezinswoning bedraagt in Brussel 6,4% (tegenover ongeveer 10% in 2018). De groei zal naar verwachting ongeveer 2,6% bedragen in Vlaanderen en 5,6% in Wallonië.

Wallonië blijft de goedkoopste regio van het land (mediaanprijs voor een huis in de grootteorde van € 150 000), Brussel de duurste (mediaanprijs van € 415 000), Vlaanderen situeert zich tussen de twee met een mediaanprijs van € 240 000.

Volgens de FOD Economie steeg ook de gemiddelde prijs van een appartement in België met 5,5 %, wat hoger is dan de prijsstijging van een eengezinswoning. De regionale verschillen zijn +4,9% in Wallonië, +5,6% in Vlaanderen en +7,5% in Brussel. De mediaanprijzen variëren van € 150 000 in Wallonië tot € 215 000 in Brussel. In Vlaanderen bedraagt de mediaanprijzen € 198 000.

Alle andere vastgoedindexen (Baromètres des Notaires, TREVI, House Price Index van Eurostat) bevestigen deze tendensen, zowel voor wat de waargenomen activiteit als de prijsstijgingen betreft.

De Brusselse huurmarkt

De verhouding eigenaars - huurders op Belgische schaal bedraagt 72% - 28%. Dat strookt globaal gezien met het Europese gemiddelde (70% - 30%).

In Brussel heerst een totaal andere verhouding. Volgens het Observatiecentrum van de huurprijzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (de laatste gepubliceerde cijfers dateren van 2018) is 40% van de Brusselse bevolking eigenaar van zijn woning. 60% van de inwoners van Brussel zou zijn woning dus huren. Dat wordt verklaard door de hogere aankoopsprijzen en door een grotere aanwezigheid van expats die hun woning huren. De trend van een stijgende huurdersmarkt zal naar verwachting de komende jaren doorzetten. Volgens sommige prognoses zal er tegen 2040 slechts 35% van de Brusselse bevolking eigenaar zijn.

Volgens de cijfers van het Observatiecentrum van de huurprijzen is de gemiddelde huurprijs (van nieuwe en tweedehandspanden, zowel eengezinswoningen als appartementen) ongeveer € 739 / maand in 2018 tegen € 723 / maand in 2015¹. In 2004 was dit € 601 / maand.

De huurprijs hangt uiteraard af van de intrinsieke kenmerken van de woning, de oppervlakte, de kwaliteit, de ligging, het aantal slaapkamers en/of badkamers, de milieuprestaties, enz. Zo bedraagt de gemiddelde huurprijs voor een studio bijvoorbeeld € 520 en voor een woning € 1 071.

Het Observatiecentrum van de huurprijzen benadrukt dat de huurprijzen in Brussel zich geleidelijk aan loskoppelen van de gezondheidsindex. Tijdens de onderzochte periode stegen ze sterker dan de gezondheidsindex, vooral in de periode tussen 2008 en 2013. Interessant is het feit dat de stijging van de huurprijzen uitsluitend het resultaat was van de indexering sinds 2013.

Hoewel dit op het eerste zicht niet zo duidelijk is, benadrukt de studie dat de gemiddelde huurprijzen zich ook geleidelijk aan loskoppelen van het gemiddelde beschikbare inkomen van de gezinnen. Op basis van een index gelijk aan 100 in 2004 bedraagt het verschil tussen de gemiddelde huurprijs en het gemiddelde inkomen vandaag meer dan 30 punten. Volgens de cijfers van het Observatiecentrum heeft de helft van de huurders een inkomen van minder dan € 2 000 / maand en bedraagt het gemiddelde beschikbare inkomen € 1 842 / maand. Waar Brussel dus vooral een huurmarkt is vanwege de hoge aankoopsprijzen, zien we dat het huuraanbod steeds minder afgestemd is op het inkomen van de Brusselaars. 70% van de armste Brusselaars zou slechts toegang hebben tot 21% van het huurwoningenbestand (afgaande van de hypothese dat een gezin 25% van zijn inkomen besteedt aan zijn woning). In zijn editie van 2018, toont het Observatiecentrum van de huurprijzen aan dat op basis van een maximum maandinkomen van € 2 400 en in de veronderstelling dat de huur niet meer dan 30% van het totale budget kan bedragen, slechts 50% van het huurwoningenbestand toegankelijk is voor de bevolking.

In Brussel zijn de prijzen voor nieuwbouw gericht op een klein deel van de bevolking

Zowel in België als in Brussel geniet de markt voor nieuwbouwwoningen een toenemende belangstelling van projectontwikkelaars en kopers. In Brussel induceren vooral de veroudering van de huidige bebouwing, de strengere normen inzake energieprestaties en de sterke bevolkingsgroei, een zekere desinteresse voor wat men noemt 'secundaire' woningen die vaak veel energie verbruiken en duurder zijn om te renoveren. De belangstelling voor nieuwbouwprojecten is daardoor des te groter.

Toch lijken de prijsverschillen tussen secundaire woningen en nieuwbouwwoningen een obstakel te zijn voor een bevolking die hoofdzakelijk bestaat uit gezinnen met een gemiddeld inkomen.

Het is dus begrijpelijk dat projectontwikkelaars in Brussel vooral kleinere woningen bouwen (al blijven die nog vrij groot in vergelijking met de Europese praktijken).

Met een gemiddelde aankoopsprijs van € 2 700 tot € 3 000 / m² lijken de aangeboden woningen steeds minder aangepast aan het inkomen van de bevolking.

In de meest gegeerde en best gelegen wijken loopt de gemiddelde aankoopsprijs makkelijk op tot € 3 500 / m². De meest exclusieve projecten worden verkocht aan prijzen ver boven de € 4 000 / m².

¹ Het Observatiecentrum van de huurprijzen baseert zich op een jaarlijkse enquête. In 2015 werden er 3 000 gezinnen bevestigd, in 2017 5 000 gezinnen. Er kunnen zich dus verschillen voordoen ondanks de wil om de hele Brusselse huurmarkt te dekken.

Belangrijkste kenmerken van de Belgische residentiële vastgoedmarkt

De regionalisering van de regelgeving omtrent de woninghuur is afgerond. De drie Gewesten beschikken voortaan elk over hun eigen wetgevend kader voor woninghuurovereenkomsten. Er dient te worden opgemerkt dat (i) voor huurovereenkomsten die werden afgesloten voor de inwerkingtreding van de regionale wetgevingen, (ii) huurovereenkomsten die niet onder het toepassingsgebied vallen van de regionale regelgeving en (iii) sommige algemene bepalingen (artikels 1708 tot 1762bis Burgerlijk Wetboek) het belang van de nationale regelgeving niet mag worden onderschat.

De drie Gewesten voorzien elk in de verplichte precontractuele informatie die dient meegedeeld te worden op het moment van tehuurstelling (o.a. raming van de privatieve en gemeenschappelijke lasten). Het basisprincipe dat de onroerende voorheffing niet mag doorgerekend worden aan de huurders blijft eveneens overeind.

De huurprijs wordt vrij bepaald tussen de partijen. Voor het Brussels en het Waals Gewest hebben de betrokken regeringen indicatieve tabellen met huurrichtprijzen ter beschikking gesteld.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Ordonnantie van 27 juli 2017

De Ordonnantie is van toepassing op alle types van woningen (met inbegrip van studentenverblijven en tweede verblijven) en is niet louter beperkt tot huurovereenkomsten betreffende hoofdverblijfplaatsen, maar is daarentegen niet van toepassing op toeristische logies. Deze Ordonnantie is toepasselijk op alle huurovereenkomsten gesloten (of hernieuwd) vanaf 1 januari 2018. De Regering stelde een niet-beperkende lijst op van de herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder vallen. De Ordonnantie voorziet in specifieke regels voor bepaalde types van bewoning (hoofdverblijfplaats, studentenverblijven, glijdende huur,...).

De huurovereenkomst waarbij de huurder zijn hoofdverblijfplaats vestigt in het gehuurde goed wordt in principe afgesloten voor een duur van negen jaar en loopt af bij het verstrijken van deze periode, mits opzeg door één van de partijen 6 maanden voor de vervalddag.

Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst verlengd met 3 jaar aan dezelfde voorwaarden (onder voorbehoud van indexering). Het is voor beide partijen mogelijk om vroegtijdig een einde te stellen aan deze huurovereenkomst:

- De huurder kan te allen tijde zijn huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden, en (indien zijn opzeg gegeven wordt tijdens de eerste 3 jaar) mits het betalen van een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij opzegt tijdens het eerste, tweede of derde jaar van de overeenkomst;
- De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan deze overeenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn en de betaling van een vergoeding, die verschilt al naargelang de redenen van de opzegging;
- Er kan echter ook overeengekomen worden om de huurovereenkomst-hoofdverblijfplaats af te sluiten voor een korte termijn (≤ 3 jaar). Deze huurovereenkomst kan één of meerdere keren verlengd worden voor zolang de totale duur de 3 jaar niet overschrijdt.

De huurovereenkomst korte duur eindigt in principe mits opzeg door één van de partijen 3 maanden voor de vervalddag. Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor een periode van negen jaar, en dit vanaf de datum waarop de oorspronkelijke overeenkomst van korte duur inging.

Deze overeenkomst van korte termijn kan eveneens vervroegd worden opgezegd door beide partijen (voor zover de duur langer is dan 6 maanden):

- De huurder kan te allen tijde deze huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur;
- De verhuurder kan deze huurovereenkomst enkel opzeggen, na het verstrijken van het eerste jaar en enkel voor welomschreven redenen en mits opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur.

Vlaams Gewest

Decreet van 9 november 2018

Het Decreet is van toepassing op alle huurovereenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 2019 met betrekking tot woningen waarvan de huurder zijn hoofdverblijfplaats heeft gemaakt en gelegen zijn in het Vlaams Gewest. Deze wetgeving is dus niet van toepassing voor tweede verblijven en toeristische logies. Een lijst met onderhouds- en herstellingswerken werd opgesteld door de Vlaamse Regering, met aanduiding van de partij die verantwoordelijk is voor de uit te voeren werken. De huurovereenkomst wordt in principe

afgesloten voor een duur van negen jaar en loopt af bij het verstrijken van deze periode, mits opzeg door de verhuurder 6 maanden voor de vervaldag of mits opzeg door de huurder 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst verlengd met 3 jaar aan dezelfde voorwaarden (onder voorbehoud van indexering). Het is voor beide partijen mogelijk om vroegtijdig een einde te stellen aan deze huurovereenkomst:

- De huurder kan te allen tijde zijn huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden, en (indien zijn opzeg gegeven wordt tijdens de eerste 3 jaar) mits het betalen van een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij opzegt tijdens het eerste, tweede of derde jaar van de overeenkomst;
- De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan deze overeenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn en de betaling van een vergoeding, die verschilt al naargelang de redenen van de opzegging.

De mogelijkheid bestaat ook hier om een huurovereenkomst af te sluiten voor een korte termijn (≤ 3 jaar). Deze huurovereenkomst kan slechts eenmaal verlengd worden aan dezelfde voorwaarden voor zolang deze de totale duur de 3 jaar niet overschrijdt. De huurovereenkomst van korte duur eindigt in principe mits opzeg door één van de partijen 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebrek aan opzeg wordt de huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor een periode van negen jaar, en dit vanaf de datum waarop de oorspronkelijke overeenkomst van korte duur inging.

Deze overeenkomst van korte termijn kan eveneens te allen tijde vervroegd worden opgezegd door de huurder, mits een opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding gelijk aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar. De verhuurder kan deze huurovereenkomst van korte duur niet opzeggen.

Waals Gewest

Waals decreet van 15 maart 2018

Het Decreet is van toepassing op alle types van woningen (met inbegrip van studentenverblijven en tweede verblijven) en is niet louter beperkt tot huurovereenkomsten die betrekking hebben op hoofdverblijfplaatsen. Het is daarentegen niet van toepassing op toeristische logies.

Het Decreet is van toepassing vanaf 1 september 2018 en is onmiddellijk van kracht op reeds lopende huurcontracten (behoudens voor sommige bepalingen die pas dienen nageleefd te worden bij het afsluiten of hernieuwen van een contract na 1 september 2018). De regering stelde een niet-beperkende lijst op van de herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder vallen. Het Decreet voorziet in specifieke regels voor bepaalde types van bewoning (hoofdverblijfplaats, studentenverblijven, glijdende huur,...).

De huurovereenkomst waarbij de huurder zijn hoofdverblijfplaats vestigt in het gehuurde goed wordt in principe afgesloten voor een duur van negen jaar en loopt af bij het verstrijken van deze periode, mits opzeg door de verhuurder 6 maanden voor de vervaldag of mits opzeg door de huurder 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst verlengd met 3 jaar aan dezelfde voorwaarden (onder voorbehoud van indexering). Het is voor beide partijen mogelijk om vroegtijdig een einde te stellen aan deze huurovereenkomst:

- De huurder kan te allen tijde zijn huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden, en (indien zijn opzeg gegeven wordt tijdens de eerste 3 jaar) mits het betalen van een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij opzegt tijdens het eerste, tweede of derde jaar van de overeenkomst;
- De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan deze overeenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn en de betaling van een vergoeding, die verschilt al naargelang de redenen van de opzegging.

Er kan echter ook overeengekomen worden om de huurovereenkomst-hoofdverblijfplaats af te sluiten voor een korte termijn (≤ 3 jaar). Deze huurovereenkomst kan maximaal twee keer verlengd worden voor zover de totale duur de 3 jaar niet overschrijdt. De huurovereenkomst van korte duur eindigt in principe mits opzeg door één van de partijen 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebreke aan opzeg wordt de huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor een periode van negen jaar, en dit vanaf de datum waarop de oorspronkelijke overeenkomst van korte duur inging. Deze overeenkomst van korte termijn kan eveneens vervroegd worden opgezegd door beide partijen:

- De huurder kan te allen tijde deze huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur;
- De verhuurder kan deze huurovereenkomst enkel opzeggen, na het verstrijken van het eerste jaar en enkel voor welomschreven redenen en mits opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur.

VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDEXPERTEN

De vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium gelegen in België worden gewaardeerd door Cushman & Wakefield en CBRE Valuation Services. De vastgoedbeleggingen

gelegen in Nederland worden gewaardeerd door BNP Paribas Real Estate Valuation France.

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN	TOTAAL	BELGIË	NEDERLAND
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 573,38 miljoen	€ 519,54 miljoen	€ 53,84 miljoen
Projectontwikkelingen	€ 36,22 miljoen	€ 36,22 miljoen	
Totaal	€ 609,59 miljoen	€ 555,76 miljoen	€ 53,84 miljoen

Portefeuille in België

Volgens 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 gelegen in België op 31 december 2019.

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 (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 het eventuele bestaan van deze risicofactoren 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, voor aftrek van de transactiekosten.

De verkoop van een onroerend goed is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de overheid. Het bedrag van die rechten, dat pas gekend is wanneer de verkoop afgesloten is, hangt onder andere af van de overdrachtwijze, het profiel van de koper en de geografische ligging van het pand. Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt, dat dateert op 8 februari 2006 en herzien werd op 30 juni 2016, blijkt dat, de gemiddelde transactiekost 2,5% bedraagt.

Voor gebouwen van meer dan € 2 500 000 bekomen we de verkoopswaarde exclusief kosten, overeenkomende met de reële waarde ("fair value") zoals vooropgesteld door de internationale boekhoudkundige norm IFRS 13, door 2,5% transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. Dit percentage van 2,5% zal, indien nodig, periodiek herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%, voor zover die afwijking wordt waargenomen op de institutionele markt.

Voor gebouwen van minder dan € 2 500 000 zijn de klassieke transactiekosten van toepassing, zijnde 10% in het Vlaamse Gewest en 12,50% in het Brussels en in het Waalse Gewest.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de Investeringswaarde van het geconsolideerde vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium in België op 31 december 2019 € 572,78 miljoen bedraagt.

De verkoopwaarde van het geconsolideerde vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium in België, welke overeenstemt met de Reële Waarde ("fair value") in de zin van de IAS/IFRS normen, bedraagt op 31 december 2019 € 555,76 miljoen.

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN (IN BELGIË)	TOTAAL	CUSHMAN & WAKEFIELD	CBRE VALUATION SERVICES	WAARDERING AAN KOSTPRIJS
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 519,54 miljoen	€ 497,93 miljoen	€ 21,62 miljoen	
Projectontwikkelingen	€ 36,22 miljoen	€ 28,65 miljoen		€ 7,57 miljoen
Totaal	€ 555,76 miljoen	€ 526,57 miljoen	€ 21,62 miljoen	€ 7,57 miljoen

Cushman & Wakefield

Emeric Inghels MRICS
Partner
Valuation & Advisory

CBRE Valuation Services

Pieter Paepen MRICS¹
Senior Director
Valuation & Advisory Services

Portefeuille in Nederland

Deze brief volgt op de opdracht die U ons heeft toevertrouwd betreffende de waardering van de Reële Waarde van de portefeuille bestaande uit 241 cottages van Center Parcs Port Zélande, gelegen in Ouddorp, Nederland, op 1 december 2016 en de hieropvolgende actualisatie op kwartaalbasis, in overeenstemming met de wettelijke en statutaire bepalingen. De perimeter is uitgebreid tot 248 cottages en 40 appartementen ten gevolge van de aankoop door Home Invest Belgium van extra eenheden in 2017.

Onze waarderingen worden uitgevoerd in overeenstemming met de IVS-normen (International Valuation Standards), de Europese waarderingsnormen gepubliceerd door TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) en in overeenstemming met de richtlijnen van RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Onze opdracht is uitgevoerd op basis van de door Home Invest Belgium verstrekte gegevens en informatie, onder andere met betrekking tot de huurstaat, de niet-terugvorderbare kosten en belastingen en de investeringen die onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder vallen.

Wij hebben deze informatie en gegevens verwerkt in onze waardering. Wij hebben de gegevens niet op onafhankelijke wijze kunnen controleren en hebben deze als volledig en waarheidsgetrouw beschouwd.

Wij zijn niet gekwalificeerd om structurele studies uit te voeren en kunnen daarom geen mening geven over de technische kwaliteit van de gebouwen noch over de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen; voor het uitvoeren van onze opdracht hebben wij verondersteld dat de gebouwen en installeringen in goede staat verkeren en dat deze voldoen aan de lokale wetgeving.

Derhalve zijn de conclusies van onze waardering afhankelijk van een technische audit die enkel kan worden uitgevoerd en toegelicht door een hiervoor gekwalificeerd vakman.

De Reële Waarde wordt gedefinieerd als "de prijs die zou worden ontvangen bij verkoop van een actief of betaald om

een verplichting over te dragen in een ordelijke transactie tussen marktparticipanten op de waarderingsdatum" (IFRS 13).

Om de Reële Waarde te schatten is de discounted Cash Flow methode toegepast. Deze methode bestaat uit het verdisconteren van de som van de netto huurinkomsten over de aangenomen investeringstermijn, toegevoegd aan de verdisconteerde verkoopprijs van de verhuurde vastgoedportefeuille.

Onze waardering houdt rekening met de huidige lokale belastingen die van toepassing zijn op de directe verkoop van vastgoed. Het huidige overdrachts-belastingtarief voor woningen bedraagt 2,0%. Dit tarief is van toepassing voor de verkoop van woningen, met inbegrip van tweede woningen en recreatiewoningen.

De vastgoedportefeuille is gewaardeerd op basis van de aanname dat het huidige gebruik behouden blijft.

Op basis van de hierboven beschreven elementen bevestigen wij dat de Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille bestaande uit 248 cottages en 40 appartementen van Center Parcs Port-Zélande, Ouddorp, Nederland, geschat op 31 december 2019, € 54,91 miljoen bedroeg.

De geschatte waarde die overeenkomt met de Reële Waarde ("fair value") volgens de definitie van IAS/IFRS, bedroeg € 53,84 miljoen.

BNP Paribas Real Estate Valuation France

Jean-Claude Dubois
Voorzitter

¹ Pieter Paepen BVBA.

HOME INVEST OP DE BEURS

Onrechtstreeks beleggen in vastgoed

Home Invest Belgium biedt investeerders de mogelijkheid op een onrechtstreekse manier te beleggen in vastgoed. De vennootschap beschikt over een ervaren vastgoedteam, dat kort op de bal speelt in de opbouw en het beheer van de vastgoedportefeuille. Dit wordt bewezen door de hoge bezettingsgraad, de constante huurstromen en een onafgebroken dividendengroei over de afgelopen 20 jaar.

€4,85

Brutodividend
per aandeel

€114,00

Beurskoers op
31 december 2019

HOME INVEST OP DE BEURS

Het aandeel op de beurs.....	56
Dividend en rendement	58
Aandeelhoudersstructuur	59

€376
miljoen

Beurs-
kapitalisatie op
31 december 2019

HET AANDEEL OP DE BEURS

Voordelen van het aandeel Home Invest Belgium

Het aandeel Home Invest Belgium is zowel voor particuliere als institutionele investeerders een interessant beleggingsinstrument.

De onrechtstreekse belegging in residentieel vastgoed biedt verschillende voordelen:

- de residentiële sector is een stabiele markt met weinig risico in vergelijking met andere types vastgoed
- de belegger is verlost van het stijgende aantal administratieve en technische verplichtingen in het kader van het beheer van residentieel vastgoed;
- het risico op inkomstenderving bij huurleegstand of wanbetaling is gespreid over een groot aantal huurders;
- de belegger geniet van een betere liquiditeit van zijn vermogen aangezien de aandelen van Home Invest Belgium verhandelbaar zijn op de beurs;
- investeren in vastgoed wordt al mogelijk met een kleine inleg.

De vennootschap koestert de ambitie om haar aandeelhouders een rendement te bieden dat minstens gelijk is aan dat van een rechtstreekse belegging in residentieel vastgoed.

Evolutie van de beurskoers en liquiditeit

Het aandeel Home Invest Belgium noteert sinds 16 juni 1999 op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Small Index.

Op 31 december 2019 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 114,00 (ten opzichte van € 91,40 op 31 december 2018).

De liquiditeit van het aandeel is gestegen tot een gemiddeld dagelijks volume van 1 223 aandelen in 2019 (tegenover 1 202 aandelen in 2018).

Evolutie van het aandeel 2014-2019

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Beurskoers (in €)						
Hoogste koers	€ 119,00	€ 94,00	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00
Laagste koers	€ 91,60	€ 83,20	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50
Op de laatste noteringsdag van het boekjaar	€ 114,00	€ 91,40	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10
Gemiddelde koers	€ 102,95	€ 87,96	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91
Dividend (in €)						
Bruto	€ 4,85	€ 4,75	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75
Netto ¹	€ 3,3950	€ 3,3250	€ 3,1500	€ 3,0875	€ 3,3700	€ 3,1875
Bruto dividendrendement²	4,25%	5,20%	5,07%	4,49%	4,32%	4,41%
Volume						
Gemiddeld dagelijks volume	1 223	1 202	779	747	1 058	996
Jaarlijks volume	313 180	306 477	198 650	191 851	270 860	254 159
Totaal aantal aandelen op 31 december	3 299 858	3 299 858	3 299 858	3 160 809	3 160 809	3 160 809
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 376 miljoen	€ 302 miljoen	€ 293 miljoen	€ 311 miljoen	€ 293 miljoen	€ 269 miljoen
Free float³	54,37%	50,19%	50,19%	52,54%	49,21%	48,96%
Omloopsnelheid⁴	17,46%	18,50%	11,99%	11,55%	17,41%	16,42%
Payout ratio⁵	93,52%	111,04%	96,54%	96,75%	95,81%	88,93%

¹ Sinds 1 januari 2017 bedraagt de roerende voorheffing 30%. Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

² Bruto dividendrendement = (Bruto dividend van het boekjaar) / (Beurskoers op de laatste noteringsdag van het boekjaar). Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

³ Free float = [(Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) - (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die zich kenbaar hebben gemaakt door middel van een transparantiemelding in overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007)] / [Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar]. Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

⁴ Omloopsnelheid = (Jaarlijks volume) / (Aantal aandelen beschouwd als Free Float). Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

⁵ Pay-out ratio = (Totaal bruto dividend voor het boekjaar) / (Statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van art.13, §1, van het GVV-KB). Deze term wordt uitgelegd in de verklarende woordenlijst.

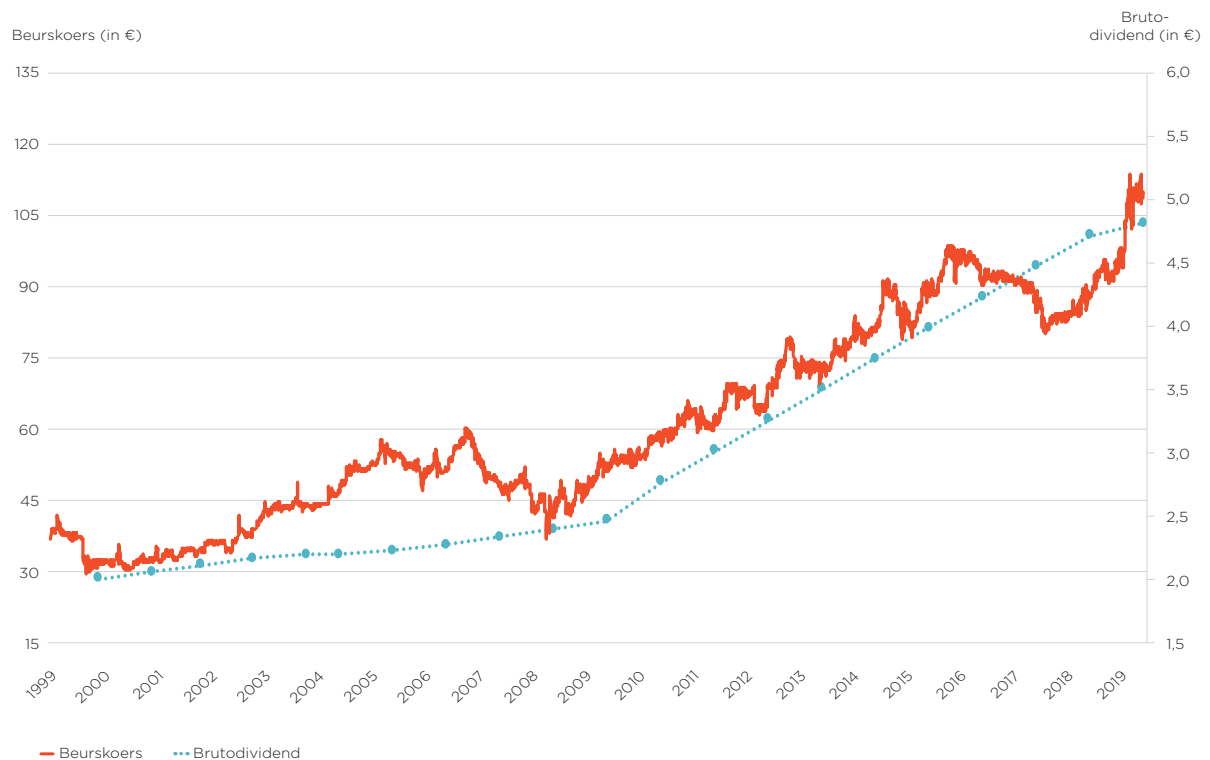
Evolutie van de beurskoers sinds de beursintroductie

De grafiek hieronder geeft de beursprestaties van het aandeel Home Invest Belgium weer ten opzichte van de BEL 20 en EPRA Eurozone.

TOTAL RETURN VAN HOME INVEST BELGIUM TEN OPZICHTE VAN DE BEL 20 EN DE EPRA EUROZONE INDEX



EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN HET BRUTO DIVIDEND



DIVIDEND EN RENDEMENT

Dividend

Home Invest Belgium is door haar statuut wettelijk verplicht minstens 80% uit te keren van de som van het gecorrigeerd resultaat en de netto meerwaarden op de verkoop van de vastgoedportefeuille die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering.

Home Invest Belgium heeft zich als doel gesteld haar aandeelhouders op lange termijn een stijgend dividend uit te keren, dat minstens gelijk is aan of hoger is dan de inflatie.

Sinds 2015 hanteert de Raad van Bestuur een dividendbeleid waarbij een voorschotdividend uitgekeerd wordt in december, gevolgd door een slotdividend in mei.

Op beslissing van de Raad van Bestuur heeft Home Invest Belgium op 19 december 2019 een voorschotdividend uitgekeerd van € 3,7500 bruto of € 2,625 netto per aandeel (na aftrek van de roerende voorheffing van 30%).

Tijdens de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op 5 mei 2020, en die de jaarrekening van het boekjaar 2019 dient goed te keuren, zal de uitkering van het saldo van het dividend van bruto € 1,10 per aandeel voorgesteld worden, wat zou resulteren in een totaal dividend over het boekjaar 2019 van bruto € 4,85 per aandeel. Het saldo van het dividend zal betaalbaar zijn op 14 mei 2020 tegen inlevering van coupon 28.

De dividenduitkering van € 4,85 per aandeel over het boekjaar 2019 impliceert een stijging voor het 20^{ste} jaar op rij.

Naast de jaarlijkse dividenduitkering heeft Home Invest Belgium sinds haar oprichting een aanzienlijk deel van haar jaarlijkse winst overgedragen.

Na uitkering van het dividend voor 2019 bedragen de uitkeerbare reserves op enkelvoudig niveau per 31 december 2019 € 10,95 miljoen, hetzij € 3,33 per aandeel. Deze reserve moet het mogelijk maken om het dividend in de toekomst te handhaven, mocht de toestand op de vastgoedmarkt verslechteren.

Na de roerende voorheffing van 30% bedraagt het nettodividend per aandeel € 3,3950.

Voor meer informatie over het belastingstelsel dat geldt voor dividenden, zie het hoofdstuk "Permanent Document".

Rendement

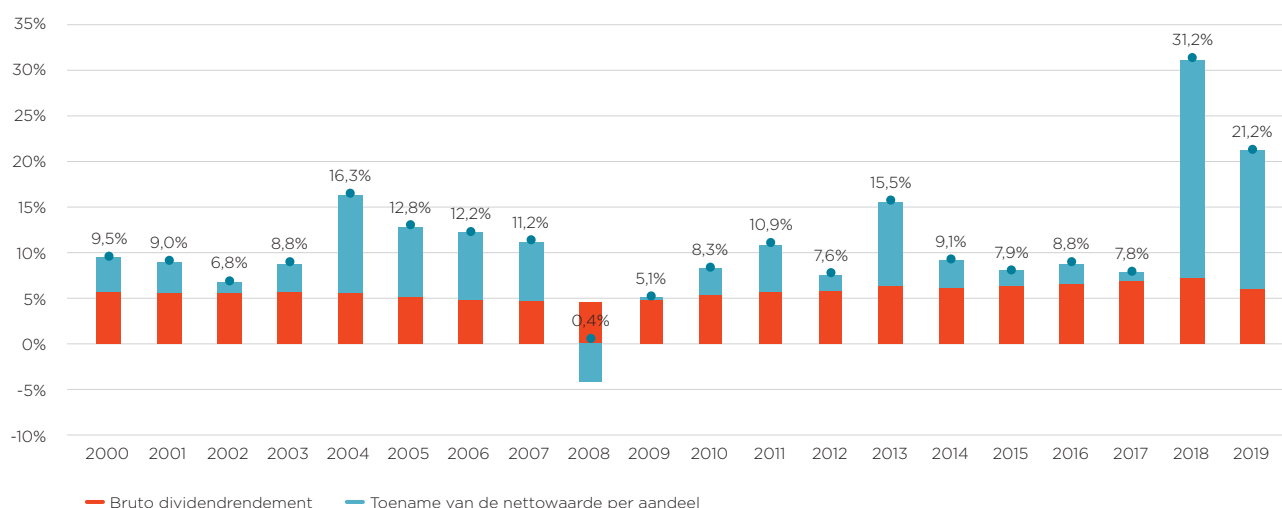
De rentabiliteit van een belegging wordt gemeten op basis van het onmiddellijke rendement dat uit de belegging gehaald wordt en van de toename van de nettowaarde per aandeel die deze belegging op lange termijn oplevert. De optelsom van deze twee componenten vormt de jaarlijkse total return op de belegging.

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

Voor de aandeelhouder die heeft ingetekend op de beursgang ("IPO" of "Initial Public Offering") in juni 1999 en die elk jaar zijn bruto dividenden herbelegd heeft in aandelen van Home Invest Belgium bedraagt het interne rendementspercentage ("IRR" of "Internal Rate of Return") 10%, berekend over een periode van 20 jaar.

De nettowaarde per aandeel is in dezelfde periode toegenomen met 170%, hetzij een gemiddelde stijging op jaarbasis van 5%.

JAARLIJKSE TOTAL RETURN SINDS IPO



Total return (€)	Nettowaarde per aandeel (exclusief slotdividend)	Toename van de nettowaarde per aandeel	Bruto dividend voor het boekjaar	Total return per aandeel ¹	Total return per aandeel (in %) ²
2019	€ 93,06	€ 12,25	€ 4,85	€ 17,10	21,2%
2018	€ 80,81	€ 15,58	€ 4,75	€ 20,33	31,2%
2017	€ 65,23	€ 0,54	€ 4,50	€ 5,04	7,8%
2016	€ 64,69	€ 1,34	€ 4,25	€ 5,59	8,8%
2015	€ 63,35	€ 0,96	€ 4,00	€ 4,96	7,9%
2014	€ 62,39	€ 1,79	€ 3,75	€ 5,54	9,1%
2013	€ 60,60	€ 5,12	€ 3,50	€ 8,62	15,6%
2012	€ 55,48	€ 0,90	€ 3,25	€ 4,15	7,6%
2011	€ 54,58	€ 2,65	€ 3,00	€ 5,65	10,9%
2010	€ 51,93	€ 1,42	€ 2,75	€ 4,17	8,3%
2009	€ 50,51	€ 0,16	€ 2,43	€ 2,59	5,1%
2008	€ 50,35	-2,17	€ 2,36	€ 0,19	0,4%
2007	€ 52,52	€ 3,21	€ 2,30	€ 5,51	11,2%
2006	€ 49,31	€ 3,35	€ 2,24	€ 5,59	12,2%
2005	€ 45,96	€ 3,29	€ 2,19	€ 5,48	12,8%
2004	€ 42,67	€ 4,13	€ 2,16	€ 6,29	16,3%
2003	€ 38,54	€ 1,15	€ 2,13	€ 3,28	8,8%
2002	€ 37,39	€ 0,44	€ 2,07	€ 2,51	6,8%
2001	€ 36,95	€ 1,19	€ 2,02	€ 3,21	8,9%
2000	€ 35,76	€ 1,30	€ 1,96	€ 3,26	9,5%
1999	€ 34,46				

¹ Total return per aandeel = (Bruto dividend voor het boekjaar) + (Toename van de nettowaarde per aandeel).

² Total return per aandeel (%) = (Total return per aandeel) / (Nettowaarde per aandeel bij de start van het boekjaar).

AANDEELHOUDERS-STRUCTUUR

Onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders¹ van Home Invest Belgium die meer dan 3% van de aandelen bezitten. De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen) zijn terug te vinden op de website van de vennootschap.

Op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen tot op 31 december 2019, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS ¹	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten ²	880 965	26,7%
AXA Belgium NV ³	521 830	15,8%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,1%
Andere aandeelhouders	1 794 271	54,4%
Algemeen totaal	3 299 858	100,00%

¹ Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Transparantiewet van 2 mei 2007.

² Stavos Real Estate BV wordt voor 97% gecontroleerd door de maatschap BMVO 2014. BMVO 2014 wordt voor 25% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos en voor 75% door de Maatschap Van Overstraeten. De Maatschap Van Overstraeten wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos. De Stichting Administratiekantoor Stavos wordt gecontroleerd door Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten. Cocky NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Maatschap Van Overstraeten. VOP NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door Stavos Real Estate BV.

³ AXA Belgium NV wordt voor 94,93% gehouden door AXA Holdings Belgium NV en voor 5,07% door AXA NV. AXA Holdings Belgium NV wordt 100% gehouden door AXA NV. AXA NV is geen gecontroleerde entiteit.

A photograph of a modern office interior. The room features large windows with wooden frames and panels. The floor is covered with a dark, patterned carpet. In the background, there are tables and chairs, suggesting a meeting or work area. The text "CORPORATE GOVERNANCE-VERKLARING" is overlaid in large, bold, black capital letters.

CORPORATE GOVERNANCE- VERKLARING

DEUGDELIJK BESTUUR

Deze Corporate Governance verklaring kadert in de toepassing van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 ("Code 2020") en van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (voortaan afgekort als het WVV) en maakt deel uit van het beheersverslag.

1. Referentiecode

Home Invest Belgium hanteert de Code 2020 in de zin van artikel 3:6, §2, 1° van het WVV. De Code 2020 is terug te vinden op de website van de Corporate Governance Commissie: www.corporategovernancecommittee.be.

Het Charter is terug te vinden op de website: www.homeinvestbelgium.be en bevat de principes van deugdelijk bestuur die van toepassing zijn binnen de vennootschap.

Het nieuwe Corporate Governance Charter op basis van de Code 2020 en het remuneratieverslag conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd goedgekeurd op het Benoemings- en Remuneratiecomité van 17 januari 2020 en op de Raad van Bestuur van 19 februari 2020. Het remuneratiebeleid zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de jaarlijkse Algemene Vergadering in 2020 en, indien goedgekeurd, van toepassing zijn op de remuneratie van bestuurders en leden van het uitvoerend management vanaf het boekjaar 2020.

2. Comply or explain

Home Invest Belgium tracht zoveel mogelijk de bepalingen van de Code 2020 na te leven. Op een aantal vlakken zijn er echter afwijkingen. Volgens het "comply or explain"-principe ("pas toe of leg uit") vervat in de Code kan er afgeweken worden van de principes van de Code om rekening te kunnen houden met de eigen kenmerken van de vennootschap en haar relatief kleine omvang:

- de evaluatie van de Raad van Bestuur gebeurt 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 9.1);
- de regels inzake vergoeding van de effectieve leiding kunnen afwijken van de aanbevelingen in de Code 2020; zie "Remuneratieverslag" hierna (afwijking van het principe 7.8);
- niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen aandelen (afwijking van aanbeveling 7.6 van de Code 2020);
- de Raad van Bestuur stelt geen minimumdrempel vast van aandelen die aangehouden moeten worden door de leden van het uitvoerend management (afwijking van aanbeveling 7.9 van de Code 2020).

Aangezien Home Invest in 2019 nog de Code 2009 toepaste heeft Home Invest Belgium in 2019 afgeweken van een aantal principes:

- de evaluatie van de Raad van Bestuur gebeurt 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 in de Code 2009; zie "Remuneratieverslag" hierna (afwijking van het principe 7.18).

3. Interne controle en risicobeheer

Conform de Corporate Governance-regels en de wetgeving terzake heeft Home Invest Belgium een intern controle- en risicobeheersysteem uitgewerkt, rekening houdend met de omvang en complexiteit van de vennootschap.

3.1. Risicobeheer en interne controle

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het vaststellen van de risico's waaraan de vennootschap is blootgesteld, evenals voor het bepalen van de financiële impact van deze risico's en de acties die dienen te worden ondernomen om deze eventuele risico's te monitoren, te vermijden dat de risico's zich voordoen en, in voorkomend geval, de impact van deze risico's te beperken.

De effectieve leiding van de vennootschap heeft hiervoor interne controle- en risicobeheerssystemen uitgewerkt voor de belangrijkste processen binnen de vennootschap, namelijk het beheren van kosten en uitgaven, herstellingen en onderhoud, ontwikkelingen en het innen van de huurgelden, dit binnen het wettelijk voorziene kader. In dit verband wordt verwezen naar:

- het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV);
- de wet deugdelijk bestuur van 6 april 2010;

CORPORATE GOVERNANCE- VERKLARING

Deugdelijk bestuur	61
Remuneratieverslag	69
Regelgeving en procedures	73

- de Code 2020;
- de GVV-wetgeving;
- het Corporate Governance Charter van de vennootschap, dat regels bevat ter voorkoming van belangenconflicten;
- de gedragscode (“dealing code”), met regels betreffende de inkoop en verkoop van aandelen en (misbruik van) vennootschapsgoederen.

Overeenkomstig artikel 17 van de Wet van 12 mei 2014 (zoals gewijzigd) beschikt de vennootschap over de volgende interne controlefuncties:

Risicobeheerfunctie

De risicobeheerfunctie werd in het afgelopen boekjaar waargenomen door de heer Preben Bruggeman. In deze hoedanigheid stond de heer Bruggeman in voor de monitoring van de door de Raad van Bestuur vastgestelde risico's en de inschatting van de gevolgen op de vennootschap, evenals het bepalen van de juiste beheersende maatregelen.

Onafhankelijke interne auditfunctie

De interne audit dient begrepen te worden als een onafhankelijke evaluatiefunctie, gericht op het evalueren van de werking en de efficiëntie van de interne processen van Home Invest Belgium. Deze evaluatie kan zich uitstrekken over verschillende domeinen, waaronder de financiële, operationele en/of boekhoudkundige informaticaprocessen, alsook de kwaliteit van de geïnstalleerde procedures en verslaggeving binnen de vennootschap.

De interne auditfunctie wordt uitgeoefend door een externe dienstverlener, Deloitte Belgium, vertegenwoordigd door de heer Pierre-Hugues Bonnefoy. Het ereloon van Deloitte Belgium voor het boekjaar 2019 bedroeg € 17 491 BTW inclusief.

Deze functie wordt uitgeoefend onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de heer Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder. De benoeming van de heer Spiessens in deze hoedanigheid werd goedgekeurd door de FSMA op 23 oktober 2018. Hij bezit de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Onafhankelijke compliancefunctie

Dit is een onafhankelijke functie binnen de organisatie, gericht op het onderzoek naar en het bevorderen van de naleving door de onderneming van de wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap, waaronder de naleving van de regels inzake marktmisbruik, rekening houdend met Bijlage B van de Corporate Governance Code en de dealing code van Home Invest Belgium zelf.

De Raad van Bestuur heeft mevrouw Ingrid Quinet aangesteld als compliance officer voor een periode van 3 jaar, eindigend bij de Algemene Vergadering van 2023. Deze benoeming werd goedgekeurd door de FSMA op 20 januari 2020. Zij bezit de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

3.2. Interne controlesystemen

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

- de evolutie van de belangrijkste performantieindicatoren (Key Performance Indicators of KPI's) op te volgen, zoals bezettingsgraad, schuldgraad, enz.;
- de afwijkingen tussen het budget en de gerealiseerde cijfers regelmatig te laten toetsen door de effectieve leiding. De afwijking tussen het budget en de gerealiseerde cijfers worden bovendien op kwartaalbasis gecontroleerd door het Auditcomité en door de Raad van Bestuur;
- alle investeringsbeslissingen te nemen binnen de Raad van Bestuur na het advies van het Investeringscomité te hebben gewonnen;
- het feit dat Home Invest Belgium beschikt over een Raad van Bestuur en gespecialiseerde comités, die hierna nader worden omschreven;
- periodieke managementvergaderingen om de belangrijkste gebeurtenissen van de afgelopen periode en hun impact op de boekhoudkundige cijfers te behandelen;
- regelmatige vergaderingen tussen de managers en hun respectievelijke teams.

3.3. Risicoanalyse

Er gebeurt een regelmatige identificatie en evaluatie van de voornaamste risico's door de Raad van Bestuur, gevolgd door een publicatie van de relevante financiële informatie (halfjaar- en jaarverslag). Hiernaast worden de risico's eveneens op punctuele wijze opgevolgd door de Raad van Bestuur en doorlopend door de persoon die intern werd aangeduid als interne risicobeheerder.

Op basis van deze risicoanalyse worden maatregelen genomen om de eventueel vastgestelde kwetsbaarheden en zwakke punten aan te pakken. Voor meer informatie over de risico's, zie het hoofdstuk “Risicofactoren” van dit financieel jaarverslag.

3.4. Informatie en communicatie

Elk kwartaal wordt een financieel en operationeel rapport opgesteld met opgave van de belangrijkste indicatoren, de impact op het budget en de cashflow positie.

In het eerste en derde kwartaal van het boekjaar worden tussentijdse persberichten gepubliceerd. Halfjaarlijks wordt een uitgebreider halfjaarlijks financieel rapport bekendgemaakt. Op het einde van het boekjaar wordt alle relevante financiële informatie gepubliceerd in het financieel jaarverslag.

De beperkte omvang van het Home Invest Belgium-team draagt in belangrijke mate bij tot een goede informatiedoorstroming binnen de vennootschap.

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

4. Aandeelhoudersstructuur

Hiervoor wordt verwezen naar de sectie “Aandeelhoudersstructuur” in het hoofdstuk “Het aandeel op de beurs” van dit verslag.

5. Raad van Bestuur

5.1. Samenstelling en diversiteitsbeleid

De Raad van Bestuur telt momenteel negen bestuurders, zijnde 5 onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders, 3 niet-uitvoerende bestuurders en de CEO als uitvoerend bestuurder.

Overeenkomstig artikel 14 § 1, lid 2 van de GVV-wet, moeten de leden van de Raad van Bestuur permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken. De leden van de Raad van Bestuur moeten natuurlijke personen zijn.

De Raad van Bestuur telt vijf onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 WvV en drie bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen. De Raad van Bestuur is zich bewust van artikel 7:86 WvV, 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, waarbij, voor de toepassing van deze bepaling, het vereiste minimumaantal van de leden van verschillend geslacht dient afgerond te worden naar het dichtstbijzijnde gehele getal. Rekening houdend met de huidige samenstelling van de Raad van Bestuur dienen er minstens 3 leden van het vrouwelijk geslacht te zijn ($9/3 = 3$).

De huidige samenstelling van de raad beantwoordt aan de vereiste genderdiversiteit van voormelde wet. De vennootschap zal er op blijven toezien dat aan deze verplichting ook in de toekomst zal worden voldaan.

Home Invest Belgium tracht bovendien bij de samenstelling van de Raad van Bestuur rekening te houden met diversiteit in al zijn aspecten, met name complementariteit inzake bekwaamheden, kennis, ervaring en gender. De vennootschap is er namelijk van overtuigd dat meer diversiteit van competenties zou bijdragen tot een betere besluitvorming binnen de Raad van Bestuur en de interne dynamiek binnen de onderneming bevordert.

Deze diversiteit vindt ook zijn weerslag in de samenstelling van het Home Invest Belgium-team. Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk Beheersverslag p. 35 en het later te verschijnen duurzaamheidsverslag.

5.2. Korte voorstelling van de bestuurders

Liévin Van Overstraeten

Voorzitter, bestuurder (vertegenwoordiger van de groep Van Overstraeten)

De heer Van Overstraeten is licentiaat in de rechten (KU Leuven) en licentiaat management PUB (Vlerick) en kan buigen op een uitgebreide ervaring in bedrijfsleiding- en management in de vastgoedsector, zowel in België als in Roemenië.

Eerste benoeming: april 2008.

Einde mandaat: Algemene Vergadering van 2022.



Liévin Van Overstraeten



Eric Spiessens



Sven Janssens



Hélène Bostoen



Wim Aelousseau



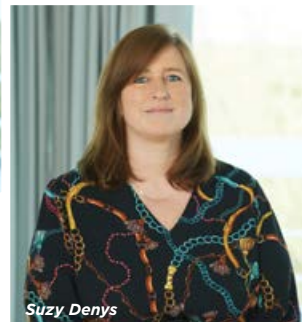
Christel Gijbrecchts



Koen Dejonckheere



Johan Van Overstraeten



Suzy Denys

Lopende bestuursmandaten: De Haan Vakantiehuizen NV, Behind The Buttons NV, Burgerlijke maatschap BMVO 2014, Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, maatschap GWG, Stavos Luxembourg SA, Stichting Administratiekantoor Stavos, Cocky NV, Sippelberg NV, Immovo NV, VOP NV, Peripass NV, Buttons for Cleaners BVBA.

Comités:

- Benoemings-en Remuneratiecomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2019, uitgeoefend in de jaren 2015 tot 2019: geen.

Sven Janssens

Gedelegeerd bestuurder - effectieve leider

De heer Janssens is architect van opleiding (H.A.I. Sint-Lukas). Hij is zijn carrière gestart als architect en project manager. Vanaf 2003 legde hij zich toe op property management. Van 2006 tot 2018 werkte hij bij Leasinvest Real Estate, eerst als Head of Property Management, sinds 2016 als Chief Operating Officer.

Eerste benoeming: 3 december 2018.

Einde mandaat: Algemene Vergadering van 2022.

Lopende bestuursmandaten: Okimono BVBA, UPSI NV, Charlent 53 Freehold BVBA.

Comités:

- Investeringscomité¹;
- Projectcomité².

Mandaten verstreken op 31 december 2019, uitgeoefend in de jaren 2015 tot 2019: geen.

Eric Spiessens

Vicevoorzitter, onafhankelijk bestuurder

De heer Spiessens is licentiaat sociologie (KU Leuven), geaggregeerde van het secundair onderwijs, ingenieur sociale wetenschappen (KU Leuven). Hij heeft jarenlange ervaring in diverse managementfuncties en is benoemd als nationaal secretaris van Beweging.net.

Eerste benoeming: Algemene Vergadering van 2011.

Einde mandaat: Algemene Vergadering van 2023.

Lopende bestuursmandaten: Auxipar, VEH CVBA, Publigas CVBA, Aspiravi NV, Aspiravi International NV, EPC CVBA, Pronet Verzekeringen BVBA en Sociaal Engagement CVBA-SO.

Comités:

- Auditcomité;
- Benoemings- en Remuneratiecomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2019, uitgeoefend in de jaren 2015 tot 2019: Gimv NV, DG Infra+ NV, Livingstones CVBA en Sint-Jozefs-kredietmaatschappij NV.

Wim Aourousseau

Bestuurder (vertegenwoordiger van aandeelhouder Axa)

De heer Aourousseau is licentiaat toegepaste economische wetenschappen (UA) en financieel analist (ICHEC). Hij beschikt over een ruime ervaring in het beheer van vastgoed en bedrijfsmanagement, met

name in de Belgische bank- en verzekeringssector.

Sinds november 2013 treedt hij op als Chief Investment Officer (CIO) van AXA Belgium NV.

Eerste benoeming: Algemene Vergadering van 2014.

Einde mandaat: Algemene Vergadering van 2023.

Comités:

- Auditcomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2019, uitgeoefend in de jaren 2015 tot 2019, uitgeoefend in de jaren 2015 tot 2019: geen.

Koen Dejonckheere

Onafhankelijk bestuurder

De heer Dejonckheere heeft een diploma burgerlijk ingenieur (U Gent) en behaalde een MBA (IEFSI-EDHEC, Rijsel-Frankrijk). Hij is gedelegeerd bestuurder van het beursgenoteerde GIMV NV, alsook bestuurder van verschillende vennootschappen van de GIMV-groep en zetelt tevens als onafhankelijk bestuurder bij Roularta Media Group NV.

Hij is voorzitter van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Bedrijven.

Eerste benoeming: Algemene Vergadering van 2011.

Einde mandaat: Algemene Vergadering van 2023.

Lopende mandaten: GIMV NV en bestuurder van verschillende vennootschappen van de Gimv-groep, Roularta Media Group NV, Noorderman NV, Invest at Value NV, TDP NV, AZ Delta VZW (Hospital Group), EnterNext NV, Voka-VEV, EuropeanIssuers AISBL, VBO-FEB Strategisch Comité en de Corporate Governance Commissie, Voorzitter van de Belgische Vereniging van beursgenoteerde bedrijven.

Comités : /

Mandaten verstreken op 31 december 2019, uitgeoefend in de jaren 2015 tot 2019: Capman Plc, Belgian Venture Capital & Private Equity Association VZW, Biotechfonds Vlaanderen NV.

Johan Van Overstraeten

Bestuurder (vertegenwoordiger van de groep Van Overstraeten)

De heer Van Overstraeten beschikt over een ruime ervaring in bedrijfsleiding en management, met name in de sector van vastgoed- en softwareontwikkeling.

Eerste benoeming: Algemene Vergadering van 2011.

Einde mandaat: Algemene Vergadering van 2023.

Lopende mandaten: De Haan Vakantiehuizen NV, Behind the Buttons NV, VOP NV, Immovo NV, Immorobel General SRL, Sippelberg NV, Cocky NV, Stavos Luxembourg SA, Stichting Administratiekantoor Stavos NV, Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, Burgerlijke Maatschap BMVO 2014, Cocky BVBA en BE Real Estate NV.

Comités:

- Investeringscomité;
- Projectcomité².

Mandaten verstreken op 31 december 2019, uitgeoefend in de jaren 2015 tot 2019: geen.

¹ Vanaf 12 december 2018.

² Vanaf 10 juli 2018.

Christel Gijsbrechts

Onafhankelijk bestuurder

Mevrouw Christel Gijsbrechts beschikt over een diploma licentiaat toegepaste economische wetenschappen (KULeuven). Zij is zaakvoerder van Confini BVBA en Viafin BVBA.

Zij beschikt over een ruime financiële ervaring, maar ook een doorgedreven bedrijfsleiding en managementervaring.

Eerste benoeming: Algemene Vergadering 2019.

Einde mandaat: Algemene Vergadering 2023.

Lopende mandaten: VOKA Vlaams Brabant, Viafin BVBA, Confini BVBA, SADI BV.

Comités:

- Auditcomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2019, uitgeoefend in de jaren 2015 tot 2019: Cas-co VZW, Emino VZW.

Hélène Bostoën

Onafhankelijk bestuurder

Mevrouw Bostoën is handelsingenieur (Solvay-ULB) en heeft een MBA (INSEAD). Zij heeft een jarenlange ervaring in residentieel vastgoed ontwikkeling. Zij is voorzitter van de commissie Ontwikkelaars Residentieel Vastgoed binnen UPSI-BVS.

Eerste benoeming: Algemene Vergadering 2019.

Einde mandaat: Algemene Vergadering 2023.

Lopende bestuursmandaten: Abattoir NV, Pave Gym NV, Flanders-Immo JB NV, Fenixco NV, FBC BVBA, Quality Homes BVBA, NCP NV, Burgerlijke Maatschap HMFH.

Comités :

- Investeringscomité;
- Projectcomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2019, uitgeoefend in de jaren 2015 tot 2019: geen.

Suzy Denys

Onafhankelijk bestuurder

Mevrouw Denys heeft een diploma rechten (Université Notre Dame de la Paix Namur en KULeuven) en behaalde een postgraduaat in de Vastgoedkunde (KULeuven) en bedrijfsbeheer (EHSAL).

Zij is managing director van Codabel Management Netherlands en Head of Investments bij de Codabel groep.

Zij beschikt over een ruime ervaring in het beheer en de acquisitie van vastgoed evenals in bedrijfsleiding en (legal)management.

Eerste benoeming: Algemene Vergadering van 2019.

Einde mandaat: Algemene Vergadering van 2023.

Lopende mandaten: geen.

Comités :

- Investeringscomité;
- Benoemings- en Remuneratiecomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2019, uitgeoefend in de jaren 2015 tot 2019: geen.

5.3. Evolutie en samenstelling van de Raad van Bestuur op 31 december 2019

Tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 7 mei 2019 werden de volgende bestuurders herbenoemd tot het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 2023:

- de heer Eric Spiessens, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- de heer Koen Dejonckheere, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- de heer Wim Aourousseau, als niet-uitvoerend bestuurder;
- de heer Johan Van Overstraeten, als niet-uitvoerend bestuurder;
- mevrouw Christel Gijsbrechts, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- mevrouw Hélène Bostoën, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- mevrouw Suzy Denys, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder.

5.4. Ereleden van de Raad van Bestuur

Guillaume H. Botermans	Erevoorzitter
Michel Pleeck	Erevoorzitter
Guy Van Wymersch-Moons	Erevoorzitter
Xavier Mertens	Gedelegeerd erebestuurder
Luc Delfosse	Onafhankelijk erebestuurder

5.5. Activiteitenverslag

De Raad van Bestuur kwam in 2019 acht keer samen, waarvan een aantal maal per conference call.

De Raad van Bestuur handelt in het belang van de vennootschap wat 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 omvat volgende taken:

- het bepalen van de strategie van de vennootschap en het nemen van de uiteindelijke beslissingen betreffende investeringen en desinvesteringen;
- het opstellen van de halfjaar- en jaarrekeningen van de GVV, alsook van het financiële halfjaar- en jaarverslag en alle tussentijdse verklaringen;
- het opstellen van een financieringsbeleid door schulden en eigen vermogen;
- de evaluatie van de interne organisatie van de vennootschap;
- het waken over de nauwkeurigheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan aandeelhouders, financiële analisten, de FSMA en het publiek;
- de fusierapporten goedkeuren, beslissen over het gebruik van het toegestaan kapitaal, en gewone en buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders samenroepen en voorbereiden;
- het delegeren van het dagelijks bestuur aan de effectieve leiding, die regelmatig aan de Raad van Bestuur verslag uitbrengt over zijn beheer en deze een jaarbudget alsook een kwartaalstaat voorlegt;
- de analyse en goedkeuring van het budget.

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:

- de analyse en goedkeuring van investerings- en desinvesteringsdossiers;
- de beoordeling en vergoeding van de leden van het uitvoerend management;
- de wijziging in de samenstelling van de Raad van Bestuur en zijn verschillende comités evenals de wijziging in de samenstelling van het uitvoerend management van Home Invest Belgium;
- de wijziging in de samenstelling van de interne organisatie van de GVV, inclusief interne audit, risicobeheer en compliance-functie;
- de analyse van de budgetten 2019 en 2020;
- de structuur van de financieringen, beleid inzake afdekking van het renterisico en herstructurering van bepaalde afdekkingsinstrumenten, de hernieuwing van een kredietovereenkomst die op vervaldag is gekomen in de loop van het boekjaar 2019;
- de opvolging van de uitrol van het nieuwe IT-systeem van de vennootschap;
- de uitkering van een voorschot op dividend;
- de fusie door opslorping van de perimetervennootschap "Immobilière Meyers-Hennau";
- de beoordeling en benoeming van de commissaris voor de perimetervennootschappen.

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: "behoudens in uitzonderlijke gevallen, kan de beraadslaging en de stemming slechts betrekking hebben op de punten op de agenda. 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 en verenigingen, 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."

6. Comités

Binnen de Raad van Bestuur zijn vier comités opgericht die de Raad van Bestuur moeten bijstaan en adviseren binnen hun specifieke domeinen.

Zij vormen een louter adviesorgaan en rapporteren aan de Raad van Bestuur, die de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid behoudt. Meer uitleg over de comités kan worden teruggevonden in het Corporate Governance Charter van de vennootschap, dat ten alle tijde kan worden geconsulteerd op de website www.homeinvestbelgium.be.

6.1. Auditcomité

Hoewel Home Invest Belgium voldoet aan twee van de drie uitzonderingscriteria die zijn vastgelegd in artikel 7:99, § 3 WvV en bijgevolg niet verplicht is een Auditcomité in te stellen, heeft de Raad van Bestuur van de GVV toch beslist een Auditcomité op te richten¹.

Het Auditcomité is het afgelopen boekjaar vier keer bijeengekomen en is per 31 december 2019 samengesteld uit de volgende personen:

- Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het Auditcomité; aanwezigheid op Comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Wim Aourousseau, bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Laurence de Hemptinne, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het Comité: 1/2²;
- Christel Gijsbrechts, aanwezigheid op het Comité: 1/2³.

De heer Eric Spiessens beschikt over de vereiste onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van audit en boekhouding.

De commissaris van de GVV, Grant Thornton Bedrijfsrevisoren CVBA (tot aan de Algemene Vergadering dd/ 7 mei 2019) en EY Bedrijfsrevisoren BV (vanaf de Algemene Vergadering dd. 7 mei 2019), woonde in 2019 alle vergaderingen van het Auditcomité bij.

De belangrijkste opdrachten van het Auditcomité zijn:

- de opvolging van de financiële rapportering door het nagaan van de integriteit en de juistheid van de cijfergegevens en de relevantie van de toegepaste boekhoudnormen;
- de evaluatie van de interne controle- en risicobeheerssystemen;
- de opvolging van de interne audit en van de externe controle door de commissaris;
- de relatie met de commissaris, controle van de onafhankelijkheid, beoordeling en benoeming van de commissaris voor de perimetervennootschappen;
- de opvolging van de wettelijke controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, met inbegrip van de opvolging van de door de commissaris geformuleerde vragen en aanbevelingen.

In het boekjaar 2019 werden met name de volgende punten behandeld:

- driemaandelijks, halfjaarlijkse en jaarlijkse controle van de rekeningen evenals van de financiële verslaggeving;

¹ Het gemiddeld aantal werknemers bedraagt inderdaad minder dan 250 over het hele boekjaar 2018 en de jaaromzet van het boekjaar 2019 is minder dan € 50 miljoen.

² Het mandaat van Mevrouw de Hemptinne liep af op de Algemene Vergadering dd. 7 mei 2019.

³ Mevrouw Gijsbrechts werd benoemd tot bestuurder op de Algemene Vergadering dd. 7 mei 2019.

- beleid inzake afdekking van het renterisico (herstructurering van bepaalde afdekkingsinstrumenten), onderzoek van de voorwaarden in verband met herfinanciering;
- impact van de investeringsprojecten op de financieringen en de KPI's, zowel op statutair als op geconsolideerd niveau;
- nakijken van het opgestelde budget;
- evolutie van de leegstand;
- opvolging van de aanbevelingen van de commissaris omtrent de controle van de interne procedures;
- risicobeheer: opvolging van de evolutie van de belangrijkste geschillen, monitoring van de interne controle, onderzoek van het verslag interne controle van de effectieve leiding, opvolging van de invoering van de aanbevelingen die in het kader van de interne audit werd gedaan enz.;
- bespreking voorschot op het dividend voor het boekjaar;
- opvolging van de belangrijkste evoluties in de regelgeving en analyse van hun mogelijke impact op de activiteiten, cijfers en financiële verslaggeving van Home Invest Belgium;
- uitwerken van een interne procedure en een proces ter controle van de externe waarderingsregels;
- opvolging en bespreking van de gebruikte waarderingsregels.

In de loop van het afgelopen boekjaar heeft de voorzitter van het Auditcomité de leden ondervraagd over de werking, efficiëntie en interactie met de Raad van Bestuur. Op grond van zijn zelfevaluatie besliste het Auditcomité om de agendapunten die reeds uitgebreid besproken werden in het Auditcomité voortaan op een meer compacte manier voor te stellen aan de Raad van Bestuur, aangevuld met de bevindingen, aanbevelingen of aandachtspunten vanwege het Auditcomité.

6.2. Benoemings- en Remuneratiecomité

Hoewel Home Invest Belgium voldoet aan twee van de drie uitsluitingscriteria vermeld in artikel 7:100, §4 WVV heeft de Raad van Bestuur beslist om over te gaan tot de oprichting van een Benoemings- en Remuneratiecomité, wiens taak erin bestaat de Raad van Bestuur bij te staan in de samenstelling van de Raad van Bestuur en de effectieve leiding en het bezoldigingsbeleid van de vennootschap.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité is het afgelopen boekjaar twee keer bijeengekomen en was op 31 december 2019 samengesteld uit de volgende personen:

- Liévin Van Overstraeten, bestuurder en voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 2/2;
- Laurence de Hemptinne¹, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 1/1;
- Suzy Denys, onafhankelijk bestuurder sinds de Algemene Vergadering van 2019; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 0/1;
- Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 2/2.

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

- het opstellen van het profiel van de bestuurders en directieposten van de GVV en het formuleren van standpunten en aanbevelingen met betrekking tot de kandidaten;
- het 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;
- het evalueren van de prestatiedoelstellingen die verbonden zijn aan de individuele remuneratie van de gedelegeerd bestuurder en van het management;
- het voorbereiden van het remuneratieverslag overeenkomstig artikel 3:6, § 3 WVV, om dit vervolgens in de Corporate governance-verklaring op te nemen, en het verstrekken van nadere toelichting bij dit verslag op de Gewone Algemene Vergadering.

Tijdens het boekjaar 2019 is het Benoemings- en Remuneratiecomité voornamelijk bijeengekomen om de volgende punten te bespreken:

- de wijziging in de samenstelling van de Raad van Bestuur en zijn verschillende Comités evenals de wijziging in de samenstelling van het uitvoerend management van Home Invest Belgium;
- de evaluatie van de leden van het management voor het jaar 2019 en de bepaling van hun variabele vergoeding voor het voorbije boekjaar;
- opmaak van het remuneratieverslag in het financieel jaarverslag 2019;
- evolutie van de bezoldigingen voor het personeel;
- de bepaling van de criteria voor de toekenning van de individuele vergoeding voor de leden van het uitvoerend management voor het boekjaar 2019 en 2020;
- de interne organisatie van de vennootschap.

6.3. Investeringscomité

Het Investeringscomité selecteert, analyseert, en bereidt de (des)investeringsdossiers evenals de reconversie- en renovatiedossiers voor en staat tevens in voor de opvolging ervan.

Het Investeringscomité is het afgelopen boekjaar vier keer bijeengekomen en was op 31 december 2019 samengesteld uit de volgende personen:

- Johan Van Overstraeten, voorzitter van het Investeringscomité, bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Laurence de Hemptinne¹, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 1/1;
- Hélène Bostoën, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 2/2;
- Suzy Denys, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 1/2;
- Alain Verheulpen, vertegenwoordiger van AXA Belgium; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Liévin Van Overstraeten, vertegenwoordiger groep Van Overstraeten, bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 1/1;
- Sven Janssens, gedelegeerd bestuurder; aanwezigheid op de vergaderingen van het Comité tijdens het boekjaar: 4/4.

¹ Het mandaat van mevrouw de Hemptinne liep af op de Algemene Vergadering dd. 7 mei 2019.

6.4. Projectcomité

Rekening houdend met de specifieke noden eigen aan de opvolging van ontwikkelings- en renovatiewerken, heeft de Raad van Bestuur een Projectcomité ingevoerd. Voordien werd deze rol vervuld door de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium.

Het Projectcomité kwam in het voorbije boekjaar vier keer samen:

- Alain Verheulpen, voorzitter van het Projectcomité tot 20 juni 2019, vertegenwoordiger van AXA Belgium; aanwezigheid op de vergadering van het Comité tijdens het boekjaar: 4/4¹.
- Johan Van Overstraeten, voorzitter van het Projectcomité vanaf 20 juni 2019; aanwezigheid op de vergaderingen van het Comité tijdens het boekjaar: 4/4¹;
- Hélène Bostoen; onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het Comité tijdens het boekjaar: 2/2;
- Sven Janssens, gedelegeerd bestuurder; aanwezigheid op de vergaderingen van het Comité tijdens het boekjaar: 4/4.

De rol van het Comité bestaat uit de opvolging en de controle van de renovatie- en ontwikkelingsprojecten, met betrekking tot programmering, planning, budget, kwaliteit en organisatie van de bouwwerken.

Tijdens het boekjaar 2019 stonden de volgende punten op de agenda:

- de bespreking van de lopende renovatie -en ontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de planning, het budget (met inbegrip van eventuele afwijkingen van het vooropgestelde budget) en aandachtspunten;
- optimalisatie van de organisatie van het ontwikkelingsteam, met inbegrip van haar kostenstructuur.

7. Effectieve leiding

De Raad van Bestuur wordt bijgestaan door de effectieve leiding zoals in de zin van artikel 14 van de wet van 12 mei 2014 (zoals gewijzigd) betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De effectieve leiding bestaat op 1 maart 2020 uit:

- Sven Janssens, Chief Executive Officer (CEO);
- Preben Bruggeman, Chief Financial Officer (CFO).

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

Sven Janssens

Chief Executive Officer

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen vermeld wordt onder de “sectie 5.3. Korte voorstelling van de bestuurders”.

Hij maakt sinds 3 december 2018 deel uit van het uitvoerend management van Home Invest Belgium.

Preben Bruggeman

Chief Financial Officer

De heer Bruggeman behaalde een masterdiploma handelsingenieur en een bachelor in de wijsbegeerte aan de Universiteit Antwerpen. Daarnaast legde hij succesvol de 3 niveaus af van het CFA Programma (Chartered Financial Analyst). Hij beschikt over meer dan 10 jaar ervaring in Finance en startte zijn carrière bij Bank Degroof. Sinds 2015 bekleedde hij de functie van CFO bij Qrf City Retail. Hij maakt sinds 7 januari 2019 deel uit van de effectieve leiding van Home Invest Belgium.

Effectieve leiding op 31 december 2019

	Sven Janssens	Preben Bruggeman
Aantal aandelen in bezit	geen	geen
Andere mandaten binnen Home Invest Belgium	Zijn mandaten werden hierboven beschreven	Zaakvoerder Charlent 53 Freehold BVBA



Sven Janssens



Preben Bruggeman



Ingrid Quinet



Jan Opdecam



Saskia Roosen

¹ Tot 20 juni 2019 vervulde de heer Alain Verheulpen de functie van voorzitter van dit Comité. Sinds 20 juni 2019 wordt het voorzitterschap van het Projectcomité waargenomen door de heer Johan Van Overstraeten.

REMUNERATIE-VERSLAG

Het remuneratieverslag wordt elk jaar opgenomen in het financieel jaarverslag. Het zet de principes van het remuneratiebeleid van de vennootschap uiteen. Elke afwijking van betekenis van het remuneratiebeleid tijdens het boekjaar, evenals wijzigingen die aan dit beleid zouden gebeuren, worden in het verslag opgenomen. Het remuneratieverslag houdt rekening met de aanbevelingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Het bevat de informatie die wordt voorgeschreven in artikel 3:6, §3 WVV en houdt rekening met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code (Code 2020).

De Algemene Vergadering spreekt zich elk jaar uit over het remuneratieverslag.

1. Vergoedingen 2019

1.1. Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

De niet-uitvoerende bestuurders hebben recht op zitpenningen voor de bijeenkomsten van de Raad van Bestuur en van de verschillende comités. Bovendien mogen zij onkostennota's indienen voor de bij de uitoefening van hun mandaat gemaakte uitgaven.

De Gewone Algemene Vergadering van 7 mei 2019 heeft volgende bedragen als zitpenning weerhouden:

- een vaste, jaarlijkse vergoeding van € 5 000 per bestuurder (te betalen telkens na de Gewone Algemene Vergadering); en
- de presentiegelden per zitting, zijnde:
 - een zitpenning ten bedrage van € 2 000 voor de voorzitter, € 1 500 voor de vice-voorzitter en € 1 000 voor de leden van de Raad van Bestuur;
 - een zitpenning ten bedrage van € 1 000 voor de voorzitter en € 750 voor de leden van de comités.

De leden van de effectieve leiding die deze vergaderingen bijwonen, krijgen deze zitpenningen niet.

Bestuurder	Raad van bestuur	Investeringscomité	Auditcomité	Projectcomité	Benoemings- en Remuneratiecomité	Vaste jaarvergoeding	Totaal
Liévin Van Overstraeten	€ 14 000				€ 2 000	€ 5 000	€ 21 000
Koen Dejonckheere	€ 6 000					€ 5 000	€ 11 000
Eric Spiessens	€ 12 000		€ 4 000		€ 1 500	€ 5 000	€ 22 500
Johan Van Overstraeten	€ 8 000	€ 4 000		€ 750		€ 5 000	€ 20 750
Wim Aourousseau	€ 6 000		€ 3 000			€ 5 000	€ 14 000
Laurence de Hemptinne ¹	€ 0	€ 750	€ 750		€ 750	N/A	€ 2 250
Alain Verheulpen		N/A		N/A		N/A	N/A
Suzy Denys	€ 5 000	€ 750				€ 5 000	€ 10,750
Christel Gijsbrechts	€ 5 000		€ 1 500			€ 5 000	€ 11 500
Hélène Bostoën	€ 5 000	€ 1 500		€ 1 500		€ 5 000	€ 13 000
	€ 61 000	€ 7 000	€ 9 250	€ 5 250	€ 4 250	€ 40 000	€ 126 750

1.2. Remuneratie van de effectieve leiding

Het principe van deze bezoldiging berust op een correcte basisremuneratie, rekening houdend met het gewicht van de functie, het vereiste kennisniveau, en wordt 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 objectief meetbare evaluatiecriteria die de Raad van Bestuur bij het begin van het boekjaar heeft vastgelegd 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.

In de loop van het boekjaar 2019 werden managementovereenkomsten afgesloten met de nieuwe gedelegeerd bestuurder en de nieuwe CFO. De heer Colson heeft de vennootschap per 31 januari 2019 verlaten. Op 28 februari 2019 werd er in onderling overleg een einde gesteld aan de samenwerking met de heer Filip Van Wijnendaele.

¹ Het mandaat van Mevrouw de Hemptinne liep af op de Algemene Vergadering dd. 7 mei 2019.

1.2.1. Bezoldiging van de Chief Executive Officer, Sven Janssens

Op 12 oktober 2018 werd tussen Home Invest Belgium en de heer Sven Janssens een overeenkomst voor zelfstandige medewerking gesloten die voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie ten belope van € 300 000, betaalbaar in maandelijkse termijnen, alsook in een variabele remuneratie gaande van 0% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

De heer Sven Janssens heeft tevens recht op een eenmalige instappremie van € 60 000 (exclusief BTW), waarvan de betaling gespreid wordt over de boekjaren 2018 en 2019.

Zijn variabele remuneratie wordt bepaald op basis van vooraf door de Raad van Bestuur vast te leggen criteria, uiterlijk tegen 15 maart van elk jaar.

Het contract van de heer Janssens voorziet in het recht op een gsm, draagbare computer, terugbetaling van de abonnementskosten, de communicatiekosten en de kosten van de internetverbinding alsook van de voor rekening van de vennootschap gemaakte kosten.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: de tussen de heer Janssens en Home Invest Belgium gesloten overeenkomst bepaalt dat de vennootschap bij verbreking van de overeenkomst van haar kant een opzeggingstermijn van drie maanden in acht dient te nemen tijdens het eerste jaar van uitvoering van de overeenkomst, vier en een halve maand tijdens het tweede jaar en zes maanden daarna. Het staat de vennootschap vrij naar eigen goeddunken deze opzeggingstermijn (volledig of deels) te vervangen door de betaling van een opzeggingsvergoeding waarvan het bedrag wordt berekend aan de hand van de initiële vaste vergoeding, inclusief indexatie, voor een periode die overeenstemt met de opzeggingstermijn of het saldo van de gegeven opzeggingstermijn. Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code.

1.2.2. Bezoldiging Chief Finance Officer, Preben Bruggeman

Op 21 november 2018 werd tussen Home Invest Belgium en de heer Preben Bruggeman een overeenkomst voor zelfstandige medewerking gesloten die voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen, en in een variabele remuneratie die kan gaan van 0% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

Het contract van de heer Bruggeman voorziet in het recht op een gsm, draagbare computer, terugbetaling van de abonnements- en communicatiekosten, de kosten van de internetverbinding alsook van de voor rekening van de vennootschap gemaakte kosten. Hij is sinds 7 januari 2019 werkzaam binnen de vennootschap.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: geen.

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

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoedingen: de tussen de heer Bruggeman en Home Invest Belgium gesloten overeenkomst bepalen dat de vennootschap bij verbreking van de overeenkomst van haar kant een opzeggingstermijn van twee maanden in acht dient te nemen tijdens het eerste jaar van uitvoering van de overeenkomst, drie maanden tijdens het tweede jaar en vier maanden vanaf het derde jaar. Het staat de vennootschap vrij naar eigen goeddunken deze opzeggingstermijn (volledig of gedeeltelijk) te vervangen door de betaling van een opzeggingsvergoeding waarvan het bedrag wordt berekend aan de hand van de initiële vergoeding, inclusief indexatie, voor een periode die overeenstemt met de opzeggingstermijn of het saldo van de gegeven opzeggingstermijn. Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code.

Effectieve leiding - vergoeding boekjaar 2019

In €	Vaste remuneratie	Variabele remuneratie voor het boekjaar	Vertrek-vergoeding	Pensioen-plan	Andere
CEO Sven Janssens	300 000	150 000	/	/	30 000 ¹
Overige leden van de effectieve leiding ²	262 140	97 500	205 721 ³	/	

¹ Instapvergoeding.

² De overige leden van de effectieve leiding zijn de nieuwe CFO (de heer Preben Bruggeman) voor 12 maanden, de voormalige CFO (Jean-Luc Colson) voor 1 maand, en de COO (Filip Van Wijnendaele) voor 2 maanden.

³ De voormalige COO (Filip Van Wijnendaele) had recht op een vertrekvergoeding.

2. Vergoedingen 2020

2.1. Remuneratie van de (niet) uitvoerende bestuurders

In 2020 zijn geen wijzigingen voorzien inzake de vergoedingsstructuur voor de leden van de Raad van Bestuur en de comités.

2.2. Remuneratie van de effectieve leiding

De betaling van de variabele vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder voor boekjaar 2020 is

afhankelijk van doelstellingen en kwalitatieve en kwantitatieve criteria die worden bepaald door de Raad van Bestuur, na aanbevelingen vanwege het Benoemings-en Remuneratiecomité. De variabele vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder zal in 2020 maximaal € 60 926 bedragen.

2.2.1. Variabele vergoeding effectieve leiding

De betaling van de variabele vergoeding voor de effectieve leiding voor boekjaar 2020 is afhankelijk van doelstellingen en kwalitatieve en kwantitatieve criteria die worden bepaald door de Raad van Bestuur,

na aanbevelingen vanwege het Benoemings-en Remuneratiecomité. De variabele vergoeding voor de effectieve leiding zal in 2020 maximaal € 100 188 bedragen.

In €	Vaste remuneratie	Maximale variabele remuneratie
CEO	304 632	60 926
Overige leden effectieve leiding ¹	196 310	39 262
Totaal	500 942	100 188

¹ De overige leden van de effectieve leiding zijn de nieuwe CFO (de heer Preben Bruggeman).

Vanaf 2020 komen de leden van het uitvoerend management eveneens in aanmerking voor een long term incentive plan (LTIP) dat uitbetaald wordt in aandelen. De bedragen die de betrokkenen kunnen verdienen zijn geplafonneerd. Het overschrijden van de doelstellingen levert geen additionele bonus op.

Manager	Maximum jaarlijkse variabele vergoeding, uitbetaald in contanten	Maximum LTIP na evaluatieperiode van 3 jaar, uitbetaald in aandelen (totaal na 3 jaar)
CEO	20 % van de basisremuneratie	200 % van de cash basisremuneratie
CFO	20 % van de basisremuneratie	200 % van de cash basisremuneratie

3. Andere tussenkomende partijen

3.1. Commissaris

De commissaris van Home Invest Belgium wordt aangeduid door de Gewone Algemene Vergadering mits voorafgaand akkoord door de FSMA. Hij dient:

- enerzijds de boekhoudkundige informatie in de jaarrekeningen te controleren en te certificeren in het licht van de relevante wetgeving;
- anderzijds dient hij zijn medewerking te verlenen aan de controle die de FSMA uitvoert op Home Invest Belgium, als beursgenoteerde vennootschap.

De Gewone Algemene Vergadering van 7 mei 2019 heeft EY Bedrijfsrevisoren BV, aangesteld als commissaris van Home Invest Belgium, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, voor een periode van drie jaar.

Het mandaat van de commissaris loopt af na de Gewone Algemene Vergadering die in 2022 gehouden zal worden.

In €- Exclusief BTW	2019
Bezoldiging van de Commissaris voor het boekjaar (statutaire grondslag)	
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van Commissaris	€ 33 000
Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten	
Andere wettelijke controleopdrachten	€ 15 500
Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten	€ 2 000
TOTAAL	€ 50 500

Het ereloon voor het nazicht van de rekeningen van de dochterondernemingen voor het boekjaar 2019 bedroeg € 23 250 excl. BTW.

De commissaris heeft voorliggend financieel verslag nagezien en heeft bevestigd dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover hij beschikt in het kader van zijn mandaat. De andere opdrachten buiten de revisoropdrachten werden telkens voorafgaandelijk goedgekeurd door het Auditcomité.

Zijn verslag is in het hoofdstuk "Financiële staten" opgenomen.

EY Bedrijfsrevisoren BV met zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens is aangesteld als commissaris voor Sunparks De Haan NV.

3.2. Vastgoeddeskundige

De vennootschap heeft twee vastgoeddeskundigen aangesteld voor haar vastgoedportefeuille in België en één voor haar vastgoed in Nederland, voor de trimestriële schatting van haar portefeuille en telkens de vennootschap overgaat tot uitgifte van aandelen, als ze onroerende goederen koopt of verkoopt, overgaat tot inbreng, fusie of splitsing van vastgoedvennootschappen met de GVV of bij opname van gebouwen in de consolidatiekring van de GVV via andere middelen.

Cushman & Wakefield (RPR Brussel: 0418 915 383), met maatschappelijke zetel aan de Kunstlaan 56 te 1000 Brussel (België), vertegenwoordigd door de heer Emeric Inghels, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vennootschap voor een deel van de in België gelegen panden. Zijn mandaat verstrijkt op 31 december 2020. Zijn jaarlijkse remuneratie wordt als volgt berekend:

Te waarden oppervlakten	per gewaardeerde m ² (exclusief BTW)
Schijf van 0 tot 125 000 m ²	€ 0,40
Schijf van 125 001 tot 175 000 m ²	€ 0,35
Schijf van meer dan 175 000 m ²	€ 0,30

In de loop van het boekjaar 2019 heeft Cushman & Wakefield in totaal voor € 83 695 incl. BTW aan erelonen ontvangen.

CBRE Valuations Services BVBA (RPR Brussel: 0859 928 556), met maatschappelijke zetel aan de Lloyd Georgelaan 7, 1000 Brussel, België en vertegenwoordigd door de heer Pieter Paepen, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vennootschap voor de andere panden gelegen in België. Zijn mandaat verstrijkt op 31 december 2020. Zijn jaarlijkse remuneratie wordt als volgt berekend:

Te waarden oppervlakten	per gewaardeerde m ² (exclusief BTW)
Schijf van 0 tot 125 000 m ²	€ 0,375
Schijf van 125 001 tot 175 000 m ²	€ 0,325
Schijf hoger dan 175 001 m ²	€ 0,275
Eerste evaluatie	€ 0,5

In de loop van het boekjaar 2019 heeft CBRE Valuations Services BVBA in totaal € 23 479 incl. BTW erelonen geïnd.

BNP Paribas Real Estate Hotels France, met maatschappelijke zetel aan de Quai de la Bataille de Stalingrad 167, te 92867 Issy-les-Moulineaux (Frankrijk) en vertegenwoordigd door mevr. Blandine Trotot, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vennootschap voor de vastgoedportefeuille Port Zélande, bestaande uit 248 vakantiewoningen en 40 appartementen.

In de loop van het boekjaar 2019 heeft BNP Paribas Real Estate Hotels France in totaal voor € 7 300 excl. BTW aan honoraria ontvangen.

3.3. Financiële dienstverlening

BNP Paribas Fortis NV (RPR Brussel: 0403 199 702), gevestigd aan de Warandeborg 3 te 1000 Brussel is de centraliserende bank belast met de financiële dienstverlening met betrekking tot de aandelen van Home Invest Belgium (uitbetaling van de dividenden, inschrijving op kapitaalverhogingen, oproeping voor de Algemene Vergaderingen).

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

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

In de loop van het boekjaar 2019 is de totale vergoeding voor BNP Paribas Fortis opgelopen tot € 17 908 incl. BTW.

3.4. Liquidity provider

Bank Degroof Petercam treedt op als liquidity provider (liquiditeitsverschaffer) voor het aandeel Home Invest Belgium teneinde de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. De vergoeding van de liquidity provider bedraagt € 24 200 incl. BTW per jaar.

REGELGEVING EN PROCEDURES

Voorkoming van belangenconflicten

Home Invest Belgium is onderworpen aan:

- enerzijds de wettelijke bepalingen ter zake, gemeenschappelijk aan alle beursgenoteerde vennootschappen zoals bepaald in de artikelen 7:96 en 7:97 WVV;
- anderzijds voorziet de GVV-wetgeving in een bijzonder regime waarbij de FSMA verplicht voorafgaand dient ingelicht te worden bij transacties waarbij de in deze artikelen vermelde personen betrokken zijn, om deze verrichtingen uit te voeren aan normale marktomstandigheden;
- tot slot voorziet haar eigen Corporate Governance Charter in aanvullende bepalingen met betrekking tot de voorkoming van belangenconflicten.

Indien een vermogensrechtelijk belang van een bestuurder (on)rechtstreeks tegengesteld is aan een beslissing of een verrichting die onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur valt, moet hij dit mededelen aan de andere leden van de Raad van Bestuur alvorens deze beraadslaagt, dit in toepassing van artikel 7:96 WVV. Zijn verklaring en de redenen die zijn strijdig belang aantonen, dienen verplicht opgenomen te worden in de notulen van de Raad van Bestuur die hierover beslist. Bijkomend dient de commissaris op de hoogte gebracht worden en mag de betrokken bestuurder niet deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur over de betrokken verrichtingen of beslissingen en er ook niet over stemmen. De desbetreffende notulen worden vervolgens opgenomen in het beheersverslag. Voormeld artikel 7:96 WVV voorziet echter in enkele uitzonderingsgevallen, onder meer in verband met gebruikelijke verrichtingen die plaatsvinden onder de normale marktvoorwaarden en tegen zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

Artikel 7:97 WVV vermeldt dat, wanneer een genoteerde vennootschap een verrichting met een verbonden vennootschap overweegt (onder voorbehoud van enkele uitzonderingen) er dient overgegaan te worden tot de oprichting van een ad-hoc comité, bestaande uit drie onafhankelijke bestuurders. Dit comité dient, bijgestaan door een onafhankelijk expert, zijn gemotiveerd oordeel over de overwogen verrichting mee te delen aan de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur kan slechts een beslissing nemen nadat hij kennis heeft genomen van dit verslag. De commissaris op zijn beurt dient zijn oordeel te geven over de getrouwheid van de gegevens in het advies van het comité en het verslag van de Raad van Bestuur. Het besluit van het comité, het uittreksel van de notulen van de Raad van Bestuur en het oordeel van de commissaris worden opgenomen in het beheersverslag.

Artikel 37 van de GVV-wet (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) en artikel 8 van het GVV- KB (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) legt aan openbare GVV's onder meer op (onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen) om de FSMA vooraf op de hoogte te brengen van elke verrichting die de GVV van plan is uit te voeren met een verbonden onderneming, een vennootschap waarmee de GVV verbonden is via een participatie, de andere aandeelhouders van een perimervennootschap, de bestuurders of leden van de effectieve leiding. De vennootschap moet aantonen dat de overwogen verrichting van belang is voor haar en strookt met haar strategie en dat deze uitgevoerd wordt aan normale marktvoorwaarden. Als de verrichting een onroerend goed betreft, dient een onafhankelijke schatter de reële waarde van het vastgoed te schatten, die alsdan als minimale prijs zal dienen waartegen het vastgoed kan overgedragen worden of als maximum waarvoor het gekocht mag worden. De GVV moet het publiek op de hoogte brengen op het ogenblik van de uitvoering van de verrichting en dient deze informatie toe te lichten in haar financieel jaarverslag.

Het Corporate Governance Charter van Home Invest Belgium voorziet in een geheimhoudingsplicht die de bestuurders en de effectieve leiding dienen te hanteren. De bestuurders en de leden van het management mogen de verkregen inlichtingen niet gebruiken voor andere doeleinden dan voor het uitoefenen van hun mandaat. Ze moeten persoonlijk de vertrouwelijkheid beschermen en mogen de informatie in geen enkel geval verspreiden. Deze persoonlijke verplichting geldt ook voor vertegenwoordigers van een rechtspersoon, bestuurder of lid van het management.

Indien de vennootschap op het punt staat om met een bestuurder of met een vennootschap waarmee hij verbonden is, een transactie af te sluiten die niet valt onder artikel 7:96 WVV (bijvoorbeeld omdat het een gewone transactie betreft die afgesloten is en aan gewone marktwaarborgen), acht de vennootschap het toch nodig dat deze bestuurder dit nog voor de beraadslaging van de Raad van Bestuur aan de andere bestuurders mededeelt en dat hij zich onthoudt van deelname aan de beraadslaging van de Raad van Bestuur met betrekking tot deze transactie en dat hij zich tevens van deelname aan de stemming onthoudt.

Tenslotte, in geval van belangenconflict in hoofde van de erkende vastgoedexpert van de vennootschap in het kader van een investeringstransactie, dient de vennootschap beroep te doen op een andere erkende vastgoedexpert voor de waardering van het betrokken goed tot zijn eventuele integratie in de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

De bestuurders van Home Invest Belgium worden benoemd op grond van hun relevante ervaring in vastgoed. Het is dus mogelijk dat zij bestuurdersmandaten in andere vastgoedvennootschappen uitoefenen, waarbij het niet ondenkbeeldig zou zijn dat er een transactie wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur waarbij een bestuurder een vermogensrechtelijk tegengesteld belang zou hebben aan dat van Home Invest Belgium bij de uitvoering van de verrichting. In dit geval dienen de regels ter voorkoming van belangenconflicten rigoureus worden toegepast en dient de bestuurder dit te melden, alvorens zich terug te trekken uit het beraadslagings-en beslissingsproces.

Voorkoming van misbruik van voorwetenschap en preventie van marktmisbruik

De Raad van Bestuur heeft een dealing code opgesteld met regels die moeten worden nageleefd door de bestuurders en effectieve leiding, haar werknemers en aangestelde personen die financiële instrumenten uitgegeven door Home Invest Belgium willen verhandelen.

Deze dealing code werd opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving en voorziet onder meer in:

- beperkingen inzake het uitvoeren van transacties in financiële instrumenten van de vennootschap tijdens welbepaalde periodes vóór de bekendmaking van de financiële resultaten ('gesloten periodes');
- de voorafgaande kennisgeving vóór elke transactie in financiële instrumenten van de vennootschap aan de Compliance Officer;
- de openbaarmaking van elke transactie.

De Compliance Officer moet toezien op de naleving van de desbetreffende regelgeving teneinde het risico van marktmisbruik door voorkennis te beperken.

Elementen die een effect kunnen hebben bij een openbaar overnamebod

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:

- de statuten van Home Invest Belgium staan uitdrukkelijk toe dat er een machtiging wordt verleend aan de Raad van Bestuur om aandelen uit te geven

in het kader van het toegestane kapitaal. Dit geeft de mogelijkheid aan de vennootschap om kort op de bal te kunnen inspelen op investeringsopportuniteiten, zonder dat er twee Algemene Vergaderingen dienen te worden samengeroepen (tijdsbesparend)¹. De Raad van Bestuur is ook gemachtigd om, onder diezelfde voorwaarden, converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven;

- bijkomend voorzien de statuten van Home Invest Belgium in een toegekende machtiging aan de Raad van Bestuur aangaande de aankoop, in pandgeving en vervreemding van haar eigen aandelen²;
- op 31 december 2019 was het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium vertegenwoordigd door 3 299 858 volgestorte gewone aandelen³, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. De aandeelhoudersstructuur staat vermeld in het hoofdstuk "Het aandeel op de beurs" van dit financieel jaarverslag;
- er is slechts één categorie van aandelen;
- er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen van het stemrecht of inzake de overdracht van de aandelen;
- er zijn geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn;
- er is geen aandelenoptieplan;
- 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 WVV en de GVV-wetgeving). Conform artikel 12 van de GVV-wet dient elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf te worden goedgekeurd door de FSMA;
- het is gebruikelijk om in financieringscontracten te voorzien in een 'change of control'-clause: dit biedt de bank de gelegenheid om de terugbetaling van het krediet te vragen indien de wijziging van de controle over de vennootschap een significant ongunstig effect zou hebben op de vennootschap;
- 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 Artikel 6.3. van haar statuten voorziet in een machtiging in hoofde van de Raad van Bestuur om het kapitaal te verhogen voor een bedrag van maximum € 88 949 294,75. Deze machtiging werd verleend voor een duur van 5 jaar vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone Alg. Verg. Algemene Vergadering van 13 september 2017, namelijk op 21 november 2017. Er werd nog geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid, waardoor het ongebruikte saldo van het toegestane kapitaal momenteel nog € 88 949 294,75 bedraagt.

² Artikel 6.4. van haar statuten.

³ Waarvan 11 712 aandelen die de vennootschap zelf aanhoudt.



FINANCIËLE STATEN

FINANCIËLE STATEN

Geconsolideerde jaarrekening	78
Statutaire jaarrekening	110
EPRA kernprestatie indicatoren.....	116
Verslag van de commissaris	118
Agenda van de aandeelhouder	137

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

RESULTATENREKENING

	Toelichting	2019	2018
I. Huurinkomsten	5	25 185 096	24 286 604
III. Met verhuur verbonden kosten	5	-63 129	-294 009
NETTO HUURRESULTAAT		25 121 967	23 992 595
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6	181 842	170 800
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	817 099	577 974
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	-2 992 075	-3 016 662
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	6	0	-650
VASTGOEDRESULTAAT		23 128 832	21 724 057
IX. Technische kosten	7	-1 150 089	-1 099 527
X. Commerciële kosten	8	-470 586	-312 350
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen	9	-212 819	-340 659
XII. Beheerkosten vastgoed	9	-2 431 812	-3 903 591
XIII. Andere vastgoedkosten		0	-8 616
VASTGOEDKOSTEN		-4 265 306	-5 664 743
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		18 863 526	16 059 314
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	10	-2 876 776	-887 977
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		10 120	285 005
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		15 996 870	15 456 342
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	123 069	610 185
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11	48 472 578	59 413 636
XIX. Ander portefeuilleresultaat	11	-536 613	-171 278
PORTEFEUILLERESULTAAT		48 059 034	59 852 543
OPERATIONEEL RESULTAAT		64 055 903	75 308 885
XX. Financiële inkomsten	12	52 814	105 328
XXI. Netto interestkosten	13	-4 334 698	-4 672 338
XXII. Andere financiële kosten	14	-113 219	-55 202
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14	-5 412 444	-1 613 701
Financieel resultaat		-9 807 547	-6 235 914
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		1 329 296	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		55 577 653	69 072 971
XXIV. Vennootschapsbelasting	15	-88 152	-295 246
XXV. Exit taks		0	0
BELASTINGEN		-88 152	-295 246
NETTO RESULTAAT		55 489 501	68 777 725
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		55 489 501	68 777 725
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		55 489 501	68 777 725
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat		-48 059 034	-59 852 543
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		5 412 444	1 613 701
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-174 781	0
EPRA RESULTAAT		12 668 130	10 538 883
Gemiddeld aantal aandelen ¹		3 288 146	3 288 146
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL		16,88	20,92
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL		3,85	3,21

¹ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de 11 712 eigen aangehouden aandelen.

BALANS

ACTIVA	Toelichting	2019	2018
I. Vaste Activa		633 429 002	544 868 654
B. Immateriële vaste activa	16	375 072	462 356
C. Vastgoedbeleggingen	17	609 594 469	524 506 117
D. Andere materiële vaste activa	19	700 200	353 420
E. Financiële vaste activa	24	2 096 993	155 574
F. Vorderingen financiële leasing	20	332 972	391 187
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	21	20 329 296	19 000 000
II. Vlottende activa		5 740 474	6 237 370
C. Vorderingen financiële leasing	20	58 215	55 700
D. Handelsvorderingen	22	977 757	1 036 607
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22	463 471	1 881 629
F. Kas en kasequivalenten	23	4 200 730	3 239 503
G. Overlopende rekeningen	24	40 300	23 932
TOTAAL ACTIVA		639 169 476	551 106 024
EIGEN VERMOGEN		309 617 696	269 003 279
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		309 617 696	269 003 279
A. Kapitaal	28	87 999 055	87 999 055
B. Uitgiftepremies	28	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	28	152 816 933	99 653 847
D. Nettoresultaat van het boekjaar	28	43 898 509	56 447 178
II. MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
VERPLICHTINGEN		329 551 780	282 102 746
I. Langlopende verplichtingen		281 548 083	274 323 432
A. Voorzieningen		0	173 625
B. Langlopende financiële schulden	25	273 188 605	263 284 316
a. Kredietinstellingen	25	233 000 000	223 500 000
b. Financiële leasing		276 600	0
c. Andere	25	39 912 005	39 784 316
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25	6 300 285	9 667 059
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	27	2 059 193	1 198 432
a. Exit tax		367 021	167 282
b. Andere		1 692 172	1 031 150
II. Kortlopende verplichtingen		48 003 697	7 779 314
B. Kortlopende financiële schulden	25	40 609 456	749 596
a. Kredietinstellingen		20 000 000	
b. Financiële leasing		108 151	0
c. Andere		20 501 304	749 596
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	26	5 367 735	5 301 051
b. Andere		5 367 735	5 301 051
E. Andere kortlopende verplichtingen		154 654	151 225
F. Overlopende rekeningen	24	1 871 852	1 577 442
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		639 169 476	551 106 024

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 vastgoedbe- leggingen	Reserve van de geschatte mutatiekosten en –rechten
SALDO OP 31/12/2017	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	120 301 194	-34 275 030
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2017	0	0	0	0	6 679 297	-5 854 668
<i>Toewijzing van het operationeel uitkeerbare resultaat</i>						
<i>Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties</i>						
<i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</i>					6 679 297	-5 854 668
<i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva</i>						
<i>Slotdividend boekjaar 2017 (betaald in mei 2018)</i>						
<i>Volledig dividend boekjaar 2017</i>						
<i>Interim dividend boekjaar 2017 (voorschot betaald in december 2017)</i>						
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-4 175 124	893 731
Interim dividend 2018 (voorschot betaald in december 2018)						
Resultaat van het boekjaar 2018						
Overname van dochterondernemingen						
Fusie van dochterondernemingen					-1 497 602	778 444
Overige verhogingen (verlagingen)						
SALDO OP 31/12/2018	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	121 307 765	-38 457 522
SALDO OP 31/12/2018	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	121 307 765	-38 457 522
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2018	0	0	0	0	71 345 223	-11 846 385
<i>Toewijzing van het operationeel uitkeerbare resultaat</i>						
<i>Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties</i>					85 202	
<i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</i>					71 260 021	-11 846 385
<i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva</i>						
<i>Slotdividend boekjaar 2018 (betaald in mei 2019)</i>						
<i>Volledig dividend boekjaar 2018</i>						
<i>Interim dividend boekjaar 2018 (voorschot betaald in december 2018)</i>						
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-7 234 890	1 586 739
Resultaat van het boekjaar 2019						
Interim dividend boekjaar 2019 (voorschot betaald in december 2019)						
Fusie van dochterondernemingen						
Overige verhogingen (verlagingen)					20 335	-20 335
SALDO OP 31/12/2019	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	185 438 433	-48 737 503

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserves voor fiscale latenties	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
0	-9 280 017	0	-686 943	1 259 467	25 379 059	-143 685	215 555 079
0	1 226 658	-774 669	0	0	-3 813 555	143 685	-2 393 252
					-3 813 555	3 813 555	0
		-774 669				774 669	0
						-824 629	0
	1 226 658					-1 226 658	0
						-2 393 252	-2 393 252
						-14 359 510	-14 359 510
						11 966 258	11 966 258
					3 281 393		0
						-12 330 548	-12 330 548
						68 777 725	68 777 725
							0
					113 431		-605 726
							0
0	-8 053 358	-774 669	-686 943	1 259 467	24 960 329	56 447 178	269 003 279
0	-8 053 358	-774 669	-686 943	1 259 467	24 960 329	56 447 178	269 003 279
0	-1 613 701	-256 480	0	0	-4 469 627	-56 447 177	-3 288 147
					-4 469 627	4 469 627	0
		-256 480				171 278	0
						-59 413 636	0
	-1 613 701					1 613 701	0
						-3 288 147	-3 288 147
						-15 618 695	-15 618 695
						12 330 548	12 330 548
					5 648 151		0
						-11 590 993	-11 590 993
					4 055		4 055
							0
0	-9 667 059	-1 031 149	-686 943	1 259 467	26 142 908	43 898 510	309 617 696

KASSTROOMOVERZICHT

	2019	2018
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	3 239 504	7 183 786
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	14 752 332	10 392 703
Resultaat van het boekjaar	55 489 501	68 777 726
Resultaat van het boekjaar vóór interesten en belastingen	64 055 903	75 308 885
Ontvangen interesten	52 814	105 328
Betaalde interesten	-4 447 917	-4 727 540
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-5 412 444	-1 613 701
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	1 329 296	0
Belastingen	-88 152	-295 246
Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-39 222 056	-53 553 002
Afschrijvingen en waardeverminderingen	197 104	170 415
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	197 104	170 415
Andere niet-monetaire elementen	-43 691 194	-57 628 657
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	39 215	0
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-48 472 577	-59 413 636
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (+/-)	-1 329 296	0
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	5 412 443	1 784 979
- Exit taks bewegingen	661 022	0
- Andere niet-monetaire bewegingen	-2 000	0
Winst bij realisatie van activa	-123 069	-716 973
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-123 069	-716 973
Terugneming van uitgaven en financiële producten	4 395 103	4 622 213
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-1 515 112	-4 832 021
Bewegingen in de activa	-219 261	366 153
- Kortlopende financiële activa	-2 516	80 052
- Handelsvorderingen	58 849	2 363 536
- Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa	-276 880	-2 096 235
- Overlopende rekeningen	1 285	18 800
Bewegingen in de verplichtingen	-1 295 851	-5 198 174
- Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden	-606 660	-1 989 584
- Andere Kortlopende verplichtingen	3 429	-3 324 754
- Overlopende rekeningen	277 208	116 164
- Provisies	-173 625	0
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-796 204	0
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-9 439 397	-23 530 188
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-4 045 810	-3 733 264
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	-5 623 904	0
Desinvesteringen	12 837 712	7 760 032
Projectontwikkelingen	-12 592 658	-8 438 944
Overige immateriële vaste activa	0	-108 553
Overige materiële vaste activa	-74 316	-70 243
Financiële vaste activa	1 363	0
Vorderingen leasing	58 215	0
Langlopende financiële vaste activa	0	-18 939 216
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-4 351 709	9 193 203
Toename (+) / Afname (-) financiële bankschulden	25 722 561	28 539 215
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	-80 493	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	-10 722 000	0
Ontvangen interesten	52 814	105 328
Betaalde interesten	-4 445 450	-4 727 540
Dividend vorig boekjaar	-3 288 147	-2 393 252
Interim dividend	-11 590 993	-12 330 548
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	4 200 730	3 239 504

Inhoud toelichtingen

TOELICHTING 1:	ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING	84
TOELICHTING 2:	BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODES	84
TOELICHTING 3:	SCHATTINGEN, VERONDERSTELLINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID	91
TOELICHTING 4:	GESEGMENTEERDE INFORMATIE	92
TOELICHTING 5:	HUURINKOMSTEN EN -LASTEN	95
TOELICHTING 6:	VASTGOEDRESULTAAT	95
TOELICHTING 7:	TECHNISCHE KOSTEN	96
TOELICHTING 8:	COMMERCIELE KOSTEN	96
TOELICHTING 9:	KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN – BEHEERSKOSTEN VAN VASTGOED – ANDERE VASTGOEDKOSTEN	96
TOELICHTING 10:	ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	97
TOELICHTING 11:	RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN - VARIATIES IN REELE WAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN - ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT	97
TOELICHTING 12:	FINANCIELE INKOMSTEN	97
TOELICHTING 13:	NETTO INTERESTKOSTEN	98
TOELICHTING 14:	ANDERE FINANCIELE KOSTEN	98
TOELICHTING 15:	VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN ACTIVA EN PASSIVA - AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	98
TOELICHTING 16:	BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	98
TOELICHTING 17:	IMMATERIELE VASTE ACTIVA	99
TOELICHTING 18:	VASTGOEDBELEGGINGEN	99
TOELICHTING 19:	ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA	101
TOELICHTING 20:	VORDERINGEN FINANCIELE LEASING	101
TOELICHTING 21:	DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	102
TOELICHTING 22:	VORDERINGEN	102
TOELICHTING 23:	KAS EN KASEQUIVALENTEN	102
TOELICHTING 24:	OVERLOPENDE REKENINGEN	103
TOELICHTING 25:	FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	103
TOELICHTING 26:	HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	106
TOELICHTING 27:	UITGESTELDE BELASTINGEN	106
TOELICHTING 28:	KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES	106
TOELICHTING 29:	SCHULDGRAAD	107
TOELICHTING 30:	CONSOLIDATIEKRING	108
TOELICHTING 31:	TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MBT RESULTATENREKENING	109
TOELICHTING 32:	RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS	109
TOELICHTING 33:	PERSONEELSBESTAND	109
TOELICHTING 34:	ERELONEN COMMISSARIS	109
TOELICHTING 35:	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	109

Toelichtingen bij geconsolideerde jaarrekening

TOELICHTING 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 46/11. De vennootschap is genoteerd op NYSE Euronext Brussel. De geconsolideerde jaarrekening omvat Home Invest Belgium en haar perimetrovennootschappen, de BVBA Charlent 53 Freehold en de NV DG Development, de NV BE Real Estate.

TOELICHTING 2 : BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODES

GELIJKVORMIGHEIDSVERKLARING

De financiële staten werden opgesteld in overeenstemming met het IFRS-referentiesysteem ('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, stelt Home Invest Belgium haar jaarrekening op volgens het IFRS referentiesysteem.

De Vennootschap heeft haar openingsbalans opgesteld volgens IFRS op 1 januari 2006 (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.

VOORBEREIDINGSBASIS

De financiële staten worden uitgedrukt in euro, behalve indien anders vermeld. Zij zijn 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 perimetrovennootschappen.

Er bestaat controle over een perimetrovennootschap 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.

De jaarrekeningen van de perimetrovennootschappen waarover Home Invest Belgium controle heeft zijn integraal geconsolideerd vanaf de acquisitiedatum tot op de datum waarop de controle afloopt.

De rekeningen van de perimetrovennootschappen zijn opgesteld voor hetzelfde boekjaar als dat van Home Invest Belgium, met uitsluiting van de vennootschap BE Real Estate NV waarvan het boekjaar eindigt per 30/06. Er worden uniforme IFRS waarderingsregels toegepast op de betrokken perimetrovennootschappen. 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.

Een joint venture is een gezamenlijk akkoord waarbij de partijen die een gezamenlijke controle uitoefenen, rechten hebben op het netto-actief van het akkoord. De geconsolideerde resultatenrekeningen bevatten het aandeel van de Groep in de resultaten van de joint ventures overeenkomstig de vermogensmutatiemethode. Dit aandeel wordt berekend vanaf de begindatum tot op de einddatum van de gezamenlijke controle. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiode als die van de Vennootschap.

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.

De norm IFRS 3 – Bedrijfscombinaties – regelt de boekhoudkundige verwerking van Goodwill of Badwill en verwijst eveneens naar de IAS 36 – Waardevermindering van activa – betreffende de verplichting om jaarlijks te onderzoeken of een bepaald actief een waardevermindering moet ondergaan.

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa met een beperkte levensduur worden oorspronkelijk gewaardeerd 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 beschikbaar voor verhuur 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 niet-afrekbare BTW (de "aanschaffingswaarde"). 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.

De reële waarde wordt bepaald in twee stappen.

In de eerste stap gaat een onafhankelijke externe vastgoedexpert over tot de waardering van de vastgoedbeleggingen met inbegrip van overdrachtstaksen (registratierechten of andere overdrachtstaksen), de zogenaamde "investeringswaarde".

De expert schat de investeringswaarde op basis van 2 methodes: de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde en de Discounted Cash Flow methode (DCF-methode). De expert heeft de mogelijkheid om voor de expertise van de vastgoedbeleggingen alternatieve methodes te gebruiken.

In een tweede stap, om van de investeringswaarde naar de reële waarde te gaan, houdt de expert van de aldus geschatte vastgoedbeleggingen een geschat bedrag in voor overdrachtstaksen.

De investeringswaarde minus de overdrachtstaksen vormt de reële waarde in de betekenis van IFRS 13.

In België wordt de reële waarde als volgt bepaald:

voor de gebouwen in de Belgische portefeuille met een globale investeringswaarde van ten minste € 2 500 000, brengt de expert op de investeringswaarde een neerwaartse correctie in rekening van 2,5%¹;
voor de gebouwen in de Belgische portefeuille met een globale investeringswaarde van minder dan € 2 500 000, brengt de expert op de investeringswaarde een neerwaartse correctie in rekening die overeenstemt met de integrale registratierechten die van toepassing zijn in de regionale reglementering:

- 12,5% voor onroerende goederen in Brussel en Wallonië;
- 10% voor onroerende goederen in Vlaanderen;
- 2% voor erfpachten;
- ...

Wanneer Home Invest Belgium het besluit neemt uit de Belgische portefeuille een gebouw te vervreemden onder een welbepaalde transactiestructuur, dan worden voor de bepaling van de reële waarde de effectieve overdrachtstaksen in mindering gebracht die verwacht worden van toepassing te zijn op de transactie, ongeacht de globale investeringswaarde van het gebouw.

In Nederland bedragen de overdrachtstaksen 2% voor residentieel vastgoed.

¹ De boekhoudkundige verwerking (zijnde de beroepsvereniging voor de Belgische GVV's) werd toegelicht in het persbericht dat door BeAMA op 8 februari 2006 gepubliceerd werd, en bevestigd werd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016.

Boekhoudkundige verwerking van de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie

Elke winst of elk verlies uit een wijziging 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 – "b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" en "c. Reserve 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 renovatiewerken: deze worden normaal uitgevoerd om de 20 à 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 renovatiewerken 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 intresten betaald tijdens de bouw.

Verkoop van onroerende goederen

Naar aanleiding van een verkoop van een onroerend goed zal de verkoopprijs verminderd met de commercialisatiekosten geboekt worden onder rubriek XVI.A Netto verkopen van de onroerende goederen van de resultatenrekening, terwijl de annulering van de reële waarde van het gebouw in het negatief geboekt zal worden onder rubriek XVI.B Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen. Het verschil tussen beide rubrieken vormt de rubriek XVI. Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen.

De gerealiseerde meerwaarde die uitkeerbaar is voor de aandeelhouder wordt berekend als het verschil tussen de verkoopprijs van het onroerend goed verminderd met de commercialisatiekosten en de historische aankoopwaarde verhoogd met de gedane investeringen. Na verkoop worden de reeds geboekte latente meerwaarden en de overdrachtrechten die voorheen geboekt werden onder de reserverubrieken "Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" en "Reserve van de geschatte mutatiekosten-en rechten" geannuleerd worden door hen tegen te boeken bij de aanwending van het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de uitkeerbare meerwaarden. Deze laatste bewerking wordt doorgevoerd in hetzelfde boekjaar als de verkoop van het onroerend goed.

Deze bedragen worden geheel opgenomen in het berekeningsschema van het bedrag vermeld in artikel 13, §1, alinea 1 van de Wet van 16 juni 2014 en volgende.

PROJECTONTWIKKELINGEN

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld worden voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de subrubriek 'Projectontwikkelingen' en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun Reële Waarde.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan Reële Waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is:

- De te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat;
- Alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkelingen zijn bekomen;
- De realisatie van het project staat vast.

De Reële Waarde is gebaseerd op de waardering door de Vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Indien bovenstaande voorwaarden niet zijn vervuld, blijft het project gewaardeerd aan kostprijs. De kostprijs omvat alle rechtstreeks aan de projectontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringsuitgaven, die als verwervingskosten worden gekwalificeerd (materialen, aannemingswerken, technische studies, honoraria van architecten, studiebureaus, project management, juridische raadgevers, verzekeringen, BTW, taksen en toewijsbare interne kosten).

Indien de duur van het project één jaar overschrijdt, worden ook de interestkosten, die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de projectontwikkeling geactiveerd als deel van de kostprijs van de projectontwikkeling, aan een interest die de gemiddelde interestkost van Home Invest Belgium weerspiegelt.

Op het ogenblik dat de werken beëindigd zijn, worden de gebouwen overgeboekt van de rubriek 'Projectontwikkelingen' naar de rubriek 'Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur'.

TRANSACTIEKOSTEN

Transactiekosten in het kader van acquisities zoals onder meer commissies betaald aan vastgoedmakelaars, erelonen voor adviseurs en toewijsbare interne kosten worden als volgt verwerkt:

- transactiekosten naar aanleiding van de verwerving van een gebouw, worden geactiveerd op het gebouw;
- transactiekosten naar aanleiding van de verwerving van een aandelenparticipatie in een vastgoedvennootschap worden geactiveerd op de participatie.

ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA

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

De gebruiksduur is voor elke categorie van activa de volgende:

- informatica-uitrusting: 3 jaar;
- meubilair en kantoomateriaal: 10 jaar;
- kantoorinrichting: afhankelijk van de duur van de huurovereenkomst, met een maximum van 6 jaar.

VERHUURKOSTEN

Verhuurkosten in het kader van de verhuur van vastgoedbeleggingen zoals onder meer commissies betaald aan vastgoedmakelaars, marketingkosten en toewijsbare interne kosten worden als volgt verwerkt:

- verhuurkosten naar aanleiding van de verhuur van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, die geen voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering na oplevering, worden geboekt in de resultatenrekening onder de rubriek X Commerciële kosten;
- verhuurkosten naar aanleiding van de verhuur van projectontwikkelingen of vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, die voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering na oplevering, worden geactiveerd op het project.

FINANCIËLE ACTIVA

Handelsvorderingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen hun transactieprijs, wanneer ze geen significante financieringscomponent bevatten, wat het geval is voor alle handelsvorderingen van Home Invest Belgium. Andere financiële activa worden aanvankelijk gewaardeerd tegen reële waarde vermeerderd met, in het geval van een financieel actief dat niet tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening wordt gewaardeerd, transactiekosten die direct kunnen worden toegerekend aan de verwerving van het financiële actief.

Een financieel actief wordt geclassificeerd als vlottend, wanneer de verwachte kasstromen een looptijd hebben van minder dan een jaar.

Alle opgenomen financiële activa zullen vervolgens gewaardeerd worden tegen geamortiseerde kostprijs dan wel reële waarde, volgens IFRS 9. Meer bepaald:

- een schuldinstrument dat (i) wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is contractuele kasstromen te ontvangen en (ii) contractuele kasstromen heeft die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen, wordt tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd (exclusief afgeschreven bijzondere waardevermindering), tenzij het actief is aangewezen als gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (FVTPL) onder de optie reële waarde;
- een schuldinstrument dat (i) wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel waarvan het doel wordt bereikt door zowel contractuele kasstromen te ontvangen als financiële activa te verkopen en (ii) waarvan de contractvoorwaarden op bepaalde data aanleiding geven tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op de uitstaande hoofdsom betreffen, wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in andere elementen van het totaalresultaat (FVTOCI), tenzij het actief is aangewezen als gewaardeerd tegen FVTPL onder de optie reële waarde;
- alle overige schuldinstrumenten worden tegen FVTPL gewaardeerd;
- alle aandelenbeleggingen worden tegen reële waarde gewaardeerd in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie, waarbij winsten en verliezen worden verantwoord in de winst of het verlies met dien verstande dat als een aandelenbelegging niet wordt aangehouden voor handelsdoeleinden noch als voorwaardelijke vergoeding wordt verantwoord door een overnemende partij in een bedrijfscombinatie, bij eerste opname de onherroepelijke verkiezing kan worden gemaakt om de belegging tegen FVTOCI te waarderen met dividendopbrengsten opgenomen in winst of verlies.

Voor instrumenten die genoteerd worden op een actieve markt stemt de reële waarde overeen met de marktprijs (niveau 1). Voor instrumenten die niet genoteerd worden op een actieve markt wordt de reële waarde bepaald met behulp van waarderingstechnieken, met inbegrip van recente transacties tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn of transacties met instrumenten die in grote mate gelijkaardig zijn (niveau 2); of met behulp van verdisconteerde kasstroomanalyses, met inbegrip van veronderstellingen die in grote mate consistent zijn met waarneembare marktgegevens (niveau 3). In beperkte omstandigheden kan de kostprijs van een instrument een passende schatting van de reële waarde vormen. Dit kan het geval zijn als er onvoldoende meer recente informatie beschikbaar is om de reële waarde te bepalen, of als er van een grote bandbreedte van mogelijke waarderingen tegen reële waarde sprake is en de kostprijs de beste schatting van de reële waarde binnen die bandbreedte vertegenwoordigt.

BIJZONDERE WAARDERVERMINDERINGEN VAN FINANCIËLE ACTIVA

Het bijzondere waardeverminderverslies van een financieel actief dat wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt berekend op basis van het verwachte verliesmodel. Bij de weergave van het gewogen gemiddelde van kredietverliezen worden de respectieve risico's van een wanbetaling als wegingsfactoren gebruikt.

Voor handelsvorderingen en financiële lease vorderingen, die niet een aanzienlijk financieringsgedeelte bevatten (d.w.z. vrijwel alle handelsvorderingen), wordt de voorziening voor verliezen gewaardeerd tegen een bedrag dat gelijk is aan de tijdens de looptijd te verwachte kredietverliezen. Dit zijn de verwachte kredietverliezen die voortvloeien uit alle eventuele wanbetalingen gedurende de verwachte levensduur van deze handelsvorderingen, aan de hand van een voorzieningenmatrix die rekening houdt met historische informatie over wanbetalingen aangepast voor toekomstgerichte informatie.

Bijzondere waardeverminderversliezen worden opgenomen in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, met uitzondering van schuldinstrumenten die tegen reële waarde worden opgenomen in andere elementen van het totaalresultaat. In dat geval wordt de voorziening verantwoord in andere elementen van het totaalresultaat.

FINANCIËLE PASSIVA

De financiële passiva worden geboekt tegen hun afgeschreven kost.

Afgeleide financiële instrumenten

Een afgeleid financieel instrument is een financieel instrument of een ander contract dat binnen het toepassingsgebied van IFRS 9 valt en dat de volgende drie kenmerken bezit:

- de waarde ervan verandert als gevolg van veranderingen in een bepaalde rente, prijs van een financieel instrument, commodityprijs, wisselkoers, index van prijzen of rentevoeten, creditrating of kredietwaardigheidsindex, of andere variabelen, mits, in geval van een niet-financiële variabele, de variabele niet specifiek voor een contractpartij is (soms 'de onderliggende waarde' genoemd);
- er is geen netto-aanvangsinvestering benodigd of een geringe netto-aanvangsinvestering in verhouding tot andere soorten contracten die naar verwachting op vergelijkbare wijze op veranderingen in marktfactoren reageren;
- het wordt op een tijdstip in de toekomst afgewikkeld.

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. Afgeleide financiële instrumenten worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde op het moment van aangaan van het afgeleide contract en worden na initiële opname geherwaardeerd tegen reële waarde op het einde van elke afsluitperiode.

- Economische afdekking:
De variaties in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die niet beantwoorden aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IFRS 9, worden geboekt in de resultatenrekening.
- Kasstroomafdekking:
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 IFRS 9, 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. Wanneer 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 IN EIGENDOM BESTEMD VOOR VERKOOP

Een vastgoedbelegging wordt beschouwd als bestemd voor verkoop als het onmiddellijk kan worden verkocht in zijn huidige staat en een verkoop hoogst waarschijnlijk is.

Een vastgoedbelegging bestemd voor verkoop wordt op dezelfde manier gewaardeerd als een andere vastgoedbelegging.

De deelverkoppen (unit per unit) van een gebouw worden uitgevoerd over verschillende jaren. Rekening houdend met het feit dat de vastgoedexpert een pand in zijn geheel (en niet unit per unit) valoriseert, maakt de opname ervan in deze rubriek willekeurig en kan de lezer misleiden in vergelijking tot de geldende strategie. Daarom heeft Home Invest Belgium beslist om vanaf boekjaar 2017 deze verkopen niet langer op te nemen in de rubriek vastgoedbeleggingen in eigendom bestemd voor verkoop.

KAS EN KASEQUIVALENTEN

De rubriek "Kas en kasequivalenten" omvat de kategoeden 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 ervan door de Algemene Vergadering van aandeelhouders. Elk eventueel interimdividend wordt geboekt in schulden, zodra de Raad van Bestuur de beslissing tot uitkering van een dergelijk dividend genomen heeft.

VOORZIENINGEN

Op de balans wordt een voorziening geboekt wanneer:

- er een (juridische of impliciete) verplichting bestaat als gevolg van een vroegere gebeurtenis; en
- het waarschijnlijk is dat er middelen zullen moeten worden aangewend om aan die verplichting te voldoen; en
- 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 belastingvoet die geldt op 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. De variatie van de uitgestelde belasting wordt opgenomen onder de rubriek XIX Ander portefeuilresultaat. 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 exit taks is de belasting op de meerwaarde uit de fusie van een onderneming die geen GVV is met een GVV. Wanneer de onderneming die niet het statuut van GVV heeft, voor het eerst in de consolidatiekring van de groep terechtkomt, wordt een voorziening voor exit taks 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, en dit 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 opzegvergoedingen worden integraal geboekt op het ogenblik van hun facturatie in de rubriek I.E. 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 K.B. 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

De financiële verslaggeving van Home Invest Belgium wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GVV-wet en het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ("IASB") en het International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") en goedgekeurd door de Europese Unie ("EU"), voor zover van toepassing op activiteiten van Home Invest Belgium.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2019

De Groep heeft IFRS 16 Leases, voor het eerst toegepast. IFRS 16 zet de beginselen uiteen voor de erkenning, waardering, presentatie en toelichting van leases en vereist dat lessees alle leases, onder één model, boekhoudkundig op de balans verwerken. Op de aanvangsdatum van een lease erkent een lessee een verplichting om leasebetalingen te verrichten en een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief te gebruiken gedurende de leasetermijn. Lessees zijn verplicht om de rente op de leaseverplichting en de afschrijving op het gebruiksrecht afzonderlijk te erkennen. Lessees zijn ook verplicht om de leaseverplichting te herwaarderen wanneer zich bepaalde gebeurtenissen voordoen. Doorgaans zal de lessee het bedrag van de herwaardering van de leaseverplichting als een aanpassing van het gebruiksrecht erkennen.

In het kader van de toepassing van IFRS 16 heeft de Groep een Gebruiksrecht en een Leaseverplichting erkent ten bedrage van € 492 K per 1 januari 2019. De gehanteerde verdiconteringsvoet bedroeg 1,30%.

De impact van de toepassing van IFRS16 op de resultatenrekening is beperkt. Voor de periode geëindigd op 31 december 2019:

- Afschrijvingskosten stegen met € 109 K, met betrekking tot de afschrijving van opgenomen bijkomende activa/gebruiksrecht;
- Huurkosten daalden met € 113 K;
- Financieringskosten stegen met € 6 K, met betrekking tot de rentelasten op opgenomen bijkomende leaseverplichtingen.

Verscheidene andere wijzigingen en interpretaties zijn in 2019 voor het eerst van toepassing, maar hebben geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep. De Groep heeft standaarden, interpretaties en wijzigingen die gepubliceerd maar nog niet van toepassing zijn, niet vervroegd toegepast

- Wijzigingen in IFRS 9 – Financiële instrumenten – Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie
- Wijzigingen in IAS 19 – Personeelsbeloningen – Wijziging, inperking of afwikkeling van een plan
- Wijzigingen in IAS 28 – Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures – Belangen op lange termijn in geassocieerde deelnemingen en joint ventures
- IFRIC 23 – Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen
- Jaarlijkse verbeteringen – Cyclus 2015 – 2017: wijzigingen aan IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 en IAS 23

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2019

De nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die op de datum van publicatie van de jaarrekening van de Groep wel waren uitgegeven maar nog niet van toepassing waren, worden hieronder toegelicht. De Groep is van plan deze standaarden en interpretaties toe te passen wanneer deze van toepassing zijn.

- Wijzigingen aan de verwijzingen naar het conceptueel kader in IFRS-standaarden, van toepassing per 1 januari 2020
- Wijzigingen in IFR 3 – Bedrijfscombinaties – Definitie van een bedrijf, van toepassing per 1 januari 2020
- Wijzigingen aan IFRS 7 en IFRS 9 – Financiële instrumenten – hervorming benchmarkrentes
- Wijzigingen aan IAS 39 – Financiële instrumenten: opname en waardering
- IFRS 17 – Verzekeringscontracten, van toepassing per 1 januari 2021
- Wijzigingen in IAS 1 – Presentatie van de jaarrekening en IAS 8 – Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten, van toepassing per 1 januari 2020

Gezien de activiteiten van de Home Invest Belgium, wordt er niet verwacht dat de inwerkingtreding van de overige nieuwe normen een aanpassingen, een materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Home Invest Belgium.

TOELICHTING 3 : SCHATTINGEN, VERONDERSTELLINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De waarde van de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium wordt driemaandelijks gewaardeerd door vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. Jaarlijks maakt Home Invest Belgium ook zelf en parallel aan het werk van de vastgoeddeskundigen, een waardering van haar portefeuille vanuit het perspectief van continue uitbating ervan door haar eigen teams. De vastgoedbeleggingen worden in de geconsolideerde rekeningen van de Groep geboekt tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

Het is mogelijk dat de vastgoedexpertiseverlagen van de vastgoeddeskundige, waarvan de belangrijkste bevindingen en conclusies in dit Jaarverslag zijn opgenomen, gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand verkeerd of niet-aangepast zouden blijken. Hierdoor zou het kunnen dat de Reële Waarde verschilt van de waarde die Home Invest Belgium kan realiseren bij een eventuele verkoop van het vastgoed. Mogelijke verschillen tussen onafhankelijke waarderings- en de Reële Waarde van het vastgoed dat tot de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium behoort, kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van Home Invest Belgium, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

Indien een nieuwe vastgoeddeskundige wordt aangesteld bestaat tevens het risico dat deze de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium op een andere basis waardeert, wat kan resulteren in significante afwijkingen van de waardering van de vastgoedportefeuille door de huidige Vastgoeddeskundige. Dergelijke verschillen in waardering kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van Home Invest Belgium, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

Financiële instrumenten

De Reële Waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die Home Invest Belgium dient te betalen of ontvangen om haar posities op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op dat moment geldende rentecurve, kredietwaardigheid van de tegenpartijen en eventuele optiewaarde. De Reële Waarde van indekkingsinstrumenten wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een overzicht bevindt zich in "Toelichting 25 Financiële Activa en Passiva" in het Financieel verslag.

Transacties

In het kader van een patrimoniumverwerving door de verwerving van aandelen van vennootschappen baseert Home Invest Belgium zich op het bezitspercentage van de aandelen en de benoemingsbevoegdheid van de bestuurders om te bepalen of Home Invest Belgium een globale controle, een gezamenlijke controle of een significante invloed uitoefent op investeringen. Indien een patrimonium overeenkomt met de definitie van een bedrijfscombinatie zoals bepaald in IFRS 3, herwaardeert Home Invest Belgium de verworven activa en verplichtingen bij dergelijke bedrijfscombinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het verworven vastgoedpatrimonium wordt opgesteld op basis van de waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen.

TOELICHTING 4 : GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Home Invest Belgium heeft een investeringsstrategie die gericht is op residentieel vastgoed in de brede zin van het woord (appartementen, vakantiewoningen, enz.). Haar investeringsstrategie wordt bijgevolg in belangrijke mate bepaald door de geografische ligging van de gebouwen. Home Invest Belgium maakt het onderscheid tussen 4 geografische segmenten : Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het Vlaams Gewest en het Waals Gewest en Nederland.

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCHE REGIO

2019	Geconsolideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	25 185 096	14 642 834	2 498 579	5 214 102	2 829 580	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-63 129	-41 086	-7 141	-14 902	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	25 121 967	14 601 748	2 491 439	5 199 200	2 829 580	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	181 842	149 993	7 719	24 130	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	817 099	400 375	92 731	163 524	160 469	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2 992 075	-1 956 541	-233 962	-641 104	-160 469	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	23 128 832	13 195 574	2 357 926	4 745 751	2 829 581	0
IX. Technische kosten (-)	-1 150 089	-738 534	-139 346	-272 209	0	0
X. Commerciële kosten (-)	-470 586	-336 871	-57 959	-75 755	0	0
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-212 819	-234 045	7 928	13 298	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-2 431 812	0	0	0	0	-2 431 812
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-4 265 306	-1 309 451	-189 378	-334 666	0	-2 431 812
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18 863 526	11 886 124	2 168 549	4 411 085	2 829 581	-2 431 811
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2 876 776	0	0	0	0	-2 876 776
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	10 120	0	0	0	0	10 120
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 996 870	11 886 124	2 168 549	4 411 085	2 829 581	-5 298 468
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	123 069	89 601	33 469	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	48 472 577	41 466 456	1 677 188	2 775 933	2 553 000	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-536 613	0	0	0	0	-536 613
OPERATIONEEL RESULTAAT	64 055 903	53 442 180	3 879 205	7 187 018	5 382 581	-5 835 081
XX. Financiële inkomsten (+)	52 814	0	0	0	0	52 814
XXI. Netto interestkosten (-)	-4 334 695	0	0	0	0	-4 334 695
XXII. Andere financiële kosten (-)	-113 216	0	0	0	0	-113 216
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-5 412 444	0	0	0	0	-5 412 444
FINANCIIEEL RESULTAAT	-9 807 541	0	0	0	0	-9 807 541
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	1 329 296	0	0	0	0	1 329 296
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	55 577 658	53 442 180	3 879 205	7 187 018	5 382 581	-14 313 326
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-88 152	0	0	0	0	-88 152
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-88 152	0	0	0	0	-88 152
NETTO RESULTAAT	55 489 506	53 442 180	3 879 205	7 187 018	5 382 581	-14 401 479

BALANS PER GEWEST

2019	Geconsolideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	573 376 628	374 212 618	65 173 282	80 155 729	53 835 000	0
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	36 217 841	33 985 646	2 232 195	0	0	0
Andere activa	29 575 007	0	0	0	0	29 575 007
TOTAAL ACTIVA	639 169 476	408 198 264	67 405 477	80 155 729	53 835 000	29 575 007
Percentage per segment	100,00%	63,86%	10,55%	12,54%	8,42%	4,63%
Eigen vermogen	309 617 696	0	0	0	0	309 617 696
Passiva	329 551 780	0	0	0	0	329 551 780
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	639 169 476	0	0	0	0	639 169 476

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCHE REGIO

2018	Geconsolideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	24 286 604	14 101 789	2 159 888	5 249 101	2 775 827	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-294 009	-204 302	-26 152	-63 555	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	23 992 595	13 897 486	2 133 737	5 185 545	2 775 827	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	170 800	153 403	11 057	6 340	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	577 974	152 189	32 672	353 121	39 992	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3 016 662	-2 126 770	-212 958	-636 466	-40 468	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-650	-650	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	21 724 057	12 075 657	1 964 508	4 908 540	2 775 352	0
IX. Technische kosten (-)	-1 099 527	-774 694	-85 302	-239 531	0	0
X. Commerciële kosten (-)	-312 350	-203 648	-80 987	-27 715	0	0
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-340 659	-235 071	-37 535	-68 053	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-3 903 591	0	0	0	0	-3 903 591
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-8 616	-3 306	0	-5 310	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-5 664 743	-1 216 720	-203 824	-340 609	0	-3 903 591
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16 059 314	10 858 937	1 760 684	4 567 931	2 775 352	-3 903 591
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-887 977	0	0	0	0	-887 977
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	285 005	0	0	0	0	285 005
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 456 342	10 858 937	1 760 684	4 567 931	2 775 352	-4 506 562
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	610 185	612 605	-2 420	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	59 413 636	43 103 157	8 785 851	5 306 755	2 217 873	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-171 278	85 203	0	0	-256 481	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	75 308 885	54 659 902	10 544 115	9 874 686	4 736 744	-4 506 562
XX. Financiële inkomsten (+)	105 328	12 762	0	0	0	92 565
XXI. Netto interestkosten (-)	-4 672 338	0	0	0	0	-4 672 338
XXII. Andere financiële kosten (-)	-55 202	0	0	0	0	-55 202
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-1 613 701	0	0	0	0	-1 613 701
FINANCIEEL RESULTAAT	-6 235 914	12 762	0	0	0	-6 248 676
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	0	0	0	0	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	69 072 971	54 672 664	10 544 115	9 874 686	4 736 744	-10 755 238
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-295 246	0	0	0	0	-295 246
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-295 246	0	0	0	0	-295 246
NETTO RESULTAAT	68 777 725	54 672 664	10 544 115	9 874 686	4 736 744	-11 050 484

De overige materiële vaste activa worden beschreven in toelichting 19.
De immateriële vaste activa worden beschreven in toelichting 17.

BALANS PER GEWEST

2018	Geconsolideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	423 105 968	267 496 665	39 375 322	67 130 060	49 103 922	0
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	34 758 954	27 972 018	6 786 935	0	0	0
Andere activa	12 424 899	0	0	0	0	11 842 260
TOTAAL ACTIVA	470 289 820	296 051 322	46 162 257	67 130 060	49 103 922	11 842 260
Percentage per segment	100,00%	62,95%	9,82%	14,27%	10,44%	2,52%
Eigen vermogen	215 555 079	0	0	0	0	215 555 079
Passiva	254 734 741	0	0	0	0	254 734 741
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	470 289 820	0	0	0	0	470 289 820

TOELICHTING 5 : HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

	2019	2018
I. Huurinkomsten	25 185 096	24 286 604
A. Huur	25 106 702	24 220 605
C. Huurkortingen	-66 665	-77 714
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	145 059	143 714
III. Met verhuur verbonden kosten	-63 129	-294 009
A. Te betalen huur op gehuurde activa	0	-104 550
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-88 596	-228 723
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	25 468	39 264
NETTO HUURRESULTAAT	25 121 967	23 992 595

De stijging van het netto huurresultaat is voornamelijk te danken aan de aankopen van gebouwen en de oplevering van projecten in ontwikkeling.

TOELICHTING 6 : VASTGOEDRESULTAAT

	2019	2018
NETTO HUURRESULTAAT	25 121 967	23 992 595
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	181 842	170 800
A. Verkregen vergoedingen op huurschade	181 842	170 800
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	817 099	577 974
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	83 112	79 442
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	733 987	498 532
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2 992 075	-3 016 662
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	-490 265	-532 893
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2 501 811	-2 483 769
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	-650
TOTAAL	-1 993 134	-2 268 538
VASTGOEDRESULTAAT	23 128 832	21 724 057

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

De huurlasten voor rekening van de eigenaar betreffen alle lasten van de gebouwen waarvan de huren die de huurders betalen, alle diensten en lasten omvatten

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

TOELICHTING 7 : TECHNISCHE KOSTEN

	2 019	2 018
IX. Technische kosten		
A. Recurrente technische kosten	-1 219 812	-1 049 789
1. Herstellingen	-1 040 448	-910 440
3. Verzekeringspremies	-179 364	-139 349
B. Niet-recurrente technische kosten	69 722	-49 739
1. Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, ...)	89 983	-53 911
2. Schadegevallen	-20 261	4 172
TOTAAL	-1 150 089	-1 099 527

In het kader van de jaarlijkse budgetprognose 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. De technische kosten doen zich het meest voor na het vertrek van huurders of in het geval van noodzakelijke herstellingen tijdens de huurperiode.

TOELICHTING 8 : COMMERCIËLE KOSTEN

	2 019	2 018
X. Commerciële kosten		
A. Makelaarscommissies	-366 818	-232 740
B. Publiciteit	-50 039	-118 906
C. Erelonen van advocaten en juridische kosten	-53 728	39 296
TOTAAL	-470 586	-312 350

De commerciële kosten omvatten de commissielonen betaald aan de vastgoedmakelaars voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de gedeelde kost van plaatsbeschrijvingen, alsook de erelonen van advocaten aangesteld in het kader van een strikt beheer van de verhuring van de portefeuille.

TOELICHTING 9 : KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN – BEHEERSKOSTEN VAN VASTGOED – ANDERE VASTGOEDKOSTEN

	2 019	2 018
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-212 819	-340 659
XII. Beheerskosten vastgoed	-2 431 812	-3 903 591
A. Externe beheervergoedingen	-255 674	-384 320
B. (Interne) beheerskosten van het patrimonium	-2 176 137	-3 519 270
XIII. Andere vastgoedkosten	0	-8 616
TOTAAL	-2 644 631	-4 252 866
VASTGOEDKOSTEN	-4 265 306	-5 664 743
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18 863 526	16 059 314

In 2019 werden de kosten van de verschillende comités en het management opgenomen in rubriek XIV algemene kosten, en dit voor een bedrag van 1,3 MEUR. In 2018 werden deze kosten ondergebracht in de rubriek XII Beheerskosten vastgoed.

De beheerskosten van vastgoed bevatten onder meer personeelskosten. Home Invest Belgium heeft voor zijn personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde bijdrage (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming en de werknemers.

TOELICHTING 10 : ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

	2 019	2 018
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18 863 526	16 059 314
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2 876 776	-887 977
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	10 120	285 005
TOTAAL	-2 866 657	-602 972
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 996 870	15 456 342

In 2019 werden de kosten van de verschillende comités en het management opgenomen in rubriek XIV algemene kosten, en dit voor een bedrag van 1,3 MEUR. In 2018 werden deze kosten ondergebracht in de rubriek XII Beheerskosten vastgoed.

TOELICHTING 11 : RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN – VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN – ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

	2 019	2 018
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 996 870	15 456 342
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	123 069	610 185
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	12 837 712	7 760 032
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-12 714 643	-7 149 847
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	48 472 578	59 413 636
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25 598 051	71 978 068
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10 411 264	-718 047
C. Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	34 012 388	65 986
D. Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-726 597	-11 912 371
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-536 613	-171 278
TOTAAL PORTEFEUILLE RESULTAAT	48 059 034	59 852 543
OPERATIONEEL RESULTAAT	64 055 903	75 308 885

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

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.).

Overeenkomstig artikel 27 §1 - 1° van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, zoals beschreven in de toelichtingen bij de statutaire jaarrekening, zijn de meerwaarden gerealiseerd op vastgoed tijdens het boekjaar uitkeerbaar, berekend in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven. Op 31 December 2019 bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus € 5 771 220 (tegenover de aankoopwaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde tegenover de laatste reële waarde € 123 069 bedroeg.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -0,6 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

TOELICHTING 12 : FINANCIËLE INKOMSTEN

	2019	2018
XX. Financiële inkomsten		
A. Geïnde interesten en dividenden	531	39 997
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	52 283	65 331
TOTAAL	52 814	105 328

De geïnde interesten en dividenden zijn uitsluitend afkomstig van de deposito's op korte termijn van het surplus aan liquiditeiten. De vergoedingen voor financiële leasing betreffen de leasings zoals beschreven in Bijlage 20.

TOELICHTING 13 : NETTO INTERESTKOSTEN

	2 019	2 018
XXI. Netto interestkosten		
A. Nominale interestlasten op leningen	-2 994 114	-2 956 876
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1 334 668	-1 715 462
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1 334 668	-1 715 462
E. Andere interestkosten	-5 916	0
TOTAAL	-4 334 698	-4 672 338

TOELICHTING 14 : ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

	2 019	2 018
XXII. Andere financiële kosten	-113 219	-55 202
A. Bankkosten en andere commissies	-113 219	-52 596
B. Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0
D. Andere	0	-2 606
TOTAAL	-113 219	-55 202

TOELICHTING 15: VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN ACTIVA EN PASSIVA AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

	2 019	2018
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5 412 444	-1 613 701
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-5 412 444	-1 613 701
TOTAAL	-5 412 444	-1 613 701
FINANCIËEL RESULTAAT	-9 807 547	-6 235 914
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1 329 296	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	55 577 653	69 072 971

De variaties in de reële waarde van de financiële activa betreffen de periodieke herwaarderingen van de afdekkingsinstrumenten die als inefficiënt worden beschouwd ingevolge de toepassing van IFRS 9, en dus geboekt worden in de resultatenrekening. Deze kost of product is puur latent, in de veronderstelling dat de GVV of de banken niet overgaan tot een vervroegde vereffening van deze producten, en wordt weggelaten bij de berekening van het uitkeerbaar resultaat.

TOELICHTING 16 : BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	2 019	2 018
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	55 577 653	69 072 971
XXIV. Vennootschapsbelasting	-88 152	-295 246
XXV. Exit taks	0	0
BELASTINGEN	-88 152	-295 246
NETTO RESULTAAT	55 489 501	68 777 725

Als openbare GVV geniet Home Invest Belgium in België van een bijzonder fiscaal statuut. Enkel de voordelen in natura, de abnormale en goedgunstige voordelen alsook bepaalde specifieke kosten zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting in België. Het fiscale resultaat afkomstig van de Nederlandse activiteiten wordt in Nederland belast aan het tarief van de Nederlandse vennootschapsbelasting.

TOELICHTING 17 : IMMATERIELE VASTE ACTIVA

	2019	2018
Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar	462 356	416 024
1. Bruto bedrag	567 485	458 932
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-105 129	-42 908
Investerings	0	108 553
Afschrijvingen (-)	-87 284	-62 221
Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar	375 072	462 356
1. Bruto bedrag	567 485	567 485
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-192 413	-105 129

De immateriële activa betreffen de software Axserion. Deze worden afgeschreven over 6 jaar en dit vanaf de ingebruikname in 2018. De afschrijvingen worden geboekt onder de rubriek XII "Beheerskosten vastgoed" van de resultatenrekening.

TOELICHTING 18 : VASTGOEDBELEGGINGEN

	2019	2018
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	524 506 117	457 864 921
a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie	490 364 387	423 105 968
Opgeleverde projectontwikkelingen (+)	14 718 671	17 533 331
Acquisities van gebouwen (+)	0	0
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	4 045 810	3 733 264
Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+)	30 198 667	-719 157
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	46 763 735	56 170 828
Verkopen (-)	-12 714 643	-7 149 847
Transfer naar projectontwikkelingen	0	-2 310 000
a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie, saldo einde boekjaar	573 376 627	490 364 387
b. Projectontwikkelingen	34 141 731	34 758 953
Investerings – projectontwikkelingen	12 592 658	8 438 944
Transfer vanuit vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	2 310 000
Opgeleverde projectontwikkelingen (-)	-14 718 671	-17 533 331
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	1 709 158	3 242 808
Verwerving van projecten via vennootschappen (+)	2 492 966	2 924 356
b. Projectontwikkelingen, saldo begin boekjaar	36 217 841	34 141 731
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	Geen	Geen
d. Andere	Geen	Geen
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	609 594 468	524 506 117

IFRS 13 is van toepassing op de IFRS-normen die waarderingen tegen 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, inclusief de projectontwikkelingen, op 31 december 2019 € 609 594 468. Deze reële waarden zijn van niveau 3. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 3 voor de Vastgoedbeleggingen, heeft de vennootschap geen opvolgingsbeleid uitgerold voor de overdrachten tussen de hiërarchische niveaus.

Home Invest Belgium heeft in 2019 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 48,47 miljoen (waarvan € 46,76 miljoen op de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur en € 1,71 miljoen op de projectontwikkelingen).

Deze variaties zijn voor een deel het gevolg van de aanpassing in 2019 van de aannames in de verwerking van de mutatierechten ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Deze aanpassingen hadden een positief effect op de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 34,18 miljoen.

Meer bepaald werd in het kader van de bepaling van de mutatierechten (als onderdeel van de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) niet langer gebruik gemaakt van de categorie van residentiële of gemengde gebouwen waarvan de aard en de conceptie zich lenen tot een verkoop in afzonderlijke eenheden.

Zodoende wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen als volgt bepaald:

- voor de gebouwen in België met een globale investeringswaarde van ten minste € 2,5 miljoen wordt van de investeringswaarde een bedrag van geschatte mutatierechten afgetrokken van 2,5%;
- voor de gebouwen in België met een globale investeringswaarde van minder dan € 2,5 miljoen worden van de investeringswaarde de toepasselijke registratierechten afgetrokken (12,5% voor eigendommen in Brussel en Wallonië en 10,0% in Vlaanderen).

Deze aanpassing is verantwoord omwille van verschillende overwegingen.

Vooreerst is het atypisch binnen de GVV-sector om in het kader van de bepaling van de mutatierechten naast de twee gebruikelijke categorieën van (i) gebouwen groter dan € 2,5 miljoen en (ii) gebouwen kleiner dan € 2,5 miljoen, ook een derde categorie te hanteren van (iii) gebouwen waarvan de aard en de conceptie zich lenen tot een verkoop in afzonderlijke eenheden.

Daarnaast is de residentiële sector binnen een internationale context volop aan het professionaliseren en institutionaliseren. In België hebben recent ingevoerde wetwijzigingen nieuwe structuren mogelijk gemaakt zoals de niet-genoteerde geregelende vastgoedvennootschappen (GVBF) en het aanhouden van deelnemingen (meer dan 25% in plaats van voorheen meer dan 50%) door een openbare GVV in andere vennootschappen (zoals onder meer ook in een institutionele GVV). Met deze wetwijzigingen wenst de wetgever de pooling aan te moedigen van investeerders in professionele vennootschapsstructuren. Deze structuren creëren voor Home Invest Belgium, naast de methode van klassieke verkopen per stuk, nieuwe mogelijkheden om gebouwen te verkopen. De effectieve registratierechten die in het kader van het vervreemden van vastgoedbeleggingen van toepassing zullen zijn, zullen afhankelijk zijn van de gekozen transactiestructuur. Tegen deze achtergrond is de strategie van Home Invest Belgium geëvolueerd teneinde zich niet te beperken tot de methode van verkopen per stuk. Op het moment dat beslist wordt tot de verkoop van een gebouw zal geval per geval bekeken worden welke verkoopstructuur op dat moment in die specifieke context de waarde voor de aandeelhouders van Home Invest Belgium maximaliseert. Bijgevolg is het onmogelijk om vandaag reeds de toepasbare registratierechten te kennen en is het verantwoord om op gebouwen met een investeringswaarde van ten minste € 2,5 miljoen het gemiddelde sectorpercentage van 2,5% rechten toe te passen en op gebouwen met een investeringswaarde van minder dan € 2,5 miljoen de volledige registratierechten van 10% (in Vlaanderen) en 12,5% (in Brussel en Wallonië).

De reële waarde is gebaseerd op volgende kwantitatieve parameters:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur		31-12-19
Huurkapitalisatiewaarde methode		
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 134m² (vork tussen: € 55/m² en € 282/m²)	
Leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden(vork tussen: 0 en 18 maanden)	
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 5,3% (vork tussen 3,7% en 13,3%)	
Aantal m² of aantal units	Gemiddelde van 3,525m² (vork tussen: 125m² en 14,107m²)	
Discounted cash flow methode		
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 126m² (vork tussen: € 61m² en € 149m²)	
Lange termijn leegstandshypothese	/	
Aantal m² of aantal units	Gemiddelde van 7,680m² (vork tussen: 3,224m² en 20,488m²)	
Verdisconteringsvoet	Gemiddelde van 5,5% (vork tussen 4,8% en 6,7%)	
Inflatie	Gemiddelde van 1,7% (vork tussen 1,7% en 1,8%)	
Projectontwikkelingen		Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop
Huurkapitalisatiewaarde methode		
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 120/m² (vork tussen: € 113/m² en € 129/m²)	
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 8 maanden (vork tussen: 6 en 12 maanden)	
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 4,4% (vork tussen 4,1% en 4,7%)	
Aantal m² of aantal units	Gemiddelde van 7,212m² (vork tussen: 3,961m² en 12,724m²)	

Sensitiviteitsanalyse voor reële waarde van niveau 3:

Niet-observeerbare input	Impact op reële waarde bij:	
	Daling	Stijging
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Negatief	Positief
Lange termijn leegstandshypothese	Negatief	Positief
Kapitalisatiefactor	Positief	Negatief
Aantal m ² of aantal units	Negatief	Positief

Een daling of een stijging van de geschatte huurwaarde en/of de bekomen huren zal potentieel de reële waarde van de vastgoedbeleggingen doen dalen of stijgen. Een daling of een stijging van de actualisatievoet en/of de kapitalisatievoet zal potentieel de reële waarde van de vastgoedbeleggingen doen stijgen of dalen. Deze tarieven worden bepaald door de voorwaarden op de financiële markten en op de vastgoedmarkt.

Evaluatieproces gebruikt voor de reële waarden van niveau 3

De waardering van de vastgoedbeleggingen wordt viermaal per jaar uitgevoerd door een onafhankelijke en gekwalificeerde vastgoedexpert. Deze rapporten worden opgemaakt op basis van de door de vennootschap meegedeelde informatie over de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, de huren en 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 parameters die verband houden met de markt (actualisatievoet,...) en die gebaseerd zijn op zijn oordeel en zijn professionele ervaring. De aan de vastgoedexpert meegedeelde informatie, de parameters en de waarderingsmodellen gebruikt door de vastgoedexpert worden gecontroleerd door het Management, door het Auditcomité en de Raad van Bestuur.

TOELICHTING 19 : ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2019	2018
Andere materiële vaste activa, saldo begin periode	353 420	391 371
Investerings	74 315	70 243
Initiële erkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16	491 508	0
Afschrijvingen (-)	-219 043	-108 194
Andere materiële vaste activa, saldo einde periode	700 200	353 420
1. Bruto bedrag	1 226 026	660 203
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-525 826	-306 783

De overige materiële vaste activa hebben uitsluitend betrekking op vaste werkingsactiva. De stijging van de materiële vaste activa is uitsluitend het gevolg van de erkenning van het gebruiksrecht verbonden met de toepassing van IFRS 16.

TOELICHTING 20 : VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

	2019	2018
Vorderingen op meer dan 5 jaar	72 604	142 160
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	260 368	249 027
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	58 215	55 700
TOTAAL	391 187	446 887

De vorderingen financiële leasing betreffen de gebouwen Belgradostraat in Vorst. Beknopte beschrijving van dit contract:

- Belgradostraat : erfpachtovereenkomst (sept. 1999 - augustus 2026) ;
- Verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing
- korte en lange termijnvorderingen: € 391 187;
- koopoptie: reële waarde.

	2019			2018		
	< 1 jaar	1 jaar < > 5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar	1 jaar < > 5 jaar	> 5 jaar
Totale toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzegbare operationele leases	58 215	260 368	72 604	55 700	249 027	142 160
Toekomstige financieringsinkomsten	17 677	43 163	3 279	20 183	54 415	9 696
Totaal	75 892	303 531	75 883	75 883	303 442	151 856

TOELICHTING 21 : DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

- Op 17 december 2018 heeft Home Invest Belgium, via de nieuw opgerichte vennootschap De Haan Vakantiehuizen NV, waarvan zij 50% van de aandelen aanhoudt, de aankoop gerealiseerd van 51,43% van de aandelen van Sunparks De Haan NV. De overige 50% van de aandelen van De Haan Vakantiehuizen NV zijn in handen van Belfius Insurance (25%), TINC (12,5%) en DG Infra Yield (12,5%). Het saldo van de aandelen van Sunparks De Haan wordt aangehouden door een Frans privéfonds, beheerd door Astream.
- Er werd een aandeelhoudersovereenkomst getekend tussen De Haan Invest NV, De Haan Vakantiehuizen NV, Sunparks De Haan NV en Astream, die alle betrokken partijen bij Sunparks De Haan NV omvatten. Verder is er een aandeelhoudersovereenkomst getekend tussen Home Invest Belgium, Belfius Insurance, TINC, DG Infra Yield en De Haan Vakantiehuizen NV, die alle betrokken partijen bij het beheer van De Haan Vakantiehuizen NV omvatten.
- Binnen deze aandeelhoudersovereenkomst is bepaald dat op het niveau van Sunparks De Haan SA, de Raad van Bestuur wordt vertegenwoordigd door één persoon van De Haan Invest NV en één voor De Haan Vakantiehuizen NV. Op het niveau van De Haan Vakantiehuizen NV telt de Raad van Bestuur 4 leden, op basis van het aantal aandelen. Alle beslissingen worden unaniem genomen. Alle beslissingen met het oog op de activiteiten van het bedrijf moeten worden genomen door de Raad van Bestuur. Op aandeelhoudersniveau moeten ook alle beslissingen met eenparigheid van stemmen worden goedgekeurd. In het geval van een blokkering op het niveau van de Raad van Bestuur, zullen beslissingen door de aandeelhouders moeten worden genomen. Zowel op het niveau van De Haan Vakantiehuizen NV en Sunparks De Haan NV, worden beslissingen op een gezamenlijke basis genomen (joint control).
- De participatie van Home Invest Belgium bedroeg op 31 december 2019 € 20,33 miljoen. Deze participatie wordt in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

TOELICHTING 22 : VORDERINGEN

D. Handelsvorderingen	2019	2018
Huurders	1 702 549	1 684 473
Andere	-742 357	-654 212
Gerealiseerde verkopen	17 565	6 346
TOTAAL	977 757	1 036 607

De handelsvorderingen omvatten onder meer de huren die van de huurders nog ontvangen moeten worden. Deze huren dienen vooraf betaald te worden.

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2019	2018
a. Belastingen	441 931	187 220
c. Andere	21 540	1 694 410
TOTAAL	463 471	1 881 629

De daling van de andere vlottende activa hebben voornamelijk betrekking op het voorschot van € 1 675 000 (betaald in 2018) voor de verwerving van BE Real Estate. Op 4 november 2019 heeft Home Invest Belgium de verwerving van de naamloze vennootschap BE Real Estate NV, eigenaar van vier gebouwen van het type "aparthotel", afgerond. Het voorschot werd aangewend ter betaling van een gedeelte van de aandelenprijs.

TOELICHTING 23: KAS EN KASEQUIVALENTEN

	2019	2018
Saldo bankrekeningen	4 200 730	3 239 503
TOTAAL	4 200 730	3 239 503

TOELICHTING 24 : OVERLOPENDE REKENINGEN

	2019	2018
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	21 889	6 728
Voorafbetaalde vastgoedkosten	59 680	139 480
Andere	-41 269	-122 276
TOTAAL ACTIEF	40 300	23 932
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	862 769	379 081
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1 007 054	1 198 191
Andere	2 029	169
TOTAAL PASSIEF	1 871 852	1 577 442

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten vertegenwoordigen enerzijds de trekkingen op onze kredietlijnen en afdekkingsinstrumenten waarvan de interesten betaalbaar zijn bij het einde van de trekkingsperiode en anderzijds de interesten die betaalbaar zijn op de einddatum van onze obligatie-uitgifte.

TOELICHTING 25 : FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

FINANCIËLE ACTIVA

E. Financiële vaste activa	2019	2018
Financiële instrumenten	1 942 782	0
Gegeven waarworgen	154 211	155 574
TOTAAL	2 096 993	155 574

De financiële vaste activa bestaan uit financiële instrumenten (de positieve marktwaarde van afdekkingsinstrumenten) en gegeven waarborgen (een borgstelling ten gunste van de RSZ en de reservefondsen die in meerdere mede-eigendommen gestort werden).

I. Langlopende verplichtingen	2019	2018
A. Voorzieningen		
b. Andere	0	173 625
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	233 000 000	223 500 000
b. Financiële leasing	276 600	0
c. Andere	39 912 005	39 784 316
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	6 300 285	9 667 059
TOTAAL	279 488 890	273 125 000

II. Kortlopende verplichtingen	2019	2018
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	20 000 000	0
b. Financiële leasing	108 151	0
c. Andere		
Ontvangen huurwaarborgen	501 304	581 798
Andere	20 000 000	167 798
TOTAAL	40 609 455	749 596

De andere langlopende financiële verplichtingen ten belope van € 39 912 005 komen overeen met de obligatie-uitgifte (exclusief kosten) die in juni 2014 uitgegeven werd. Het bedrag aan kapitaal is gelijk aan € 40 000 000 en de vervaldag is 18/06/2024.

De langlopende financiële verplichtingen houden verband met de IRS zoals hierna toegelicht. Hun negatieve reële waarde komt uit op € 6 300 285 bij afsluiting van het boekjaar. De positieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg € 1 942 782 en werd opgenomen onder de Financiële Vaste Activa. Alle afdekkingsinstrumenten worden beschouwd als kasstroomafdekkingen in de zin van IFRS 9.

De andere kortlopende financiële verplichtingen ten belope van € 20 000 000 bestaan uit korte termijn uitstaande thesauriebewijzen ("Commercial Paper").

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2019	2018
b. Andere		
Leveranciers	2 993 637	2 426 316
Huurders	782 949	791 590
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1 591 149	2 083 145
TOTAAL	5 367 735	5 301 051

De cijfers vermeld in onderstaande tabel slaan enkel op de schulden tegenover financiële instellingen:

Financiële schulden	2019	2018
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	40 000 000	0
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	176 912 005	140 000 000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	96 000 000	123 284 316
TOTAAL	312 912 005	263 284 316

Op 31 december 2019 had Home Invest Belgium € 312,91 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 253,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 5 verschillende financiële instellingen. De vervaldagen zijn gespreid tussen 2020 en 2026.
- Een obligatielening voor een bedrag van € 39,91 miljoen met een looptijd tot juni 2024.
- Commerical paper (thesauriebewijzen) voor een bedrag van € 20,00 miljoen. Het volledige bedrag aan uitstaande korte termijn thesauriebewijzen wordt gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (back-up lines).

Onderstaande tabel bevat de kredietlijnen per financiële instelling. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,6 jaar. Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2019 over 65,0 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen. Alle banklijnen zijn afgesloten tegen variabele rente.

Financieringen	Bevestigde kredietlijnen	Opnames
Bankfinancieringen	318 000 000	253 000 000
Belfius	106 500 000	86 500 000
KBC Bank	65 000 000	58 000 000
ING	60 000 000	52 000 000
BNP Paribas Fortis	46 500 000	46 500 000
Degroef	10 000 000	10 000 000
Caisse d'Epargne	30 000 000	0
Financements obligataires	40 000 000	40 000 000
Emission du 18/06/2014	40 000 000	40 000 000
TOTAL	358 000 000	293 000 000

De producten voor het indekken van de rentevoeten zijn exclusief van het type IRS (Interest Rate Swap). Zij vormen contracten voor het omzetten van variabele rentevoeten in vaste. Op 31 december 2019 bedraagt het totale nominale bedrag van de IRS-dekkingen € 188 miljoen, zoals onderstaande tabel laat zien.

In de loop van 2019 heeft Home Invest Belgium enerzijds verschillende nieuwe afdekkingsinstrumenten afgesloten en verschillende bestaande afdekkingsinstrumenten vervroegd beëindigd. In het kader van de beëindiging van contracten heeft Home Invest Belgium een cash bedrag betaald van € 10,72 miljoen.

Geen enkel instrument valt onder de administratieve verwerking en is opgenomen als kasstroomafdekking (Cash flow hedge) in de zin van de norm IFRS 9. De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van € 4,36 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,6 jaar. De Raad van Bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap maximaal te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Indekkingsinstrumenten op 31/12/2019	Type	Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde op 31/12/2019
BELFIUS	IRS	10 000 000	1,28%	30-08-2026	Transactie	-927 422
BELFIUS	IRS	10 000 000	1,06%	30-08-2027	Transactie	-841 089
BELFIUS	IRS	15 000 000	-0,21%	30-09-2028	Transactie	366 144
BELFIUS	IRS	21 500 000	0,59%	10-11-2025	Transactie	-951 447
BELFIUS	IRS	17 000 000	0,44%	31-10-2024	Transactie	-530 622
BELFIUS	IRS	8 000 000	0,41%	31-10-2026	Transactie	-277 590
BNP	IRS	25 000 000	-0,28%	30-09-2028	Transactie	772 541
BNP	IRS	21 500 000	0,40%	30-11-2021	Transactie	-173 213
ING	IRS	15 000 000	0,35%	1-06-2022	Transactie	-125 470
ING	IRS	30 000 000	-0,33%	25-09-2027	Transactie	730 641
KBC	IRS	15 000 000	-0,20%	30-11-2023	Transactie	121 931
KBC	IRS	15 000 000	-0,47%	30-11-2023	Transactie	-39 709
Indekking van het type IRS		188 000 000		5,6 jaar		-1 875 305

Indekkingsinstrumenten met toekomstig start	Type	Bedrag	Rentevoet	Start	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde op 31/12/2019
ING	IRS	15 000 000	2,34%	14-11-2021	14-05-2024	Transactie	-955 839
ING	IRS	20 000 000	1,90%	14-12-2021	14-12-2021	Transactie	-1 589 661
		35 000 000					-2 545 500

IFRS 13 vermeldt een element in de waardering, namelijk de verplichting om het eigen kredietrisico én dat van de tegenpartij te verwerken in de berekening. De correctie op de fair value als gevolg van het toepassen van kredietrisico op de tegenpartij wordt Credit Valuation Adjustment (CVA) genoemd. Het kwantificeren van het eigen kredietrisico wordt Debit Valuation Adjustment of DVA genoemd. In dit kader werd een CVA/DVA opgenomen in de rekening ten bedrage van € 63 300.

Het voorzichtige afdekkingsbeleid van Home Invest Belgium maakte het mogelijk om een gemiddelde interestvoet van 1,95% te bewerkstelligen voor het boekjaar, bankmarge en kost van de afdekkingen inbegrepen, in vergelijking met 2,20% vorig boekjaar. Gemiddelde interestvoet werd berekend na omzetting van de variabele intresten op de kredietlijnen in vaste interesten via rente-SWAPS (IRS). Rekening houdend met de voorzichtige financiële structurering van de schuld, in combinatie met een gematigde schuldenlast, heeft Home Investment Belgium een beperkte blootstelling aan de interestvoetschommelingen op de markt.

Boekhoudkundige verwerking :

Overeenkomstig IFRS 9 wordt op 31 december 2019 de negatieve reële waarde van de financiële instrumenten verrekend bij het passief onder rubriek I.C. "Andere langlopende financiële verplichtingen", de positieve reële waarde van de financiële instrumenten wordt verrekend op het actief onder rubriek I.E. "Financiële vaste activa". De positieve beweging van de reële waarde van de financiële instrumenten bedroeg € 5 309 556.

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 de IFRS-normen die waarderingen tegen reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IFRS 9, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Wat de financiële instrumenten betreft, al deze reële waarden zijn van niveau 2. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 2, heeft de vennootschap geen opvolgingsbeleid uitgerold voor de overdrachten tussen hiërarchische niveaus.

De waardering wordt door de banken bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows. Alhoewel de meeste gebruikte afgeleide instrumenten als tradinginstrumenten beschouwd worden in de zin van de IFRS-normen, zijn zij enkel bestemd voor het dekken van het risico inzake intrestvoetschommelingen en niet voor speculatieve doeleinden.

TOELICHTING 26: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	2019	2018
Leveranciers	2 993 637	2 426 316
Huurders	782 949	791 590
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1 591 149	2 083 145
TOTAAL	5 367 735	5 301 051

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	2019	2018
Dividenden	48 291	47 526
Andere	106 362	103 699
TOTAAL	154 653	151 225

De dividenden betreffen dividenden die nog niet werden opgeëist door de aandeelhouders.

TOELICHTING 27: UITGESTELDE BELASTINGEN

F. Uitgestelde belastingen	2019	2018
a. Exit tax	367 021	167 282
b. Andere	1 692 172	1 031 150
TOTAAL	2 059 193	1 198 432

Per 31 December 2019 bedraagt het totaal van de rubriek I.F. Uitgestelde belastingen € 2,06 miljoen. Dit bedrag heeft voornamelijk betrekking op de uitgestelde belastingen van Port Zélande (€ 1,69 miljoen).

TOELICHTING 28: KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA

EIGEN VERMOGEN	2019	2018
A. Kapitaal		
a. Geplaatst kapitaal	88 949 295	88 949 295
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 (+/-)	185 438 434	121 307 765
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-48 737 503	-38 457 522
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 (+/-)	0	0
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-9 667 059	-8 053 358
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-686 943	-686 943
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	-1 031 150	0
l. Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)	0	0
m. Andere reserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	26 142 909	24 185 659
D. Nettoresultaat van het boekjaar	43 898 509	56 447 178
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	309 617 696	269 003 279

EVOLUTIE VAN HET ONDERSCHREVEN KAPITAAL

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
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	60,30	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
Totaal op 31/12/2015	76 949 295			3 160 809
Totaal op 31/12/2016	76 949 295			3 160 809
13-09-2017	12 000 000	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	86,30	139 049
Totaal op 31/12/2017	88 949 295			3 299 858
Totaal op 31/12/2018	88 949 295			3 299 858
Totaal op 31/12/2019	88 949 295			3 299 858

Op 31/12/2019 werden 11 712 Home Invest Belgium-aandelen aangehouden door de vennootschap.

TOELICHTING 29 : SCHULDGRAAD**Financieel Plan (Art.24 van het K.B. van 13 juli 2014)**

Indien de geconsolideerde schuldgraad van de openbare GVV meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, stelt de openbare GVV een financieel plan op 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% van de geconsolideerde activa.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat de economische grondslagen ervan betreft en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV. Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

De algemene richtlijnen van het financieel plan zijn gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

Geconsolideerde balans

Op basis van de cijfers op 31 december 2019 bedraagt de schuldgraad (GVV-KB) van de vennootschap 51,41%. Voor meer informatie over de geconsolideerde balans op 31 december 2019 verwijzen we naar de financiële staten van het jaarverslag.

Evolutie van de schuldgraad van de GVV

De schuldgraad (GVV-KB) van Home Invest Belgium bedroeg 51,41% op 31 december 2019. Op het einde van de boekjaren 2017 en 2018 bedroeg de Schuldgraad (GVV-KB) respectievelijk 51,80% en 50,16%.

De toekomst van het investeringspotentieel van Home Invest Belgium

Momenteel bedraagt de schuldgraad (GVV-KB) 51,41%. Op basis van deze schuldgraad (GVV-KB) zou het beleggingspotentieel ca. € 254,6 miljoen bedragen, zonder het maximumpercentage van 65% te overschrijden.

De bovenstaande bedragen houden geen rekening met eventuele schommelingen van de waarde van het vastgoed. Deze eventuele schommelingen kunnen een belangrijke invloed hebben op de schuldgraad. Op basis van het eigen vermogen op dit moment zou er een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van bijna € 134,0 miljoen nodig zijn om de maximaal toegestane schuld van 65% te overschrijden. Dit betekent een terugval van bijna 22 % van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

Voorziene evolutie van de schuldgraad op korte termijn

De vennootschap verwacht een schuldgraad (GVV-wet) van 52,55 % op 31 december 2020. Deze evolutie van de schuld berust op de volgende assumpties:

- een schuldgraad van 51,41% op 31 december 2019;
- 12 maanden EPRA resultaat zoals voorzien in het budget van de vennootschap;
- de verderzetting van de verkoop van gebouwen zoals voorzien is in het budget van de vennootschap;
- de verderzetting van de investeringen in de lopende projecten die momenteel worden ontwikkeld;
- de verderzetting van de huidige uitkeringspolitiek betreffende dividenden (met voorschot in mei en saldo in december).

De Raad van Bestuur bevestigt haar strategie om de schuldgraad van 55% structureel niet te overschrijden.

Volgens het financieel plan zou deze limiet in de loop van het boekjaar 2020 niet overschreden worden.

De bovenstaande berekeningen houden geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Conclusie

Home Invest Belgium is van mening dat haar schuldgraad niet meer dan 65% zal bedragen. Bijgevolg zijn er geen aanvullende maatregelen nodig, gezien de intrinsieke eigenschappen van het vastgoed en de verwachte evolutie van de eigen middelen. Home Invest Belgium heeft de strategie om zichzelf te financieren met een schuldgraad van minder dan 55%. De Raad van Bestuur is aandachtig voor de realisatie (of niet realisatie) van nieuwe investeringen. Indien er door gebeurtenissen een heroriëntatie van de strategie zou moeten plaatsvinden, zal ze die onverwijld doorvoeren en zullen haar stakeholders hiervan verwittigd worden.

Proportionele consolidatie	2019	2018
B. Langlopende financiële schulden	290 939 605	277 095 970
B. Kortlopende financiële schulden	40 609 456	749 596
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5 367 735	5 418 425
E. Andere kortlopende verplichtingen	154 654	151 225
Schuldenlast zoals bepaald in art 13 van het GVV KB	337 071 451	283 415 216
Totaal activa	655 673 694	565 035 053
Schuldgraad (GVV KB)	51,41%	50,16%
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 55%	23 549 081	60 786 806
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 65%	89 116 450	239 593 052

TOELICHTING 30 : CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemings -nummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
In 2019				
Home Invest Belgium NV	0420.767.885	België	-	31-12-2019
Charlent 53 Freehold Bvba	0536.280.237	België	100%	31-12-2019
De Haan Vakantiehuizen NV	0707.946.778	België	50%	31-12-2019
Be Real Estate NV	0474.055.727	België	100%	30-06-2020
DG Development NV	0676.704.266	België	100%	31-12-2019
In 2018				
Home Invest Belgium NV	0420.767.885	België	-	31-12-2019
Charlent 53 Freehold Bvba	0536.280.237	België	100%	31-12-2019
De Haan Vakantiehuizen NV	0707.946.778	België	50%	31-12-2019
Immobilière Meyers-Hennau NV	0454.216.257	België	100%	31-12-2019

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 46/11 te 1200 Brussel. De vennootschap Immobilière Meyers-Hennau SNV werd in december 2019 gefuseerd met Home Invest Belgium. De vennootschap Be Real Estate NV werd gekocht op 4 november 2019. Op 31 december 2019 zijn er geen minderheidsbelangen.

TOELICHTING 31 : TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING

Met uitzondering van de remuneratie van de Gedelegeerd Bestuurder (zie Beheersverslag – rubriek Corporate Governanceverklaring) is er geen enkele transactie met verbonden partijen in de zin van IAS 24. Onderstaande tabel toont de bezoldigingen van de bestuurders en effectieve leiders.

Naam	Korte termijn voordelen in 2019	Korte termijn voordelen in 2018
VAN OVERSTRAETEN Liévin	81 000	29 250
SPIESSENS Eric	22 500	23 750
DEJONCKHEERE Koen	11 000	11 000
VAN OVERSTRAETEN Johan	110 750	21 500
AUROSSEAU Wim	14 000	11 750
DE HEMPTINNE Laurence	2 250	16 500
DENYS Suzy	10 750	0
GIJSBRECHTS Christel	11 500	0
BOSTOEN Hélène	13 000	0
JANSSENS Sven	480 000	85 000
LAMBRIGHS Sophie	0	288 832
Andere effectieve leiders	565 361	500 667
Totaal	1 322 111	988 249

TOELICHTING 32 : RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

- Home Invest Belgium heeft verschillende incassoprocedures lopen, die een zeer beperkte impact kunnen hebben op de cijfers.
- Home Invest Belgium is betrokken in enkele rechtszaken. Deze rechtszaken hebben geen invloed van betekenis op de financiële positie of de rentabiliteit van Home Invest Belgium.
- Het merendeel van de (residentiële) huurovereenkomsten die worden afgesloten door Home Invest Belgium voorziet in het ter beschikking stellen van een huurwaarborg van 2 maanden huur ten gunste van Home Invest Belgium.
- Home Invest Belgium en haar perimervennootschappen zijn ook verbonden met specifieke contracten zoals m.b.t. schattingen, verzekeringscontracten, contracten betreffende asset management diensten.
- In het kader van de overname op 4 november 2019 van de aandelen van Be Real Estate NV is met de verkopers overeengekomen dat Home Invest Belgium in een periode tot 3 jaar na de datum van overname een bedrag van maximaal € 5,82 miljoen verschuldigd kan zijn aan verkopers mits het realiseren van bepaalde voorwaarden.

TOELICHTING 33 : PERSONEELSBESTAND

Aantal personeelsleden op einde van het boekjaar	2019	2018
Werknemers	36	38
Directieleden	5	3
TOTAAL	41	41

TOELICHTING 34 : ERELONEN COMMISSARIS

In € - Exclusief BTW	2019
Bezoldiging van de commissaris voor het boekjaar	
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van de commissaris	33 000
Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties van het mandaat van de commissaris	
Andere controleopdrachten	15 500
Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten	2.000
TOTAL	50 500

TOELICHTING 35 : GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en de gevolgen van de maatregelen die werden genomen om het virus te beperken, zouden evenwel een impact kunnen hebben op de financiële prestaties van 2020 en de waardering van bepaalde activa en passiva. Op basis van de informatie waarover we vandaag beschikken, hebben we geen weet van enige financiële impact op de jaarrekening van 2019.

Wij refereren naar risicofactor 6.4 van dit jaarverslag.

STATUTAIRE JAARREKENING¹

STATUTAIRE RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING	2019	2018
I. Huurinkomsten	24 918 816	24 282 604
III. Met verhuur verbonden kosten	-63 129	-294 009
NETTO HUURRESULTAAT	24 855 687	23 988 595
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	181 842	170 800
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	817 099	577 974
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2 992 075	-3 011 989
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	-650
VASTGOEDRESULTAAT	22 862 553	21 724 730
IX. Technische kosten	-1 150 089	-1 099 527
X. Commerciële kosten	-470 586	-312 350
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-212 819	-340 659
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 431 812	-3 904 728
XIII. Andere vastgoedkosten	0	-8 616
VASTGOEDKOSTEN	-4 265 306	-5 665 881
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18 597 247	16 058 850
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2 869 558	-881 858
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	10 120	285 005
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 737 808	15 461 997
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	123 069	610 185
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	43 625 015	58 420 274
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-536 613	-171 278
PORTEFUEILLERESULTAAT	43 211 471	58 859 181
OPERATIONEEL RESULTAAT	58 949 280	74 321 177
XX. Financiële inkomsten	191 570	119 458
XXI. Netto interestkosten	-4 318 971	-4 672 338
XXII. Andere financiële kosten	-112 035	-55 017
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5 412 444	-1 613 701
FINANCIEEL RESULTAAT	-9 651 880	-6 221 598
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	49 297 400	68 099 579
XXIV. Vennootschapsbelasting	-50 349	-295 072
BELASTINGEN		-295 072
NETTO RESULTAAT	49 247 051	67 804 508
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	49 247 051	67 804 508
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	49 247 051	67 804 508

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 BALANS

ACTIVA	2019	2018
I. Vaste Activa	601 912 925	542 910 605
B. Immateriële vaste activa	375 072	462 356
C. Vastgoedbeleggingen	572 054 957	520 666 645
D. Andere materiële vaste activa	700 200	353 420
E. Financiële vaste activa	28 449 725	21 036 996
F. Vorderingen financiële leasing	332 972	391 187
II. Vlottende activa	30 531 878	7 367 457
C. Vorderingen financiële leasing	58 215	55 700
D. Handelsvorderingen	719 920	1 036 607
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	25 916 005	3 068 695
F. Kas en kasequivalenten	3 815 090	3 189 735
G. Overlopende rekeningen	22 647	16 721
TOTAAL ACTIVA	632 444 802	550 278 062
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	87 999 055	87 999 055
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	153 188 111	100 087 184
D. Nettoresultaat van het boekjaar	37 656 060	55 473 960
VERPLICHTINGEN	303 746 425	268 463 398
I. Langlopende verplichtingen	281 234 608	274 149 807
B. Langlopende financiële schulden	273 100 130	263 284 316
a. Kredietinstellingen	233 000 000	223 500 000
b. Financiële leasing	276 600	0
c. Andere	39 823 530	39 784 316
C. Andere langlopende financiële schulden	6 300 285	9 667 059
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1 834 193	1 198 432
a. Exit tax	142 021	167 282
b. Andere	1 692 172	1 031 150
II. Kortlopende verplichtingen	47 463 770	7 664 856
B. Kortlopende financiële schulden	40 683 456	657 798
a. Kredietinstellingen	20 000 000	0
b. Financiële leasing	108 151	0
c. Andere	20 575 305	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	4 847 506	5 283 042
b. Andere	4 847 506	5 283 042
E. Andere kortlopende schulden	154 654	151 225
F. Overlopende rekeningen	1 778 154	1 572 792
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	632 444 802	550 278 062

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA

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 vastgoedbeleg- gingen	Reserve van de geschatte mutatiekosten en –rechten
SALDO OP 31/12/2017	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	120 164 015	-34 275 030
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2017	0	0	0	0	5 497 698	-5 076 223
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat						
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties						
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					5 497 698	-5 076 223
Interimdividend						
Slotdividend boekjaar 2017 (betaald in mei 2018)						
<i>Volledig dividend boekjaar 2017</i>						
<i>Interim dividend boekjaar 2017 (voorschot betaald in december 2017)</i>						
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-4 175 124	893 731
Interim dividend 2018 (voorschot betaald in december 2018)						
Resultaat van het boekjaar 2018						
Overige verhogingen (verlagingen)						
SALDO OP 31/12/2018	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	121 486 589	-38 457 522
SALDO OP 31/12/2018	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	121 486 589	-38 457 522
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2018	0	0	0	0	69 871 927	-11 366 451
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat				0	0	0
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties					85 202	0
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					69 786 725	-11 366 451
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Slotdividend boekjaar 2018 (betaald in mei 2019)						
<i>Volledig dividend boekjaar 2018</i>						
<i>Interim dividend boekjaar 2018 (voorschot betaald in december 2018)</i>						
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-7 234 890	1 586 739
Resultaat van het boekjaar 2019						
Fusie van dochterondernemingen					1 395 050	-479 934
Interim dividend boekjaar 2019 (voorschot betaald in december 2019)						
Overige verhogingen (verlagingen)					20 335	-20 335
SALDO OP 31/12/2019	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	185 539 011	-48 737 503

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserves voor fiscale latenties	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
0	-9 280 017	0	-686 943	1 781 255	24 998 216	-501 856	215 200 674
0	1 226 658	-774 669	0	0	-3 768 572	501 856	-2 393 252
		0			-3 768 572	3 768 572	0
		-774 669				774 669	0
						-421 475	0
	1 226 658					-1 226 658	0
						-2 393 252	-2 393 252
						-14 359 510	-14 359 510
						11 966 258	11 966 258
					3 281 393	0	0
						-12 330 548	-12 330 548
						67 804 508	67 804 508
					182 016		182 016
0	-8 053 358	-774 669	-686 943	1 781 255	24 693 054	55 473 960	268 463 398
0	-8 053 358	-774 669	-686 943	1 781 255	24 693 054	55 473 960	268 463 398
0	-1 613 701	-256 480	0	0	-4 449 484	-55 473 958	-3 288 147
0	0	0	0	0	-4 449 484	4 449 484	0
		-256 480	0	0	0	171 278	0
						-58 420 274	0
	-1 613 701					1 613 701	0
						-3 288 147	-3 288 147
						-15 618 695	-15 618 695
						12 330 548	12 330 548
					5 648 151	0	0
						49 247 051	49 247 051
						0	915 116
						-11 590 993	-11 590 993
						0	0
0	-9 667 059	-1 031 149	-686 943	1 781 255	25 891 721	37 656 060	303 746 425

EIGEN VERMOGEN		2019	2018
A. Kapitaal			
	a. Geplaatst kapitaal	88 949 295	88 949 295
	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 (+/-)	185 539 011	121 486 589
	c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-48 737 503	-38 457 522
	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 (+/-)	0	0
	e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-9 667 059	-8 053 358
	h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-686 943	-686 943
	m. Andere reserves (+/-)	1 781 255	1 781 255
	n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	25 891 721	23 918 385
D. Nettoresultaat van het boekjaar		37 656 060	55 473 960
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		303 746 425	268 463 398

Resultaatverwerking		2019	2018
A. Nettoresultaat		49 247 051	67 804 508
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)		-33 299 542	-52 185 813
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)			
	- boekjaar	-12 169 032	-69 786 725
	- realisatie vastgoed	5 648 151	2 707 284
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)		-31 580 392	11 366 451
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)			
	- boekjaar	-5 309 556	1 613 701
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)		661 022	171 278
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)		9 450 265	1 742 198
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1		-13 641 670	-11 252 765
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C		-2 305 839	-4 365 930

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13, § 1, lid 1	2019	2018
Gecorrigeerd resultaat (A)		
Nettoresultaat	49 247 051	67 804 508
+ Afschrijvingen	306 328	170 414
+ Waardeverminderingen	88 596	228 723
- Terugnemingen van Waardeverminderingen	-25 468	-39 264
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	5 412 444	1 784 979
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-123 069	-610 185
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-43 625 015	-58 420 274
Gecorrigeerd resultaat (A)	11 280 867	10 918 901
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)	5 771 221	3 317 469
= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	5 771 221	3 317 469
TOTAAL (A+B)	17 052 087	14 236 370
80% volgens art. 13, §1, al. 1	13 641 670	11 389 096
Netto vermindering van de schuldenlast		
Minimumdistributie vereist door art. 13.	13 641 670	11 389 096

Overeenkomstig art. 7:212 Wetboek vennootschappen en verenigingen zal het nettoactief 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 € 10,95 miljoen.

Statutair netto actief na distributie van het dividend:	300 129 463
Schema berekening bedrag beoogd in art 13 § 1er al. 6	
Gestort kapitaal, of indien het hoger is, opgevraagd kapitaal (+)	87 999 055
Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten (+)	24 903 199
Reserve van het positief saldo van variaties in de reële waarde van het vastgoed(+)	197 708 044
Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-17 157 111
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-4 357 504
Wettelijke reserve (+)	98 778
Niet uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen	289 194 461
Verschil:	10 935 002

EPRA - KERNPRESTATIE INDICATOREN

EPRA, de European Public Real Estate Association, is een non-profit organisatie die beursgenoteerde vastgoedbedrijven in Europa vertegenwoordigt. EPRA vertegenwoordigt 430 miljard aan onroerende activa. EPRA publiceert aanbevelingen voor de bepaling van de belangrijkste kernprestatie-indicatoren voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. De publicatie van deze gegevens is niet verplicht volgens de regelgeving op openbare GVV's.

Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de Commissaris.

Tabel	EPRA - indicatoren	Definitie EPRA		31-12-19	31-12-18
1	EPRA - Resultaat	Resultaat uit operationele activiteiten.	(EUR / aandeel)	3.85	3.21
2	EPRA - NAW	De Nettoactiefwaarde, aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun reële waarde worden inbegrepen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.	(EUR / aandeel)	96,00	85,06
3	EPRA - NNNAW	De EPRA Nettoactiefwaarde, aangepast zodat de reële waarde van de financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen wordt inbegrepen.	(EUR / aandeel)	94,16	81,81
4	EPRA - NIR	De geannualiseerde brutohuurinkomsten, gebaseerd op de cash huren op balansdatum, met uitsluiting van niet-recupereerbare vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, met inbegrip van geschatte aankoopkosten.		3,53%	3,20%
	EPRA - Aangepast NIR	De EPRA NIY, aangepast zodat rekening gehouden wordt met de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen tegemoetkomingen zoals huurvrije periodes en getrapte huurprijzen).		3,53%	3,20%
5	EPRA - Leegstandspercentage	De geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes, gedeeld door de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille.		8.50%	9.31%
6	EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		25,96%	18,52%
	EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met uitsluiting van directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		25,16%	17,15%

EPRA RESULTAAT

		31-12-19	31-12-18
IFRS Resultaat (aandeelhouders van de groep)		55 489 501	68 777 725
(i)	Wijzigingen in de waarde van vastgoedbeleggingen	-48 472 578	-59 413 636
(ii)	Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-123 069	-610 185
(vi)	Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten	5 412 444	1 613 701
(viii)	Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	536 613	171 278
(ix)	EPRA aanpassingen met betrekking tot joint ventures	-174 781	0
EPRA Resultaat		12 668 130	10 538 883
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		3 288 146	3 288 146
EPRA Resultaat per aandeel (in EUR)		3,85	3,21

EPRA NAV

		31-12-19	31-12-18
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		309 617 696	269 003 279
(iv)	Reële waarde van de financiële instrumenten	4 357 504	9 667 059
(v.a)	Uitgestelde belastingen	1 692 172	1 031 150
EPRA NAV		315 667 372	279 701 488
	Aantal aandelen	3 288 146	3 288 146
EPRA NAV per aandeel (in EUR)		96,00	85,06

EPRA NNNAV

		31-12-19	31-12-18
EPRA NAV		315 667 372	279 701 488
(i)	Reële waarde van financiële instrumenten	-4 357 504	-9 667 059
(ii)	Herwaarderings van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
(iii)	Uitgestelde belastingen	-1 692 172	-1 031 150
	Minderheidsbelangen met betrekking tot uitgestelde belastingen		
EPRA NNNAV		309 617 696	269 003 279
	Aantal aandelen	3 288 146	3 288 146
EPRA NNNAV per aandeel (in EUR)		94,16	81,81

EPRA NIY en EPRA topped-up NIY

Cijfers in duizenden EUR		31-12-19	31-12-18
Vastgoedbeleggingen		609 594 469	524 506 117
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Projectontwikkelingen		-36 217 841	-34 141 731
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		17 379 372	47 226 613
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur		590 756 000	537 591 000
Geannualiseerde brutohuurinkomsten		26 756 027	24 871 152
Vastgoedkosten		-5 891 622	-7 691 925
Geannualiseerde nettohuurinkomsten		20 864 405	17 179 227
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten		20 864 405	17 179 227
EPRA NIY		3,53%	3,20%
EPRA "topped-up" NIY		3,53%	3,20%

EPRA LEEGSTANDSPERCENTAGE

	31-12-19	31-12-18
Geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes	2 436 606	2 484 644
Geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille	28 660 232	26 677 031
EPRA leegstandspercentage	8,50%	9,31%

EPRA KOSTRATIO

Cijfers in duizenden EUR		31-12-19	31-12-18
Inclusief:			
I.	operationele kosten (vastgoed- en algemene kosten) zoals in de IFRS-resultatenrekening	7 142 083	6 552 720
IV.	andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	0	0
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	-197 104	-170 415
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)		6 944 979	6 382 305
IX.	Directe leegstandskosten	-212 819	-340 659
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)		6 732 160	6 041 646
X.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond	26 756 027	24 871 152
Brutohuurinkomsten		26 756 027	24 871 152
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)		25,96%	25,66%
EPRA-kostratio (Exclusief directe leegstandskosten)		25,16%	24,29%

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de Algemene Vergadering van Home Invest Belgium nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Home Invest Belgium nv (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2019, de geconsolideerde resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende

overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de Algemene Vergadering op 7 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de Algemene Vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep voor één boekjaar uitgevoerd.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Home Invest Belgium nv, die de geconsolideerde balans op 31 december 2019 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 639 169 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 55 490 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2019, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISAs"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

• Beschrijving van het punt en het auditrisico:

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 95% van de activa van de Groep. Op 31 december 2019 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 609 594 duizend. Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, en worden de reële waarde-wijzigingen opgenomen in de resultatenrekening. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...). Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen.

• Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we: - de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd; - de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;

- en de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...).

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 18 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

• Beschrijving van het punt en het auditrisico:

De Groep heeft renteswaps (IRS) om het renterisico af te dekken op de schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat. In overeenstemming met de IFRS 9 norm "Financiële Instrumenten - opname en waardering" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde". Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening. Het auditrisico ligt in de waardering van deze derivaten.

• Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

We hebben de reële waarde van de derivaten vergeleken met de waarderingsverslagen die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld, evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren en de belangrijke hypothesen en berekeningen in dit verband beoordeeld.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 25 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

• Beschrijving van het kernpunt

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van 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.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen.

Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISAs is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake

kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld. Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle. Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald. We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs

onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren

bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (voorheen artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen), anderzijds. In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Alternatieve prestatie maatstaven p. 135-136 een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van dewerkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Verder drukken wij geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening. Andere vermeldingen • Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 31 maart 2020

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Vennoot

PERMANENT DOCUMENT

PERMANENT DOCUMENT

Algemene inlichtingen.....	123
Maatschappelijk kapitaal	123
Gecoördineerde statuten – uittreksels.....	124
Verklaringen.....	129
De GVV en haar fiscaal stelsel.....	130
Algemene verklarende woordenlijst	133
Verklarende woordenlijst van de alternatieve prestatie maatstaven.....	135

ALGEMENE INLICHTINGEN

Naam	Home Invest Belgium, openbare geregementeerde vastgoedvennootschap (GVV)
Maatschappelijke zetel	De zetel van de vennootschap is gevestigd te Woluwedal 46/11, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe.
Ondernemingsnummer	De vennootschap is ingeschreven in het RPR van Brussel onder het nummer 0420.767.885
Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking	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 zoals door notaris Louis-Philippe Marcelis opgemaakt op 13 september 2017 (bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 21 november 2017, onder het nummer 0161972). De vennootschap werd in 1999 erkend als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiwezen (CBFA), thans de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Op 2 september 2014 werd de vennootschap erkend als GVV door de FSMA. De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen overeenkomstig artikel 7:2 WVV.
Duur	De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.
Doel	Hiervoor wordt verwezen naar artikel 3 van de statuten, zoals hieronder vermeld onder 'gecoördineerde statuten- uittreksels'.
Wijzigingen van het doel	De vennootschap kan enkel wijzigingen aan haar doel aanbrengen die in overeenstemming zijn met haar statuten en die stroken met de wettelijke en reglementaire voorschriften die voor GVV's gelden.
Boekjaar	Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.
Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen	- De oprichtingsakte en statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de Franstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel en zijn tevens beschikbaar op de website www.homeinvestbelgium.be. - De statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen en bijkomende verslagen worden volgens de wettelijke bepalingen neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel. - De beslissingen in verband met de (her)benoeming en de ontslag van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. - De oproepingen voor de Algemene Vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen die nationaal verspreid worden. De oproepingen en alle relevante documenten zijn tevens beschikbaar op de website www.homeinvestbelgium.be. - Alle persberichten en andere financiële informatie die Home Invest Belgium bekendmaakt, kunnen eveneens op de website geraadpleegd worden. Elke geïnteresseerde persoon kan zich gratis aanmelden op de website www.homeinvestbelgium.be om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen.
Telefoonnummer	+32 2 740 14 50
Website	www.homeinvestbelgium.be

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Geplaatst kapitaal	Op 31 december 2019 bedraagt het maatschappelijk kapitaal € 88 949 294,75. Het is vertegenwoordigd door 3 299 858 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 € 88 949 294,75. 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 21 november 2017. Deze kapitaalverhogingen kunnen worden doorgevoerd via inschrijving in speciën, inbreng in natura of incorporatie van reserves of uitgiftepremies. Op 31 december 2019 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal € 88 949 294,75.

GECOÖRDINEERDE STATUTEN - UITTREKSELS

De volledige gecoördineerde statuten van Home Invest Belgium NV kunnen worden geraadpleegd op de griffie van de Franstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel, op de maatschappelijke zetel van de vennootschap en op de website www.homeinvestbelgium.be. De verwijzingen naar het oude Wetboek van vennootschappen en verenigingen zullen met de geplande statutenwijzigingen in 2020 aangepast worden aan het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Doel (artikel 3 van de statuten)

3.1. De Vennootschap heeft exclusief tot doel:

- (a) Het rechtstreeks of via een vennootschap in dewelke zij een participatie heeft overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving, ter beschikking stellen van onroerende goederen van gebruikers en;
- (b) Binnen de grenzen van de GVV-regelgeving, de onroerende goederen waarvan sprake in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet bezitten.

Onder onroerende goederen verstaat men:

- 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 betrokken openbare GVV;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle op door de betrokken openbare GVV 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 gereglementeerde 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 meer bepaald alle activiteiten uitoefenen die verband houden met het bouwen, het afwerken, het renoveren, het ontwikkelen, het aankopen, het overdragen, het beheren en het uitbaten van onroerende goederen.

3.2. Bijkomend of tijdelijk kan de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen zullen gedaan worden met eerbied voor de risicobeheersingspolitiek aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd worden om een adequate risicospreiding te verzekeren. De Vennootschap kan eveneens niet-toegewezen liquide middelen, in alle munteenheden, bezitten, onder de vorm van plaatsingen op zicht- of termijnrekeningen of onder de vorm van alle instrumenten van de geldmarkt die gemakkelijk kunnen gemobiliseerd worden. Zij kan bovendien operaties intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten, om also het risico van de intrestvoet en de wijziging daarvan af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de onroerende goederen van de Vennootschap met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

3.3. De vennootschap kan één of meerdere onroerende goederen in leasing geven of nemen. Het in leasing geven van onroerende goederen met optie tot aankoop kan slechts bijkomstig geschieden, behoudens indien de betrokken onroerende goederen bestemd zijn tot het algemeen belang, hierin begrepen de sociale huisvesting en het onderwijs (in welk geval deze activiteit als hoofdbegrijping kan uitgevoerd worden).

3.4. De Vennootschap kan een belang nemen, zowel door middel van een fusie dan op enige andere wijze, in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een gelijkaardig of verbonden doel en die de ontwikkeling van haar ondernemingen kunnen bemoedigen, en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijk doel, en alle handelingen doen die nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar doel. De vennootschap dient het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-regelgeving en elke andere toepasselijke wetgeving.

Verbodsbepalingen (artikel 4 van de statuten)	De Vennootschap kan geenszins: - handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen; - deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg; - financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006; - 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 achtentachtig miljoen negenhonderd negenenveertigduizend tweehonderd vierennegentig euro vijfenzeventig cent (€ 88 949 294,75-) 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. De Raad van Bestuur wordt onder dezelfde voorwaarden toegelaten 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 dertien september tweeduizend zeventien. In ieder geval zal het maatschappelijk kapitaal in het kader van de huidige toelating nooit het bedrag van achtentachtig miljoen negenhonderd negenenveertigduizend tweehonderd vierennegentig euro vijfenzeventig cent (€ 88 949 294,75-) kunnen overstijgen. 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 waarde- 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 derdengarantie 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.
Verkrijging, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen (artikel 6.4. van de statuten)	De Vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven of in pand nemen overeenkomstig de voorwaarden voorzien door de wet. Bij beslissing van de buitengewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 3 mei 2016 wordt de Raad van Bestuur gemachtigd om: - in het kader van de artikelen 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, voor rekening van de Vennootschap, haar eigen aandelen te verkrijgen, in pand te nemen en te vervreemden aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijfenzeventig procent (65%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verkrijging, vervreemding of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan honderd vijfendertig procent (135%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verkrijging, vervreemding of inpandneming), en dit 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 de aandeelhouders van de Vennootschap van 3 mei 2016; ermee rekening houdend dat de vennootschap op geen enkel ogenblik meer dan twintig procent (20%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten. - zonder dat een bijkomende voorafgaande machtiging van de Algemene Vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap noodzakelijk is, aandelen van de Vennootschap te verkrijgen, in pand te nemen en te vervreemden indien deze verwerving, deze inpandneming of deze vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de Vennootschap. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 3 mei 2016. In dit kader zal de Raad van Bestuur de verkregen aandelen op of buiten de beurs vervreemden, overeenkomstig de voorwaarden hiervoor bepaald, en dit zonder nieuwe voorafgaande machtiging van de Algemene Vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap. De hiervoor vermelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen of vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door één of meerdere van haar rechtstreekse dochtervennootschappen, in de zin van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de verkrijging van de aandelen van een moedervennootschap door dochtervennootschappen.

Kapitaalverhoging
(artikel 6.5. - 6.7. 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 van 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 van 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 Wetgeving op de Vastgoedbevaks:

- 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 openbare vastgoedbevak, 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 financieel jaarverslag;
- 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;
- 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 aanvang van de uitgifte, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen 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 financieel jaarverslag. In geval van een dochteronderneming die niet genoteerd is, wordt het disagio waarvan sprake in lid 1, enkel berekend op basis van een netto waarde 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 ter zake.

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 schuldvorderingen. 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.
Transparantieverklaring (artikel 8 van de statuten)	De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde 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 gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen en overeenkomstig de GVV-regelgeving, dient 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 verminderd 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 opvallen, 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 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 vereffening instelling, 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 6de 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 pandgevende 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 6de 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

Toekomstgerichte informatie

Dit financieel jaarverslag bevat informatie die betrekking heeft op de toekomst en gebaseerd is op inschattingen en vooruitzichten van de vennootschap op basis van redelijke verwachtingen. Deze inschattingen zijn gekoppeld aan toekomstgerichte gebeurtenissen 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 toekomstgerichte informatie. Gelet op deze onzekere factoren houden de toekomstgerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Verantwoordelijke personen voor de inhoud van het financieel jaarverslag

De Raad van Bestuur en de effectieve leiding van Home Invest Belgium NV zijn verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit financieel jaarverslag. Zij verklaren dat naar hun beste weten:

- de jaarrekeningen die zijn opgesteld in overeenstemming zijn met de toepasselijke boekhoudkundige normen en een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen perimervennootschappen;
- het financieel jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen perimervennootschappen, evenals een toelichting bij de belangrijkste risico's en onzekerheden, waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt.

Verklaring betreffende de informatie afkomstig van derden

De informatie in onderhavig financieel jaarverslag die afkomstig is van derden, zoals het verslag van de vastgoedexperten 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 vanaf het boekjaar 2001 (die de verkorte versie van de statutaire en de volledige geconsolideerde financiële staten, het beheersverslag, het verslag van de Commissaris en het verslag van de vastgoedexperten omvatten) en de financiële halfjaarverslagen kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap en de historische financiële informatie wordt door verwijzing in dit financieel jaarverslag weergegeven.

Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die (on) rechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Home Invest Belgium

Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk "Risicofactoren".

Geschillen of scheidsrechterlijke procedures

De Raad van Bestuur van Home Invest Belgium verklaart dat voor zover hem bekend:

- in de loop van de voorbije vijf jaar, geen enkele van de bestuurders of effectieve leiders veroordeeld werden wegens fraude, geen enkele officiële beschuldiging en/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 waren betrokken;
- met de niet- uitvoerende bestuurders geen enkele managementovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaan tussen de vennootschap enerzijds en de uitvoerende bestuurders en effectieve leiding van de vennootschap anderzijds wel managementovereenkomsten die in een dergelijke vergoeding voorzien. (zie hoofdstuk "Beheersverslag - Corporate governance verklaring");
- tot op heden geen enkele optie op de aandelen van Home Invest Belgium werd toegekend;
- tussen de bestuurders en/of de effectieve leiding 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 gebeurtenissen na balansdatum

Behalve de gebeurtenissen die plaatsvonden na de afsluiting van het boekjaar zoals toegelicht in het hoofdstuk "Beheersverslag", hebben er zich geen belangrijke wijzigingen in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan.

DE GVV EN HAAR FISCAAL STELSEL

De hierna vermelde gegevens zijn gebaseerd op de fiscale wetgeving van toepassing op het ogenblik van de opmaak van dit jaarverslag. Deze kan in de toekomst steeds wijzigen, mogelijk met terugwerkende kracht, en wordt hier enkel ter informatie meegedeeld.

Alle aandeelhouders en potentiële investeerders worden uitgenodigd om steeds persoonlijk advies in te winnen bij hun eigen adviseurs met betrekking tot de fiscale implicaties in België en in het buitenland betreffende de aankoop, het bezit en de overdracht van aandelen Home Invest Belgium evenals de inning van de dividenden en opbrengsten van aandelen van de vennootschap.

Openbare GVV

Overgang naar het statuut van GVV

Sinds 2 september 2014 is Home Invest Belgium door de FSMA erkend als een 'openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht', afgekort 'openbare GVV' naar Belgisch recht. Voordien genoot zij van het fiscale stelsel van 'vastgoedbevak'.

Beschrijving van het GVV-statuut

In haar hoedanigheid van openbare GVV is de vennootschap onderworpen aan de GVV-wetgeving en staat zij onder de controle van de FSMA.

De belangrijkste kenmerken van de openbare GVV zijn:

- vennootschap met vast kapitaal en vast aantal rechten van deelneming;
- beursnotering;
- activiteit beperkt tot vastgoedinvesteringen;
- schuldgraad beperkt tot 65% van de marktwaarde van de activa. Hypotheken en andere zekerheden zijn beperkt tot 50% van de totale activa en 75% van het bezwaard goed;
- opstelling van de statutaire en geconsolideerde jaarrekening overeenkomstig de IFRS normen;
- de onroerende goederen worden elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige. Zij worden op de balans opgenomen tegen deze expertisewaarde. De gebouwen worden niet afgeschreven.
- verplichte diversificatie van de portefeuille: maximaal 20% van de geconsolideerde activa mag in één gebouw/vastgoed geheel geïnvesteerd worden, behoudens afwijking toegestaan door de FSMA;
- strenge regels inzake belangenconflicten;
- mogelijkheid tot erkenning van de perimtervennootschappen van de openbare GVV als institutionele GVV's;
- de vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het aangepast resultaat (bepaald overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage C van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014);
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.
- toezicht door de FSMA.

Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds(GVBF)

Home Invest Belgium houdt 50% van de aandelen aan in De Haan Vakantiehuizen, een vennootschap die het statuut heeft verkregen van een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds. De overige 50% zijn in handen van Belfius Insurance (25%), Tinc (12,5%) en DG Infra Yield (12,5%). Een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds is onderworpen aan de Programmawet van 3 augustus 2016 en het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

De belangrijkste kenmerken van een GVBF worden hieronder weergegeven:

- niet onderworpen aan het prudentieel toezicht door de FSMA. Om erkend te worden als GVBF volstaat de inschrijving op een lijst die wordt bijgehouden door de FOD Financiën;
- gesloten fonds met vast kapitaal, voorbehouden aan institutionele beleggers;
- geen beursnotering;
- activiteit beperkt tot collectieve belegging in vastgoed;
- looptijd is beperkt tot 10 jaar (mogelijkheid tot verlenging met telkens maximaal 5 jaar);
- geen maximale schuldgraad;
- opstelling van de jaarrekening overeenkomstig de IFRS normen;
- geen diversificatieverplichtingen;
- net als de GVV heeft de GVBF de verplichting om als vergoeding van het kapitaal een som uit te keren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:
 - 80% van het aangepast resultaat (bepaald overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage c van het koninklijk besluit van 13 juli 2014);
 - de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de GVBF.

Home Invest Belgium houdt tevens 100% van de aandelen aan in BE Real Estate NV, een naamloze vennootschap die ook het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds heeft verkregen.

Fiscaal statuut - vennootschapsbelasting

Als GVV geniet de vennootschap van een specifiek belastingstelsel.

De resultaten van de GVV (huurinkomsten en meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van activa verminderd door de operationele en financiële kosten) zijn niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting

in België (tenzij op de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen), voor zover er minstens 80% van de nettowinst in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd. Deze vrijstelling is van toepassing op Home Invest Belgium. Dit is niet het geval voor de perimetervennootschappen, tenzij deze het statuut hebben van een GVB of een institutionele GVV.

Vennootschappen (andere dan GVV's of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen) die door Home Invest Belgium worden opgeslorpt zijn onderhevig aan een specifieke belasting (exit taks) van 12,5% (verhoogd met een crisisbijdrage van 2%) op hun latente meerwaarden en vrijgestelde reserves. Dit percentage zal vanaf aanslagjaar 2021 worden opgetrokken tot 15%.

De exit taks wordt berekend volgens de bepalingen van de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of de praktische toepassing

steeds zou kunnen wijzigen. De 'fiscale werkelijke waarde' van de onroerende goederen zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW en kan verschillen van de reële waarde van de vastgoedportefeuille zoals vermeld in de balans van de openbare GVV conform IFRS 13.

De winsten van buitenlandse oorsprong zijn belastbaar in het land waar zij gegenereerd worden op basis van de in dat land geldende wetgeving en zijn in België vrijgesteld van belasting. De nettowinsten die Home Invest Belgium in 2018 heeft gegenereerd via haar vastgoedinvesteringen in Nederland, zijn dus in Nederland onderworpen aan de vennootschapsbelasting van 25% (en 20% op de eerste schijf van € 200 000) en zijn vrijgesteld van belasting in België. De vennootschapsbelasting in Nederland neemt de komende jaren gradueel af tot 20,50% (en 15% op de eerste schijf van € 200 000) in 2021.

Dividenden – toepasselijk stelsel sinds 1 januari 2017

Roerende voorheffing	Sinds 1 januari 2017 bedraagt de roerende voorheffing op dividenden die de vennootschap uitkeert 30% (onder voorbehoud van de wettelijke uitzonderingen).
Belgische natuurlijke personen	De Belgische natuurlijke personen die de aandelen verworven hebben in het kader van het beheer van hun privaat patrimonium en onderworpen zijn aan de personenbelasting, zijn op de door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing. Voor de Belgische natuurlijke personen die hun aandelen zouden toewijzen aan hun beroepsactiviteit, zullen de ontvangen dividenden opgenomen worden in hun beroepsincome en belastbaar zijn tegen het normale tarief van de personenbelasting, waarbij de roerende voorheffing dus verrekenbaar is.
Belgische rechtspersonen	Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, zijn de door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing.
Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België	De uitgekeerde dividenden zijn onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing. 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 vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de "Definitief Belaste Inkomsten" (DBI), onder voorbehoud van het aandeel van de dividenden met betrekking tot onroerende buitenlandse inkomsten en de ontvangen dividenden en de meerwaarden op aandelen geboekt overeenkomstig artikel 203, § 1, 2bis en §2, lid 2 WIB van toepassing op de dividenden die uitgekeerd worden vanaf 1 juli 2016. Het dividend zal dus belastbaar zijn volgens het stelsel van de vennootschapsbelasting of de belasting van niet-inwoners, tegen het tarief van 29,58% (zijnde het basistarief van 29%, vermeerderd met de aanvullende crisisbijdrage van 2%). Het basistarief van 29% verlaagt vanaf 2020 naar 25%. De aanvullende crisisbijdrage valt weg. Onder bepaalde voorwaarden kan een verminderd tarief van toepassing zijn. De aan de bron ingehouden roerende voorheffing kan verrekend 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 aan de inhouding van roerende voorheffing, die desgevallend, op vraag van de aandeelhouder, verlaagd of vrijgesteld kan worden op grond van internationale belastingverdragen tot voorkoming van dubbele belasting, of volgens de wettelijke voorwaarden.

Meer- en minwaarden

Belgische natuurlijke personen	In België zijn de meerwaarden die bij de verkoop van aandelen door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd in het kader van het normaal beheer van zijn privé-patrimonium niet belastbaar en zijn de minwaarden fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een tarief 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 privé-patrimonium. De meerwaarden die een natuurlijke persoon realiseert op zijn aandelen Home Invest Belgium zullen dus algemeen genomen vrijgesteld zijn aangezien deze deel uitmaken van het normale beheer van het privé-vermogen. De meerwaarden worden belast aan een tarief van 16,5%, te vermeerderen met de gemeentelijke opcentiemen waarvan het tarief afhankelijk is 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 (en zijn familie) gedurende de laatste vijf jaar meer dan 25% van de aandelen bezat van de vennootschap waarvan de aandelen zijn overgedragen. Belgische natuurlijke personen die hun aandelen toewijzen aan de uitoefening van hun beroepsactiviteit, worden belast op de meerwaarden die zij realiseren op de verkoop van die aandelen tegen de gewone progressieve tarieven van de personenbelasting, of tegen 16,5% indien de aandelen meer dan vijf 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 die op de aandelen geleden worden, zijn fiscaal niet aftrekbaar.
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 die haar aandelen Home Invest Belgium toegewezen aan haar vaste inrichting in België, zijn volledig belastbaar in België tegen het normale tarief van de vennootschapsbelasting. 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 door een buitenlandse vennootschap toegewezen worden aan een Belgische inrichting) door niet-inwoners, natuurlijke personen of vennootschappen worden gerealiseerd, zijn in principe niet belastbaar in België. Per uitzondering is het mogelijk dat een natuurlijk persoon, die geen rijksinwoner is, belast wordt op de meerwaarden, gerealiseerd door een familiale participatie van minstens 25% bij de overdracht aan een onderneming, gevestigd 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 en alle andere overdrachten onder bezwarende titel in België van bestaande aandelen (secundaire markt), via een professionele tussenpersoon, zijn echter wel onderworpen aan de beurstaks op de verhandeling van effecten, dat op heden 0,12% van de transactieprijs bedraagt. Het bedrag van de TOB is momenteel beperkt tot € 1 300 per transactie en per partij.

- de professionele tussenpersonen, beoogd 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;

- de verzekeringsmaatschappijen, beschreven in artikel 2, §1 van de wet op het verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- de pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, §3, 6° van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- de instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 4 december 1990, die voor eigen rekening handelen; of
- de niet-rijksinwoners (tegen aflevering van een attest van hun status als niet-rijksinwoner in België).

ALGEMENE VERKLARENDE WOORDENLIJST

Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde is de tussen partijen overeengekomen waarde op basis waarvan de transactie wordt uitgevoerd. Indien er mutatierechten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Bezettingsgraad

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

Bezettingsgraad in lopende exploitatie

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

Bruto dividendrendement

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

Bruto huurrendement

(Contractuele brutohuren op jaarbasis+ geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes) / (reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur).

Bouwjaar

Het jaar waarin het gebouw opgetrokken of voor het laatst grondig werd gerenoveerd.

EPRA NAV per aandeel

Dit is de Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

EPRA resultaat

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

Ex-date

Datum van de afknipping van de coupon.

Exit taks

De vennootschappen die hun erkenning als GVV vragen of die fusioneren met een GVV, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit taks.

Free float

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

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde (GHW) is de huurwaarde die naar het oordeel van de vastgoedexpert overeenkomt met de huurprijs op de markt.

GVV-wetgeving

Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd bij wet van 22 oktober 2017 en Koninklijk Besluit van 23 april 2018.

IFRS NAV per aandeel

Dit is de Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

IFRS-normen

De International Financial Reporting Standards (IFRS) zijn een set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board, die dienen om internationale vergelijking tussen Europese beursgenoteerde bedrijven te vergemakkelijken. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze normen in hun geconsolideerde rekeningen toepassen vanaf het boekjaar dat start na 1 januari 2005. De Belgische GVV's moeten deze normen eveneens toepassen in hun statutaire rekeningen vanaf het boekjaar dat is start op 1 januari 2007.

Interest Rate Swap (IRS)

Interest Rate Swap is een overeenkomst tussen partijen om gedurende een vooraf bepaalde tijdspanne rentevoeten te ruilen. IRS wordt vaak gebruikt om zich in te dekken tegen rentestijgingen: in dit geval wordt een variabele rentevoet omgezet in een vaste rentevoet.

Investeringswaarde

De investeringswaarde wordt door de vastgoeddeskundige bepaald als de meest waarschijnlijke waarde die kan behaald worden op de datum van de waardebepaling, onder normale verkoopvoorwaarden, tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger "vrij op naam" genoemd.

Mutatierechten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan mutatierechten. Het bedrag is afhankelijk van de geografische ligging van het goed, de wijze van overdracht en de hoedanigheid van de koper.

De effectieve belastingvoet van het mutatierecht kan schommelen tussen de 0% en 12,5%.

De mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de daaraan gekoppelde rechten zijn voornamelijk de volgende:

- verkoopovereenkomsten: 12,5% voor de onroerende goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest en 10% voor de onroerende goederen gelegen in het Vlaams Gewest;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- fusies, splitsingen: vrijstelling van rechten;
- verkoopovereenkomst van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten: 2%;
- verkoop van onroerende goederen onder het regime van vastgoedhandelaar: 4% of 8% naar gelang het Gewest.

Nettoactiefwaarde (NAW) of net asset value (NAV) per aandeel

Het eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen).

Omloopsnelheid

Totaal volume van de gedurende het boekjaar verhandelde aandelen gedeeld door het totaal aantal aandelen.

Pay-out ratio

(Totaal bruto dividend voor het boekjaar)/ (statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van art. 13,\$1 van het GVV-KB).

Record date

De vastgelegde datum waarop een aandeelhouder houder moet zijn van effecten om recht te hebben op de uitbetaling van het dividend in verhouding tot de effecten die hij op die datum bezit.

Reële waarde (Fair value)

Deze waarde is gelijk aan de investeringswaarde (zie hoger voor de definitie), na aftrek van de mutatierechten, als volgt berekend:

- voor vastgoed dat zich leent tot verkoop per wooneenheid of activa met een investeringswaarde van minder dan €2,5 miljoen: mits aftrek van 10% (Vlaams Gewest) of 12,5% (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest);

- voor vastgoed dat zich niet leent tot verkoop per wooneenheid of met een investeringswaarde van meer dan €2,5 miljoen: mits aftrek van een forfaitair bedrag van 2,5%¹.

Return

De return voor de aandeelhouder is gelijk aan het dividend van het boekjaar plus de toename van de nettowaarde tijdens het boekjaar.

Roll-over krediet

Een krediet verstrekt op middellange of lange termijn dat kan worden opgenomen door middel van één of meer al dan niet hernieuwbare voorschotten op korte termijn. De rentevoet wordt voor korte periodes vastgelegd en is variabel. Op die manier kunnen investeringen op middellange of lange termijn gefinancierd worden aan op korte termijn variabele (en dus gunstigere) rentevoeten.

Schuldgraad (GVV-KB)

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

Schuldgraad (IFRS)

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

Thesauriebewijs

Een thesauriebewijs ('commercial paper') is een ongedekt schuldinstrument dat wordt uitgegeven op de binnenlandse geldmarkt door publieke instellingen, financiële instellingen of ondernemingen (gekend als de 'emittent') en onderworpen is aan de Belgische wetgeving. In België wordt de uitgifte van thesauriebewijzen geregeld door de Wet van 22 juli 1991 betreffende de thesauriebewijzen en de depositobewijzen en het Koninklijk Besluit van 14 oktober 1991 betreffende de thesauriebewijzen en de depositobewijzen.

Vastgoedportefeuille

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

¹ Deze 2,5% vloeit voort uit een analyse (op vraag van BEAMA (Belgian Asset Managers Association)) door de onafhankelijke vastgoedexperten van een groot aantal transacties op de markt en is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten betaald voor transacties. Dit percentage werd gepubliceerd op 8 februari 2006 op de website van BEAMA en tevens bevestigd in een mededeling van Be-Reit Association (zijnde de beroepsvereniging voor de Belgische GVV's) van 10 november 2016.

APM - ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Home Invest Belgium maakt in haar financiële communicatie gebruik van Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) in overeenstemming met de ESMA-richtlijnen van 5 oktober 2015. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association, EPRA), sommige werden vastgelegd door de sector of door Home Invest Belgium zelf om de lezer een beter inzicht te verschaffen in de resultaten en de prestaties van de onderneming.

Prestatiemaatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de maatstaven die niet gebaseerd zijn op rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet als APM's beschouwd.

Alle informatie met betrekking tot de APM's opgenomen in dit registratiedocument werden geverifieerd door de Commissaris.

Afdekkingsratio

Definitie:

Het betreft het percentage van de vastrentende financiële schulden versus de totale financiële schulden. De teller komt overeen met de som van de vastrentende financiële schulden verhoogd met de financiële schulden met variabele interest die omgezet zijn in vastrentende schulden via IRS-contracten op afsluitingsdatum. De noemer komt overeen met het totale bedrag van de opgenomen financiële schulden op afsluitingsdatum.

Doel:

Een aanzienlijk deel van de financiële schulden van de vennootschap zijn afgesloten tegen variabele interestvoet. Met behulp van deze APM kan het risico in verband met interestschommelingen alsook de mogelijke impact ervan op de resultaten gemeten worden.

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2019	31/12/2018
Vastrentende financiële schulden	40 000	40 000
Financiële schulden met variabele interestvoet omgezet vastrentende schulden via IRS-contracten	203 000	180 000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	243 000	220 000
Totaal van de financiële schulden met variabele interestvoet	70 000	43 500
Totaal van de financiële schulden	313 000	263 500
Afdekkingsratio	77,64%	83,49%

Gemiddelde financieringskost

Definitie:

De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie. De teller komt overeen met de som van de netto interestkosten vermeld in rubriek XXI van de resultatenrekening na toevoeging van de geactiveerde intercalaire interesten. De noemer komt overeen met de gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

Doel:

De vennootschap wordt deels gefinancierd door het aangaan van financiële schulden. Deze APM meet de gemiddelde financieringskost die gepaard gaat met deze schulden.

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2019	31/12/2018
Netto interestkosten (rubriek XXI)	4 335	4 672
Geactiveerde intercalaire interesten	895	497
Totale kostprijs van de financiële schulden	5 230	5 169
Gewogen gemiddelde schuld	268 367	235 015
Gemiddelde financieringskost	1,95%	2,20%

EPRA NAV

Definitie:

Net Asset Value of Nettoactiefwaarde volgens de Best Practices Recommendations van EPRA. Dit is de Nettoactiefwaarde (NAV of Net Asset Value), aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun Reële Waarde worden opgenomen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.

Doel:

Deze APM toont de Nettoactiefwaarde per aandeel in het perspectief van een lange termijn investeringsstrategie.

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2019	31/12/2018
Nettoactiefwaarde (IFRS)	309 618	269 003
Aantal aandelen op afsluitdatum (exclusief eigen aandelen)	3 288 146	3 288 146
IFRS NAV per aandeel (in €)	94,16	81,81

(in € k)	31/12/2019	31/12/2018
Nettoactiefwaarde (IFRS)	309 618	269 003
Reële waarde van de financiële instrumenten	4 358	9 667
Uitgestelde belastingen	1 692	1 031
EPRA NAV	315 667	279 701
Aantal aandelen op afsluitdatum (exclusief eigen aandelen)	3 288 146	3 288 146
EPRA NAV per aandeel (in €)	96,00	85,06

EPRA resultaat (per aandeel)

Definitie:

Het EPRA resultaat is het netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices Recommendations van EPRA.

Doel:

Deze APM meet de onderliggende operationele resultaten van de vennootschap, met uitsluiting van het resultaat dat voortvloeit uit waardeschommelingen van activa of passiva, meer- of minwaarden gerealiseerd op de verkopen van vastgoedbeleggingen en het andere portefeuille resultaat.

Reconciliatie:

(in € k)	2019	2018
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	55 490	68 778
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-123	-610
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-48 473	-59 414
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	537	171
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	5 412	1 614
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	175	
EPRA RESULTAAT	12 668	10 539
Gemiddeld aantal aandelen	3 288 146	3 288 146
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	3,85	3,21

Operationele marge

Definitie:

Deze alternatieve prestatie maatstaf meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten en wordt berekend door het "Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille" te delen door het "vastgoedresultaat".

Doel:

Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

(in € k)	2019	2018
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	15 997	15 456
Vastgoedresultaat	23 129	21 724
Operationele marge	69,16%	71,15%

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2020

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2019	donderdag 20 februari 2020
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 3 april 2020
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2019	dinsdag 5 mei 2020
Slotdividend boekjaar 2019 – Ex date	dinsdag 12 mei 2020
Slotdividend boekjaar 2019 – Record date	woensdag 13 mei 2020
Slotdividend boekjaar 2019 – Payment date	donderdag 14 mei 2020
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2020	dinsdag 19 mei 2020
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2020	donderdag 3 september 2020
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2020	vrijdag 13 november 2020

2021

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2020	donderdag 18 februari 2021
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 2 april 2021
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2020	dinsdag 4 mei 2021
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2021	dinsdag 18 mei 2021
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2021	donderdag 2 september 2021
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2021	vrijdag 12 november 2021

Investor relations

Home Invest Belgium heeft voor het Nederlands gekozen als officiële taal; enkel het Nederlandstalig financieel jaarverslag heeft bewijskracht.

De Franstalige en Engelstalige versies zijn vertaald onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium.

Contact: investors@homeinvest.be

Ontwerp: Chris Communications

Fotografie: Yvan Glavie

Home Invest Belgium NV

Openbare GVV naar Belgisch recht

Woluwedal 46/11

B -1200 Brussel

T +32 2 740 14 50

investors@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742