

FINANCIËEL JAARVERSLAG 2009



Inhoud

I	Risicofactoren	4 - 9
II	Brief aan de aandeelhouders	10 - 13
III	Kerncijfers	14 - 17
IV	Geconsolideerd beheersverslag	18 - 35
	1 Strategie	
	2 Markante feiten van het boekjaar	
	3 Overzicht van de geconsolideerde jaarrekening	
	4 Bestuursorganen	
	5 Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van het boekjaar	
	6 Markante feiten die zich hebben voorgedaan in de ontwikkeling van Home Invest Belgium	
	7 Activiteiten op het gebied van onderzoek en ontwikkeling	
	8 Diverse	
	9 Informatie in het kader van artikel 34 van het KB van 14 november 2007	
	10 Profiel van beleggers in Home Invest Belgium aandelen	
	11 Kwijting aan de bestuurders en de Commissaris	
V	Home Invest Belgium op de beurs	36 - 45
	1 Notering en vergelijkingen	
	2 Netto inventariswaarde en disagio	
	3 Kerncijfers van het aandeel	
	4 Dividendbeleid	
	5 Return voor de aandeelhouder	
	6 Aandeelhouderschap - Free float	
	7 Agenda van de aandeelhouder	
VI	Vastgoedverslag	46 - 65
	1 Toestand van de residentiële vastgoedmarkt in België	
	2 Verslag van de vastgoedexpert voor het boekjaar 2009	
	3 De geconsolideerde vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium	
VII	Corporate Governance Verklaring	66 - 79
	1 Naamloze vennootschap	
	2 Raad van Bestuur en gespecialiseerde comités	
	3 Uitvoerend management	
	4 Beheersteam	
	5 Remuneratieverslag	
	6 Vastgoedexpert	
	7 Voorkoming van belangenconflicten	
	8 Voorkoming van misbruik van voorkennis	
	9 Depothoudende bank	
	10 Financiële dienstverlening	
	11 Liquidity provider	
	12 Promotoren	
VIII	Financiële staten	80 - 117
	1 Geconsolideerde balans	
	2 Geconsolideerde resultatenrekening	
	3 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	
	4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	
	5 Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten	
	6 Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde rekeningen	
	7 Statutaire jaarrekening	
IX	Vooruitzichten	118 - 121
	1 Vooruitzichten 2010-2012	
	2 Verslag van de Commissaris	
X	Permanent document	122 - 139
	1 Algemene inlichtingen	
	2 Maatschappelijk kapitaal	
	3 Gecoördineerde statuten per 29 mei 2009	
	4 De vastgoedbevak: wettelijk kader en fiscaal stelsel	
	5 Verklaringen	



Profiel

Home Invest Belgium (naamloze vennootschap) werd erkend als vastgoedbevak op 16 juni 1999 en is de eerste Belgische residentiële vastgoedbevak (beleggingsvennootschap met vast kapitaal in vastgoed) opgericht vanuit privé-initiatief.

De bevak geniet van een gunstig belastingstelsel (zie hoofdstuk X, punt 4), te vergelijken met dat van de Amerikaanse REITs ('Real Estate Investment Trusts'), de Franse SIIC's ('Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées') en andere types van indirecte vastgoedbeleggingen, met specifieke juridische en fiscale aspecten, eigen aan elk land.

Op 31 december 2009, of per einde van haar 10e bestaansjaar, bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium, met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen, meer dan € 225 miljoen, voor 76 % belegd in appartementen en woonhuizen, voornamelijk gesitueerd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bekend voor het dynamisme en de rendabiliteit van zijn huurmarkt, de beperkte huurleegstand en zijn kwalitatieve woningen.

Door de risico's over meer dan 1 000 huureenheden te spreiden en zich geografisch te blijven concentreren op de Brusselse residentiële markt, de grootste en meteen ook die met het belangrijkste groei- en meerwaarpotentieel in België, streeft Home Invest Belgium ernaar haar investeerders een uitstekend veiligheidsniveau te bieden in combinatie met erg mooie vooruitzichten op middellange en lange termijn.

Het aandeel van Home Invest Belgium is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels.

Missie

Home Invest Belgium wil als institutionele belegger in de residentiële huurmarkt bijdragen tot een fundamenteel recht en een nood van de bevolking: het recht op een behoorlijke huisvesting

(art. 23 van de Grondwet).

Naast het ter beschikking stellen van aantrekkelijke woningen voor haar huurders, wenst Home Invest Belgium haar aandeelhouders een aanzienlijk onmiddellijk nettorendement te bieden, gekoppeld aan waardecreatie op termijn.



Risicofactoren



ALERT OP MARKTEVOLUTIES

Home Invest Belgium oefent haar activiteit uit in een voortdurend veranderende omgeving, wat bepaalde risico's met zich meebrengt.

Het concretiseren van deze risico's kan een ongunstig effect hebben op de onderneming, haar activiteit, haar vooruitzichten, haar financiële situatie of haar resultaten.

Met deze risico's moet dan ook rekening gehouden worden in het kader van het globale beheer van de vennootschap, haar investerings- en desinvesteringbeslissingen, de financieringskost van die investeringen en het optimaal aanwenden van de fondsen die voortkomen uit desinvesteringen.

Home Invest Belgium streeft ernaar om deze risico's zo goed mogelijk te beheren, teneinde stabiele en recurrente huurinkomsten, alsook een meerwaardepotentieel te genereren, onder de vorm van positieve variaties in de reële waarde en, op termijn, onder de vorm van effectief gerealiseerde meerwaarden.

De risicofactoren waarmee de vastgoedbevak geconfronteerd is worden daarbij regelmatig opgevolgd, zowel door het Uitvoerend management als door de Raad van bestuur, die terzake een voorzichtig beleid heeft uitgestippeld, met als doel de vastgoedbevak en haar aandeelhouders zo weinig mogelijk bloot te stellen aan deze risicofactoren.

1 Het economische risico - Risico's eigen aan vastgoedinvesteringen

Elke vastgoedinvestering houdt een zeker risico in. Dat geldt ook voor investeringen in geëffectiseerd vastgoed. Een investering in een vastgoedbevak met een gediversifieerde portefeuille van onroerende goederen biedt echter een zekere spreiding van dat risico.

De voornaamste risico's van een vastgoedinvestering betreffen:

- de evolutie van vraag en aanbod op de koopmarkt;
- de evolutie van vraag en aanbod op de huurmarkt;
- de technische en/of feitelijke 'veroudering' van het onroerend goed.

Deze verschillende factoren kunnen aan de basis liggen van positieve of negatieve variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen¹, van de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille of van het niveau van de onderhouds- en renovatiekosten. Op die manier, zou een daling van 1 % van de reële waarde van de vastgoedportefeuille een daling van € 2 miljoen van het netto resultaat tot gevolg hebben (het netto resultaat 2009 zou zo geëvolueerd zijn van € 8,1 miljoen naar € 6,1 miljoen), maar zonder gevolg op het netto courant resultaat, noch het uitkeerbaar resultaat. Uitgaande van deze hypothese zou de netto inventariswaarde dalen met € 2 miljoen, hetzij € 0,71 per aandeel en de schuldgraad zou zo slechts evolueren van 34,82 % naar 35,12%.

Verder dient er op gewezen te worden dat:

- huurgelden geïndexeerd zijn, zodat de huurinkomsten van een vastgoedbevak normaal gezien, bij gelijkblijvende portefeuille en bezettingsgraad, met de inflatie (of deflatie) mee evolueren;
- de investering in een vastgoedbevak doorgaans beschouwd wordt als een investering op middellange of lange termijn, met een minimumduur van 3 jaar;
- het aandeel van Home Invest Belgium beursgenoteerd is en de koers derhalve ook schommelt op basis van de beursevolutie en de evolutie van de rentevoeten.

Per 31 december 2009 telde de beleggingsportefeuille van Home Invest Belgium (exclusief projectontwikkelingen) 1 019 huureenheden, goed voor een totale bebouwde oppervlakte van 1 18 845 m², verspreid over het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (76 %), het Vlaams Gewest (8,5 %) en het Waals Gewest (15,5 %).

Gelet op het feit dat de evolutie van vraag en aanbod inzake vastgoed beïnvloed wordt door de algemene economische conjunctuur, kan de verslechtering van de belangrijkste Belgische macro-economische indicatoren van eind 2008 – begin 2009, met zijn impact op het beschikbare gezinsinkomen, wellicht gevolgen hebben voor de bezettingsgraad van Home Invest Belgium, alsook voor de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen. Tijdens het boekjaar 2009 is de gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille zo geëvolueerd van 96 % naar 94,6 %, terwijl de

¹ Met uitzondering van de projectontwikkelingen die geboekt worden aan hun kostprijs, in overeenstemming met IFRS.



reële waarde van de vastgoedportefeuille, na een substantiële correctie tijdens het laatste kwartaal van het boekjaar 2008, tekenen van lichte vooruitgang toont in 2009, onder invloed van een voorzichtige herneming van de economie (zie hierna: Beheersverslag).

Om die negatieve gevolgen te beperken, diversifieert Home Invest Belgium haar investeringen naar verschillende types gebouwen (hoger tot middengamma) en locaties, om derhalve de negatieve effecten van de economische conjunctuur te beperken. De Raad van bestuur en het Uitvoerend management van Home Invest Belgium streven naar een constante hoge toegevoegde waarde voor de portefeuille van de vastgoedbevak, door de kwaliteit van het commercieel en technisch beheer, alsook door een nauwkeurige selectie van nieuwe investeringen en een degelijke analyse van de opportuniteiten inzake desinvesteringen.

Tenslotte, teneinde maximaal de risico's ten gevolge van fusies, splitsingen of acquisities te limiteren, wordt elk investeringsdossier voorafgegaan door een 'due diligence' analyse die de juridische, vastgoed-, fiscale en andere aspecten onderzoekt.

2 Het reglementaire risico

Terwijl de vennootschap alert is op het naleven van reglementaire bepalingen en zich terzake omringt met de nodige expertise, blijft zij blootgesteld aan het risico op niet-naleving van reglementaire beperkingen, o.m. wat betreft het milieurisico.

Anderzijds hangen de activiteiten van Home Invest Belgium en de resultaten die eruit voortvloeien voor de aandeelhouder gedeeltelijk af van het reglementair kader (o.m. fiscaal) dat van kracht is, zij het op federaal, regionaal, provinciaal of gemeentelijk niveau. Zoals voor elke onderneming het geval is, kan een wijziging in de reglementaire context een impact hebben op de rendabiliteit van de vennootschap of het rendement voor de aandeelhouder.

In dit kader heeft de Europese Commissie, in een persbericht van 28 januari 2010, te kennen gegeven dat zij België zal vragen haar fiscale bepalingen inzake dividenden uitgekeerd door Belgische beleggingsfondsen die al hun activa investeren in vastgoed (vastgoedbevak), te wijzigen. België beperkt de vrijstelling van de inhouding aan de bron tot dividenden uitgekeerd door Belgische vastgoedbevak die minimum 60 % van hun activa investeren in onroerende goederen gelegen op Belgisch grondgebied.

Er dient eveneens opgemerkt te worden dat op

het ogenblik van de redactie van onderhavig jaarlijks financieel verslag, een nieuw ontwerp van koninklijk besluit betreffende vastgoedbevak in de maak is, in samenwerking met de sector en de controleautoriteiten.

3 Het inflatierisico

Home Invest Belgium is maar licht blootgesteld aan het inflatierisico, omdat de geïnde huurgelden geïndexeerd zijn, in functie van de index van de consumptieprijzen, gemeten aan de gezondheidsindex. Nochtans kan een context van negatieve inflatie, hetzij deflatie, zoals het geval was tijdens het 2e semester van het boekjaar 2009, de groei van de huurinkomsten afremmen. De huidige wetgeving inzake residentiële huur laat niet toe een bodemhuur te voorzien ingeval van deflatie.

Anderzijds kan een herneming van de inflatie, zelfs gering, een verhoging van de rentevoeten met zich mee brengen, wat een belangrijk risico inzake stijging van de financieringskosten inhoudt, indien de indexering van de huurinkomsten niet gelijk loopt met of minder bedraagt dan de verhoging van de rentevoeten. Home Invest Belgium heeft de nodige maatregelen getroffen om zich tegen dit type risico in te dekken (zie punt 4 hieronder). In tegenstelling, zou deflatie kunnen leiden tot een daling van de rentevoeten, met een daling van de financieringskost tot gevolg.

4 Het renterisico en het wisselkoersrisico

Wat de financiering van haar activiteiten betreft, handhaaft Home Invest Belgium een duidelijk en voorzichtig beleid dat tot uiting komt in de wil om de vastgoedbevak - en haar aandeelhouders - niet bloot te stellen aan eventuele belangrijke rentestijgingen.

Daartoe werd door de Raad van bestuur de doelstelling vastgelegd om het aandeel van de kredieten met een variabele (m.n. niet door indekkingsinstrumenten gedekte) rentevoet ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedportefeuille onder de 15 % te houden. De vastgoedbevak gaat overigens door met het dynamisch beheer van haar kasmiddelen, die in de eerste plaats aangewend worden om bepaalde kredietlijnen tijdelijk te verminderen, onder voorbehoud van latere wederopnemingen.

Bij de afsluiting van het boekjaar zagen de reëel beschikbare kasmiddelen er als volgt uit:

- € 1 964 597 in de vorm van beschikbare liquiditeiten;
- € 23 921 208 in de vorm van wederopnemingen op verschillende kredietlijnen.

	Bank	Bedrag vd kredietlijnen(€)	Type	Opgenomen (€)	Vervaldatum
Kredieten met variable rentevoet	ING	2 500 000	Roll-over krediet	125 000	25/07/2010
	ING	14 950 000	Roll-over krediet	14 950 000	31/05/2012
	ING	9 400 000	Roll-over krediet	2 900 000	30/09/2012
	ING	6 540 000	Roll-over krediet	6 540 000	31/05/2013
	ING	6 000 000	Roll-over krediet	6 000 000	01/08/2013
	BNP PARIBAS FORTIS	6 250 000	Roll-over krediet	6 250 000	30/09/2013
	BNP PARIBAS FORTIS	6 250 000	Roll-over krediet	2 700 000	30/09/2013
	DEXIA	9 400 000	Roll-over krediet	9 400 000	27/11/2014
	DEXIA	11 350 000	Roll-over krediet	5 750 000	31/12/2014
	ING	12 000 000	Roll-over krediet	12 000 000	31/12/2014
	BNP PARIBAS FORTIS	14 530 000	Roll-over krediet	9 530 000	07/12/2014
	ING	450 000	Straight Loan	0	-
BNP PARIBAS FORTIS	446 208	Straight Loan	0	-	
Kredieten met vaste rentevoet	DEXIA	893 750	Investeringskrediet	893 750	30/09/2023
Indekkingen	DEXIA	11 750 000	IRS	-	31/08/2010
	DEXIA	10 000 000	Floor-double Cap	-	10/07/2013
	ING	20 000 000	IRS	-	20/12/2013
	DEXIA	11 750 000	IRS	-	30/10/2014
	DEXIA	15 000 000	IRS callable	-	17/06/2019

Met uitzondering van de IRS callable van Dexia van € 15 miljoen die geboekt wordt in de resultatenrekening, zijn alle andere indekkingsinstrumenten direct in het eigen vermogen geboekt.

Home Invest Belgium besteedt een bijzondere aandacht aan het verkrijgen van de beste financieringsvoorwaarden in de bancaire markt en het Uitvoerend management onderhoudt daartoe in volle onafhankelijkheid nauwe contacten met diverse financiële instellingen.

De resultaten van dit dynamische, doch voorzichtige schuldenbeleid blijken uit onderstaande tabel met een overzicht van de kredietlijnen, waarover de vastgoedbevak op 31 december 2009 beschikte.

De Raad van bestuur heeft aldus naar zijn oordeel het renterisico op een gepaste manier ingedekt. Home Invest Belgium heeft geen enkel gebouw in hypotheek gegeven, noch andere zekerheden gesteld ten voordele van haar schuldeisers.

Home Invest Belgium realiseert haar volledige omzet in België en de totaliteit van haar lasten binnen de eurozone. Ook de financiering wordt integraal ter beschikking gesteld in euro. De vastgoedbevak is dus niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

Een daling van de rentevoeten leidt echter over het algemeen tot een negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten¹. Bij afsluiting van het boekjaar 2009 heeft deze daling, in totaal, een negatieve impact van één euro op de netto

inventariswaarde (NIW) per aandeel. Een eventuele stijging van de rentevoeten, wellicht te verwachten eind 2010, zou een einde kunnen maken aan deze rem op de netto inventariswaarde per aandeel.

Home Invest Belgium loopt geen wezenlijk prijs-, krediet-, of kasstroomrisico.

5 Tegenpartij-bank risico

Het afsluiten van een financiering of een indekkingsinstrument met een financiële instelling, creëert een tegenpartij-*risico* ingeval van ontoereikendheid van deze instelling. Teneinde het tegenpartij-*risico* te beperken, doet Home Invest Belgium beroep op verschillende gereputeerde banken om een voldoende diversificatie te verzekeren van haar bronnen van financieringen en indekkingen, steeds met inachtnaam van de kwaliteit-prijs-verhouding van de geleverde diensten. Noteren we tenslotte dat de cashmiddelen waarover de vennootschap beschikt, in eerste instantie worden aangewend om schulden af te betalen en dat Home Invest Belgium bijgevolg nooit grote sommen in desposito geeft. Zelfs indien dit *risico* als beperkt kan worden beschouwd, kan niet uitgesloten worden dat één of meer tegenpartijen van Home Invest Belgium zich in een situatie van ontoereikendheid bevinden.

¹ De daling van de reële waarde van de financiële instrumenten werd op 31 december 2009 in het eigen vermogen geboekt voor het effectieve deel en in de resultaten voor het ineffektieve deel.



6 Structuur van de schulden - Liquiditeitsrisico

De toegestane kredieten zijn voor het merendeel van het 'bullet'-type, wat betekent dat ze in één keer op hun eindvervaldag moeten worden terugbetaald. Rekening houdend met het wettelijke en reglementaire statuut van de vastgoedbevak, die tot doel hebben te investeren in onroerende activa met weinig risico - zeker op het vlak van residentieel vastgoed -, is de Raad van bestuur van Home Invest Belgium van oordeel dat, in een context van kredietbeperkingen, het risico om op de vervaldatum, geen hernieuwing te bekomen van een vervallen kredietlijn, waardoor een liquiditeitsprobleem zou kunnen ontstaan, weliswaar bestaat, maar niettemin geringer is dan een jaar geleden. Er dient namelijk opgemerkt dat de enige kredietlijn die in 2010 vervalt (€ 125 000) zeer gering is - 0,16 % van het totaal - en dat er in het volgend boekjaar geen enkel krediet terugbetaald dient te worden. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel, streeft Home Invest Belgium er bovendien naar om geconfirmeerde kredietlijnen van lange duur te verkrijgen en hun eindvervaldagen te spreiden.

Op 31 december 2009 bedroeg de schuldgraad van Home Invest Belgium 34,8 %². In vergelijking met de door de wetgeving op vastgoedbevak maximaal toegelaten schuldgraad (65 %), bedraagt de theoretische bijkomende leningscapaciteit van de vastgoedbevak meer dan € 200 miljoen.

De vennootschap zou aan een liquiditeitsrisico blootgesteld worden in de hypothese van een annulatie of een hernegotiatie van een financieringsovereenkomst, of de niet hernieuwing ervan, waardoor de vennootschap verplicht zou worden vervoegd terug te betalen, met een gebrek aan kasmiddelen tot gevolg.

7 Risico's verbonden aan het vastgoedvermogen

De Raad van bestuur en het Uitvoerend management van Home Invest Belgium zijn zich bewust van de aan het beheer en de kwaliteit van de portefeuille gekoppelde risico's en hebben zichzelf daarom strikte en duidelijke criteria opgelegd met betrekking tot investeringen en desinvesteringen, onderhoud en renovatie van gebouwen en hun commercieel en technisch beheer, om huurdering te beperken en het patrimonium van de vastgoedbevak zo goed mogelijk te waarderen.

7.1 Huurgelden - het risico op niet-betaling

De volledige omzet van Home Invest Belgium bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden door verhuur aan derden (particulieren, sociale verhuurkantoren, handelaars, ondernemingen, ambassades en buitenlandse delegaties, uitbaters van rusthuizen). Te laat of onbetaalde huurgelden en een daling van de bezettingsgraad kunnen dan ook een negatieve impact hebben op de resultaten.

Teneinde dat risico te beperken, voert Home Invest Belgium op de residentiële markt een beleid van gediversifieerde investeringen en dat zowel geografisch als per sector, en zowel naar type beoogde huurders of type contract.

Wat de onbetaalde huurgelden betreft, profiteert de vastgoedbevak van zijn positionering in de sector 'middelmatige tot hoger middelmatige prijsklasse' van de markt, van het groot aantal huurders en van de kwaliteit van de geselecteerde huurders. De niet-invorderbare onbetaalde huur in de loop van de eerste tien boekjaren bedroeg gemiddeld 0,57 % van de geïnde huur en 1,24 % voor het boekjaar 2009. In een nog steeds ongunstige economische context is het niveau van de niet-invorderbare onbetaalde huur dus nogmaals gestegen tegenover 2008. De onbetaalde huur bedraagt € 0,17 miljoen euro in 2009, in vergelijking met € 0,14 miljoen in 2008 en 0,04 miljoen in 2007¹.

Home Invest Belgium heeft haar beheersteam en haar interne opvolgings- en controleprocedures verscherpt, namelijk met de onmiddellijke opstart van betalingsherinneringen, ingebrekestellingen en uitzetting, indien nodig en gegrond, teneinde het niveau van de niet-invorderbare onbetaalde huur zo laag mogelijk te houden. Rekening houdend met deze maatregelen is de Raad van bestuur over het algemeen van mening dat een eventuele toename van de niet-invorderbare onbetaalde huur geen wezenlijke gevolgen voor de resultaten zou mogen hebben.

7.2 Leegstandsrisico

In de context van de recente economische crisis is het risico op leegstand actueler geworden. Dit heeft een lichte daling van de gemiddelde bezettingsgraad tot gevolg gehad in 2009 (94,60 % in 2009 in vergelijking met 96 % in 2008). Rekening houdend met het heel grote aantal huurders, en het feit dat huisvesting een basisbehoefte van de bevolking uitmaakt en rekening houdend met de demografische evolutie, mag besloten worden dat het risico op een significante stijging van de leegstand beperkt is.

¹ De daling van de reële waarde van de financiële instrumenten werd op 31 december 2009 in het eigen vermogen geboekt voor het effectieve deel en in de resultaten voor het ineffektieve deel.

² De schuldgraad wordt berekend in overeenstemming met de bepalingen van artikel 6 van het KB van 21 juni 2006 met betrekking tot de boekhouding, de jaarrekeningen en geconsolideerde rekeningen van openbare vastgoedbevak.

7.3 Beheer

De aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium op de huurmarkt en haar waardering hangen af van de perceptie die de huurders of potentiële kopers van de gebouwen hebben, en in het bijzonder van hun kwaliteit, hun staat van onderhoud en hun veiligheid. Daarom opteerde Home Invest Belgium voor een eigen beheersteam, om de huurders een kwalitatieve service te kunnen bieden en om, in de mate van het mogelijke, aan hun wensen en eisen tegemoet te komen.

Om dit te realiseren, doet Home Invest Belgium beroep op zorgvuldig gekozen externe dienstverleners. Bij een eventuele tekortkoming van de beheerders is het financiële risico voor Home Invest Belgium gering, omdat de huurgelden en de provisies voor kosten rechtstreeks op bankrekeningen betaald worden die op naam van Home Invest Belgium of haar dochteronderneming Home Invest Management staan. De beheerders hebben geen toegang tot de bankrekeningen waarop de huurgelden gestort worden, terwijl de opnemingen op de bankrekeningen waarop de provisies voor kosten overgemaakt worden, strikt beperkt worden.

7.4 Kwaliteit en waardering van de gebouwen¹

Home Invest Belgium voert een continu onderhouds- en renovatiebeleid van haar gebouwenportefeuille, teneinde de actuele huurgelden op peil te houden of zelfs te verhogen, indien mogelijk, maar ook om de herverhuur of de verkoop van voorafbepaalde vastgoedactiva te vergemakkelijken. Daarnaast verwerft Home Invest Belgium ook projecten die in de toekomst zullen worden opgeleverd, waarbij ze zeker kan zijn van de goede kwaliteit van de gebouwen, uitgaande van een visie op lange termijn.

Bij de verwerving van een gebouw waarin er aanzienlijke renovatiewerken verricht moeten worden, zoals het geval voor het complex te Leuven, opgenomen in de portefeuille eind 2009, stemt de aankoopwaarde van het gebouw bij de opname in het patrimonium overeen met de staat waarin het gebouw zich vóór de renovatie bevindt. Bovendien is de kostprijs van de renovatie voorzien in het financiële plan dat werd opgesteld, vooraleer de investeringsbeslissing genomen werd.

Het risico dat de gebouwen die de volle eigendom zijn van de vastgoedbevak, door een brand, een ontploffing of een andere ramp vernietigd zouden worden, is gedekt door aangepaste verzekeringspolissen die hun heropbouwwaarde op 31 december 2009 voor een totaal bedrag van € 149,3 miljoen² dekten. De gebouwen die deel uitmaken van mede-eigendommen

zijn dan weer verzekerd voor hun heropbouwwaarde door de verschillende mede-eigendommen.

8 Gemiddelde duur van de huurcontracten - opzegging of beëindiging van belangrijke huurcontracten

De gebruikelijke duur van de huurcontracten is in essentie bepaald in functie van het type oppervlakte:

- 3 of 9 jaar voor hoofdverblijven;
- 1 tot 12 maanden voor gemeubelde appartementen;
- 9 jaar, 3 maal hernieuwbaar voor handelshuren;
- minimum 3 jaar voor kantoorruimten;
- van 9 tot 27 jaar voor de rusthuizen.

Ondanks de extreme amplitude in de duur van haar huurcontracten, zijn de contracten ondertekend door Home Invest Belgium gemiddeld van kortere duur dan de huurcontracten voor bedrijfstvastgoed. Dit kan bijgevolg leiden tot een rotatie die hoger ligt dan bij bedrijfstvastgoed, en dus tot hogere beheerskosten over de levensduur van het onroerend goed.

De vastgoedbevak zwakt dit nadeel af door haar huurders te fideliseren met het ter beschikking stellen van een team van competente beheerders 'property managers' en door beroep te doen op ervaren syndici of zaakvoerders.

Gelet op het bijzondere karakter van het residentiële vastgoed en het type gebouwen waarin Home Invest Belgium investeert, is het risico van opzegging over een zeer groot aantal huurders – meer dan duizend - en over gediversifieerde geografische locaties gespreid. Bovendien wordt geen enkel belangrijk gebouw van de portefeuille aan één enkele huurder verhuurd en vertegenwoordigt de belangrijkste huurder slechts 2,39 % van alle huurgelden. Geen enkel huurcontract vervalt in 2010. Dat risico mag dus als verwaarloosbaar worden beschouwd.

¹Zie ook punt 1 hierboven.

²Dit totaal vertegenwoordigt 90,9 % van de reële waarde van de gebouwen in volle eigendom en kan als volgt worden onderverdeeld: gebouwen tegen de detailverkoopwaarde: € 129,5 miljoen, gebouwen tegen blokwaarde > € 2 500 000: € 11,9 miljoen en gebouwen tegen blokwaarde < € 2 500 000: € 5,8 miljoen.



Brief aan de aandeelhouders





FOCUS OP RENDEMENT EN MEERWAARDE



Beste aandeelhouders,

Met genoegen presenteren wij u de resultaten 2009 van Home Invest Belgium, in grote mate conform met de vooruitzichten die een jaar geleden werden opgesteld. Inderdaad zijn een aantal posten van de resultaatrekeningen marginaal lager, andere posten dan weer hoger dan deze previsions, en dit ondanks het feit dat de economische crisis die we nu meemaken algemeen omschreven wordt als erger dan verwacht.

Het eerste semester is uitermate moeilijk geweest in aansluiting op de bancaire en financiële crisis: in een omgeving overspoeld door onzekerheden is onze gemiddelde *bezettingsgraad* tijdens deze periode teruggelopen van 96% naar ongeveer 94,25%, om zich daarna te herstellen en boven 95%¹ af te sluiten over het 4e kwartaal alleen.

Tenslotte groeit het *netto courant resultaat*², berekend op geconsolideerde basis, met 13 % tot € 6,5 miljoen, samen met een lichte terugval van de overeenstemmende netto courante marge, in het bijzonder het gevolg van de gevoelige stijging van de vastgoedkosten en de belastingen op gedeeltelijk verhuurde panden.

Het *geconsolideerde netto resultaat*, met inbegrip van het portefeuilleresultaat, noteert een aanzienlijke stijging van 53 %, dank zij de realisatie van substantiële meerwaarden op de verkopen van verschillende appartementen en winkels gedurende het boekjaar. Deze sterke verbetering is ook de weerspiegeling van een halt aan de achteruitgang van de reële waarde van de gebouwen in portefeuille, voor het eerst genoteerd sinds eind 2007 en reden tot hoop.

Het *uitkeerbaar resultaat* van het boekjaar verbetert met 14 % tot € 7,7 miljoen, hetzij € 2,78 per aandeel tegenover € 2,73 in 2008³, terwijl het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen zelf stijgt met bijna 12 %.

Het *dividend* dat u wordt voorgesteld bedraagt zoals voorzien € 2,43 per aandeel en vertegenwoordigt aldus een payout ratio van 87,3 %, licht hoger dan die van het vorige boekjaar van 86,5 %, wat de vastgoedbevak toelaat om opnieuw bijna een miljoen euro over te dragen. Dit dividend betekent een stijging van 3 % ten opzichte van de € 2,36 die vorig jaar werden goedgekeurd, onderscheidt zich in een context van nul inflatie gedurende de periode en getuigt aldus van de goede gezondheid van de vastgoedbevak en het optimisme van zijn raad van bestuur en van zijn uitvoerend management voor het volgende boekjaar.

Voor de aandeelhouder die zou deelgenomen hebben aan de beursintroductie (IPO) in juni 1999, op basis van de oorspronkelijke netto inventariswaarde van € 34,46 per aandeel en die elk jaar zijn dividend opnieuw zou hebben geïnvesteerd in Home Invest Belgium aandelen, zou het interne rendement van zijn belegging ('IRR' of 'Investment Rate of Return') over deze periode van tien jaar, rekening houdend met de groei van de netto inventariswaarde per aandeel, 13,92 % per jaar bedragen.

Wij wensen heel oprecht onze aandeelhouders te bedanken voor hun trouw en voor het vertrouwen in de ontwikkeling van onze vastgoedbevak.

In dit opzicht, en wetende dat 2009 over het algemeen gekenmerkt is door een relatief beperkt volume aan transacties, zijn wij tevreden een mooie transactie te hebben afgesloten, nog voor het einde van het jaar, met de acquisitie van een complex van twee residentiële gebouwen gelegen te Leuven, met een waarde voor verbouwingswerken van € 11,5 miljoen. Gefinancierd door schulden heeft deze transactie ruim bijgedragen tot de stijging met bijna 9 % van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, van € 207,7 miljoen eind 2008 tot meer dan € 225 miljoen eind 2009, met inbegrip van de projectontwikkelingen. Ze past perfect binnen de nieuwe strategie van de vastgoedbevak⁴ als 'pure player', met Leuven als één van de prioritaire steden.

In totaal bedraagt de *netto inventariswaarde* van Home Invest Belgium € 149 miljoen op 31 december 2009, wat een stijging betekent van € 2 miljoen (+ 1,3 %) in vergelijking met een jaar eerder. Per aandeel stijgt de netto inventariswaarde marginaal (+0,4 %) van € 52,71 naar € 52,94, en verhoudt zich tot een aantal bestaande aandelen op het einde van het boekjaar dat zelf met 0,9 % gestegen is.

De raad van bestuur blijft vertrouwen hebben in de toekomst van residentieel vastgoed in België en meer bepaald in die van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zijn investeringsgebied bij uitstek, omwille van het meerwaardepotentieel⁵ op middellange termijn.

De raad van bestuur is ook bijzonder tevreden om u op de volgende algemene vergadering de hernieuwing van de bestuursmandaten van mevrouw Ghislaine Darquennes en de heren Michel Pleeck en Guillaume Botermans te kunnen voorstellen.

¹ Gemiddelde bezettingsgraad, berekend op basis van de huurinkomsten, inclusief eventuele huurgaranties op leegstaande panden, exclusief gebouwen bestemd voor de verkoop en projectontwikkelingen.

² Het netto courant resultaat is het netto resultaat min het portefeuilleresultaat.

³ Uitgedrukt per aandeel bedraagt de stijging 2,09 %.

⁴ Zie hoofdstuk IV van onderhavig rapport.

⁵ Dit meerwaardepotentieel kan de vorm aannemen van zowel positieve schommelingen van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, als effectief gerealiseerde meerwaarden.



In geval van goedkeuring zullen de mandaten van de heer Michel Pleeck en van mevrouw Ghislaine Darquennes eindigen op de gewone algemene vergadering gehouden in 2013, terwijl dat van de heer Guillaume Botermans zal eindigen op de gewone algemene vergadering gehouden in 2016.

Tenslotte wensen wij ook al onze medewerkers te bedanken voor hun dynamisme en hun inzet, factoren die substantieel hebben bijgedragen tot het behalen van de resultaten van Home Invest Belgium tijdens het afgelopen boekjaar. Binnen dit kader zijn wij blij u de uitbreiding van het uitvoerend management te kunnen aankondigen, met een tweede effectieve leider naast de heer Xavier Mertens, Gedelegeerd bestuurder, met name de heer Jean-Luc Colson¹, Manager finance, aan boord van Home Invest Belgium sinds het prille begin in juni 1999.

Xavier Mertens
Gedelegeerd bestuurder

Ghislaine Darquennes - Strauven
Bestuurder

Guillaume Botermans
Bestuurder

Liévin Van Overstraeten
Bestuurder

Michel Pleeck
Voorzitter van de raad van bestuur

Gaëtan Hannecart
Bestuurder

Luc Delfosse
Bestuurder

Guy van Wymersch - Moons
Bestuurder

¹ De heer Jean-Luc Colson is permanent vertegenwoordiger van de BVBA Ylkatt, benoemd als effectief leider van de vastgoedbevak.



Brussel, 31 maart 2010.

Kerncijfers





MAAL 5 IN 10 JAARTIJD



Vastgoedportefeuille

Globale cijfers	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2000
Totale oppervlakte	118 845 m ²	111 091 m ²	92 848 m ²	82 867 m ²	73 871 m ²	34 626 m ²
Aantal gebouwen	89	92	79	75	56	22
Aantal sites	47	51	41	37	26	12
Aantal huurcontracten	1019	992	800	659	621	318
Bezettingsgraad ⁽¹⁾	94,60 %	96,00 %	96,99 %	96,77 %	91,26 % ⁽²⁾	99,08 %

1) Gemiddelde voor het boekjaar, berekend op basis van de huurgelden, huurgaranties op de niet verhuurde ruimtes inbegrepen, zonder de voor verkoop bestemde gebouwen en projektontwikkelingen.

(2) Het Giotto-gebouw niet meegerekend (opgeleverd in maart 2005) bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad 94,50%.

Resultaten

In duizenden €	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd
Netto huurresultaat	13 675,62	11 690,47	10 291,49
Vastgoedresultaat	12 874,18	11 025,81	9 660,84
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (EBIT) ⁽¹⁾	8 923,97	7 818,40	6 758,83
Resultaat op de portefeuille	1 559,01	-489,47	3 554,56
Operationeel resultaat	10 482,98	7 328,92	10 313,38
Resultaat vóór belastingen	8 088,32	5 309,63	8 631,53
Netto resultaat	8 082,29	5 273,37	8 586,75
Netto courant resultaat ⁽²⁾	6 523,29	5 762,84	5 032,19
Uitkeerbaar resultaat ⁽³⁾	7 695,51	6 751,73	5 619,34
Dividend van het boekjaar ⁽⁴⁾	6 716,71	5 842,71	4 986,02

(1) Earnings Before Interest and Taxes.

(2) Netto resultaat min het resultaat op de portefeuille.

(3) Uitkeerbaar resultaat op geconsolideerde basis. Het statutair uitkeerbaar resultaat volgens de bepalingen van het KB van 21 juni 2006 bedraagt € 7 915 526.

(4) Het statutaire dividend van het boekjaar 2009 bedraagt € 6 748 087,12 en het dividend 2008 bedraagt € 5 873 182,34. Deze dividenden omvatten het aan dochteronderneming Home Invest Management te betalen dividend ingevolge de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole.

Balansen

In duizenden €	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd
Vastgoedbeleggingen (reële waarde) ⁽¹⁾	207 189,92	198 099,32	159 857,03
Investeringswaarde van de portefeuille ⁽²⁾	229 001,89	218 821,40	179 533,21
Eigen vermogen	149 050,81	147 090,63	118 831,69
Totale schulden ⁽³⁾	81 582,09	65 001,86	49 341,94
Schuldgraad ⁽³⁾	34,82 %	30,31 %	29,26 %

(1) Zonder voor verkoop bestemde gebouwen en projektontwikkelingen.

(2) Investeringswaarde, aktekosten inbegrepen, zoals geschat door de vastgoedexpert, zonder de kortlopende en langlopende vorderingen van de erfpacht Belgradostraat en de vastgoedleasing Residentie Lemaire (gebouwen bestemd voor de verkoop inbegrepen).

(3) Totale schulden berekend volgens de bepalingen van het KB van 21 juni 2006 artikel 6, waarbij het dividend van het boekjaar 2009 in het eigen vermogen blijft tot aan de gewone Algemene Vergadering van 4 mei 2010.

Ratio's

In %	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd
Brutorendement op de ontvangen of gewaarborgde huurgelden	6,29 %	6,07 %	6,08 %
Bedrijfsmarge ⁽¹⁾	69,32 %	70,91 %	69,96 %
Operationele marge voor belastingen ⁽²⁾	50,72 %	52,60 %	52,55 %
Netto courante marge ⁽³⁾	50,67 %	52,27 %	52,09 %
Payout ratio ⁽⁴⁾	87,28 %	86,54 %	88,73 %

(1) Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

(2) (Resultaat vóór belastingen - resultaat op de portefeuille) / vastgoedresultaat.

(3) (Netto resultaat van het boekjaar - resultaat op de portefeuille) / vastgoedresultaat.

(4) Dividend (zonder het dividend van de aandelen in autocontrole) / uitkeerbaar resultaat op geconsolideerd niveau.

Gegevens per aandeel⁽¹⁾

In €	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd
Netto inventariswaarde (vóór winstuitkering)	52,94	52,71	54,82
Vastgoedresultaat	4,66	4,45	4,46
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	3,23	3,16	3,12
Resultaat op de portefeuille	0,56	-0,20	1,64
Netto resultaat	2,92	2,13	3,96
Netto courant resultaat ⁽²⁾	2,36	2,33	2,32
Waardetoeename ⁽³⁾	0,23	-2,11	3,27
Dividend (bruto = netto) ⁽⁴⁾	2,43	2,36	2,30
Return voor de aandeelhouder ⁽⁵⁾	2,66	0,25	5,57
Return in % ⁽⁶⁾	5,05 %	0,46 %	10,81 %

(1) Berekend op basis van het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen, behalve voor de netto inventariswaarde die berekend werd rekening houdende met het aantal aandelen op het einde van het boekjaar. De 12 912 aandelen in handen van Home Invest Management werden uitgesloten uit de berekening (cfr. IAS 33 §20).

(2) Netto resultaat min het resultaat op de portefeuille.

(3) Verschil tussen de netto inventariswaarde op het einde en in het begin van het boekjaar.

(4) Het bruto- is gelijk aan het nettodividend, omdat meer dan 60 % van de activa in België gelegen residentiële gebouwen zijn.

(5) Dividend + waardetoeename tijdens het boekjaar.

(6) Idem, gedeeld door de netto-inventariswaarde in het begin van de periode.

Aantal aandelen

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2000
	IFRS geconsolideerd ⁽¹⁾	IFRS geconsolideerd ⁽²⁾	IFRS geconsolideerd ⁽³⁾	IFRS geconsolideerd	IFRS geconsolideerd (du 01/01 au 31/12/2005)	Statutair (Belgian GAAP)
Gewone aandelen						
Per einde boekjaar	2 815 630	2 790 465	2 167 833	2 167 833	1 472 453	1 103 362
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	2 764 079	2 475 725	2 167 833	1 703 298	1 471 362	1 103 362

(1) 2 828 542 aandelen per 31/12/2009 waarvan 12 912 aandelen die aangehouden worden door Home Invest Management, die moeten worden uitgesloten cfr IAS 33 § 20.

(2) 2 803 377 aandelen per 31/12/2008 waarvan 12 912 aandelen die aangehouden worden door Home Invest Management, die moeten worden uitgesloten cfr IAS 33 § 20.

(3) 2 178 657 aandelen per 31/12/2007 waarvan 10 824 aandelen die aangehouden worden door Home Invest Management, die moeten worden uitgesloten cfr IAS 33 § 20.



Geconsolideerd beheersverslag



VISIE EN EXPERTISE, ONZE TROEVEN

Dit beheersverslag is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. Het bevat echter ook bepaalde gegevens in verband met de statutaire jaarrekening, maar vermeldt dit in dat geval uitdrukkelijk.

De statutaire jaarrekening en het statutaire beheersverslag zijn gratis verkrijgbaar op eenvoudig verzoek gericht aan de maatschappelijke zetel van de vennootschap.



1 Strategie

Om haar twee belangrijkste 'stakeholders' – haar aandeelhouders en haar huurders – tevreden te stellen, past Home Invest Belgium een strategie toe die zowel een toename van de 'shareholders' value' nastreeft, als het investeren in kwaliteitsgebouwen beoogt, waarvan het verzorgde beheer in het belang van hun bewoners verzekerd wordt.

Wat haar aandeelhouders betreft, bestaat de strategie van Home Invest Belgium erin om op de markt op zoek te gaan naar gebouwen die haar een zo hoog mogelijke return kunnen opleveren. Deze return bestaat uit het onmiddellijke nettorendement, gemeten naar het uitgekeerde dividend, en de waardecreatie op termijn, weerspiegeld door de evolutie van de netto inventariswaarde, en dat binnen het wettelijke kader dat toepasselijk is op residentiële vastgoedbevals, d.w.z. op dit ogenblik en hoofdzakelijk:

- minimaal 60 % van de totale waarde van het patrimonium geïnvesteerd in residentieel vastgoed in België;
- behoudens afwijkingen¹, maximaal 20 % van de totale waarde van het patrimonium geïnvesteerd in één vastgoedgeheel;
- schuldgraad gelijk aan maximum 65 % van het totaal van alle activa op het ogenblik dat de leningovereenkomst ondertekend wordt;
- indien er in het boekjaar winst gemaakt werd, een uitgekeerd dividend dat minstens overeenstemt met het positieve verschil tussen 80 % van het bedrag dat gelijk is aan het gecorrigeerd resultaat² en de nettovermindering in de loop van het beoogde boekjaar van de schulden van de vastgoedbevak, onder voorbehoud van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.

Na het tienjarig bestaan van de vastgoedbevak heeft de Raad van bestuur beslist om de voorheen weerhouden investeringscriteria te verfijnen.

- een beduidend onmiddellijk *nettorendement* gecombineerd met de aanwezigheid van een *potentiële meerwaarde*. De mogelijkheid bestaat dus om te beleggen in projecten met een laag aanvangsrendement, op voorwaarde dat men op termijn een aanzienlijke meerwaarde mag verwachten;
- de *minimale omvang*: € 3 miljoen voor één gebouw en € 5 miljoen voor een portefeuille; het is aanbevolen te opteren voor belangrijke dossiers om de beheerskosten beter te kunnen

dekken;

- de *veiligheid*, zowel op technisch (geen risico van grondige renovatiewerken op korte termijn), als op commercieel vlak (geen risico van structurele leegstand);
- de *liquiditeit*, zowel wat de lokale huurmarkt, als wat de mogelijkheden van verkoop in blok of per afzonderlijke eenheden betreft;
- de *ligging*, strikt beperkt tot België is bevestigd. Prioriteit wordt gegeven aan:
 - steden met meer dan 50 000 inwoners met een gezonde economische situatie, een gunstige demografische evolutie en die een mooie groei van de vastgoedwaarden hebben gekend tussen 2000 en 2007: het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (beschouwd als één enkele stad), Antwerpen, Gent, Leuven en Namen;
 - andere kleinere steden die voordelen bieden inzake mobiliteit (toekomstige GEN, goede bediening door het openbaar vervoer) met een hoge tewerkstellingsgraad: Waver, Ottignies-Louvain-La-Neuve, Sint-Pieters-Leeuw, Asse, Halle, Kraainem.
- de *energieprestatie* van de betrokken gebouwen;
- de *duurzaamheid* van de gebruikte materialen en de architectuur (bv.: tijdloze stijl).

De Raad heeft anderzijds recent haar strategie van 'pure player' van de vastgoedbevak bevestigd, die erin bestaat hoofdzakelijk in echt residentieel vastgoed (appartementen, huizen) te investeren, makkelijk te verkopen per stuk en met meerwaardepotentieel, in de vorm van *positieve schommelingen in de reële waarde* en op termijn, *effectief gerealiseerde meerwaarden*.

- De Raad weerhoudt ook *multifunctionele* vastgoedprojecten (residentieel/commercieel/kantoren) die vaak gekoppeld zijn aan grote herontwikkelingsprojecten in stadscentra, alsook goed ontworpen en gestructureerde *studentenwoningen*, gelegen in universiteitssteden, alsook *publieke* woningen (sociale, 'middenklasse' of 'gesubsidieerd');
- Voor wat investeringen in de *hotelsector* betreft, acht de Raad het niet aangewezen deze activaklasse uit te breiden buiten het lopende project van de groep Nexity (zie punt 2. hierna, pagina 21);
- Insgelijks maken investeringen in *gemeubelde appartementen* en *gemeubelde appartementen met dienstverlening* geen deel uit van de investeringsstrategie; de bijkomende rentabiliteit bij aanvang wordt inderdaad vaak teniet gedaan door een hogere omloopsnelheid en een lagere

¹ Tot nog toe werd geen enkele afwijking aangevraagd.

² Het gecorrigeerd resultaat wordt gedefinieerd in artikel 7 en in hoofdstuk 3 van de Bijlage bij het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006.

bezettingsgraad;

- Tenslotte blijft de Raad bij zijn weigering om massief te investeren in *activa of projecten*, zoals rusthuizen, ziekenhuizen of serviceflats, verhuurd op zeer lange termijn, en waarvan de reële waarde voornamelijk afhangt van het rendement dat beleggers verwachten, rendement dat op zijn beurt direct beïnvloed wordt door de evolutie van de rentevoeten, bijzonder laag op dit moment.

Om dit te bereiken zal de vastgoedbevak haar kennis van de residentiële vastgoedmarkt in België blijven verbeteren, onder meer via contacten met plaatselijke vastgoedmakelaars en vastgoedexperts.

Zodoende zal ze over een grondige basiskennis beschikken, die haar geleidelijk aan in staat zal stellen om veeleer in een vroege fase te investeren in dossiers die in ontwikkeling zijn of nog ontwikkeld moeten worden, zoals de projecten Jourdanstraat in Sint-Gillis en Ridderstraat/Fonteinstraat in Leuven.

Immers, dergelijke projecten:

- bieden de mogelijkheid om gemakkelijker meer omvangrijke activa te vinden door te ontsnappen aan de concurrentie van de detailverkoop van de projectontwikkelaars;
- bieden een hoger aanvangsrendement doordat er geen marge dient betaald te worden aan de projectontwikkelaar;
- laten toe het product naar wens te ontwikkelen rekening houdend met de geschiktheid voor verhuring en de technische en commerciële kwaliteit;
- dragen bij tot een verjonging van de portefeuille aan vastgoedbeleggingen.

Ten slotte heeft Home Invest Belgium sinds het begin van het boekjaar 2006 in haar strategie ook een actief arbitragebeleid van haar vastgoedportefeuille opgenomen. In dat kader houden de gerealiseerde overdrachten voornamelijk verband met:

- gebouwen die te klein bevonden worden ten opzichte van de beheerskosten die ze met zich meebrengen;
- terreinen die afkomstig zijn van verschillende portefeuilles die in hun geheel in de vastgoedbevak geïntegreerd werden, maar die in feite niet voldoen aan de strategie;
- gebouwen die hun hoogtepunt hebben bereikt, wat hun toekomstige valorisatie betreft.

Deze arbitrages vormen voortaan één van de essentiële dimensies van de strategie van Home Invest Belgium.

2 Markante feiten van het boekjaar¹

2.1 Overeenkomst met de groepen Nexity en Pierre & Vacances

Home Invest Belgium is op 12 februari 2009 overgegaan tot de ondertekening van definitieve overeenkomsten met de groepen Nexity en Pierre & Vacances betreffende de ontwikkeling van een hotelresidentie en de renovatie van een oud herenhuis.

Ingevolge de invulling van alle opschortende voorwaarden, waaronder de aflevering van de stedenbouwkundige- en milieuvergunningen, is Home Invest Belgium overgegaan tot de acquisitie op 23 september 2009 van 600 aandelen van de NV Belliard 21, waarbij het saldo van het kapitaal van deze laatste, hetzij 20 aandelen, eigendom geworden is van haar dochteronderneming Home Invest Management. De definitieve aankoopprijs van 100 % van de aandelen werd vastgesteld op € 4 miljoen², waarbij alle gebruikelijke garanties genegotieerd werden ten behoeve van Home Invest Belgium, meer bepaald een huurgarantie voor de geleidelijke commercialisatie van de 6 appartementen en het ten laste nemen door Nexity van mogelijke meerkosten en het overschrijden van de termijnen.

De NV Belliard 21 is eigenaar van een terrein in Brussel, gelegen op de hoek van de Belliardstraat en de Nijverheidsstraat, aan de rand van de Europese wijk, waarop de Belgische dochteronderneming van de Franse projectontwikkelaarsgroep Nexity een project ontwikkelt dat betrekking heeft op een hotelresidentie met 109 appartementen en de renovatie naar zes woningen van een oud herenhuis³.

Dezelfde dag werd een niet-opzegbare overeenkomst van vruchtgebruik voor 15 jaar afgesloten tussen de NV Belliard 21 en de NV Orion Exploitation Bruxelles Belliard, gespecialiseerde dochteronderneming van de groep Pierre & Vacances, die de hotelresidentie zal uitbaten, waarbij de verbintenissen van Orion tegenover Home Invest Belgium hoofdelijk gewaarborgd worden door de groep Pierre & Vacances. Dit vruchtgebruik zal een aanvang nemen bij de voorlopige oplevering van de hotelresidentie, voorzien voor het einde van het eerste kwartaal van 2011, tegelijk met deze van het herenhuis. Het totale brutorendement van deze transactie – hotel + woningen – bedraagt 6,21 %. Het moet als bruto voor netto beschouwd worden wat de opbrengsten van de hotelresidentie betreft. Het afsluiten van deze transactie heeft geen noemenswaardig effect op de resultaten van het boekjaar 2009.

¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar de persberichten en het halfjaarlijks financieel verslag, beschikbaar op de website www.homeinvestbelgium.be.

² Deze prijs is samengesteld als volgt: € 368 305 voor de aandelen en € 3 622 348 voor de aankoop van een vordering op NV Belliard 21. De totale overeengekomen prijs van dit project zou na volledige afwerking € 12 875 000 moeten bedragen en is niet hoger dan de voorlopige waardering door de expert.

³ Zie het jaarlijks financieel verslag 2008 op pagina 26 en het halfjaarlijks financieel verslag 2009 op pagina 6.



2.2 Finalisering van de bouw van het gebouwencomplex Lambermont

De bouw van het complex van vier gebouwen gelegen aan de Lambermontlaan in Schaarbeek werd afgewerkt door de voorlopige oplevering van blok C op 31 mei 2009 en blok D, de laatste, op 29 juni 2009.

De data van voorlopige oplevering van de verschillende blokken van dit complex en deze van ingenottreding van de aandelen van categorie B¹ zijn heden definitief en zien er als volgt uit:

Lambermont	Voorlopige oplevering	Aantal aandelen van categorie B	Recht op dividend
-blok A	30/06/2008	139 271	01/07/2008
-blok B	30/11/2008	135 073	01/12/2008
-blok C	31/05/2009	109 111	01/06/2009
-blok D	29/06/2009	12 177	01/07/2009

Na onthechting van coupon nr. 13 op 14 mei eerstkomend, zal het totaal aantal aandelen van categorie B hetzelfde genot genieten als de aandelen van categorie A. Bijgevolg zal een bijzondere Algemene Vergadering samengeroepen worden in mei 2010, o.m. om zich uit te spreken over de wijziging van de vertegenwoordiging van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap. Ingeval van goedkeuring zal het onderscheid tussen aandelen van categorie A en B geschrapt worden, waardoor alle aandelen tot éénzelfde categorie zullen behoren.

De toelating tot de notering van de vroegere aandelen van categorie B zal gevraagd worden, onmiddellijk na goedkeuring van deze nieuwe vertegenwoordiging van het maatschappelijk kapitaal.

Zo eindigt, met voorsprong ten opzichte van de initiële planning, de integratie van dit complex in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium, met zijn 126 nieuwe appartementen, twee gemeentelijke bibliotheken en een kinderdagverblijf, alsook 227 m² kantoren.

Op 31 december 2009 waren huurcontracten getekend voor 90,9 % van de 44 appartementen van Blok C en 83,3 % van de 6 appartementen van Blok D, en dit aan een licht hoger huurniveau dan de vooruitzichten ten tijde van de acquisitie van het patrimonium van de NV VOP. De twee gemeentelijke bibliotheken en het kinderdagverblijf maken het voorwerp uit van een huurcontract van 25 jaar² vast. Herinneren we hier dat de nog niet verhuurde appartementen in deze blokken gedekt waren door een huurgarantie uitgegeven door de NV VOP³. In overeenstemming met de afgesloten overeenkomsten, is deze garantie finaal vervallen op 31 januari 2010, ingevolge een verdere stijging van de bezettingsgraad van dit complex.

Deze vier gebouwen maakten deel uit van een portefeuille waarvan de reële waarde op 31 december 2009 € 39,2 miljoen bedroeg. Er dient opgemerkt te worden dat dit bedrag reeds licht hoger is dan de aankoopwaarde van de totale portefeuille, overeengekomen in januari 2008 (€ 39,1 miljoen), en dit, niettegenstaande de ondertussen⁴ gerealiseerde verkoop van de erfpachtrechten op twee appartementen gelegen aan de A. Hottatstraat en op vier appartementen gelegen in het gebouw aan de Milcampsiaan.

2.3 Bouw van het pand aan de Jourdanstraat⁵

De bouw voor eigen rekening van het gebouw gelegen Jourdanstraat 85 in Sint-Gillis is zoals voorzien gestart in de loop van september 2009 en, volgens de huidige vooruitzichten, zouden de werken beëindigd moeten zijn in de loop van het derde kwartaal van 2010. Het op te richten gebouw zal 23 appartementen omvatten op de verdiepingen en 1 kleine kantoorruimte alsook 15 parkings op het gelijkvloers. Het vooropgestelde bruto huurrendement op het bedrag dat in totaal geïnvesteerd zal zijn, zowel in het terrein als in de bouw, geschat op maximum € 4,2 miljoen, alle kosten, taksen, honoraria en tussentijdse interesten inbegrepen, zou +/- 7,94 % moeten bedragen, een mooi resultaat dat zou moeten bijdragen tot een nieuwe verbetering van de gemiddelde rentabiliteit van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium en voorbode van een mooi potentieel aan latente meerwaarden op termijn.

2.4 Afsluiten van een erfpachtovereenkomst met Senior Living group

Op 22 juni 2009 heeft Home Invest Belgium een erfpachtovereenkomst van het type 'triple net', voor een duur van 27 jaar afgesloten met Senior Living group, gespecialiseerd in het uitbaten van rusthuizen en serviceflats.

Het betreft het rusthuis 'La Toque d'Argent' in Sint-Jans-Molenbeek, waarbij de vorige huurder zijn opzeg heeft gekregen. Deze transactie, gedurende maanden genegotieerd, laat de vastgoedbevak toe een substantiële stijging van de ontvangen huur te noteren (+ 42 %), en bijgevolg, een zeer gevoelige stijging van de reële waarde van deze residentie die € 2,67 miljoen bedraagt op 31 december 2009 in vergelijking met € 1,5 miljoen op 31 maart 2009.

¹ De categorieën van aandelen zijn beschreven in artikel 6.1 van de statuten.

² Respectievelijke vervaldagen: 28 februari 2032 voor de Nederlandstalige gemeentelijke bibliotheek en het kinderdagverblijf; 28 februari 2034 voor de Franstalige gemeentelijke bibliotheek.

³ Zie het jaarlijks financieel verslag 2008, pagina 15.

⁴ Voor wat deze overdrachten betreft: zie punt 2.7 hierna en de persberichten van 19/11/2009 en 4/03/2010.

⁵ Het terrein Jourdan 85 werd ondergebracht in de sub-rubriek 'projectontwikkelingen die deel uitmaakt van de rubriek 'vastgoedbeleggingen'.

2.5 Verkoop van het saldo van het gebouw Romanza te Wilrijk

De verkoop van de appartementen en garages van het gebouw Residentie Romanza in Wilrijk is afgesloten met hetzelfde succes als voorheen, wat een einde maakt aan de verkoop stuk per stuk van dit gebouw met 20 appartementen en 20 garages.

Globaal heeft dit verkoopprogramma, gespreid over 2 jaar, toegelaten om een netto verkoopprijs¹ te realiseren van € 3,35 miljoen, in vergelijking met € 1,97 miljoen geïnvesteerd in 1999, of een meerwaarde van 69,5 % in vergelijking met de initiële acquisitiewaarde vermeerderd met de gerealiseerde investeringen (€ 18 617) gedurende de periode, en van 21,7 % in vergelijking met de laatste reële waarden berekend voor de opeenvolgende verkopen. Het interne rendement² van deze investering van een gemiddelde duur van +/- 9 jaar, bedraagt aldus 10,2%.

Deze transactie van verkoop per stuk en de omvang van de meerwaarden die hierdoor konden gerealiseerd worden na een relatief lange investeringsperiode, zijn een uitstekend voorbeeld van het succes van de investeringsstrategie van 'pure player' die aangehouden wordt door de Raad van bestuur van de vennootschap en betrekking heeft op residentiële gebouwen van het midden/hoge segment op topliggingen.

2.6 Verkoop van een handelsruimte in Nieuwpoort

Home Invest Belgium heeft een echte opportuniteit van meerwaarde benut door over te gaan tot de verkoop van de nieuwe handelsruimte gelegen aan de Albertlaan 208 in Nieuwpoort aan de uitbater waarbij door deze transactie alleen een netto meerwaarde gerealiseerd werd van € 0,2 miljoen.

2.7 Verkoop van de terreinen in Maransart en de gebouwen Hottat en Milcamps

Zoals voorheen aangekondigd kon één van de twee bouwgronden in Maransart verkocht worden gedurende

het eerste kwartaal van het boekjaar, met een realiseerde meerwaarde van € 0,26 miljoen.

Tevens is de vastgoedbevak met succes gestart met de verkoop per stuk van de erfpachtrechten voor een resterende duur van +/- 63 jaar met betrekking tot de gebouwen Hottat en Milcamps, erfenis van de partiële splitsing van de NV VOP in mei 2008, gezien die erfpachtrechten als niet strategisch worden beschouwd voor de vastgoedbevak op middellange termijn. Vier appartementen (op tien) gelegen aan de Milcampsaan 23-25-27 te Schaarbeek en twee appartementen (op dertien en vier garages) gelegen in het gebouw Hottatstraat 22-24 in Elsene zijn zo verkocht kunnen worden tijdens het boekjaar. We dienen er hier aan te herinneren dat, voor wat betreft de eenheden van deze twee gebouwen, Home Invest Belgium telkens het erfpachtrecht verkoopt, terwijl de NV VOP tussenkomt om de resterende eigendomsrechten over te dragen. We dienen er ook aan te herinneren dat de meerwaarde op de totale verkoopprijs (erfpachtrecht + overige eigendomsrechten) in vergelijking met de acquisitiewaarde van de erfpachtrechten met betrekking tot deze panden voor 95 % toegekend worden aan de NV SA VOP (€ 0,2 miljoen) en voor 5 % aan de vastgoedbevak (€ 0,01 miljoen).

2.8 Overzichtstabel van de gerealiseerde meerwaarden op verkopen (2.5, 2.6 et 2.7)

De tabel toont nogmaals het aanzienlijke belang aan van de meerwaarden die kunnen gerealiseerd worden op een investering in kwalitatief residentieel vastgoed, uitgevoerd op het juiste moment in combinatie met een goed gestuurde selectieve arbitrage.

De totaal gerealiseerde meerwaarde bedraagt aldus boekhoudkundig € 1 288 364, terwijl het uitkeerbaar deel van die meerwaarde € 704 590 bedraagt, waarbij het verschil tussen beide (niet-uitkeerbaar) louter boekhoudkundig is³.

Jaar 2009	Verkoopprijs - transactiekosten	Geïntegreerde boekwaarde vermeerderd met de investeringen	Gerealiseerde meerwaarde	Netto gerealiseerde meerwaarde in % in vergelijking met de geïntegreerde boekwaarde (+ investeringen)	Laatste reële waarde	Netto gerealiseerde meerwaarde, berekend t.o.v. de laatste reële waarde (in %)
Residentie Romanza	776 848	460 378	316 471	68,74 %	641 195	21,16 %
Nieuwpoort	385 000	166 830	218 170	130,77 %	167 102	130,40 %
A. Hottatstraat	270 513	93 197	177 316	190,26 %	257 265	5,15 %
Milcampsaan	461 127	145 790	315 337	216,30 %	418 226	10,26 %
Maransart (terrein)	363 797	102 727	261 070	254,14 %	229 778	58,33 %
Totaal	2 257 286	968 921	1 288 364	132,97 %	1 713 567	31,73 %

¹ Na makelaarscommissie.

² Het interne rendement (IRR) berekent het rendement op het geïnvesteerd kapitaal.

³ Voor meer details verwijzen we naar bijlage 10 van de Financiële staten.



2.9 Fusie door opslorping van de NV Les Erables Invest en de BVBA ERIV Mechelen

De NV Les Erables Invest en de BVBA ERIV Mechelen, respectievelijk dochterondernemingen voor 75,06 % en voor 100 % van Home Invest Belgium, hebben het voorwerp uitgemaakt van een fusie door opslorping met Home Invest Belgium tijdens de buitengewone Algemene Vergadering van 29 mei 2009. De fusie door opslorping van de NV Les Erables Invest heeft een stijging van het geconsolideerd eigen vermogen van Home Invest Belgium tot gevolg gehad van € 1,2 miljoen, terwijl 25 165 nieuwe aandelen van de vastgoedbevak voor deze gelegenheid uitgegeven werden aan een uitgifteprijs van € 49,55 per aandeel, dividendgerechtigd sinds 1 januari 2009¹. De fusie door opslorping van de BVBA ERIV Mechelen heeft, in tegenstelling, geen enkel effect gehad, noch op het geconsolideerd eigen vermogen, noch op het aantal HIB aandelen, aangezien 100 % van de aandelen reeds aangehouden werden door de vastgoedbevak.

2.10 Acquisitie van 100 % van de aandelen van de NV Alltherm²

Op 17 december 2009 is Home Invest Belgium overgegaan tot de acquisitie, met haar dochteronderneming Home Invest Management, van 100 % van de aandelen van de NV Alltherm, eigenaar van een groot residentieel complex in Leuven³. Dit bestaat uit twee gebouwen met een totaal van 138 appartementen, 2 handelsruimtes en 92 parkings, gelegen op het kruispunt Riddersstraat/Petermannestraat en aan de Fonteinstraat, in de nabijheid van het stadscentrum van Leuven.

Dit vastgoedcomplex werd opgericht in 1994 en staat volledig leeg; het omvat 8 399 m² verhuurbare ruimte en is het voorwerp van een gefaseerde renovatie vanaf begin 2010. In functie van de respectieve mogelijkheden van de verhuur- en verkoopmarkt in deze wijk enerzijds en van het belang voor de aandeelhouder anderzijds, sluit de Raad van bestuur de verkoop per stuk van het gebouw gelegen aan de Fonteinstraat niet uit. Deze acquisitie werd volledig gefinancierd door opname van een nieuwe kredietlijn.

De Raad van bestuur, in geval van behoud van de volledige site in het patrimonium van Home Invest Belgium, schat de investering in het vastgoedcomplex en de renovatie in totaal aan € 14 530 000, met een verwacht bruto aanvangsrendement van +/- 6,14 %⁴. Met deze acquisitie beoogt de vastgoedbevak meer bepaald een jong cliënteel dat professioneel actief is, zoals jonge koppels, vorsers en assistenten aan de universiteit. Het complex geniet hiervoor van zijn ontwerp (82 % éénkamerappartementen), van zijn ideale ligging nabij het centrum van Leuven en van de aantrekkingskracht van een universiteitsstad. Deze nieuwe acquisitie is een belangrijke stap in de

richting van de realisatie van één van de strategische beleidslijnen van Home Invest Belgium, namelijk het verder uitbouwen van de aanwezigheid in Vlaanderen, en bevestigt eveneens de strategie van 'pure player' die erin bestaat te investeren in echt residentieel vastgoed (appartementen, huizen), gelegen in de grote stadsagglomeraties van het land. Rekening houdend met de verkoop van de Residentie Romanza in Wilrijk en met het feit dat deze nieuwe acquisitie tijdelijk onder de projectontwikkelingen valt, is het commercialiseerbare deel van de portefeuille van de vastgoedbevak in Vlaanderen herleid tot 8,5%, maar zou op termijn meer dan 14 % moeten bedragen, ingeval van behoud van de totale site in de portefeuille.

2.11 Bezettingsgraad

Rekening houdend met de moeilijke economische conjunctuur bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad van het volledige boekjaar 2009 94,64 %, tegenover 96 % in 2008 en 96,99 % in 2007. Er dient opgemerkt te worden dat deze bezettingsgraad hoger ligt dan die van 94%, weerhouden in het kader van de vooruitzichten voor het boekjaar 2009 en dat de bezettingsgraad zonder de gemeubelde appartementen 95,13 % bedraagt.

Evenwel bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad voor het enkele derde kwartaal van 2009 95,30%, wat de consolidatie van de sector bevestigt, hetzij een lichte versterking tegenover het eerste bijzonder zwakke kwartaal.

2.12 Inachtnaam van sociale, milieu- en ethische criteria (cfr.: art. 76 van de wet van 20 juli 2004)

Net zoals in het verleden heeft Home Invest Belgium verder een bijzondere aandacht besteed aan sociale, milieu- en ethische criteria wat haar beslissingen betreft met betrekking tot het beheer van de financiële middelen en tot het uitoefenen van de rechten verbonden aan de aandelen in portefeuille, zowel op het niveau van de Raad van bestuur als op het niveau van het Uitvoerend management.

Aldus, teneinde een betere energieprestatie te verzekeren, heeft de vastgoedbevak condensatieketels geïnstalleerd in haar gebouwencomplex Lambermont, waarvan de meerkost trouwens gedeeltelijk gesubsidieerd is.

3 Overzicht van de geconsolideerde jaarrekening (Zie ook hoofdstuk VIII Financiële Staten)

De hiernaast opgenomen geconsolideerde jaarrekeningen 2009 werden opgemaakt volgens de 'International Financial Reporting Standards ('IFRS') en de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van vastgoedbevaks.

¹ Conform met het fusievoorstel en norm IAS 40 neemt, vanuit boekhoudkundig oogpunt, de fusie uitwerking op 1 januari 2009.

² De fusie door opslorping van deze vennootschap door Home Invest Belgium zal voorgesteld worden aan de buitengewone Algemene Vergadering van mei 2010. Voorafgaand zullen allé aandelen aangehouden worden door Home Invest Belgium.

³ Zie ook het persbericht van 18 december 2009.

⁴ De acquisitiewaarde van het gebouw bedraagt in zijn huidige staat bedraagt € 11 500 000; ze ligt niet hoger dan de investeringswaarde weerhouden door de erkende vastgoedexpert van de vastgoedbevak. De renovatiewerken zijn geschat op € 3 030 000 en worden gestaafd door verschillende offertes.

3.1 Balansen 2008-2009

GECONSOLIDEERDE BALANS IN IFRS NORMEN (in €)	2009	2008
ACTIVA		
I. Vaste activa	227 160 629	209 324 419
B. Immateriële vaste activa	1 815	3 896
C. Vastgoedbeleggingen	225 625 958	207 687 474
E. Andere materiële vaste activa	53 236	81 035
F. Financiële vaste activa	105 846	91 293
G. Vorderingen financiële leasing	1 373 774	1 460 721
II. Vlottende activa	7 108 327	5 101 577
A. Activa bestemd voor verkoop	2 176 005	641 195
C. Vorderingen financiële leasing	86 947	81 273
D. Handelsvorderingen	1 207 863	774 446
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 656 784	1 995 627
F. Kas en kasequivalenten	1 964 597	1 543 240
G. Overlopende rekeningen	16 131	65 797
TOTAAL VAN ACTIVA	234 268 956	214 425 996
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	149 050 809	147 090 631
A. Kapitaal	70 946 880	69 730 907
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Ingekochte eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
D. Reserves	70 043 381	70 535 113
E. Resultaat		
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	4 321 403	3 556 025
E.2. Resultaat van het boekjaar ⁽²⁾	7 811 649	6 608 088
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-19 608 464	-19 626 194
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2 800 381	-2 049 649
VERPLICHTINGEN	85 218 147	67 335 365
I. Langlopende verplichtingen⁽³⁾	80 011 639	63 595 057
B. Langlopende financiële schulden	76 848 750	61 481 093
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	3 162 889	2 113 964
II. Kortlopende verplichtingen⁽³⁾	5 206 508	3 740 308
B. Kortlopende financiële schulden	835 312	559 355
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3 205 872	1 641 540
E. Andere kortlopende verplichtingen	692 153	1 319 867
F. Overlopende rekeningen	473 171	219 546
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	234 268 956	214 425 996
Aantal aandelen op einde van periode ⁽¹⁾	2 815 630	2 790 465
Netto inventariswaarde	149 050 809	147 090 631
Netto inventariswaarde per aandeel	52,94	52,71
Schulden volgens KB van 21 juni 2006	81 582 087	65 001 855
Schuldgraad	34,82 %	30,31 %

(1) Het totaal aantal aandelen in omloop bedraagt 2 828 542, waarvan 12 912 aandelen Home Invest Belgium moeten uitgesloten worden, aangehouden in autocontrole (IAS 33, alinea 20).

(2) De rubriek E.2. is berekend op basis van het netto resultaat van de resultatenrekening min rubriek XVIII. Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

(3) Een aanpassing aan de kortlopende en langlopende verplichtingen werd uitgevoerd in het boekjaar 2008 voor een bedrag van € 65 000 en betreft het korte termijn deel van een bankkrediet.



3.2 Toelichting bij de balans 2009

3.2.1 Activa

De *immateriële vaste activa*, die betrekking hebben op de investeringen in de WinIris-software van een paar jaar terug, zijn enkel nog voor hun niet-afgeschreven saldo opgenomen.

Gedurende het boekjaar, is de reële waarde van de *vastgoedbeleggingen*¹ geëvolueerd van € 207,7 miljoen op 31 december 2008 naar € 225,6 miljoen op 31 december 2009, met inbegrip van de projectontwikkelingen, hetzij een groei van 8,6 % voornamelijk te danken aan:

- de voorlopige oplevering, in twee fases, en de opname in de portefeuille van de vastgoedbelevak van de blokken C en D van het Lambermont project ontstaan uit de partiële splitsing van de NV VOP ; op 31 december 2009 bedroeg de reële waarde van dit totale project (blokken A, B, C en D) € 29 miljoen;
- de integratie van het project van de NV Belliard 21 voor een bedrag van € 5,8 miljoen;
- de kost van het terrein en van de lopende werken voor het project Jourdan 85 in Sint-Gillis van € 1,1 miljoen;
- verschillende renovatiewerken gerealiseerd in onze gebouwen om deze conform de eisen van de verhuurmarkt te houden, voor € 0,8 miljoen;
- het saldo afkomstig zijnde van licht positieve variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de loop van het boekjaar 2009.

En dit, ondanks

- de overdracht gedurende het boekjaar naar de rubriek gebouwen bestemd voor de verkoop, van de gebouwen Hottat en Milcamps en de twee loten bouwgrond in Maransart;
- de verkoop aan de uitbater van een handelsruimte gelegen aan de Albertlaan 208 in Nieuwpoort.

De projectontwikkelingen hierna opgesomd bedragen in totaal € 18,4 miljoen tegenover € 9,6 miljoen op 31 december 2008.

De *financiële vaste activa* bedragen € 0,1 miljoen, een stijging van 16 % in vergelijking met vorig jaar, ingevolge een stijging van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten door de toepassing van de boekhoudkundige norm IAS 39.

De *leasingvorderingen*, voor een bedrag van € 1,4 miljoen bedragen het saldo van de vorderingen ingevolge de onroerende leasings op het gebouw gelegen aan de

Belgradostraat en de Residentie Lemaire: het lange termijn gedeelte van deze vorderingen is hier geboekt onder de vaste activa, terwijl het korte termijn gedeelte (minder dan één jaar) geboekt is onder de vlottende activa².

De *activa bestemd voor de verkoop* stijgen met € 0,6 miljoen tot € 2,2 miljoen: deze omvatten de erfpachtrechten op de niet-verkochte eenheden in de gebouwen aan de A. Hottatstraat en de Milcampsaan, alsook de tweede bouwgrond in Maransart.

De *handelsvorderingen* stemmen voor ongeveer de helft overeen met de huurvorderingen op de vastgoedbeleggingen, welke 4 % vertegenwoordigen van de inbare huren in 2009 en voor het saldo de bedragen te ontvangen tengevolge van enkele verkoopovereenkomsten getekend eind 2009. De sterke stijging (+56%) in vergelijking met de situatie op eind 2008 is exclusief te wijten aan de te ontvangen bedragen van kopers ingevolge de ondertekening van verkoopscapromissen.

De *belastingvorderingen en andere vlottende activa*, gedaald met 17 % tegenover 2008, omvatten de belastingvorderingen (roerende voorheffing op de liquidatieboni en voorschotten) voor € 0,3 miljoen, waarvan het saldo bestaat uit voorschotten aan verschillende mede-eigendommen alsook uit het korte termijn gedeelte van de leasingvorderingen.

De *kas- en kasequivalenten* bedragen € 2 miljoen tegenover € 1,5 miljoen vorig jaar. We dienen hier te herinneren dat de liquiditeiten van de vastgoedbelevak tijdelijk gebruikt worden om bepaalde korte termijn kredietlijnen tijdelijk te reduceren eerder dan deze aan te houden voor deposito's of in contanten.

De *overlopende rekeningen* bedragen € 0,02 miljoen tegenover € 0,07 miljoen in 2008.

3.2.2 Eigen vermogen en verplichtingen

Op 31 december 2009, bedraagt het kapitaal van Home Invest Belgium € 70,9 miljoen, vertegenwoordigd door 2 828 542 aandelen, waarvan 12 912 aandelen zijn aangehouden in autocontrole en dus uitgesloten zijn van de berekeningen per aandeel. Op 29 mei 2009 is het maatschappelijk kapitaal gestegen met € 1,2 miljoen³ vertegenwoordigd door 25 165 nieuwe aandelen, ter gelgenheid van de fusie door opslorping van de NV Les Erables Invest.

De reserves blijven quasi onveranderd op € 70 miljoen tegenover € 70,5 miljoen een jaar voordien

¹ De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald in overeenstemming met de voorschriften opgenomen in de 'Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten' opgenomen in het hoofdstuk Financiële staten hierna.

² De bedragen zijn gedetailleerd in het hoofdstuk 'Financiële staten'

³ Na het in rekening brengen van de kosten voor kapitaalverhoging.

ingevolge de lichte variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bij constante perimeter, geboekt onder de onbeschikbare reserves. Het is dezelfde situatie voor de rubriek 'Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen'. We dienen er hier aan te herinneren dat deze rubriek overeenstemt met de correcties om te gaan van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen naar hun reële waarde, ingevolge de regels bepaald in de 'Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten' opgenomen in de financiële staten onder hoofdstuk VIII hierna.

Het *overgedragen resultaat* van vorige boekjaren bedraagt heden € 4,3 miljoen, of € 1,53 per aandeel, in vergelijking met € 3,6 miljoen vorig jaar (+21,5 %).

Wat het *resultaat van het boekjaar* betreft, dit bedraagt € 7,8 miljoen, gestegen met 18,2 % in vergelijking met 2008. Het stemt overeen met het netto resultaat van het boekjaar, verminderd met het saldo van de netto variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, geboekt onder de reserves (zie hierboven).

Het uit te betalen *dividend* vanaf 14 mei 2010, na goedkeuring door de gewone Algemene Vergadering, bedraagt 6,7 miljoen, of € 2,43 per volledig dividendgerechtigd aandeel. Na onthechting van coupon nr.13, bedraagt het overgedragen resultaat van de eerste tien boekjaren € 1,92 per aandeel.

De *variatie van reële waarde van de financiële activa en passiva* stemt overeen met de evolutie van de reële waarde van de efficiënte indekkingsinstrumenten in de zin van IAS 39, afgesloten door de vastgoedbevak. Rekening houdend met de voortdurende daling van de interestvoeten gedurende het eerste semester van het boekjaar 2009 en met een quasi status quo gedurende het tweede semester, is deze negatieve post geëvolueerd van € - 2,0 miljoen vorig jaar naar € - 2,8 miljoen op 31 december 2009. Globaal genomen beïnvloedt deze post op een negatieve, doch latente manier, het eigen vermogen van Home Invest Belgium, en bijgevolg de netto inventariswaarde per aandeel met precies € 1.

De *langlopende financiële schulden* stijgen met € 61,5 miljoen vorig jaar tot € 77 miljoen ingevolge de acquisitie van de NV Belliard 21 en NV Alltherm en ingevolge de financiering van de werken voor het project Jourdan 85.

De *kortlopende financiële schulden* bedragen € 0,8 miljoen tegenover € 0,5 miljoen in 2008 en betreffen

voornamelijk de ontvangen huurgaranties, de provisies voor ontvangen kosten van de huurders alsook de kredietlijnen die op vervalddag komen in de loop van 2010.

De *handelsschulden en andere kortlopende schulden* zijn quasi verdubbeld tot € 3,2 miljoen in vergelijking met vorig boekjaar. Ze betreffen de leveranciersschulden ten belope van € 0,78 miljoen, vooruitbetaalde huren voor een bedrag van € 0,44 miljoen, schulden inzake vennootschapsbelasting van € 0,65 miljoen en tenslotte, exit taks-schulden van € 1,33 miljoen.

De *andere kortlopende verplichtingen* bedragen € 0,69 miljoen en stemmen overeen met de dividenden van vorige boekjaren die nog niet werden opgeëist door de aandeelhouders, voor een bedrag van € 0,1 miljoen, waarbij het saldo overeenstemt met het saldo van de acquisitieprijs voor de aandelen van de NV Alltherm.

De *overlopende rekeningen* van € 0,5 miljoen omvatten voornamelijk het aandeel van opgevraagde huren die betrekking hebben op het volgende boekjaar, alsook de interesten voor financiële kosten.

Tenslotte, bedraagt de netto inventariswaarde per aandeel € 52,94¹ en bestendigt deze het niveau van een jaar voordien van € 52,71, ondanks de daling van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en de stijging met 1 % van het aantal aandelen op het einde van het boekjaar in vergelijking met eind 2008.

¹ Berekend met uitsluiting van de 12 912 Home Invest Belgium aandelen, aangehouden in autocontrole (IAS 33, alinea 20).



3.3 Resultaten 2008-2009

Geconsolideerde resultatenrekening in IFRS normen (in €)	2009	2008
I. Huurinkomsten	13 895 469	11 892 750
III. Met verhuur verbonden kosten	-219 846	-202 278
NETTO HUURRESULTAAT	13 675 622	11 690 472
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	87 602	89 357
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	366 730	345 292
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 255 773	-1 099 312
VASTGOEDRESULTAAT	12 874 181	11 025 810
IX. Technische kosten	-1 261 645	-1 091 005
X. Commerciële kosten	-480 575	-373 367
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-197 475	-75 260
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 492 323	-1 217 362
(+/-) Vastgoedkosten	-3 432 018	-2 756 994
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9 442 163	8 268 815
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-518 191	-450 420
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (A)	8 923 972	7 818 395
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (B)	1 288 364	845 247
XVII. Resultaat verkoop overige financiële activa (C)		
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (D)	270 644	-1 334 719
OPERATIONEEL RESULTAAT (E)	10 482 980	7 328 923
XIX. Financiële opbrengsten	271 082	527 827
XX. Interestkosten	-2 241 000	-2 469 640
XXI. Andere financiële kosten	-424 747	-77 477
(+/-) Financieel resultaat	-2 394 665	-2 019 290
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (F)	8 088 315	5 309 633
XXII. Vennootschapsbelasting	-6 022	-21 007
XXIII. Exit Taks	0	-15 257
(+/-) Belastingen	-6 022	-36 264
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP (G)	8 082 294	5 273 369
Netto resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap, per aandeel	2,92	2,13
Netto courant resultaat = ((G) - (B) - (C) - (D))	6 523 285	5 762 841
Netto courant resultaat per aandeel	2,36	2,33
Resultaat op de portefeuille = ((B) + (C) + (D))	1 559 009	-489 472
Resultaat op de portefeuille per aandeel	0,56	-0,20
Uitkeerbaar resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap ⁽⁶⁾	7 695 513	6 751 726
Uitkeerbaar resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap per aandeel	2,78	2,73
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	2 764 079 ⁽¹⁾	2 475 725
Aantal aandelen op het einde van de periode	2 815 630 ⁽²⁾	2 790 465
Voorgesteld dividend ⁽⁷⁾	2,43	2,36
Bedrijfsmarge ⁽³⁾	69,32 %	70,91 %
Bedrijfsmarge voor belastingen ⁽⁴⁾	50,72 %	52,60 %
Netto courante marge ⁽⁵⁾	50,67 %	52,27 %
Uitkeringspercentage ⁽⁹⁾	87,28 %	86,54 %
Andere elementen van het volledig resultaat:		
Variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten ⁽¹⁰⁾	-750 732	-2 501 435
Volledig resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap⁽⁸⁾	7 331 561	2 771 933
Volledig resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap, per aandeel	2,65	1,12

(1) Het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen werd gecorrigeerd om rekening te houden met de 109 111 aandelen die prorata dividendgerechtigd zijn vanaf 1 juni 2009 en met de 12 177 aandelen die prorata dividendgerechtigd zijn vanaf 1 juli 2009. Berekening exclusief 12 912 aandelen in autocontrole (IAS 33, alinea 20).

(2) Het totaal aantal aandelen in omloop bedraagt 2 828 542, waarvan men 12 912 aandelen Home Invest Belgium moet uitsluiten, aangehouden in autocontrole (IAS 33, alinea 20). Aldus bekwamen we 2 815 630 aandelen op het einde van de periode. Het verschil tussen 2008 en 2009 komt voort van de 25 165 aandelen uitgegeven in het kader van de fusie met de NV Les Erables Invest.

(3) Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

(4) Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

(5) Netto resultaat van het boekjaar – resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

(6) Dit uitkeerbaar resultaat is berekend op geconsolideerde basis. Het statutair uitkeerbaar resultaat volgens het KB van 21 juni 2006 – artikel 7 bedraagt € 7 915 526 of € 2,85 per aandeel (aandelen in autocontrole inbegrepen). Op 31 december 2008 bedroeg dit € 6 825 196 of € 2,74 per aandeel. Alle andere verwijzingen in dit document hebben betrekking op het geconsolideerd uitkeerbaar resultaat.

(7) Het dividend wordt bepaald op basis van het statutair resultaat.

(8) Er zijn geen minderheidsbelangen.

(9) Dividend / uitkeerbaar resultaat.

(10) De financiële instrumenten betreffen enkel deze direct geboekt in het eigen vermogen conform IAS 39.

3.4 Toelichting bij de resultaten 2009

3.4.1 Het netto huurresultaat

De *huurinkomsten* bedragen € 13,9 miljoen tegenover € 11,9 miljoen in 2008, een stijging met 16,8 %, voornamelijk dankzij de volle impact over twaalf maanden van de huren van het gebouw Les Erables in Sint-Lambrechts-Woluwe, van het commercieel complex Haverwerf¹ in Mechelen en van de blokken A en B van het Lambermont complex, en in mindere mate, van de introductie van de blokken C en D van dit zelfde complex in de loop van het boekjaar.

De *met verhuur verbonden kosten* stijgen opnieuw met 8,7 % tot € 0,22 miljoen, weergave van een moeilijker huurmarkt, met waardeverminderingen op handelsvorderingen die stijgen met bijna 18 %.

Het *netto huurresultaat* bedraagt aldus € 13,7 miljoen tegenover € 11,7 miljoen een jaar voordien (+ 17 %).

3.4.2 Het vastgoedresultaat

De *huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder* bestaan voornamelijk uit onroerende voorheffing betaald door de vastgoedbevak en bedragen € 1,3 miljoen, een toename van 14,2 % in vergelijking met 2008. Een deel van deze onroerende voorheffing (€ 0,4 miljoen) kon echter doorgerekend worden aan bepaalde huurders, conform te toepasselijke wetgeving (handelsruimtes, kantoren, rusthuizen). Bijgevolg bedraagt het *vastgoedresultaat* € 12,9 miljoen tegenover € 11 miljoen een jaar voordien, of een stijging met 16,8 %.

3.4.3 De vastgoedkosten

De *technische kosten* die de onderhouds- en renovatiekosten van het vastgoed omvatten bedragen in totaal 1,3 miljoen, een stijging met 15,6 % tegenover € 1,1 miljoen in 2008.

De *commerciële kosten* bedragen € 0,5 miljoen, een gevoelige stijging van 28,7% in vergelijking met € 0,4 miljoen een jaar eerder, reeds gestegen met 48 % in vergelijking met 2007. Ze omvatten de commissielonen betaald aan de vastgoedmakelaars voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de gedeelde kost van plaatsbeschrijvingen, alsook de erelonen van advocaten aangesteld in het kader van een strikt beheer van de verhuring van de portefeuille. Deze zijn ook deels het gevolg van de economische crisis die zich heeft uitgebreid gedurende het boekjaar en die meer inspanning vergt om een hoge en kwalitatieve bezettingsgraad te behouden.

De *kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen* t.b.v. € 0,2 miljoen, gestegen met 162 %, zijn de kosten die de vastgoedbevak moet dragen bij leegstand. Ze ondervinden dus een directe impact van de bezettingsgraad², die gemiddeld is geëvolueerd van 96 % voor het boekjaar 2008 naar gemiddeld 94,64% in 2009.

De *beheerskosten* vastgoed vertegenwoordigen de personeels- en werkingskosten van Home Invest Management NV, de remuneratie van de Gedelegeerd bestuurder en die betaald aan Estate & Concept NV voor het beheer van het complex Résidences du Quartier Européen. Ze bedragen € 1,5 miljoen tegenover € 1,2 miljoen een jaar voordien, een stijging met 22,6 %. In totaal vertegenwoordigen de *vastgoedkosten* een stijging van 24,5 % in vergelijking met vorig jaar, hoger dan het vastgoedresultaat.

3.4.4 Het operationeel vastgoedresultaat

Het operationeel vastgoedresultaat bedraagt aldus € 9,4 miljoen, een stijging met 14,1 % in vergelijking met het resultaat van € 8,3 miljoen in 2008.

3.4.5 Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

De *algemene kosten* van de vastgoedbevak betreffen alle kosten die geen rechtstreeks verband houden met de vastgoedexploitatie. Ze omvatten voornamelijk de kosten die voortvloeien uit de beursnotering (Euronext Brussels, controleautoriteiten, abonnementstaks) en de erelonen die verschuldigd zijn aan de Commissaris, de adviseurs, de erkende vastgoedexpert van de vastgoedbevak, de depothoudende bank en de promotoren van de vastgoedbevak. Ze bedragen € 0,52 miljoen, een stijging met 15 % in vergelijking met 2008, waarin deze waren gedaald met 25%.

Hieruit vloeit een operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille voort van € 8,9 miljoen, een verbetering van 14,1 % in vergelijking met 2008.

3.4.6 Het operationeel resultaat

Het *resultaat op de portefeuille* is opnieuw sterk positief geworden (+ € 1,6 miljoen) na een negatief resultaat van € - 0,5 miljoen in 2008. Dit is enerzijds te verklaren door een terug licht positief geworden variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 0,27 miljoen (€ - 1,3 miljoen in 2008), maar ook door de belangrijke gerealiseerde meerwaarden die evolueren van € 0,8 miljoen in 2008 naar € 1,3 miljoen in 2009, een nieuwe stijging van 52,4 % (reeds + 55 % in 2008). Dit mooi resultaat getuigt nogmaals van het vermogen van Home Invest Belgium om meerwaarden te genereren in het belang van haar aandeelhouders.

Het *operationeel resultaat* (na in rekening brengen van het resultaat op de portefeuille) bedraagt aldus € 10,5 miljoen, een substantiële stijging van 43% in vergelijking met € 7,3 miljoen in 2008. Dit resultaat is licht hoger dan dat geregistreerd in 2007, algemeen beschouwd als recordjaar in de vastgoedsector.

¹ Voorheen eigendom van de BVBA ERIV Mechelen, opgeslorpt door Home Invest Belgium op 29 mei 2009.

² Gemiddelde bezettingsgraad over het boekjaar, berekend op basis van de huren, met inbegrip van eventuele huurgaranties op leegstaande ruimtes, met uitzondering van de projectontwikkelingen en de gebouwen die verkocht worden.



3.4.7 Het financieel resultaat

De *financiële opbrengsten* van € 0,27 miljoen omvatten de ontvangen interesten, de leasingvorderingen en de opbrengsten van de indekkingsinstrumenten. Deze post daalt ingevolge de substantiële daling van de interestvoeten in 2009.

De *interestkosten* dalen ook met 9,3% in vergelijking met 2008, eveneens het gevolg van bovenvermelde daling van de interestvoeten.

De *andere financiële kosten* stijgen sterk, nl. van € 0,08 miljoen naar € 0,42 miljoen en omvatten voor € 0,3 miljoen de negatieve variatie van de reële waarde van een IRS callable afgesloten in juni 2009 en beschouwd als inefficiënt volgens IAS 39.

In totaal bedraagt het financieel resultaat (negatief) € - 2,4 miljoen tegenover € - 2 miljoen, of een stijging van 18,6 %.

3.4.8 Het netto resultaat van het boekjaar

Het *resultaat voor belastingen* bedraagt aldus in totaal € 8,09 miljoen tegenover € 5,3 miljoen in 2008, een stijging met 52,3 %. De verbetering van het netto resultaat is van dezelfde orde van grootte (+ 53,3 %), nl. € 8,08 miljoen. Uitgedrukt per aandeel, groeit het netto resultaat met 37,3 %, gaande van € 2,13 naar € 2,92.

3.4.9 De evolutie van de marges

Na twee opeenvolgende jaren van verbetering van de marges zien we in 2009 een achteruitgang:

- operationele marge¹: 69,32 % tegenover 70,91 %
- operationele marge voor belastingen²: 50,72 % tegenover 52,60 %
- netto courante marge³: 50,67 % tegenover 52,27 %

De redenen voor deze daling zijn aangehaald in de punten 3.4.1, 3.4.3 en 3.4.5.

3.5 Bestemming van het resultaat

Het *geconsolideerd uitkeerbaar resultaat* bedraagt € 7,7 miljoen, een stijging met 14% in vergelijking met het cijfer van 2008⁴.

Het stemt overeen met een gewogen gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen, gestegen met 11,7%, van 2 475 725 eenheden in 2008 tot 2 764 079 eenheden in 2009.

Er werd geen enkel bedrag aan de wettelijke reserve toegevoegd.

Tijdens het boekjaar heeft zich geen enkele gebeurtenis voorgedaan, die het aanleggen zou rechtvaardigen van voorzieningen in de zin van de IFRS-normen.

Bijgevolg stelt de Raad van bestuur, op het niveau van de statutaire jaarrekening, aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders van Home Invest

Belgium voor om:

- een totaal bedrag **over te dragen**
van € 1 283 575
 - bij wijze van vergoeding van het kapitaal een dividend uit te keren van € 2,43 per aandeel
of € 6 748 087⁵
- Totaal € 8 031 662**

Het aldus voorgestelde dividend stemt daarbij overeen met de voorschriften van artikel 7 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding van de vastgoedbevaks, doordat het groter is dan het vereiste minimum van 80 % van het gecorrigeerde resultaat, verminderd met de impact van de herleiding van de schulden tijdens het boekjaar, zoals ook blijkt uit de statutaire jaarrekening. Dit wettelijk minimum bedraagt € 6 332 421.

Volgens de geldende wetgeving is dit dividend zowel het bruto- als het nettodividend, vanwege het bijzondere statuut van Home Invest Belgium als vastgoedbevak die ten minste 60 % van haar portefeuille in in België gelegen woongebouwen belegt. Ter herinnering, deze specifieke fiscale bepalingen inzake de vrijstelling van roerende voorheffing van 15% zijn in 1995 genomen, enerzijds om te compenseren dat de onroerende voorheffing niet kan doorgerekend worden aan de huurders van residentiële gebouwen, en anderzijds omwille van het niveau van de beheerskosten van een residentieel vastgoedpatrimonium, dat veel hoger ligt dan de beheerskosten van bedrijfsvastgoed, zoals kantoren of retail.

In geval van goedkeuring door de Algemene Vergadering, zal dit dividend betaalbaar zijn vanaf 14 mei 2010, door automatische overschrijving voor de houders van nominatieve of gedematerialiseerde aandelen, en aan de loketten van BNP Paribas Fortis, tegen overmaking van coupon nr. 13 voor de nog bestaande aandelen aan toonder.

¹ Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

² Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat

³ Netto resultaat – resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat

⁴ Het statutair uitkeerbaar resultaat berekend in overeenstemming met het KB van 21/06/06 bedraagt € 7 915 526, of een groei van bijna 16 % en heeft betrekking op een gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen dat zelf stijgt met 11,6%, gaande van 2 488 637 aandelen in 2008 naar 2 776 991 aandelen in 2009.

⁵ Dit dividend wordt bepaald op basis van de statutaire rekeningen.

3.6 Reconciliatie van het resultaat van het boekjaar met de rubriek E2 (in €)

Op statutair niveau:

• Netto resultaat:	€ 7 589 434
• Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen:	€ + 442 228
Saldo:	€ 8 031 662

Dit saldo is verdeeld als volgt:

• Dividend:	€ 6 748 087
• Overgedragen:	€ 1 283 575

Op geconsolideerd niveau:

• Netto resultaat	€ 8 082 294
• Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen:	€ - 270 644 ¹
Saldo:	€ 7 811 649

Dit saldo is verdeeld als volgt:

• Dividend:	€ 6 716 711
• Overgedragen:	€ 1 094 938

3.7 Deelnemingen

Home Invest Belgium verklaart als enige deelnemingen te hebben

- de aandelen van de NV Home Invest Management (HIM), haar 100 % dochteronderneming sinds 27 februari 2004,
- 600 aandelen van de NV Belliard 21 aangehouden sinds 23 september 2009, het saldo van het kapitaal van laatstgenoemde, hetzij 20 aandelen, zijnde eigendom van Home Invest Management, en
- 2 099 aandelen van de NV SA Alltherm aangehouden sinds 17 december 2009, één aandeel van laatstgenoemde in handen zijnde van dochteronderneming HIM.

Het land van oorsprong van al deze dochterondernemingen is België.

3.8 Eigen aandelen

Home Invest Management NV, 100% dochteronderneming van Home Invest Belgium, houdt op de afsluitingsdatum van het boekjaar 2009 in totaal 12 912 aandelen van Home Invest Belgium aan. Op deze datum waren deze aandelen statutair gewaardeerd aan € 54,30 per aandeel, of in totaal € 701 121,60. Deze aandelen komen voort van de fusie door opslorping van de dochterondernemingen Investim NV en Immobilière Van Volxem NV op 24/05/2007, voor een totaal van 10 824 aandelen die € 658 177,37 vertegenwoordigen, en anderzijds, van de fusie met de dochteronderneming JBS NV op 26/05/2008, voor een totaal van 2 088 aandelen die € 99 145,30 vertegenwoordigen.

3.9 Transacties met verbonden partijen

In de loop van het boekjaar 2009 hebben er geen transacties met verbonden partijen plaats gehad in de zin van IAS 24 en de artikelen 523 et 524 van het Wetboek Vennootschappen, met uitzondering van de remuneratie van de Gedelegeerd bestuurder (zie hoofdstuk Corporate Governance verklaring: remuneratieverslag).

Op dezelfde manier heeft geen enkele transactie plaatsgevonden die een belangenconflict met zich mee zou brengen in de zin van artikel 24 van het KB van 10 april 1995, gedurende het boekjaar 2009.

3.10 Vergoeding van de Commissaris

De Commissaris ontving erelonen voor een totaal bedrag van € 41 200,50 inclusief btw, dat als volgt opgesplitst kan worden:

- Bezoldiging van de Commissaris: € 26 378
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de Commissaris:
 1. Andere controleopdrachten: € 7 865
 2. Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten: € 6 957,50
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is:
 1. Belastingadviesopdrachten: € 0

Er dient opgemerkt te worden dat het mandaat van de Commissaris vervalt op de gewone Algemene Vergadering van 4 mei 2010; volgens de aanbevelingen van het Instituut van Bedrijfsrevisoren kan zijn mandaat geen 3e keer hernieuwd worden.

De Algemene Vergadering zal zich moeten uitspreken over het voorstel van de Raad van bestuur om in zijn plaats de heer Karel Nijs, bedrijfsrevisor, gevestigd te Potvlietlaan 6 in 2600 Antwerpen, te benoemen.

3.11 Risicofactoren

De risicofactoren zijn beschreven in hoofdstuk I van onderhavig jaarlijks financieel verslag.

3.12 Informatie in het kader van artikel 119, 6° van het Wetboek Vennootschappen

De heer Guillaume Botermans, onafhankelijk bestuurder en lid van het Auditcomité beschikt over de onafhankelijkheid en competenties vereist door punt 6° van artikel 119 van voornoemd Wetboek Vennootschappen, inzake boekhouding en audit. Hij beschikt in het bijzonder over een academische vorming in de financiële sector en eveneens van een bewezen expertise in het beheer van

¹ Het verschil tussen de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op statutair niveau en op geconsolideerd niveau komt van de impact van de fusies van ERIV Mechelen en Les Erables Invest, opgeslorpt op 29 mei 2009.



vastgoedcertificaten (zie hoofdstuk Corporate Governance verklaring).

4 Bestuursorganen

4.1 Benoeming en coöptatie van bestuurders - Hernieuwing van mandaten¹

De gewone Algemene Vergadering van 6 mei 2009 is overgegaan tot:

- de benoeming van de heer Guy Van Wymersch-Moons² in de hoedanigheid van bestuurder, voor zes jaar, waarbij zijn mandaat komt te vervallen bij de gewone Algemene Vergadering te houden in 2015, en
- de hernieuwing van het mandaat van bestuurder van Xavier Mertens, voor zes jaar, waarbij zijn mandaat komt te vervallen bij de gewone Algemene Vergadering te houden in 2015.

Overigens wordt voorgesteld aan de gewone Algemene Vergadering van 4 mei 2010 om over te gaan tot:

- de hernieuwing van het mandaat van mevrouw Ghislaine Darquennes in de hoedanigheid van bestuurder, voor drie jaar, waarbij haar mandaat zou vervallen na afloop van de gewone Algemene Vergadering te houden in 2013;
- de hernieuwing van het mandaat van de heer Michel Pleeck in de hoedanigheid van bestuurder, voor drie jaar, waarbij zijn mandaat zou vervallen na afloop van de gewone Algemene Vergadering te houden in 2013, en
- de hernieuwing van het mandaat van de heer Guillaume Botermans in de hoedanigheid van onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 526 ter van het Wetboek Vennootschappen, voor zes jaar, waarbij zijn mandaat zou vervallen na afloop van de gewone Algemene Vergadering te houden in 2016.

4.2 Oprichting van het Auditcomité

Zoals aangekondigd in het jaarlijks financieel verslag 2008, werd het Auditcomité opgericht op 8 april 2009³, functie tot op heden uitgeoefend door de Raad van bestuur in zijn geheel. Het wordt voorgezeten door Ghislaine Darquennes, Bestuurder, en is samengesteld uit de heer Michel Pleeck, Bestuurder en Voorzitter van de Raad, de heer Guillaume Botermans en de heer Guy Van Wymersch-Moons, Bestuurders.

4.3 Uitbreiding van het Uitvoerend management

Wat het Uitvoerend management van de bevak betreft, tot op heden enkel uitgevoerd door de Gedelegeerd

bestuurder Xavier Mertens, werd het uitgebreid tot de ebvba Ylkatt, met als Permanent vertegenwoordiger Jean-Luc Colson, Manager Finance, sinds 21 januari 2010. Home Invest Belgium heeft aldus twee effectief leidinggevenden, conform de bepalingen van de wet van 20 juli 2004 en meer in het bijzonder de bepalingen van artikel 38.

5 Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van het boekjaar

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die een significatieve invloed zou kunnen hebben op de financiële situatie van de vennootschap heeft plaatsgevonden sinds de afsluiting van het boekjaar.

Er dient opgemerkt te worden dat op 20 januari 2010, zich een hevige ontploffing heeft voorgedaan in het gebouw gelegen te Leopoldstraat nr. 18 in Luik. Home Invest Belgium bezit een gebouw op nrs. 2 tot 8 in dezelfde straat, gebouw dat opgenomen werd in de veiligheidsperimeter welke progressief opgeheven werd vanaf 4 februari. Dit gebouw, verhuurd voor 80 % voor dit incident en dat slechts lichte schade heeft ondergaan, is het voorwerp van verschillende onderzoeken door een erkend organisme en zal zo snel mogelijk opnieuw aangeboden worden op de Luikse verhuurmarkt. Het vertegenwoordigt in elk geval niet meer dan 1,6 % van de totale investeringswaarde van de portefeuille van de vastgoedbevak.

Ook werd het *Benoemings- en remuneratiecomité*, tot op heden waargenomen door de Raad van bestuur in zijn geheel, formeel opgericht eind van het boekjaar 2009, en trad het in werking op 12 februari 2010. Het wordt voorgezeten door Michel Pleeck, Bestuurder en Voorzitter van de Raad en is samengesteld uit Guillaume Botermans en Luc Delfosse, beide onafhankelijke bestuurders.

6 Belangrijke gebeurtenissen die hebben bijgedragen tot de ontwikkeling van de activiteiten van Home Invest Belgium.

Tijdens haar meer dan tienjarig bestaan heeft de vastgoedbevak haar aanvangsvastgoedportefeuille meer dan verviervoudigd. Enkele belangrijke realisaties liggen aan de oorsprong van deze aanzienlijke groei:

- de fusie met de NV Mons Real Estate in april 2001;
- de fusie met de NV Les Résidences du Quartier Européen in mei 2002;
- de acquisitie van het gebouw Cours Saint-Michel in juli 2002;

¹ Voor meer informatie: zie hoofdstuk 'Corporate Governance verklaring'.

² In de hoedanigheid van vertegenwoordiger van AXA Belgium, referentie-aandeelhouder van de vennootschap.

³ Voor meer informatie, zie het jaarlijks financieel verslag 2008, pagina's 113 en 114.

- de inbreng van drie gebouwen van de groep AXA Belgium, vergoed door nieuwe aandelen van de vastgoedbevak in december 2003;
- de aankoop sleutel-op-de-deur van het complex Giotto, opgeleverd in maart 2005;
- de fusie met de NV Belliardstraat 205 en de NV Patroonshuis in mei 2005;
- de aankoop sleutel-op-de-deur van de Residentie Columbus, opgeleverd in oktober 2007;
- de fusie met de NV Immobilière du Prince d'Orange in mei 2006;
- de toename van het eigen vermogen t.b.v. € 31,6 miljoen, door de uitgifte van 619 380 nieuwe aandelen in oktober 2006;
- de fusie met de NV Investim en de NV Immobilière Van Volxem in mei 2007;
- de partiële splitsing met de NV VOP en de fusie met de NV JBS, in mei 2008;
- de fusie met de BVBA ERIV Mechelen en de NV Les Erables Invest in mei 2009
- de acquisitie van de NV Alltherm in december 2009.

7 Activiteiten op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Home Invest Belgium heeft tijdens het boekjaar geen enkele activiteit op het gebied van onderzoek en ontwikkeling verricht.

8 Diverse informatie

De Raad van bestuur heeft geen enkele indicatie van omstandigheden die een noemenswaardige invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling van de vastgoedbevak in de zin van artikel 119, 3^o van het Wetboek Vennootschappen.

De doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake financieel risicobeheer, de blootstelling van de vennootschap aan het krediet-, liquiditeits- en thesaurierisico alsook de indekkingsinstrumenten en het gebruik ervan, zijn beschreven onder punt 4 in hoofdstuk 1 Risicofactoren.

9 Informatie in het kader van artikel 34 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandelingen op een belgische gereguleerde markt¹

De hieronder opgenomen informatie vormt de uitleg over de elementen die, in het geval van een openbaar

overnamebod, een weerslag zouden kunnen hebben op de aandelen van Home Invest Belgium, zoals bedoeld in artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007:

1. het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium is vertegenwoordigd door 2 828 542 gewone aandelen die volledig zijn volstort, zonder vermelding van nominale waarde. Er zijn twee categorieën van aandelen, de aandelen van categorie A en de aandelen van categorie B (zie hoofdstuk X)².
2. Er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen in verband met de overdracht van de aandelen.
3. Er zijn geen houders van effecten die bijzondere controlerechten omvatten.
4. Er is geen systeem van aandeelhouderschap voor het personeel.
5. Er is geen wettelijke of statutaire beperking op de uitoefening van het stemrecht.
6. Voor zover Home Invest Belgium bekend is, bestaan er geen akkoorden tussen aandeelhouders die kunnen resulteren in beperkingen op de overdracht van de effecten of de uitoefening van het stemrecht.

Er bestaat evenwel een lock-up met de NV VOP, onder volgende voorwaarden:

- voor wat de aandelen van categorie A betreft, toegekend aan de groep VOP: tot 22 mei 2009. Deze aandelen zijn dus vrij verhandelbaar vanaf die datum.
- voor wat de aandelen van categorie B betreft: tot 22 mei 2010.

7. De regels die op de benoeming of de vervanging van de leden van de Raad van bestuur en op de wijziging van de statuten van Home Invest Belgium van toepassing zijn, zijn degene die zijn opgenomen in de geldende wetgeving – in het bijzonder het Wetboek van Vennootschappen, de wet van 20 juli 2004 met betrekking tot bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 – en in de statuten van Home Invest Belgium³. Deze statuten wijken niet af van voornoemde wettelijke bepalingen.

8. conform artikel 6 van de statuten⁴, is de Raad van bestuur gemachtigd om:

- in één of meerdere keren het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal (artikel 6.2 van de statuten) ten belope van maximaal € 70 392 471,38. Deze machtiging is toegekend voor een duur van 5 jaar die is ingegaan op 12 juni 2008; er is geen gebruik gemaakt van deze machtiging gedurende het boekjaar 2009.

¹ Zie ook de wet van 1 april 2007 betreffende de openbare aanbiedingen tot aankoop en art. 21.2.6 van bijlage I bij het Prospectusreglement 809/2004.

² De aandelen van categorie A vertegenwoordigen 86,01 % en de aandelen van categorie B vertegenwoordigen 13,99 % van het totaal kapitaal. Ze beschikken over dezelfde rechten met als enige uitzondering het recht op het dividend van de aandelen van categorie B dat bij de gefaseerde voorlopige oplevering van het Lambertmont-project een aanvang neemt (zie hoofdstuk X 'Permanent document', punt 2.1 van het jaarlijks financieel verslag 2008).

³ De statuten zijn in extenso opgenomen in hoofdstuk X 'Permanent document' hierna.

⁴ Voor het detail van de voorwaarden en modaliteiten, zie artikel 6 van de statuten in hoofdstuk X 'Permanent document' hierna.



- eigen aandelen in te kopen of in pand te nemen binnen de grenzen van artikel 6.3 van de statuten, dat het volgende bepaalt:

a) enerzijds de mogelijkheid om, gedurende een periode van 18 maanden ingaand op 23 mei 2008, aandelen van de vennootschap te kopen tegen een eenheidsprijs van minstens 80 % van de laatste gepubliceerde netto inventariswaarde en van hoogstens 105 % van deze waarde, met een maximum van 10 % van het totaal van de uitgegeven aandelen¹, en

b) anderzijds de mogelijkheid om, gedurende een periode van 3 jaar ingaand op 12 juni 2008, aandelen van de vennootschap aan te kopen, wanneer deze aankoop noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de vennootschap.

Verder dient opgemerkt dat Home Invest Management, een 100 % dochteronderneming van Home Invest Belgium, op 31 december 2009 12 912 aandelen van Home Invest Belgium bezat, die haar respectievelijk ten belope van 10 824 eenheden op 24 mei 2007 en ten belope van 2 088 eenheden op 23 mei 2008 werden toegekend in het kader van de fusies door opslorping van de vennootschappen Investim en Immobilière Van Volxem in 2007 en JBS in 2008².

9. Er zijn geen belangrijke akkoorden waarbij Home Invest Belgium betrokken is en die van kracht worden, gewijzigd worden of aflopen in geval van wijziging van controle in het kader van een openbaar overnamebod.

10. Er zijn geen overeenkomsten tussen Home Invest Belgium en de leden van de Raad van bestuur of het personeel die voorzien in de betaling van een schadevergoeding ingeval van ontslag of stopzetting van de activiteiten ten gevolge van een publiek overnamebod.

10 Beleggersprofiel voor Home Invest Belgium aandelen

Rekening houdend met het gunstig wettelijk stelsel van vastgoedbevaks in het algemeen en residentiële vastgoedbevaks in het bijzonder, kan het aandeel Home Invest Belgium een interessante belegging vormen, voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

De twee categorieën investeerders kunnen belangstelling tonen voor dit type belegging, niet enkel door verwerving van aandelen via de beurs, maar ook door overdrachten van vastgoedactiva, rechtstreeks, of via bijzondere constructies, zoals inbreng in natura van gebouwen of aandelen van vastgoedvennootschappen, fusie van een vastgoedvennootschap met de Bevak, of nog de volledige of partiële splitsing van een vastgoedvennootschap, gevolgd door een fusie met inbreng, met de Bevak.

De voordelen van dit type investering zijn tweeledig:

- men heeft niet te kampen met de moeilijkheden die residentieel vastgoedbeheer (commercieel, administratief, financieel en technisch) met zich kunnen mee brengen, wat zeer belangrijk is voor institutionele investeerders, voor wie de hoofdmoot van de portefeuille uit roerende waarden bestaat;
- men geniet van de voordelen eigen aan dit type belegging: een goede spreiding van het investeringsrisico, het professionalisme van het beheer, een verbeterde liquiditeit via de beursgenoteerde aandelen, een grote transparantie inzake het beheer van de vennootschap en gunstige juridische en fiscale maatregelen.

11 Kwijting aan de bestuurders en de Commissaris

De Raad van bestuur stelt de Algemene Vergadering van aandeelhouders voor om bij afzonderlijke stemming kwijting te verlenen aan de bestuurders en de Commissaris voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het op 31 december 2009 afgesloten boekjaar.

¹ Deze termijn is vervallen sinds 23 november 2009.

² Op 31 december 2009 waren deze aandelen geboekt aan € 701 121,60, hetzij € 54,3 per aandeel. De aanschaffingswaarde bedroeg € 757 322,67, hetzij € 58,65 per aandeel.



Home Invest Belgium op de beurs¹



REEDS ÉÉN DECENNIUM



¹ Dit hoofdstuk maakt geen deel uit van de elementen die onderworpen werden aan de controle van de Commissaris.



1 Notering en vergelijkingen

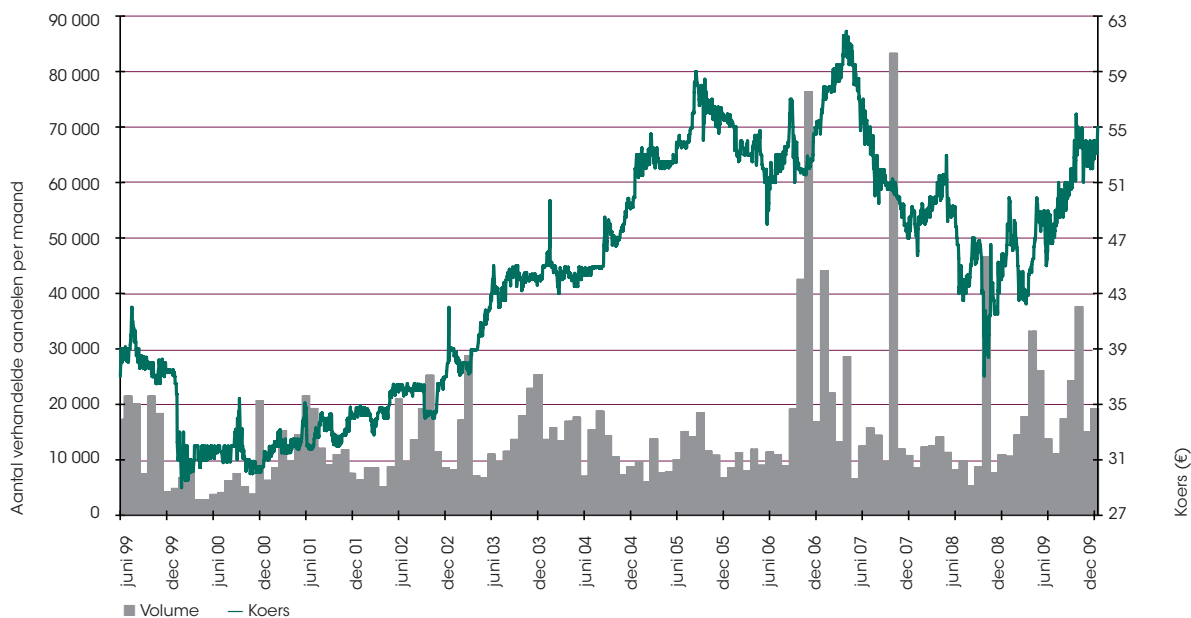
Na sinds 18 juni 1999 op de fixingmarkt genoteerd te zijn geweest, werd het aandeel Home Invest Belgium op 15 januari 2007 naar de meer liquide continumarkt van Euronext Brussels overgeheveld (Symbool: HOMI – ISIN Code: BE0003760742).

De eerste slotkoers van 2009 bedroeg € 45; vervolgens heeft de beurskoers (slotkoers) een negatieve trend gevolgd om zijn minimum niveau van het boekjaar 2009 (€ 42,25) te bereiken, op 24 maart. De beurskoers heeft zich daarna quasi constant hersteld, met uitzondering van twee korte zwakke periodes, in juni, na de onthechting van coupon nr. 12 op 14 mei, en in november. Ondertussen had de koers op 22 oktober zijn top bereikt om het jaar nagenoeg op dit niveau te eindigen, hetzij aan € 54,30, in vergelijking met € 45 op 31 december 2009.

Deze stijging met 21 % over het volledige jaar 2009 is zeker minder spectaculair dan die van de BEL20 index (+27 %), maar we moeten hier herinneren aan het feit dat diezelfde index met meer dan 40 % was gedaald over het volledige jaar 2008, in vergelijking met een daling van slechts 9 % van het aandeel Home Invest Belgium.

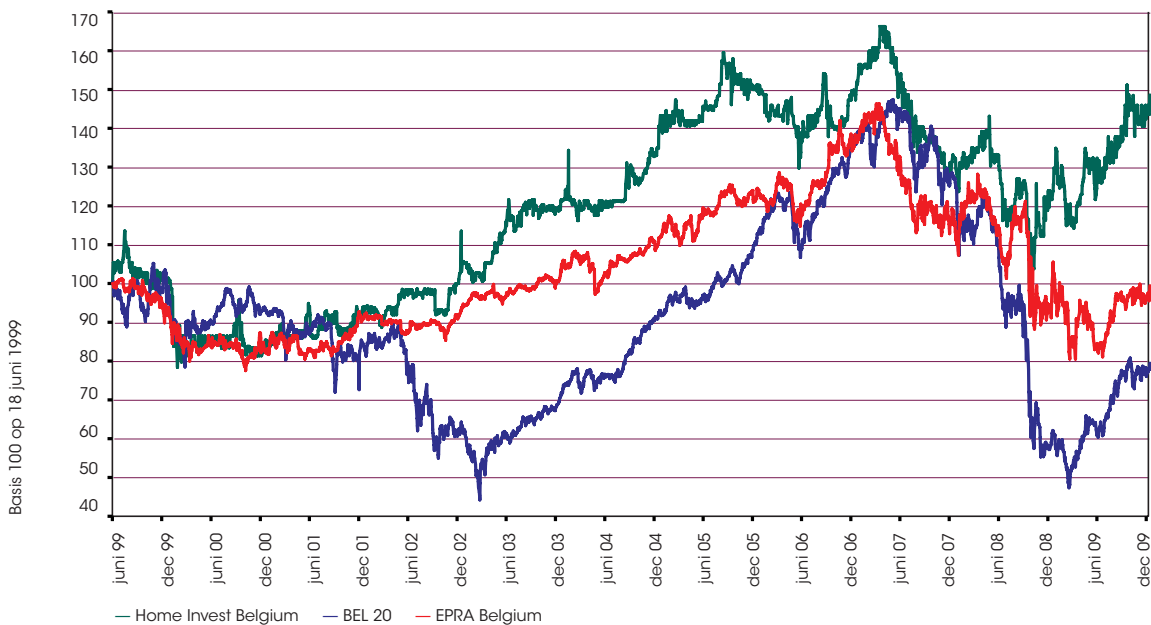
Aan een koers van € 54,30 bedraagt het nettorendement, op basis van een dividend van € 2,43 voorgesteld aan de gewone algemene vergadering van de vastgoedbevak van 4 mei 2010, 4,48 %, of meer dan 200 basispunten meer dan het huidige rendement van de OLO op 5 jaar¹. Vorig jaar bedroeg het nettorendement voor de aandeelhouder, gemeten op dezelfde manier, 5,24 %.

Evolutie van de koers sinds de beursintroductie 1999-2009



¹ Gemiddeld rendement van de OLO op 5 jaar op 9 maart 2010: 2,43 %.

Vergelijking beursevolutie: Home Invest Belgium - BEL20 - EPRA Belgium index sinds de beursintroductie¹



Gemeten sinds 18 juni 1999, eerste noteringdag van het Home Invest Belgium aandeel, tot 31 december 2009, is de prestatie van het Home Invest Belgium aandeel

op de beurs over het algemeen beter geweest, en soms merkkelijk beter, dan die van de EPRA Belgium en BEL20 indexen.

2 Netto inventariswaarde en disagio

Evolutie van de beurskoers ten opzichte van de netto inventariswaarde



¹ Bijkomende informatie over de BEL20 index kan worden aangevraagd bij NYSE Euronext Brussel en voor de EPRA Belgium index verwijzen we naar www.epra.com.



De *netto inventariswaarde* wordt elk kwartaal berekend en gepubliceerd via een persbericht, bekendgemaakt via de website www.homeinvestbelgium.be. Ze is gelijk aan het totale bedrag van het geherwaardeerd eigen vermogen op de afsluitingsdatum, gedeeld door het aantal aandelen in omloop op dat ogenblik (t.t.z. uitgezonderd de aandelen in autocontrole).

Tijdens het boekjaar 2009, heeft de netto inventariswaarde voor verdeling een beperkte stijging gekend van 0,44 %, in vergelijking met het niveau in het begin van het boekjaar, gaande van € 52,71, niveau reeds terug bereikt op 30 september 2009 na een dieptepunt (€ 50,55 op 31 maart 2009), naar € 52,94 op 31 december 2009.

De positieve trend van het tweede semester kan namelijk toegewezen worden, enerzijds aan de herziening naar boven van de reële waarde van een beperkt aantal vastgoedbeleggingen door de onafhankelijke expert, en anderzijds aan de realisatie van een aantal meerwaarden op verkochte activa. Er dient opgemerkt te worden dat deze beperkte vooruitgang kon gerealiseerd worden, niettegenstaande een negatieve (latente) schommeling van de reële waarde van de efficiënte en niet efficiënte indekkingsinstrumenten gedurende het boekjaar, t.b.v. € 1 miljoen, of € 0,37 per aandeel.

Hierbij dient opgemerkt dat de netto inventariswaarde per aandeel 54 % hoger blijft dan haar niveau - € 34,46 - bij de beursintroduktie in juni 1999. Die evolutie weerspiegelt de kwaliteit van de door Home Invest Belgium verworven vastgoedinvesteringen en het beheer van haar activa, zowel wat onderhoud-renovatie als timing van verkoop van afzonderlijke eenheden betreft, alsook de goede prestatie van de residentiële vastgoedmarkt waarop ze actief is.

Home Invest Belgium haalt namelijk voordeel uit:

- enerzijds, het feit te zijn opgericht op het beste moment van de cyclus voor het residentiële vastgoed, namelijk in juni 1999, en in het bijzonder vóór de grote stijgingen van de vastgoedwaarden die in de loop van de jaren 2002-2007 opgetekend konden worden, waardoor ze vandaag bepaalde activa met een aanzienlijke meerwaarde kan verkopen;
- en anderzijds, het feit altijd de voorkeur te hebben gegeven aan echt residentieel vastgoed - appartementen, studio's en eengezinswoningen - en aanvullend, maar beperkt te investeren in andere activaklassen binnen het residentieel segment, zoals hotelresidenties en rusthuizen.

Het aandeel Home Invest Belgium werd verhandeld met een disagio ten opzichte van de gedurende de eerste drie kwartalen van het boekjaar gepubliceerde netto inventariswaarde, om gedurende het vierde kwartaal hoger te noteren dan de netto inventariswaarde. Op 31 december 2009 registreerde de slotkoers (€ 54,30) van het aandeel Home Invest Belgium een kleine premie van 2,57 % ten opzichte van de netto inventariswaarde op het einde van het boekjaar.

Evolutie van de netto inventariswaarde per aandeel¹ Statutaire rekeningen in Belgian GAAP

	Voor verdeling	Na verdeling
01/06/1999	34,46	-
30/11/1999	35,89	-
31/05/2000	37,72	35,76
30/11/2000	37,57	-
31/05/2001	38,94	36,95
30/11/2001	38,28	-
31/05/2002	39,44	37,39
30/11/2002	38,85	-
31/05/2003	40,67	38,54
30/11/2003	40,88	-
31/05/2004	44,67	42,67
30/11/2004	44,98	-
31/05/2005	48,05	- ²
31/12/2005	50,38	46,91

Geconsolideerde rekeningen in IFRS

31/12/2005	48,15
30/06/2006	50,51
31/12/2006	51,55
30/06/2007	53,58
31/12/2007	54,82
30/06/2008	54,21
31/12/2008	52,71
30/06/2009	51,41
31/12/2009	52,94

¹ Wat de rekeningen in Belgian GAAP betreft, bevat de netto inventariswaarde het eindejaarsdividend niet, terwijl voor de rekeningen opgesteld conform IFRS de netto inventariswaarde wel het eindejaarsdividend bevat.

² Verlenging van het boekjaar van eind mei naar eind december.

3 Kerncijfers van het aandeel op 31 december 2009

Aantal uitgegeven aandelen	2 828 542
Aantal aandelen toegelaten tot beursnotering	2 432 910 ⁽¹⁾
Marktkapitalisatie o.b.v. slotkoers	€ 153,6 miljoen
Slotkoers	€ 54,30
Hoogste koers	€ 55,00 (22 oktober 2009)
Laagste koers	€ 42,25 (24 maart 2009)
Gemiddelde koers	€ 48,63
Jaaromzet	241 645 (tegen 157 037 in 2008)
Gemiddeld maandelijks volume	20 137 (tegen 13 086 in 2008)
Gemiddeld dagelijks volume	986 (tegen 685 in 2008 : + 44 %)
Velociteit ⁽²⁾	16,69% (tegen 11% in 2008)
Netto dividend	€ 2,43 per aandeel
Bruto dividendrendement ⁽³⁾ (%)	4,48 %

(1) De aandelen toegelaten tot beursnotering omvatten niet de aandelen van categorie B.

(2) Aantal verhandelde aandelen / free float.

(3) Bruto dividend gelijk aan netto dividend / slotkoers.

Zo'n 241 645 Home Invest Belgium effecten werden verhandeld gedurende het boekjaar 2009, wat neerkomt op een gemiddelde van 986 aandelen per beursdag tegenover 157 037 in 2008 (685 per beursdag), wat overeenstemt met 10 % (9,93 %) van de aandelen toegelaten tot beursnotering van de vastgoedbevak.

We noteren dus een substantiële stijging van de velociteit in vergelijking met het totaal aantal uitgegeven aandelen, stijging die enerzijds haar oorsprong zou kunnen vinden in de hernieuwde aandacht van beleggers voor het 'product' vastgoedbevak in het algemeen en de beleggingsstrategie van Home Invest Belgium in het bijzonder, en anderzijds in het dynamiseren van het communicatiebeleid van de vastgoedbevak.

4 Dividendbeleid

Home Invest Belgium wil haar aandeelhouders op lange termijn een stijgend dividend bieden, gelijk aan of groter dan de inflatie. Tussen 2000 en 2008 steeg het dividend van € 1,96 naar € 2,36 per aandeel, wat een stijging betekent van meer dan 20 % over een tijdsspanne van acht jaar, of een gemiddelde stijging van 2,35 % per jaar. Gedurende dezelfde periode steeg de 'gezondheidsindex' met 2,25 % op jaarbasis. Voor het boekjaar 2009 wordt nu een dividend van € 2,43, goed voor een stijging van 3 % in vergelijking met een negatieve evolutie van de 'gezondheidsindex' (- 0,25%), door de Raad van bestuur aan de gewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders voorgesteld, waardoor het uitkeringspercentage 87,3 % zou bedragen.

Verder zal het beleid van selectieve arbitrages op de portefeuille, dat sinds het boekjaar 2006 werd ingezet, ook in de komende boekjaren voortgezet worden om aanzienlijk bij te dragen tot de groei van de uitkeerbare winsten.

Tot slot dient nog opgemerkt dat een niet-onaanzienlijk deel van de winst van de eerste tien boekjaren elk jaar opnieuw werd overgedragen, om op dit ogenblik, na uitkering, op geconsolideerd niveau € 1,92 per aandeel¹ en op statutair niveau € 1,84 per aandeel² te bedragen, waardoor de curve van de dividenden in de toekomst afgevlakt kan worden, mochten de omstandigheden op de huurmarkt moeilijker worden.

¹ Berekeningen op geconsolideerde basis en na winsttoewijzing voor 2009.

² Berekeningen op statutaire basis en na winsttoewijzing voor 2009.



5 Return voor de aandeelhouder

De rendabiliteit van een belegging wordt gemeten, zowel in termen van het rechtstreeks rendement dat ze oplevert, als in termen van stijging van de netto inventariswaarde die de belegging op lange termijn kan optekenen. De combinatie van die twee componenten vormt de jaarlijkse return van de belegging. In het geval van een vastgoedbevak is het gewicht van het onmiddellijke rendement weliswaar belangrijk, maar

kan de capaciteit om meerwaarden te genereren, als het echte kwaliteitslabel voor de toekomst beschouwd worden.

De return van de aandeelhouder van Home Invest Belgium die zijn dividenden niet elk jaar geherinvesteerd zou hebben, bedraagt gemiddeld 11,01 % per jaar voor de periode 1999/2009, niettegenstaande de lage return van de laatste twee jaar.

Return ⁽¹⁾ (€)	Netto inventariswaarde (exclusief dividend)	Waardetoeename	Bruto/netto dividend	Return per aandeel ⁽²⁾	Return per aandeel in % ⁽³⁾
Geconsolideerde rekeningen in IFRS					
31/12/2009	50,51	0,16	2,43	2,59	5,14 %
31/12/2008	50,35	-2,17	2,36	0,19	0,36 %
31/12/2007	52,52	3,21	2,3	5,51	11,17 %
31/12/2006	49,31	3,35	2,24	5,59	12,16 %
31/12/2005	45,96	4,17	2,19	6,36	14,47 %
Statutaire rekeningen in Belgian GAAP					
31/12/2005	46,91	4,24	3,47	7,71	11,41 % ⁽⁴⁾
31/05/2004	42,67	4,13	2,16	6,29	16,32 %
31/05/2003	38,54	1,15	2,13	3,28	8,77 %
31/05/2002	37,39	0,44	2,07	2,51	6,79 %
31/05/2001	36,95	1,19	2,02	3,21	8,98 %
31/05/2000	35,76	1,3	1,96	3,26	9,46 %
01/06/1999	34,46	-	-	-	-

(1) Op basis van geconsolideerde cijfers voor de boekjaren 2006, 2007, 2008 en 2009 (statutaire resultaten voor de vorige boekjaren).

(2) Dividend van het boekjaar plus aangroei van de netto inventariswaarde gedurende het boekjaar.

(3) Idem, gedeeld door de netto inventariswaarde aan het begin van het boekjaar.

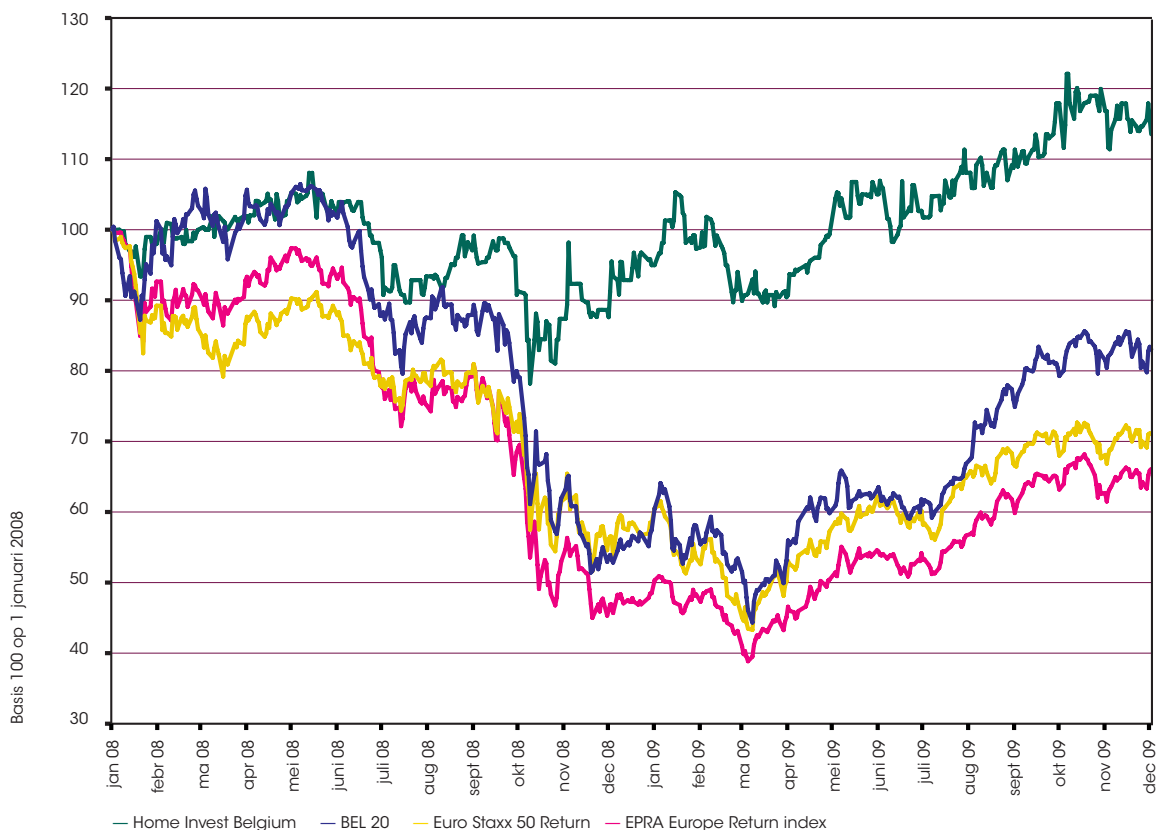
(4) Herleid naar twaalf maanden (12/19^e).

Voor de aandeelhouder die op de beursintroduktie ('IPO' of 'Initial Public Offering') in juni 1999 intekende en die elk jaar al zijn dividenden in Home Invest Belgium aandelen geherinvesteerd zou hebben, bedraagt het over deze periode van tien jaar berekende interne rendement van zijn belegging ('IRR' of 'Investment Rate of Return') 13,92 % en dit ondanks de zwakke prestatie die in de loop van de twee voorbije jaren behaald werd omwille van de algemene daling van de vastgoedwaarden opgetekend door de experts.

Bovendien mag deze return niet zomaar worden vergeleken met die van de meeste andere vastgoedbevaks, omdat hun return berekend wordt vóór aftrek van een roerende voorheffing van 15 % op de dividenden, terwijl Home Invest Belgium niet aan die voorheffing onderworpen is volgens de geldende wetgeving. Temeer omdat Home Invest Belgium als residentiële vastgoedbevak de onroerende voorheffing op het grootste deel van haar portefeuille moet dragen zonder deze voorheffing te kunnen recupereren zoals andere vastgoedbevaks.

¹ De interne rentabiliteitsgraad (IRR) berekent het rendement op het geïnvesteerde kapitaal.

Vergelijking van de evolutie van de return van Home Invest Belgium ten opzichte van de vastgoedreturn- en de beursreturnindexen¹



De kwaliteit van de return van een belegging in Home Invest Belgium aandelen wordt gestaafd door de grafiek hierboven, die de uitstekende weerstand weergeeft – gemeten in termen van return – van het Home Invest Belgium aandeel in vergelijking met de returnindexen van de BEL20, Eurostoxx 50 en EPRA Europe. Het is opmerkelijk om vast te stellen dat ondanks de context van zware economische crisis gedurende 2008 en 2009, deze return grotendeels positief is gebleven over die periode.

¹ Bijkomende informatie over deze indexen is verkrijgbaar bij Euronext Brussel (BEL20) en op de websites www.epra.com (EPRA Europe Return Index) en www.stoxx.be (Eurostoxx 50 Return).



6 Aandeelhouderschap – free float

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders op naam van Home Invest Belgium weer, alsook degenen die een

transparantieverklaring publiceerden volgens de door de onderneming ontvangen verklaringen:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	% van het kapitaal	Categorie ⁽¹⁾
Groep VOP * ⁽²⁾			
Categorie A	227 000	8,03 %	
Stavos Luxembourg SA	226 934	8,02 %	A
COCKY NV	33	0,00 %	A
Mr. Liévin Van Overstraeten	33	0,00 %	A
Categorie B	395 632	13,99 %	
Stavos Luxembourg SA	395 514	13,98 %	B
COCKY NV	59	0,00 %	B
Mr. Liévin Van Overstraeten	59	0,00 %	B
AXA Belgium * ⁽³⁾	429 164	15,17 %	A
De Federale Verzekeringen *	105 296	3,72 %	A
Groep ARCO * ⁽⁴⁾	102 575	3,63%	
Arcopar CVBA	77 575	2,74 %	A
Auxipar NV	25 000	0,88 %	A
Andere aandeelhouders op naam	112 021	3,96 %	A
Totaal gekend	1 371 688	48,49 %	
Free Float	1 456 854	51,51 %	
Algemeen totaal	2 828 542	100,00 %	

* Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007 inzake transparantie (situatie op 1 september 2008).

(1) Voor meer detailinformatie over het verschil tussen de aandelen van categorie A en van categorie B verwijzen we naar de statuten (artikel 6).

(2) Stavos Luxembourg SA wordt voor 100 % gecontroleerd door de stichting naar Nederlands recht 'Stichting Administratiekantoor Stavos', waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 2517JK 's Gravenhage, President Kennedylaan 19. Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Liévin Van Overstraeten en Cocky NV hebben een akkoord gesloten om in gezamenlijk overleg te handelen bij de uitoefening van hun stemrecht.

(3) AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA NV.

(4) Arcopar cvba en Arcoplus cvba vormen een consortium. Auxipar NV bevindt zich onder de gezamenlijke controle van Arcopar cvba (en haar dochteronderneming Arcofin cvba) en Arcoplus cvba.

Ter herinnering: artikel 8 van de statuten van Home Invest Belgium voorziet uitdrukkelijk dat elke aandeelhouder die, hetzij opwaarts hetzij neerwaarts, de respectieve drempels van 3 %, 5 % of een veelvoud van 5 % van het kapitaal bereikt, de vastgoedbevank en de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen daarvan op de hoogte moet brengen aan de hand van een zogeheten transparantieverklaring.

De free float van de onderneming bedraagt zodoende 51,51 % van het totale kapitaal dat door 2 828 542 aandelen vertegenwoordigd wordt.

De vastgoedbevank is niet in handen van en wordt ook niet gecontroleerd door een hoofdaandeelhouder, en er

bestaat geen beschikking in de akte van oprichting, de statuten, een charter of een huishoudelijk reglement, die een vertraging, opschorting of verhoging van een verandering van controle tot gevolg zou kunnen hebben. Alle aandelen genieten hetzelfde stemrecht.

Er zijn 12 912 aandelen in het bezit van Home Invest Management, een 100 %-dochter van Home Invest Belgium, als gevolg van de fusies met de vennootschappen Investim en Immobilière Van Volxem in 2007 en JBS in 2008.

Voor elke wijziging van de rechten van de aandeelhouders is, in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, een wijziging nodig van de statuten (opgenomen in het Permanent document).

7 Agenda van de aandeelhouder

- Jaarresultaten van het boekjaar 2009 4 maart 2010
 - Algemene Vergadering over het boekjaar 2009
Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 31 maart 2010 4 mei 2010
 - Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2009 14 mei 2010
 - Halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2010 26 augustus 2010
 - Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 30 september 2010 18 november 2010
 - Jaarresultaten van het boekjaar 2010 3 maart 2011
 - Algemene Vergadering over het boekjaar 2010
Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 31 maart 2011 3 mei 2011
 - Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2010 13 mei 2011
-



Vastgoedverslag¹



RESIDENTIEEL VASTGOED OM IN TE LEVEN

De punten 1. en 2. hierna zijn een letterlijke weergave van het verslag van de erkende vastgoedexpert, met zijn instemming, terwijl de punten die daarop volgen extra informatie bevatten, die voornamelijk gebaseerd is op boekhoudkundige gegevens of gegevens uit de verschillende periodieke evaluatieverslagen van de erkende vastgoedexpert.

Disclaimer:

Rekening houdend met het feit dat op het ogenblik van de redactie van dit financieel jaarverslag de gegevens betreffende de vastgoedmarktevolutie, zoals opgenomen door het NIS (FOD Economie), maar beschikbaar zijn tot 30 september 2009, moet dit hoofdstuk gelezen worden rekening houdend met volgende elementen:

- Wat betreft punt 1 hierna ('Toestand van de markt'):
 - de grafieken en commentaren opgenomen in het eerste deel 'De vastgoedmarkt in België', houden rekening met de gegevens gepubliceerd voor de eerste drie kwartalen;
 - de grafieken en commentaren opgenomen in de volgende delen en die betrekking hebben op de marktsituatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Vlaamse en de Waalse regio's, zijn opgesteld, enkel op basis van de gegevens van het 3e kwartaal 2009, in vergelijking met de overeenstemmende periode in 2008.
- Voor wat de punten 2. en 3. hierna betreft (respectievelijk 'Verslag van de vastgoedexpert voor het boekjaar 2009' en 'De geconsolideerde vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium', betreffen de opgenomen gegevens die op 31 december 2009.

¹ Het vastgoedverslag is niet onderworpen aan een controle door de Commissaris.



1 Toestand van de residentiële vastgoedmarkt in België

(Expertiseverslag van Winssinger & Vennoten NV op 31 december 2009)

De markt in België

Meer dan een jaar na de beurs- en financiële crisis van 2008, kunnen wij inmiddels de impact van deze laatste meten op de reële economie en in het bijzonder op vastgoed, voor het ganse land.

Wetende dat het vertrouwen van de gezinnen tijdens deze periode serieus is gedaald, zijn de aankoop-, renovatie- of verhuisprojecten vaak uitgesteld of geannuleerd, soms ten voordele van de huurmarkt. Het verrast ons dus niet dat de markt een nettodaling van het transactievolume heeft gekend in 2008 en 2009, met evenwel een licht herstel waargenomen door de notarissen vanaf het derde trimester van 2009.

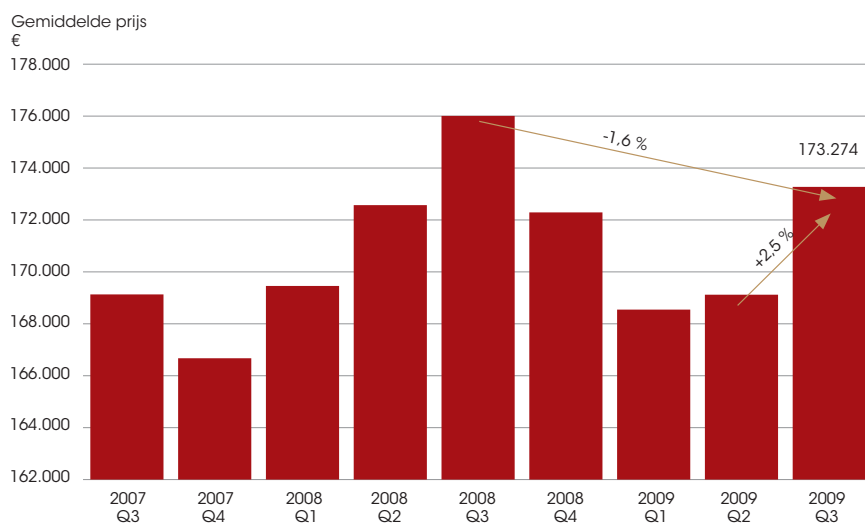
Bovendien, volgens de cijfers bekendgemaakt door het Ministerie van Financiën, merken we een daling van het bedrag aan registratierechten van bijna 17 % voor 2009 in vergelijking met 2008, en dit ondanks de reeds zeer slechte maanden november en december 2008.

Tijdens dezelfde periode is de prijscorrectie, genoteerd vanaf het vierde kwartaal 2008, gedurende drie opeenvolgende kwartalen, gestopt tijdens het derde kwartaal van 2009. Het beursherstel vanaf maart 2009 kan deze ommekeer verklaren, maar wacht uiteraard op bevestiging.

Alle marktsegmenten noteren uiteindelijk een prijsstijging.

Gewone woonhuizen:

De gemiddelde prijs van de gewone woonhuizen heeft een stijging gekend van 2,5 % gedurende het derde kwartaal van 2009 om af te sluiten op € 173.274. Op jaarbasis evenwel is de evolutie van de prijzen negatief, om af te sluiten op -1,6 %.

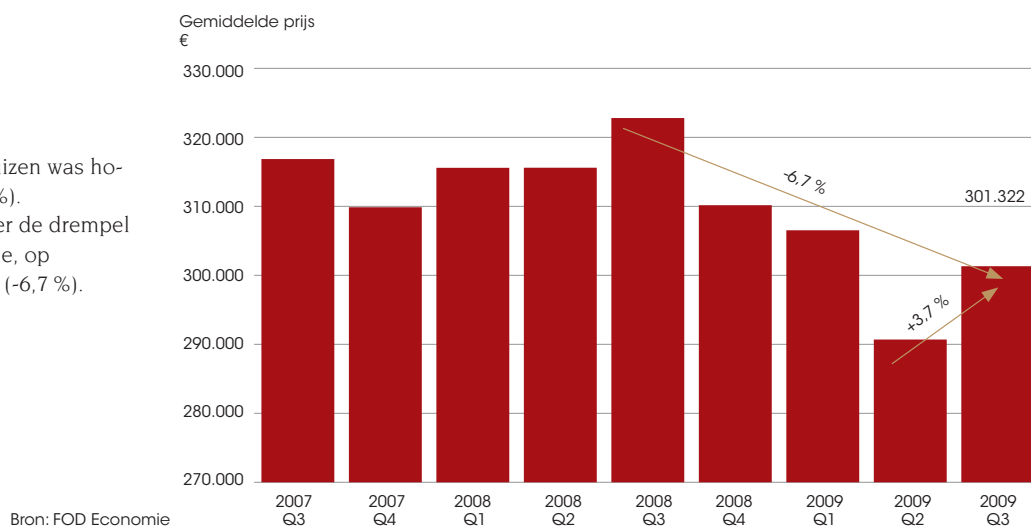


Bron: FOD Economie

Villa's, luxe-huizen:

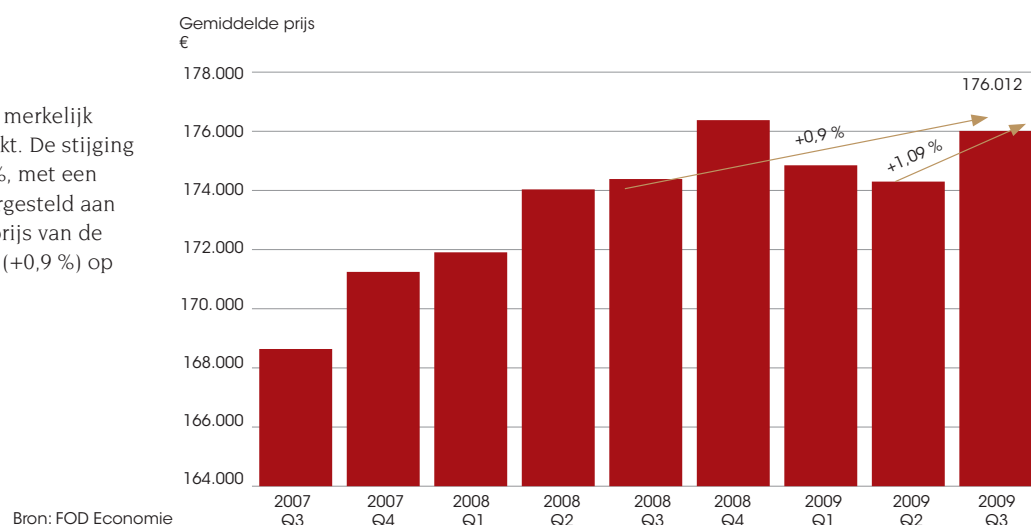
De prijsstijging genoteerd voor de luxe-huizen was hoger dan die voor de gewone huizen (+3,7 %).

De gemiddelde prijs situeert zich net onder de drempel van € 300 000. Evenwel blijft deze categorie, op jaarbasis, die die het meest geleden heeft (-6,7 %).



Appartementen:

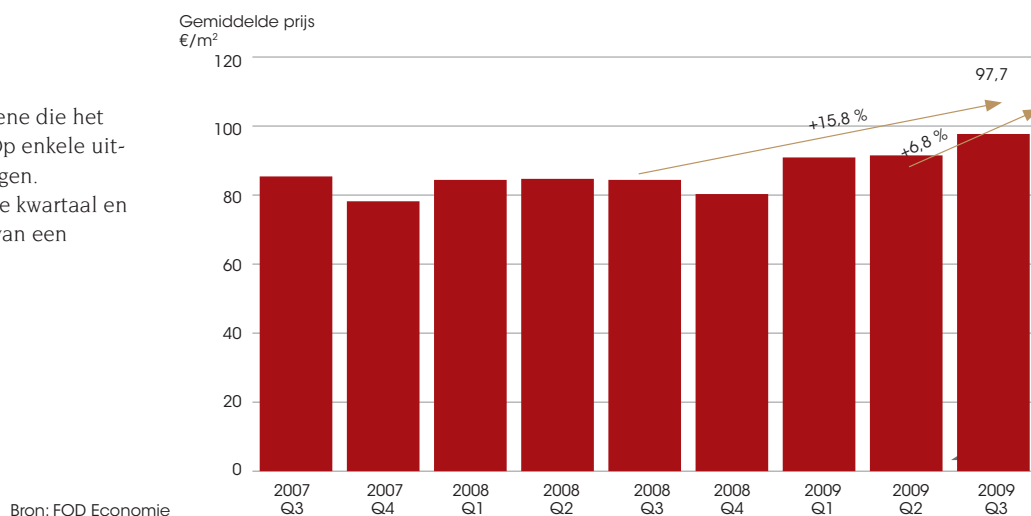
De omvang van de prijsschommelingen is merkkelijk minder geweest op de appartementenmarkt. De stijging gedurende het derde kwartaal bedroeg 1 %, met een gemiddelde prijs van € 176 012. Tegenovergesteld aan het huizensegment heeft de gemiddelde prijs van de appartementen een lichte stijging gekend (+0,9 %) op jaarbasis.



Bouwgronden:

Deze vastgoedcategorie is bij uitstek diegene die het meest zeldzaam wordt op lange termijn. Op enkele uitzonderingen na, zijn de prijzen blijven stijgen.

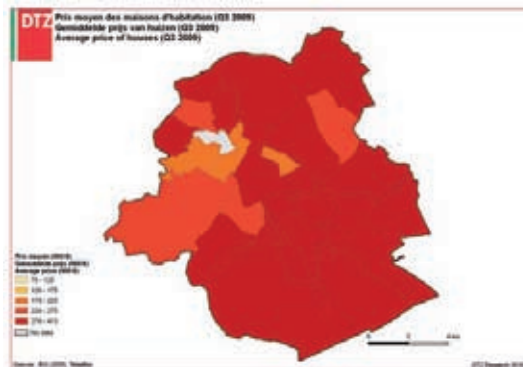
De stijging bedroeg 6,8 % tijdens het derde kwartaal en 15,8 % op jaarbasis. De gemiddelde prijs van een bouwgrond bedraagt heden 97,7 €/m².



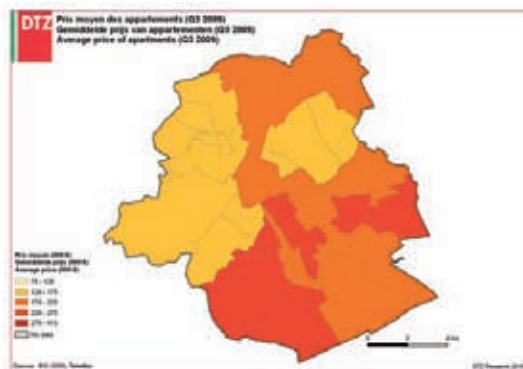
De markt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Volgens de cijfers van de FOD Economie voor het derde kwartaal van 2009, bedraagt de prijs van een gewoon woonhuis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gemiddeld € 314 815, of een daling van -1,1 % op jaarbasis.

Op hun beurt bedroegen de prijzen van de villa's gemiddeld € 926 538, wat een belangrijker daling van 17,0 % betekent, en opnieuw bevestigt dat het de luxe-woningen zijn die het meest reageren op cyclussen en het meest te lijden hadden onder de beurs- en financiële crisis van 2008.



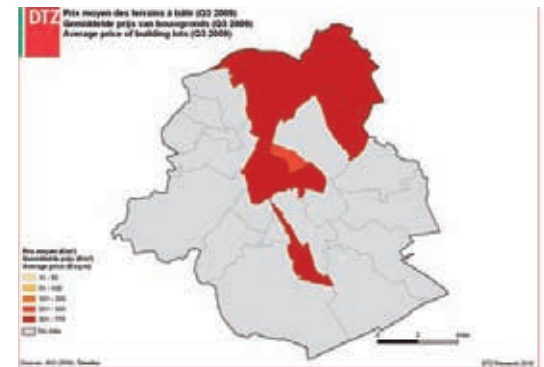
Wat de appartementen in Brussel betreft, bedraagt de gemiddelde prijs genoteerd tijdens het derde kwartaal € 183 096 (-4,1 % op jaarbasis).



De duurste gemeenten blijven Sint-Pieters-Woluwe, Ukkel en Elsene.

Bouwgronden blijven een zeldzaamheid in Brussel en hun prijzen liggen substantieel hoger dan in de rest van het land. Hun prijzen bedroegen gemiddeld 183 €/m², of een daling van 68,7 % op jaarbasis. Niettegenstaande, was het aantal transacties van dit type voor een trimester in Brussel gering, waarbij het gewicht van bepaalde

transacties de waargenomen gemiddelden kunnen scheeftrekken.

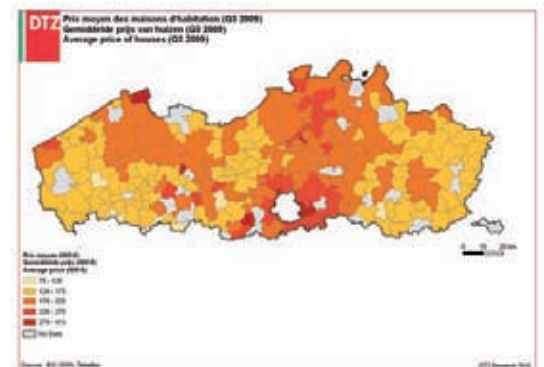


De markt in het Vlaams Gewest

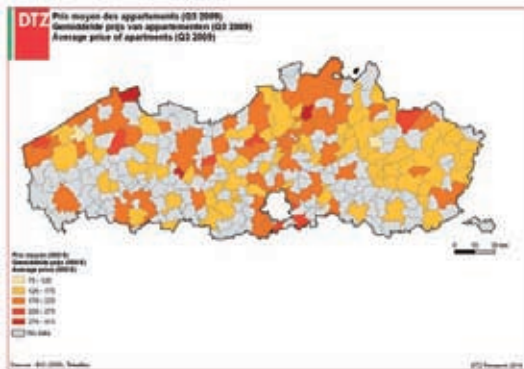
In het Vlaams Gewest stemmen de tendenzen overeen met deze waargenomen op nationaal niveau. In het derde kwartaal van 2009 noteerden de gewone woonhuizen een gemiddelde prijs van € 186 171, licht stijgend (+0,5 %) over de laatste twaalf maanden. Op hun beurt zagen de villa's en luxe-huizen hun gemiddelde prijs eindigen op € 320 060 (-6,8 % op jaarbasis).

Zoals de kaart het aantoont, situeren de hoogste prijzen zich voornamelijk rond de periferie van Brussel en Antwerpen, en de as die beide verbindt. De as Gent-Brugge alsook bepaalde kustgemeentes noteren ook hoge waarden.

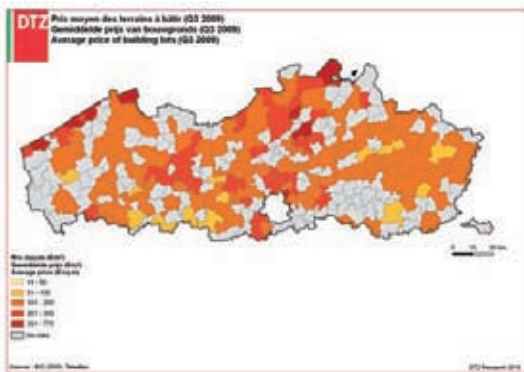
In tegenstelling blijven de meest betaalbare prijzen gesitueerd in de provincies Limburg en West-Vlaanderen.



Wat de prijzen van appartementen betreft, bedroeg hun gemiddelde € 181 565 in het derde kwartaal van 2009, wat een vooruitgang betekent van 2,7 % in vergelijking met dezelfde periode van het jaar 2008.



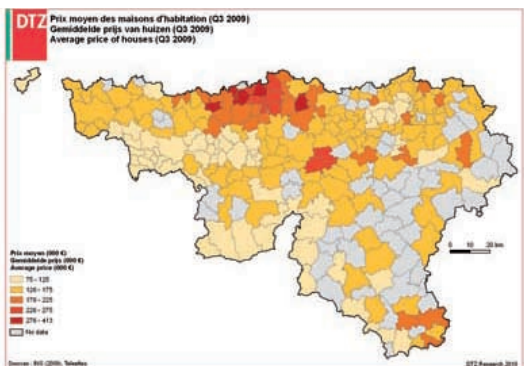
De bouwgronden halen een gemiddelde van 153 €/m², een stijging van 9,7 % op jaarbasis. Ook hier is de as Brussel-Antwerpen het duurste, op hetzelfde niveau als de kustgemeentes.



De markt in het Waalse Gewest

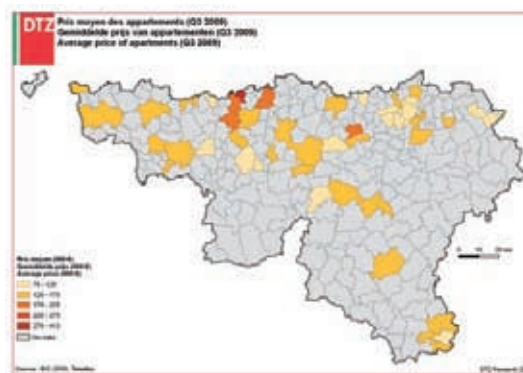
In het derde kwartaal van 2009, bedroegen de prijzen van de gewone woonhuizen in het Waalse Gewest gemiddeld € 135 241, of een daling van 2,8 % op jaarbasis.

De provincie Waals-Brabant, als Brusselse agglomeratie, blijft duidelijk de duurste van Wallonië.

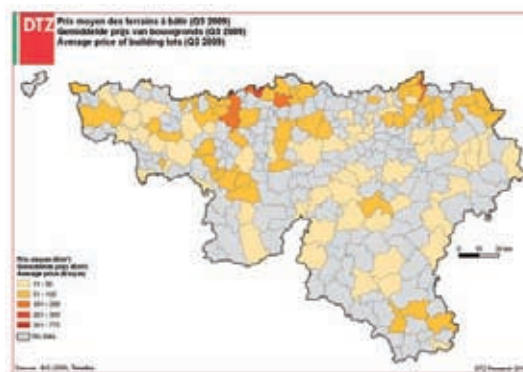


Wanneer we het segment van de villa's bekijken, bedraagt hun gemiddelde prijs voortaan € 242 227 (-6,3 % in vergelijking met het derde kwartaal van 2008).

Op hun beurt, is de gemiddelde prijs van appartementen in Wallonië licht gedaald op jaarbasis (-0,5 %) om te eindigen op € 140 510.



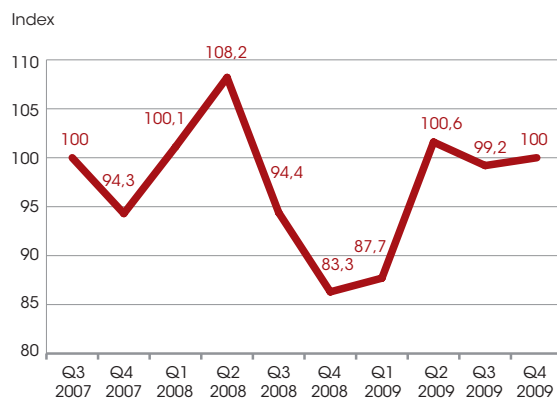
Om dit algemeen overzicht van het derde kwartaal van 2009 te beëindigen, noteren we dat de prijs van bouwgronden in Wallonië fors gestegen is op jaarbasis (+11,3 %) en gemiddeld 46 €/m² bedraagt, maar nog steeds ver onder de niveaus van Vlaanderen noteert.



Conclusie

De definitieve cijfers betreffende 2009 zijn nog niet beschikbaar op dit moment. Volgens de cijfers die we ter beschikking hebben, blijkt nochtans dat na een gevoelige daling van de activiteit en de vastgoedwaarden genoteerd sinds eind 2008 en gedurende het eerste deel van 2009, een kentering in de trend waargenomen is vanaf het derde kwartaal van 2009. Deze kentering moet nog bevestigd worden door de gegevens met betrekking tot het laatste kwartaal van 2009.

Noteren we evenwel dat in de laatste editie van hun barometer, de notarissen spreken over een stabilisatie van de vastgoedactiviteiten tijdens het laatste kwartaal van 2009 (+0,8 % in vergelijking met het derde kwartaal), maar een hoog activiteitsniveau noteren tijdens de maand oktober (+8,9 % in vergelijking met het niveau genoteerd in september), vóór de vertraging die traditioneel genoteerd wordt gedurende de eindejaarsperiode. Het is bijzonder interessant vast te stellen dat dit activiteitsniveau van oktober 2009 overeenstemde met de beste maanden van 2007, vóór het begin van de economische crisis, wat de hypothese van een kentering in de trend bevestigt vanaf het derde kwartaal, zoals reeds aangehaald.



Bron DTZ Research, Federatie van Notarissen

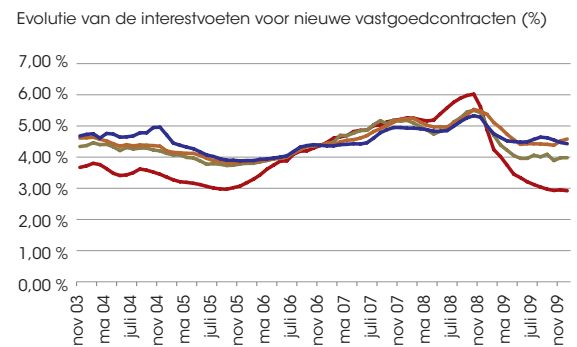
De luxe-panden die het meest gevoelig zijn aan conjuncturele schommelingen zijn bijgevolg diegene die de grootste waardevermindering gekend hebben tijdens het derde kwartaal van 2009, maar blijven die waarvan de waarde het meest heeft geleden ingevolge de crisis van 2008. Voor dit type vastgoed blijft er een langere weg om opnieuw de prijsniveaus van 2007 te bereiken.

In tegenstelling hiermee blijken de appartementen de vastgoedcategorie te zijn die het best de vastgoedcrisis

heeft weerstaan, met een lichte stijging op jaarbasis (+0,9 %). Deze vooruitgang vindt voornamelijk zijn oorsprong in Vlaanderen (+2,3 %), terwijl we eerder een stagnatie noteren in Wallonië (-0,5 %). Enkel de appartementen in Brussel blijken een belangrijker waardevermindering gekend te hebben (-4,1 %).

De evolutie van de vastgoedwaarden is dus ruim beneden deze van de beurswaarden gebleven – relatief uitzonderlijk – in 2009. Niettemin, door de niveaus van voor de crisis te benaderen, bevestigt vastgoed zijn statuut van veilige belegging. Bovendien noteren we over het algemeen een zekere kloof tussen de evolutie van de beurs- en de vastgoedwaarden, wat een gunstig teken is voor het eerste deel van 2010.

In dat opzicht, herinneren we dat de tarieven voor hypothecaire leningen voor het ogenblik relatief goedkoop blijven, en meer bepaald de tarieven op korte termijn, wat een gunstig element is met het oog op een herneming van de transactieactiviteit.



Bron: Nationale Bank van België

- variabele interestvoeten < 1 jaar
- interestvoeten van 5 tot 10 jaar
- interestvoeten van 1 tot 5 jaar
- vaste interestvoeten > 10 jaar

2 Verslag van de vastgoedexpert over het boekjaar 2009

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft: schatting d.d. 31 december 2009

In overeenstemming met de wettelijke en statutaire bepalingen hebben wij de eer om u onze mening te geven over de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van de vastgoedbevak HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2009.

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').

Zoals gebruikelijk, hebben wij onze opdracht uitgevoerd op basis van de door HOME INVEST BELGIUM verstrekte gegevens in verband met de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, alsook 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 technische en juridische due diligence uitvoeren.

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

De **reële waarde ('fair value')** kan als volgt bepaald worden:

- voor de residentiële of gemengde gebouwen waarvan de indeling zich leent tot een verkoop in afzonderlijke eenheden: door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken; deze bedragen 10 % in het Vlaams Gewest en 12,50 % in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest;
- voor de andere gebouwen van de portefeuille: door van de investeringswaarde 2,5 % af te trekken,

als deze waarde meer dan € 2 500 000 bedraagt, en de volledige transactiekosten aan de voormelde tarieven van 10 % en 12,50 %, als hun investeringswaarde minder dan € 2 500 000 bedraagt.

Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt, in de loop van de jaren 2003 tot 2005 inbegrepen, blijkt dat de gemiddelde transactiekost 2,5 % bedraagt voor gebouwen met een investeringswaarde van meer dan € 2 500 000.

Dit percentage van 2,5 % zal, periodiek herzien en aangepast worden per schijf van 0,5 %, voor zover die afwijking waargenomen zou worden op de institutionele markt.

Tijdens onze analyse van de vastgoedportefeuille konden we verder de volgende punten vaststellen:

- 1) De portefeuille bestaat uit 89,97 % residentiële gebouwen, waarvan 2,86 % rusthuizen, 7,68 % winkelpanden en 2,36 % kantooroppervlakten¹.
- 2) De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 31 december 2009 bedraagt 93,86 %².
- 3) De ontvangen huur, met inbegrip van de huurgaranties voor de totale vastgoedportefeuille, ligt gemiddeld 13,02 % hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen bevestigen we dat de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2009 € 229 001 892 (tweehonderdneuentwintig miljoen duizend achthonderdtweënnegentig euro) bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2009, wat overeenstemt met de reële waarde ('fair value') in de zin van de IAS/IFRS-normen, zou aldus € 209 363 518³ (tweehonderd en negen miljoen driehonderddrieënzestigduizend vijfhonderd achttien euro) bedragen.

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 5 februari 2010

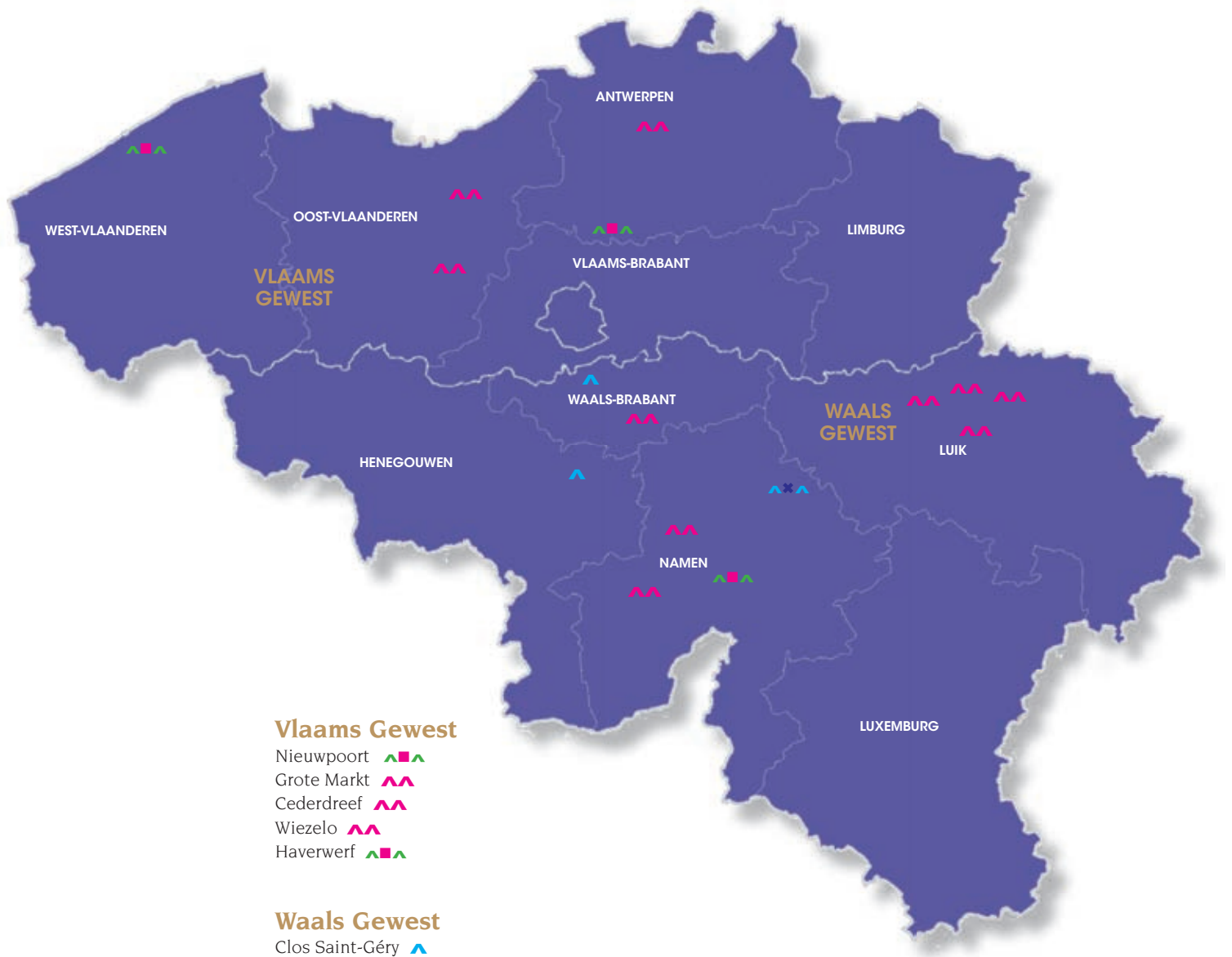
WINSSINGER & VENNOTEN NV
Benoît FORGEUR **Philippe WINSSINGER**

¹ Deze berekeningen zijn opgesteld op basis van parameters die verschillen van degene die door Home Invest Belgium gebruikt worden; zo zijn deze gebaseerd op de investeringswaarde van de gebouwen in portefeuille en omvatten ze ook de gebouwen die te koop gesteld zijn.

² De bezettingsgraad wordt op 31 december 2009 berekend en verschilt dus van degene die Home Invest Belgium publiceert, die een gemiddelde bezettingsgraad voor het hele boekjaar is.

³ De geschatte reële waarde van € 209 363 518 is geboekt onder de vastgoedbeleggingen voor € 207 188 169, en het saldo onder de activa bestemd voor verkoop. Er dient opgemerkt te worden dat de projectontwikkelingen geen deel uitmaken van de schatting maar boekhoudkundig zijn opgenomen onder de rubriek vastgoedbeleggingen, aan hun acquisitieprijs.





Vlaams Gewest

- Nieuwpoort 
- Grote Markt 
- Cederdreef 
- Wiezelo 
- Haverwerf 

Waals Gewest

- Clos Saint-Géry 
- Place du Jeu de Balle 
- Quai de Compiègne 
- Galerie de l'Ange 
- Galerie de l'Ange 
- Florida 
- Léopold 
- Mont Saint Martin 
- Saint Hubert 4 
- Saint Hubert 51 
- Colombus 

LEGENDE





Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Belliard		La Toque d'Argent	
Clos de la Pépinière		Sippelberg	
Lebeau		Bosquet - Jourdan	
Résidences du Quartier Européen		Jourdan - Monnaies	
Birch House (Cours Saint Michel)		Lambermont	
Erainn		Clos Saint-Georges	
Yser		Decroly	
Giotto		Melkriek	
Alliés - Van Haelen		Montana - Tamaris	
Belgrade		Ryckmans	
Les Jardins de la Cambre		Winston Churchill	
Charles Woeste		Les Erables	
Charles Woeste		Les Mèlèzes	
Baek		Voisin	
Lemaire			

LEGENDE

APPARTEMENTEN	GEMEUBELDE APPARTEMENTEN	HUIZEN	RUSTHUIZEN	HANDELSZAKEN	KANTOREN



3.1 Evolutie van de portefeuille – Rendement per segment¹

In €	Reële waarde	Investeringswaarde van de portefeuille ⁽¹⁾	Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	GHW (geschatte huurwaarde)	Bezettingsgraad ⁽²⁾	Bruto-rendement
31/12/2009	209 363 518	229 001 892	14 400 972	12 742 494	94,60 %	6,29 %
31/12/2008	199 144 677	218 821 398	13 279 535	12 068 321	96,00 %	6,07 %
31/12/2007	162 189 760	179 553 208	10 921 718	9 688 010	96,99 %	6,08 %
31/12/2006	140 931 777	154 250 086	9 635 516	8 537 563	96,77 %	6,22 %
31/12/2005	118 106 816	128 939 823	8 348 966	7 516 226	91,26 %	6,48 %
31/05/2004	N/A	84 573 857	6 310 785	5 788 461	97,79 %	7,46 %
31/05/2003	N/A	66 927 850	5 249 790	4 861 780	97,34 %	7,84 %
31/05/2002	N/A	57 288 245	4 654 442	4 218 134	97,35 %	8,12 %
31/05/2001	N/A	51 361 059	4 176 994	3 839 018	97,67 %	8,13 %
31/05/2000	N/A	44 261 389	3 586 592	3 407 872	99,01 %	8,10 %
01/06/1999	N/A	43 181 416	3 393 792	3 401 772	99,45 %	7,86 %

(1) Investeringswaarde bepaald door de erkende vastgoedexpert, aktekosten inbegrepen, voor de vastgoedbeleggingen en de gebouwen bestemd voor de verkoop.

(2) Gemiddelde bezettingsgraad voor het betrokken jaar, berekend op basis van de huren, de huurgaranties met inbegrip van deze voor leegstaande ruimten.

Op 31 december 2009 bedroeg de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille (vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor de verkoop) aldus € 209,4 miljoen, terwijl de *investeringswaarde* € 229 miljoen bereikte tegenover € 218,8 miljoen op 31 december 2008.

De gemiddelde bezettingsgraad over het volledige boekjaar bedroeg 94,64 %, tegenover 96 % in 2008, wat de efficiëntie weergeeft van de verkooppolitiek van de vastgoedbelegging in een bijzonder moeilijke markt.

Er dient opgemerkt te worden dat de drie segmenten van de portefeuille van Home Invest Belgium door de volgende brutorendementen gekenmerkt worden:

- De gebouwen die in afzonderlijke eenheden verkocht kunnen worden, halen een brutorendement van 5,92 % (5,86 % in 2008);
- De gebouwen die als één geheel verkocht kunnen worden, met een investeringswaarde van meer dan € 2,5 miljoen, zijn goed voor een brutorendement van 7,23 % (7,33 % in 2008);
- De gebouwen die als één geheel verkocht kunnen worden, met een investeringswaarde van minder dan € 2,5 miljoen, zijn goed voor een brutorendement van 7,12 % (6,60 % in 2008).

¹ De vastgoedportefeuille is samengesteld uit de vastgoedbeleggingen en de gebouwen bestemd voor de verkoop. De projectontwikkelingen zijn hierin niet begrepen.



3.2 Toestand van de vastgoedportefeuille per 31 december 2009^{1 2 3}

Benaming	Gemeente	Jaar ⁽²⁾	Eenheden
		Aantal	m ²
Brussels Hoofdstedelijk Gewest			768
Belliard	Brussel	1937	18
Clos de la Pépinière	Brussel	1993	25
Lebeau	Brussel	1998	12
Résidences du Quartier Européen	Brussel	1997	50
Birch House (Cours St. Michel)	Etterbeek	2001	32
Erainn	Etterbeek	2001	12
Yser	Etterbeek	1974	15
Giotto	Vorst	2005	85
Alliés - Van Haelen	Vorst	1999	35
Belgrade	Vorst	1999	1
Les Jardins de la Cambre	Elsene	1992	28
Charles Woeste (appartementen)	Jette	1998	92
Charles Woeste (handelszaken)	Jette	1996	14
Baeck	St Jans Molenbeek	2001	28
Lemaire	St Jans Molenbeek	1990	1
La Toque d'Argent	St Jans Molenbeek	1990	1
Sippelberg	St Jans Molenbeek	2003	33
Bosquet - Jourdan	Sint-Gillis	1997	27
Jourdan - Monnaies	Sint-Gillis	2002	26
Lambermont	Schaarbeek	2008	131
Clos Saint-Georges	Ukkel	1988	2
Decroly	Ukkel	1995	3
Melkriek	Ukkel	1998	1
Montana - Tamaris	Ukkel	1996	7
Ryckmans	Ukkel	1990	8
Winston Churchill	Ukkel	2006	11
Les Erables	St Lambrechts Woluwe	2001	24
Les Mélèzes	St Lambrechts Woluwe	1995	37
Voisin	St Pieters Woluwe	1996	9
Vlaams Gewest			46
Nieuwpoort (handelszaken)	Nieuwpoort	1997	5
Grote Markt	Saint Nicolas	2004	17
Cederdreef	Wetteren	1989	6
Wiezelo	's Gravenwezel	1997	14
Haverwerf	Mechelen	2002	4
Waals Gewest			205
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7
Quai de Compiègne	Huy	1971	1
Galerie de l'Ange (appartementen)	Namur	1995	50
Galerie de l'Ange (handelszaken)	Namur	2002	12
Florida	Waterloo	1998	6
Léopold	Liège	1988	53
Mont Saint Martin	Liège	1988	6
Saint Hubert 4	Liège	1988	14
Saint Hubert 51	Liège	1988	4
Colombus	Jambes	2007	51
Totaal			1 019

¹ De termen gebruikt in deze tabel en in de fiches hierna zijn gedefinieerd in het lexicon op het einde van dit jaarlijks financieel verslag.

² Omwille van confidentialiteitsredenen publiceert de vastgoedbevak de individuele waarden van de gebouwen niet, daar dit de belangen van de aandeelhouders zou schaden.

³ Niet inbegrepen de gebouwen die verkocht worden en de projectontwikkelingen.

(1) Bouwjaar of jaar van de laatste ingrijpende renovatie.

(2) Jaarlijkse lopende brutohuur op 31/12/2009, met inbegrip van de huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde op de niet-verhuurde ruimtes.

(3) Door de onafhankelijke expert geschatte huurwaarde.

(4) Lopende brutohuur op 31/12/2009, op jaarbasis.

(5) Gemiddelde voor het boekjaar 2009, inclusief huurwaarborgen.

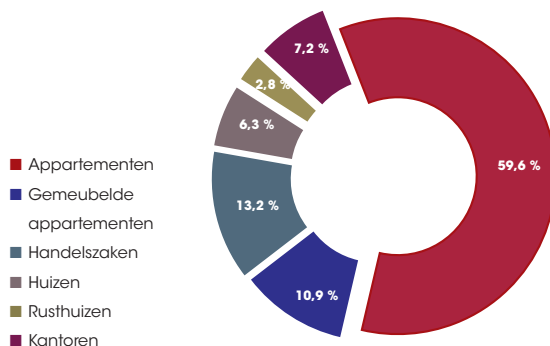
Oppervlakte	Brutohuur ⁽²⁾	GHW ⁽³⁾	Werkelijke huur ⁽⁴⁾	Bezettings- graad ⁽⁵⁾
€	€	€	%	
86 717	10 563 134	9 306 954	10 160 133	94,4 %
2 256	316 330	273 660	280 980	95,6 %
3 275	420 332	402 192	406 532	95,3 %
1 153	262 665	171 742	262 665	97,8 %
4 290	506 348	488 337	486 147	75,1 %
3 438	478 541	421 100	460 053	96,7 %
1 252	182 971	176 695	182 971	100,0 %
1 961	311 454	238 765	310 454	99,9 %
8 647	1 179 517	1 014 327	1 156 117	95,8 %
4189	363 632	347 764	363 632	98,5 %
1 368				100,0 %
3 552	471 069	397 556	468 969	95,8 %
5 091	504 371	412 762	496 332	97,7 %
2 995	356 373	286 834	356 373	100,0 %
2652	220 431	231 420	220 431	99,5 %
754				100,0 %
1 618	183 250	154 608	183 250	100,0 %
3290	352 671	342 670	337 987	96,8 %
2 326	300 830	263 369	288 830	98,1 %
2 814	351 027	304 869	347 427	97,6 %
14110	1 648 133	1 603 155	1 481 489	94,1 %
380	53 569	47 450	53 569	100,0 %
545	55 843	54 725	36 643	85,9 %
1 971	249 637	210 578	249 637	100,0 %
1 379	203 578	173 015	203 578	93,1 %
2 196	266 148	230 580	266 148	100,0 %
1 733	247 570	202 969	229 346	98,4 %
2202	326 617	250 735	299 613	88,7 %
4 357	605 577	481 294	589 010	97,3 %
923	144 650	123 783	141 950	88,6 %
9 694	1 168 076	1 111 129	1 117 600	96,7 %
744	104 023	116 870	104 023	100,0 %
2 752	371 048	315 201	355 760	98,5 %
1 342	85 888	98 845	75 132	86,8 %
1 457	185 411	165 535	160 979	90,2 %
3 399	421 706	414 678	421 706	99,1 %
22 434	2 537 822	2 190 325	2 428 601	94,7 %
4 140	326 373	160 000	326 373	100,0 %
1 198	157 741	138 518	156 541	99,0 %
2 479	173 530	168 572	173 530	100,0 %
1 880	254 577	215 757	254 577	99,4 %
2 552	593 668	511 017	593 668	100,0 %
1 760	153 690	161 920	153 690	92,3 %
3 080	323 437	303 580	270 327	79,9 %
335	37 764	35 635	23 904	65,4 %
910	81 751	89 750	73 281	89,1 %
360	36 786	42 480	36 786	82,9 %
3 740	398 505	363 096	365 924	92,7 %
118 845	14 269 032	12 608 408	13 706 333	94,6 %



3.3 Analyse van de spreiding van de vastgoedportefeuille¹

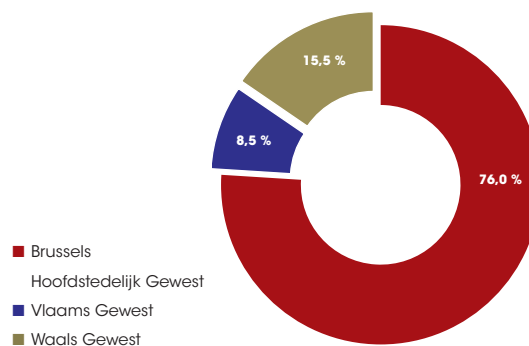
Spreiding volgens type gebouw

Op 31 december 2009 omvatte de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium 79,6 % residentieel vastgoed in België, een percentage dat beduidend hoger is dan de 60 % die de fiscale wetgeving vereist om erkend te worden als residentiële vastgoedbevak en zodoende van de vrijstelling van roerende voorheffing op de dividenden te kunnen genieten. In dit percentage vinden we ongeveer 77 % appartementen en eengezinswoningen terug, de voornaamste investeringsdoelgroep van de vastgoedbevak.



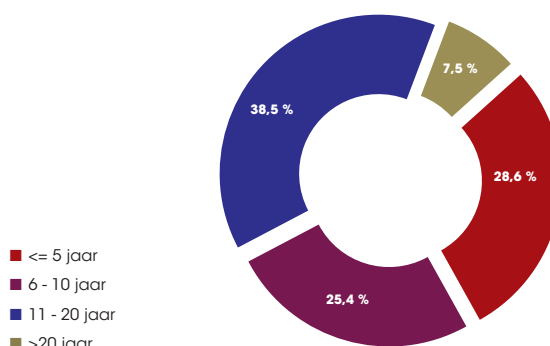
Geografische spreiding

Op dezelfde datum was 76 % van de portefeuille gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wat de investeringsstrategie van de vastgoedbevak weergeeft, voornamelijk gericht op deze regio. Er dient opgemerkt te worden dat de recente investering in Leuven zal toelaten de aanwezigheid van de vastgoedbevak in Vlaanderen substantieel te versterken, waardoor dit aandeel zou moeten stijgen van 8,5 % naar +/- 14 % wanneer de volledig vernieuwde oppervlaktes opnieuw zullen gecommmercialiseerd worden.



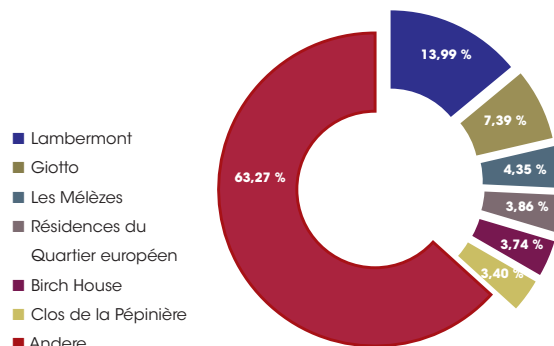
Spreiding volgens ouderdom van de gebouwen

Home Invest Belgium investeert bij voorkeur in recente gebouwen (10 jaar oud of minder) of recent gerenoveerde gebouwen, die samen 54 % van de portefeuille vertegenwoordigen. Deze keuze, die impliceert dat de vastgoedbevak nu zelf een beperkt aantal projecten begint te ontwikkelen waarvan zij vooraf de risicograad heeft kunnen afwegen tegenover de te realiseren marge, laat toe de onderhoudskosten tijdens de eerste jaren te beperken en renovatiekosten op middellange termijn te vermijden, wat het meerwaardepotentieel op lange termijn maximaliseert.



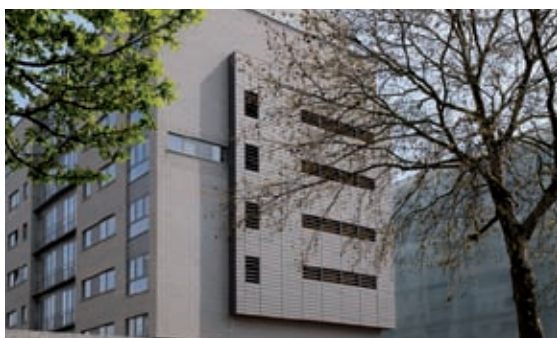
Spreiding van de gebouwen

Geen enkel gebouw of vastgoedcomplex bereikt het maximumplafond van 20 % van de portefeuille per vastgoed geheel. Het Lambermont-gebouw (blokken A, B, C en D) is sinds midden 2009 het belangrijkste complex van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium, met een aandeel van 14 % van de portefeuille, gevolgd door het gebouw Giotto in Evere met iets meer dan 7 %. De zes belangrijkste sites vertegenwoordigen slechts 37 % van de totale portefeuille.



¹ Berekeningen op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, exclusief voor verkoop bestemde activa en projectontwikkelingen.

3.4 De investeringen van het boekjaar



LAMBERMONT (BLOKKEN C EN D)

ADRES

Lambermontlaan 198-200 en A. Desenfanslaan 13-15 te 1030 Brussel (Schaarbeek)

LIGGING

Het complex ligt aan de Lambermontlaan, iets voorbij de sporthal Kinetix

BESCHRIJVING

De blokken C en D die de investering in de blokken A en B in dit complex, gerealiseerd in 2008, vervolledigen, omvatten respectievelijk 44 appartementen, 1 gemeentebibliotheek, 1 kantoor-winkel voor de eerste, en 6 appartementen voor de tweede



PETERMANNEN
RIDDERSTRAAT/FONTEINSTRAAT

ADRES

Op het kruispunt van de Ridderstraat 112-120, de Petermannenstraat 2A en 2B, en de Fonteinstraat, 98-100 in Leuven

LIGGING

In de onmiddellijke nabijheid van het stadscentrum van Leuven

BESCHRIJVING

Dit grote complex bestaat uit 2 residentiële gebouwen met in totaal 138 appartementen (82 % met 1 kamer), 2 handelsruimtes et 92 ondergrondse parkeerplaatsen

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

31 mei 2009 (blok C), 29 juni 2009 (blok D)

Bouwjaar

2009

Huoppervlakte

5 958 m²

Parkeerplaatsen

Zie hierna punt 3.5

Grondoppervlakte

Zie hierna punt 3.5

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

17 december 2009

Bouwjaar

1994; dit complex wordt grondig gerenoveerd in opeenvolgende fases vanaf maart 2010 en zal geleidelijk aan gecommmercialiseerd worden vanaf midden 2010

Huoppervlakte

8 399 m²

Parkeerplaatsen

92

Grondoppervlakte

34 aren 30 ca



3.5 De voornaamste gebouwen in de portefeuille

De gebouwen waarvan de gedetailleerde informatie hieronder is weergegeven, zijn die waarvan de reële waarde op 31 december 2009 gelijk is aan of groter is dan € 5 miljoen, weergegeven in degressieve volgorde.



LAMBERMONT
(BLOKKEN A, B, C EN D)

ADRES

Lambermontlaan 198-224 en A. Desenfanslaan 13-15 te 1030 Brussel (Schaarbeek)

LIGGING

Dit complex bestaande uit vier gebouwen is gelegen aan de Lambermontlaan naast de sporthal Kinetix

BESCHRIJVING

Dit omvat in totaal 127 appartementen, twee gemeentebibliotheken (FR en NL), een kinderdagverblijf en een kantoor-winkel

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

30 juni 2008 (blok A), 30 november 2008 (blok B), 31 mei 2009 (blok C) en 29 juni 2009 (blok D)

Bouwjaar

2008/2009

Huoppervlakte

14 110 m²

Parkeerplaatsen

109 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

88 aren 37 ca



GIOTTO

ADRES

Friulilaan, 2-10 in 1140 Brussel (Evere)

LIGGING

Het gebouw bevindt zich op de hoek van de Friulilaan en de Genèvestraat en is kalm gelegen, met achteraan een rechtstreeks uitzicht op een nieuw openbaar park

BESCHRIJVING

Het gebouw bestaat uit 85 appartementen

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

2005

Bouwjaar

11 maart 2005 (voorlopige oplevering)

Huoppervlakte

8 647 m²

Parkeerplaatsen

85 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

24 aren 81 ca



GALERIE DE L'ANGE

ADRES

Rue de l'Ange 16-20 en rue de la Monnaie 4-14, in 5000 Namen

LIGGING

Het complex is uitstekend gelegen en heeft een handels- en woonfunctie in het centrum van de stad, dicht bij de Place d'Armes

BESCHRIJVING

Het bestaat uit een gelijkvloerse verdieping voor handelsdoeleinden, ingedeeld in winkels, en op de verdiepingen appartementen en studio's alsook enkele kantoren

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

1 juni 1999

Bouwjaar

De oude vleugel dateert uit 1975 en de nieuwe werd in 1990 gebouwd; tussen 1975 en 1995 werden diverse renovaties uitgevoerd

Huoppervlakte

- winkels 1 675 m²
- appartementen 1 880 m²
- kantoren en archieven 578 m²
- opslagplaatsen 299 m²
- totaal 4 432 m²

Parkeerplaatsen

nihil

Grondoppervlakte

18 aren 23



LES MÉLÈZES

ADRES

Calabriëlaan 34, 36, 38, te 1200 Brussel (Sint-Lambrechts Woluwe)

LIGGING

Het gebouw ligt in een kleine kalme straat, evenwijdig met de Marcel Thiry laan

BESCHRIJVING

Het bestaat uit 40 appartementen, waarvan 37 appartementen eigendom zijn van Home Invest Belgium

Juridisch statuut

Mede-eigendom, waarbij de goederen van Home Invest Belgium 92,5 % van het geheel vertegenwoordigen

Investeringsdatum

1 juni 1999

Bouwjaar

1995

Huoppervlakte

4 357 m²

Parkeerplaatsen

38 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

21 aren 28 ca (mede-eigendom)



LES RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN

ADRES

Josef II-straat, 82-84, Filips De
Goedestraat, 6-10 en Stevinstraat,
19-23, te 1000 Brussel

LIGGING

Het vastgoedcomplex is gelegen
in het hartje van de Leopoldswijk,
vlak bij de voornaamste
gebouwen van de Europese Unie

BESCHRIJVING

Het vastgoedcomplex bestaat
uit drie gebouwen met in totaal
50 huureenheden, namelijk 45
bemeubelde appartementen
of flats, 3 niet bemeubelde
appartementen en 2 kleine
kantoren

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

31 mei 2002

Bouwjaar

1997/1998

Huuroppervlakte

4 290 m²

Parkeerplaatsen

50 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

21 aren 29 ca



BIRCH HOUSE (COURS SAINT MICHEL)

ADRES

Grote Haagstraat 96, te 1040
Brussel (Etterbeek)

LIGGING

Het gebouw is gelegen in de
Grote Haagstraat, in de buurt van
de Sint-Michielswarande

BESCHRIJVING

Het gebouw met acht
verdiepingen omvat 32 twee
kamer appartementen. Het maakt
deel uit van een complex dat
bestaat uit vijf gebouwen en een
winkelgalerij

Juridisch statuut

Mede-eigendom

Investeringsdatum

18 juli 2002

Bouwjaar

2001

Huuroppervlakte

3 438 m²

Parkeerplaatsen

32 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

1 ha 27 a 12 ca (voor de hele site)



CLOS DE LA PÉPINIÈRE

ADRES

Boomkwekerijstraat 6 tot 14 en
Theresianenstraat 5 tot 9, te 1000
Brussel

LIGGING

Het vastgoedcomplex ligt aan
de achterzijde van het Koninklijk
Paleis, tussen de Brederodestraat
en de Naamsestraat, vlakbij de
Naamse Poort

BESCHRIJVING

Gemengd vastgoedcomplex
bestaande uit 18 appartementen
van hoge standing en 7 kantoren
op de gelijkvloerse verdieping

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

15 december 2003

Bouwjaar

1993

Huuroppervlakte

3 144 m²

Parkeerplaatsen

31 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

9 aren 32 ca



LES JARDINS DE LA CAMBRE

ADRES

Schepenenstraat 75 en
Renbaanlaan 96, te 1050 Brussel
(Elsene)

LIGGING

Het complex is gelegen in een erg
gewaardeerde wijk, dicht bij de
Vijvers van Elsene, de Abdij van
Ter Kameren en het Flageyplein

BESCHRIJVING

Het bestaat uit 2 appartements-
gebouwen, die met elkaar verbon-
den zijn door een gemeenschap-
pelijke groene ruimte. Het omvat
24 appartementen, waarvan
9 duplexappartementen en 4
eenheden die als kantoorruimte
kunnen worden gebruikt

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

1 juni 1999

Bouwjaar

1992

Huuroppervlakte

3 552 m²

Parkeerplaatsen

31 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

13 aren 9 ca





HAVERWERF



CHARLES WOESTE I (APPARTEMENTEN)



ALLIÉS - VAN HAELEN



COLOMBUS

ADRES

Haverwerf 1-10 te 2800 Mechelen

ADRES

Charles Woestelaan 290-312 1090 Brussel (Jette)

ADRES

Geallieerdenstraat, 218-226 en van Haelenlaan, 22-26 in 1190 Bruxelles (Vorst)

ADRES

Rue de l'Orjo, 52-54-56 te 5000 Namen (Jambes)

LIGGING

Dit handelscomplex ligt op de vroegere site van de brouwerij 'Lamot'

LIGGING

Het gebouw ligt in de buurt van het Werrieplein, in een gemengde wijk met vooral een woonfunctie

LIGGING

Het complex is gelegen in een standingvolle residentiële wijk, nabij het Dudenpark en het Zuidstation

LIGGING

Het wooncomplex ligt in een kleine kalme straat in de groene rand van Jambes

BESCHRIJVING

4 winkeleenheden op de gelijkvloerse verdieping van een gemengd complex (residentieel, winkels, publieke parking)

BESCHRIJVING

Het gebouw maakt deel uit van een gemengd complex met woon- en handelsfunctie. Het omvat 92 appartementen of studio's

BESCHRIJVING

Het bestaat uit twee appartementsgebouwen en meerdere aanpalende herenhuizen opgedeeld in appartementen

BESCHRIJVING

Het bestaat uit 33 één kamer appartementen en 18 twee kamer-appartementen

Juridisch statuut

Mede-eigendom

Investeringsdatum

23 december 2008

Bouwjaar

2000

Huoppervlakte

3 399 m²

Parkeerplaatsen

nihil

Grondoppervlakte

52 aren 24 ca

Juridisch statuut

Mede-eigendom

Investeringsdatum

1 juni 1999

Bouwjaar

1983, renovatie in 1995 en 1996

Huoppervlakte

5 091 m²

Parkeerplaatsen

10 boxen en 20 parkeerplaatsen in een aangrenzend gebouw van hetzelfde complex

Grondoppervlakte

2 hectaren 7 are 36 ca

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

2007

Bouwjaar

1999

Huoppervlakte

4 189 m²

Parkeerplaatsen

30 boxen en 4 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

19 aren 37 ca

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

2007

Bouwjaar

2007

Huoppervlakte

3 740 m²

Parkeerplaatsen

51 parkeerplaatsen buiten

Grondoppervlakte

40 aren 77 ca

3.6 De Projektontwikkelingen



GROTE MARKT



JOURDAN - MUNTHOF



JOURDAN 85



BELLIARD - NIJVERHEID

ADRES

Grote Markt 31-32, te 9100 Sint-Niklaas

LIGGING

Het gebouw ligt op de Grote Markt van Sint-Niklaas

BESCHRIJVING

Het bestaat uit een handels- en kantooroppervlakte op de gelijkvloerse verdieping, 16 appartementen op de verdiepingen en 37 parkeerplaatsen aan de achterzijde

Juridisch statuut

Volle eigendom (Home Invest Belgium is erfpachtgever van de gelijkvloerse verdieping)

Investeringsdatum

22 februari 2005

Bouwjaar

2004

Huoppervlakte

- Gelijkvloerse verdieping voor handels- en kantoordoeleinden 1 330 m²
- Appartementen 1 422 m²
- Totaal 2 752 m²

Parkeerplaatsen

37 parkeerplaatsen aan de achterzijde

Grondoppervlakte

24 aren 63 ca

ADRES

Munthofstraat 24 tot 34 en Jourdanstraat 115 tot 121 en 125, te B - 1060 Sint-Gillis (Brussel)

LIGGING

Het gebouw ligt tussen de Jourdanstraat en de Munthofstraat, dicht bij de flessenhals van de Louizalaan en de Gulden Vlieslaan

BESCHRIJVING

Woningcomplex bestaande uit 26 appartementen

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

15 december 2003

Bouwjaar

2002

Huoppervlakte

2 814 m²

Parkeerplaatsen

15 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

9 aren 45 ca

ADRES

Jourdanstraat 85 te 1060 Brussel (Sint-Gillis)

LIGGING

Het terrein ligt in de buurt van de Louizalaan en het Stefaniaplein

BESCHRIJVING

Het gebouw zal 23 appartementen en 1 kantoor tellen

ARCHITECTEN

ASSAR architecten

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

Eind van het derde kwartaal van 2010 (inschatting)

Huoppervlakte

2 408 m²

Parkeerplaatsen

24 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

7 aren 53 ca

LIGGING

Op de hoek van de Belliardstraat en de Nijverheidsstraat in 1000 Brussel, aan de rand van de Europese wijk; Belliardstraat 21, voor de hotelresidentie; Nijverheidsstraat, voor de zes residenties

BESCHRIJVING

Hotelresidentie project met 109 appartementen en één dienstwoning, en renovatie van een oud herenhuis naar zes appartementen

ARCHITECTEN

A2RC architecten

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

Einde van het 1^e kwartaal van 2011 (inschatting)

Huoppervlakte

3 688 m² voor de hotelresidentie en 305 m² voor de 6 studio's

Parkeerplaatsen

Geen

Grondoppervlakte

7 aren 3 ca



Corporate Governance verklaring





COMMUNICATIE IN VOLLEDIGE TRANSPARANTIE



De eerste Belgische Corporate Governance Code werd op 9 december 2004 gepubliceerd op initiatief van de Commissie van het Bank-, Financier- en Assurantiewezen (CBFA), Euronext Brussel en het VBO. Deze code heeft een update ondergaan om rekening te houden met de lessen getrokken uit de bank- en financiële crisis en nieuwe Europese richtlijnen. De nieuwe versie van de code werd voorgesteld op 12 maart 2009 (editie 2009).

Het doel van deze Code bestaat erin aan de beursgenoteerde ondernemingen regels en richtlijnen op te leggen om er goede praktijken inzake Corporate Governance op na te houden, door bijzondere aandacht te besteden aan de bescherming van de aandeelhouders, in het bijzonder de minderheidsaandeelhouders.

Home Invest Belgium volgt de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009) als referentie, met uitzondering van een aantal bepalingen omwille van o.m. de beperkte omvang van de onderneming. Zodoende:

- werd de beslissing om een Auditcomité en een Benoemings- en remuneratiecomité op te richten (zie volgende punten 2.2.3 en 2.2.4) uitgesteld tot januari 2009 voor het eerste en oktober 2009 voor het tweede, omdat deze bevoegdheden voorheen werden waargenomen door de Raad van bestuur in zijn geheel.
- werden bepaalde bestuurders verkozen voor een periode van meer dan vier jaar om een correcte fasering van de mandaten doorheen de jaren te verzekeren
- gebeurt de evaluatie van de individuele bijdrage van elke bestuurder en lid van een gespecialiseerd comité doorlopend (en dus niet periodiek), alsook op het moment van een eventuele verlenging van het mandaat, rekening houdende met de frequentie van de vergaderingen van de Raad.
- werd het, gezien de nauwe contacten van het management van de vastgoedbevak met haar aandeelhouders, zowel op de jaarlijkse Algemene Vergadering, als in de loop van het jaar bij individuele of collectieve presentaties, tot op heden niet nuttig geacht om de statuten te wijzigen om de aandeelhouders die 5 % of minder vertegenwoordigen de mogelijkheid te geven om een punt op de agenda van de Algemene Vergadering te plaatsen
- telt het Auditcomité, bestaande uit vier bestuurders, geen meerderheid van onafhankelijke bestuurders, maar slechts één. Deze samenstelling wijkt af van de Belgische

Corporate Governance Code, maar stemt overeen met de voorschriften van artikel 526 bis van het Wetboek Vennootschappen.

- potentieel kan de remuneratie van het Uitvoerend management afwijken van de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009) (zie hierna punt 5. : 'Remuneratieverslag'.

De voornaamste interne controle- en risicobeheerssystemen¹ zijn de volgende:

- door het Uitvoerend management (zie hierna sub 3.),
- door de verschillende gespecialiseerde comités, in het bijzonder het Auditcomité (zie hierna sub 2.2),
- door de Raad van bestuur (zie hierna sub 2.1), alsook de externe controle door de Commissaris (zie hierna sub 6.), in nauwe samenwerking met het Uitvoerend management en het Auditcomité.

1 Naamloze Vennootschap

De twee promotoren van Home Invest Belgium – de Generale Bank (BNP Paribas Fortis NV geworden) en de Bank Brussel Lambert (ING België NV geworden) - hebben van meet af aan gekozen voor de vorm van een naamloze vennootschap, die de beste garanties biedt voor een gelijke behandeling van alle aandeelhouders.

Vervolgens heeft de vennootschap haar eigen interne organisatie geleidelijk aan uitgebouwd in samenwerking met syndici en makelaars, om het beheer van haar vastgoedportefeuille - commercieel en technisch beheer, financieel en administratief beheer - alsook de prospectie, het onderzoek, het onderhandelen en structureren van nieuwe investeringen te kunnen waarborgen.

2 Raad van bestuur en gespecialiseerde comités

2.1 Raad van bestuur 2.1.1 Samenstelling

De Raad van bestuur van Home Invest Belgium bestaat op dit ogenblik uit acht bestuurders, zeven niet-uitvoerende en één uitvoerende, in casu de Gedelegeerd bestuurder. Van de zeven niet-uitvoerende bestuurders zijn er drie onafhankelijk volgens de voorwaarden van artikel 524, § 4 al. 2² van het Wetboek van Vennootschappen, en vertegenwoordigen twee de belangrijkste aandeelhouders.

De samenstelling van de Raad van bestuur moet garanderen dat de beslissingen in het belang van de vennootschap worden genomen. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan personen die een grondige

¹ Zie ook het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

² De door dit artikel voorziene onafhankelijkheidscriteria werden vervangen door degene die voorzien worden bij het nieuwe artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Dat neemt echter niet weg dat de reeds benoemde bestuurders (d.w.z. benoemd vóór 8 januari 2009) die aan de criteria van artikel 526ter voldoen, als onafhankelijk bestuurder kunnen blijven zetelen tot 1 juli 2011 (vgl. artikel 24 §3 van de Wet van 17 december 2008 inzonderheid tot oprichting van een auditcomité in de genoteerde vennootschappen).

kennis van vastgoed hebben, in het bijzonder van residentieel vastgoed, en/of kunnen bogen op ervaring met het financieel beheer van een beursgenoteerde onderneming, in het bijzonder een vastgoedbevak. Het is bijgevolg van belang dat de leden van de Raad van bestuur blijk geven van complementariteit op het gebied van kennis en ervaring.

Er werden afspraken gemaakt met de twee belangrijkste aandeelhouders van de vastgoedbevak, de groepen VOP en AXA Belgium, in verband met hun vertegenwoordiging binnen de Raad van bestuur (elk één mandaat). Op dit ogenblik zijn de door deze afspraken beoogde bestuurders de heren Liévin Van Overstraeten en Guy Van Wymersch-Moons.

Michel Pleeck : Voorzitter en Bestuurder, Voorzitter van het Benoemings- en remuneratiecomité



Begindatum van zijn eerste mandaat: 13 april 1999

Kantooradres: avenue Chant d'oiseaux 15, 1310 La Hulpe

Andere functies: bestuurder van vennootschappen

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raden tijdens het boekjaar: 100 %

Bezoldigingen en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: 400

Einde van zijn mandaat: gewone Algemene Vergadering van 2010.

De hernieuwing van het mandaat van de heer Michel Pleeck, voor 3 jaar, wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de gewone Algemene Vergadering van 4 mei 2010. Ingeval van goedkeuring, komt zijn mandaat te vervallen na afloop van de Algemene Vergadering van 2013.

Opleiding/ervaring: Handelsingenieur Solvay (1972); bekleedde verschillende managementfuncties binnen de ING-groep (laatste functie: Country Manager Belgium, ING Real Estate Capital Advisors).

Xavier Mertens : Gedelegeerd bestuurder, Voorzitter van het Investeringscomité



Begindatum van zijn eerste mandaat: 17 december 2002

Kantooradres: Home Invest Belgium NV, Woluwelaan 60, 1200 Brussel

Andere functies: lid van de Directieraad van BVS, lid van het Uitvoerend comité van ULI Belgium

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raden tijdens het boekjaar: 100 %

Bezoldiging en voordelen: zie hierna sub 5.

Contractuele bepalingen: zie hierna sub 5.

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: 920

Einde van zijn mandaat: gewone Algemene Vergadering van 2015

Opleiding/ervaring: Licentiaat in de rechten (KUL),

Master in Business Administration (Lancaster);

bekleedde verschillende managementfuncties, met name bij de bank Anhyp en bij Fortis Real Estate.

Guillaume Botermans : Onafhankelijk bestuurder, lid van het Auditcomité en het Benoemings- en remuneratiecomité



Begindatum van zijn eerste mandaat: 2 mei 2007

Kantooradres: Arm-Stones Partnership BVBA, Louizalaan 505, 1050 Brussel

Andere functies: beherend vennoot van Arm-Stones Partnership BVBA, Bestuurder van Pro Materia zvw, Bestuurder van M2 NV

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raden tijdens het boekjaar: 90 %



Bezoldigingen en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van zijn mandaat: gewone Algemene Vergadering van 2010

De hernieuwing van het mandaat van de heer Guillaume Botermans, als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 526 ter van het Wetboek Vennootschappen, voor 6 jaar, wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gewone Algemene Vergadering van 4 mei 2010. Ingeval van goedkeuring zal zijn mandaat komen te vervallen na afloop van de Algemene Vergadering van 2016.

Opleiding/ervaring: Licentiaat en geaggregeerde in de handels-, consulaire en financiële wetenschappen (Jury ICHEC en Saint-Louis), Licentiaat Europese Economie (ULB); bekleedde verschillende managementfuncties binnen de Paribas-groep, met name inzake het beheer van vastgoedcertificaten.

Ghislaine Darquennes : Bestuurder, Voorzitter van het Auditcomité



Begindatum van haar eerste mandaat: 13 april 1999

Kantooradres: Fortis Bank NV (BNP Paribas Fortis), Warandeborg 3, 1000 Brussel

Andere functies: Director, Corporate Finance, BNP Paribas Fortis Bank

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raden tijdens het boekjaar: 80 %

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in haar bezit: 42

Einde van haar mandaat: gewone Algemene Vergadering van 2010

De hernieuwing van het mandaat van mevrouw Ghislaine Darquennes, voor 3 jaar, wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gewone Algemene Vergadering van 4 mei 2010. Ingeval van goedkeuring vervalt haar mandaat na afloop van de Algemene Vergadering van 2013.

Opleiding/ervaring: Licentiaat in de economische wetenschappen (ULB); bekleedde diverse managementfuncties binnen de BNP Paribas Fortis-groep.

Luc Delfosse : Onafhankelijk bestuurder, lid van het Benoemings- en remuneratiecomité



Begindatum van zijn eerste mandaat: 19 september 2007

Kantooradres: Delficom, Kapucijnendreef 62, 3090 Overijse

Andere functies: Lid van het Directiecomité van Wilma Project Development

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raden tijdens het boekjaar: 100 %

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van zijn mandaat: gewone Algemene Vergadering van 2014

Opleiding/ervaring: Licentiaat in de economische en financiële wetenschappen (ICHEC); bekleedde diverse managementfuncties, met name binnen de groepen Codic, CDP, IVG en Wilma.

Gaëtan Hannecart : Onafhankelijk bestuurder



Begindatum van zijn eerste mandaat: 1 juni 1999

Kantooradres: Matexi Group NV, Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem

Andere functies: Gedelegeerd bestuurder van Matexi Group NV

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raden tijdens het boekjaar: 70 %

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van zijn mandaat: gewone Algemene Vergadering

van 2012

Opleiding/ervaring: Burgerlijk ingenieur elektromechanica (KUL), Master in Business Administration (Harvard); bekleedde diverse managementfuncties binnen de Matexi-groep.

Liévin Van Overstraeten : Bestuurder



Begindatum van zijn eerste mandaat: 23 mei 2008

Kantooradres: VOP NV, Sippelberglaan 3, 1080 Brussel

Andere functies: Gedelegeerd bestuurder van VOP NV

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raden tijdens het boekjaar: 90 %

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn persoonlijk bezit: 92

Einde van zijn mandaat: gewone Algemene Vergadering van 2014

Opleiding/ervaring: Licentiaat rechten (KUL 1982) en Licentiaat Management PUB (Vlerick 1983), met onder meer een uitgebreide ervaring op het vlak van het bestuur en beheer van ondernemingen, met name in de sectoren vastgoed, sportcentra en houtverwerking zowel in België als in Roemenië.

Guy Van Wymersch - Moons : Bestuurder en lid van het Auditcomité



Begindatum van zijn eerste mandaat: 6 mei 2009

Kantooradres: AXA Belgium NV, Vorstlaan 25, 1170 Brussel

Andere functies: General Manager of Real Estate van AXA Belgium NV

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raden tijdens het boekjaar: 100 %

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn persoonlijk bezit: nihil

Einde van zijn mandaat: gewone Algemene Vergadering van 2015

Opleiding/ervaring: Licentiaat in de rechten (UCL), Licentiaat in het notariaat (UCL), DES milieurecht (Fac. Un. Saint-Louis); bekleedde diverse managementfuncties binnen de groep AXA Belgium.

2.1.2 Bevoegdheden en werking

De Raad van bestuur van Home Invest Belgium bepaalt de strategie van de onderneming en neemt de uiteindelijke beslissingen over investeringen en desinvesteringen.

Hij stelt de halfjaar- en jaarrekening van Home Invest Belgium op, alsook het jaarlijks financieel verslag dat wordt opgesteld in het vooruitzicht van de Algemene Vergadering van aandeelhouders, alsook het halfjaarlijks financieel verslag en de tussentijdse verklaringen.

Hij keurt de fusierapporten goed, beslist over de aanwending van het toegestane kapitaal en roept de gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen bijeen. Hij waakt over de nauwkeurigheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, de financiële analisten en het publiek in de vorm van prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen, tussentijdse en occasionele perscommuniqués en updates van de website www.homeinvestbelgium.be.

Hij delegeert het dagelijkse beheer aan een Gedelegeerd bestuurder, die regelmatig verslag uitbrengt over zijn beheer en de Raad een jaarlijkse begroting en een kwartaalstaat voorlegt.

De Raad van bestuur vergadert minstens zeven keer per jaar en telkens als een bijzondere of uitzonderlijke transactie dat vereist.

Tijdens het boekjaar 2009 vergaderde de Raad elf keer.

De Raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen, als ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Als deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die geldig over de punten op de agenda van de vorige vergadering zal kunnen beraadslagen, op voorwaarde dat ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Er zijn geen bijzondere statutaire regels betreffende de



besluitvorming door de Raad van bestuur.

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verantwoordelijkheden van de Gedelegeerd bestuurder en die van de Voorzitter van de Raad van bestuur. Laatstgenoemde leidt de Raad van bestuur, vergewist zich ervan dat de agenda van de vergadering wordt opgesteld en de nodige informatie tijdig aan de bestuurders wordt bezorgd. De Gedelegeerd bestuurder van zijn kant is belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap. Ze houden geregeld contact met elkaar over de gang van zaken. De Raad van bestuur ziet erop toe dat de Gedelegeerd bestuurder over voldoende bevoegdheden beschikt om zijn verplichtingen en verantwoordelijkheden na te komen.

2.1.3 Activiteitenverslag van de Raad van bestuur

Gedurende het boekjaar 2009 heeft de Raad van bestuur op regelmatige basis het geheel van zijn taken opgenomen, hierboven opgesomd onder punt 2.1.2. Met name:

- inzake investeringen en desinvesteringen, heeft de Raad beslissingen genomen voor alle investerings- en desinvesteringdossiers die de vastgoedbevak onderzocht; voor hun overgrote deel betroffen deze dossiers residentieel of gemengd vastgoed gelegen in België;
- heeft de Raad zorgvuldig en nauwkeurig het beleid van de vennootschap inzake funding en indekking van interestvoeten bepaald, zoals gedetailleerd in hoofdstuk I (Risicofactoren);
- op 20 juni 2009, heeft de Raad een volledige dag besteed aan een grondig onderzoek over de strategie van de vennootschap, voornamelijk inzake investeringen.

Evaluatie van de leden van de Raad van bestuur: Zoals bepaald in de inleiding van huidig hoofdstuk, wordt de evaluatie van de individuele bijdrage van elke bestuurder tot op heden op permanente basis (en niet periodiek) gedaan, alsook bij de hernieuwing van mandaten, rekening houdend met de frequentie van de vergaderingen van de Raad van bestuur.

2.2 Gespecialiseerde comités

2.2.1 Algemeen principe

De verantwoordelijkheden en de werking van deze comités worden nader uitgelegd in het Corporate Governance Charter dat op de website van de vastgoedbevak kan worden gedownload (www.homeinvestbelgium.be).

2.2.2 Investeringscomité

Het comité wordt voorgezeten door Xavier Mertens en

bestaat uit de volgende personen:

- **Xavier Mertens**, Gedelegeerd bestuurder
- **Michel Pleeck**, Voorzitter van de Raad
- **Ghislaine Darquennes**, Bestuurder
- **Sophie Lambrighs**, vertegenwoordiger van de groep AXA Belgium
- **Johan Van Overstraeten**, vertegenwoordiger van de groep VOP
- **Marc Coppieters**, Portfolio manager.

Het is het orgaan voor het selecteren en analyseren van investerings- en desinvesteringdossiers, terwijl de definitieve goedkeuring aan de Raad van bestuur wordt toevertrouwd.

Dit Comité heeft achtmaal vergaderd tijdens het afgelopen boekjaar.

2.2.3 Auditcomité

De Wet van 17 december 2008 tot oprichting van een Auditcomité in de genoteerde vennootschappen verscheen op 29 december 2008 in het Belgisch Staatsblad (nieuw artikel 526 bis van het Wetboek Vennootschappen).

Terwijl Home Invest Belgium voldoet aan twee van de drie uitzonderingsbepalingen van artikel 5 van deze wet¹ en dus niet verplicht is een dergelijk Comité op te richten, heeft de Raad van bestuur van de vastgoedbevak op 28 januari 2009 besloten een Auditcomité op te richten (cfr. hoofdstuk IV 'Geconsolideerd beheersverslag'). Het werd opgericht op 8 april 2009.

Dit comité beschikt over de volgende bevoegdheden:

a. Financiële rapportering:

Het comité ziet toe op de integriteit van de financiële informatie, in het bijzonder door de relevantie van de door de vastgoedbevak toegepaste boekhoudkundige normen te verzekeren. Dit onderzoek omvat een evaluatie van de correctheid, volledigheid en coherentie van de financiële informatie en dekt de periodieke financiële informatie (jaarlijks financieel verslag, halfjaarlijks financieel verslag, periodieke verslagen) af, vooraleer deze gepubliceerd wordt.

b. Interne controle en risicobeheer:

Het comité onderzoekt de interne controle- en risicobeheerssystemen die door het Uitvoerend Management werden ingevoerd om er zich van te vergewissen dat de belangrijkste risico's correct geïdentificeerd, beheerd en aan het comité gesignaleerd worden.

Het onderzoekt de in het jaarlijks financieel verslag

¹ Het betreft hier het gemiddeld aantal werknemers dat kleiner is dan de drempel van 250 personen en de jaarlijkse netto-omzet die kleiner is dan de drempel van € 50 000 000 (art. artikel 526 bis §3 van het Wetboek Vennootschappen).

opgenomen opmerkingen in verband met de interne controle en het risicobeheer.

c. *Intern auditproces:*

Het comité evalueert jaarlijks de noodzaak om een interne auditfunctie te creëren.

Het heronderzoekt het eigen huishoudelijke reglement, evalueert de eigen doeltreffendheid en formuleert aan de Raad van bestuur aanbevelingen in verband met nodige aanpassingen.

d. *Extern auditproces:*

Het comité formuleert aan de Raad van bestuur zijn aanbevelingen over de keuze, benoeming en herbenoeming van de commissaris en de voorwaarden voor diens aanstelling.

Het controleert de onafhankelijkheid van de Commissaris en ook de aard en de omvang van de andere diensten die naast de externe audit nog geleverd worden.

Het comité wordt voorgezeten door Ghislaine Darquennes en bestaat uit de volgende personen:

- **Ghislaine Darquennes**, Bestuurder
- **Guillaume Botermans**, Onafhankelijk bestuurder¹
- **Michel Pleeck**, Bestuurder en Voorzitter van de Raad
- **Guy Van Wymersch-Moons**, Bestuurder.

Het comité komt minimum vier keer per jaar samen en telkens als het dit nodig acht voor de uitvoering van zijn opdracht. In 2009 heeft het comité viermaal vergaderd.

Het volledige reglement van inwendige orde van dit Auditcomité is terug te vinden in bijlage 2 van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de vastgoedbevak www.homeinvestbelgium.be.

2.2.4 Benoemings- en remuneratiecomité

De Raad van bestuur van de vastgoedbevak van 21 oktober 2009 heeft een Benoemings- en remuneratiecomité opgericht. Het kreeg vorm op 12 februari 2010.

Het comité wordt voorgezeten door Michel Pleeck, Bestuurder en Voorzitter van de Raad, en bestaat uit volgende personen:

- **Michel Pleeck**, Bestuurder
- **Guillaume Botermans**, Onafhankelijk bestuurder¹
- **Luc Delfosse**, Onafhankelijk bestuurder.

Home Invest Belgium heeft de functies van remuneratie en benoeming willen onderbrengen in hetzelfde comité, conform met de bepalingen terzake van de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009): 'Het Benoemingscomité en het Remuneratiecomité mogen gecombineerd worden op voorwaarde dat dit

samengestelde comité voldoet aan de bepalingen voor de samenstelling van het Remuneratiecomité'.

Het Benoemings- en remuneratiecomité van Home Invest Belgium rapporteert regelmatig aan de Raad over de uitvoering van zijn taken. Het komt minimum tweemaal per jaar samen en telkens als het dit nodig acht voor de uitvoering van zijn taken, hieronder in detail weergegeven:

a. *Inzake het benoemingsluit:*

Het vergadert telkens als er zich wijzigingen opdringen inzake de samenstelling van de Raad van bestuur, of het nu een nieuwe benoeming betreft in het kader van een uitbreiding van de Raad of het Uitvoerend management, of de herbenoeming van een mandaat voor de Raad. Wanneer het comité wordt samengeroepen om de herbenoeming van de Voorzitter van de Raad of de aanstelling van zijn opvolger te behandelen, wordt de samenstelling van dit comité uitgebreid tot het geheel van de Raad van bestuur, zonder de aanwezigheid van zijn Voorzitter.

Het comité ziet erop toe dat het benoemings- en herbenoemingsproces van de leden van de Raad van bestuur of van het Uitvoerend management zo objectief en professioneel mogelijk verloopt.

In het bijzonder vervult het comité volgende taken:

- periodieke evaluatie van de omvang en de samenstelling van de Raad van bestuur en van het Uitvoerend management;
- vaststellen van de vereiste competenties voor de in te vullen functie(s);
- behandelen van de vragen betreffende de in te vullen of te hernieuwen functies van bestuurders of leden van het Uitvoerend management, en
- opstellen van de lijst van te benaderen of te weerhouden kandidaten voor die functies.

b. *Inzake het remuneratieluit:*

Het comité formuleert aanbevelingen voor de Raad van bestuur inzake het remuneratiebeleid van de bestuurders en de leden van het Uitvoerend management.

Het formuleert eveneens voorstellen aan de Raad van bestuur inzake de individuele bezoldiging van de bestuurders en het Uitvoerend management.

Het comité bereidt het remuneratierapport voor, dat door de Raad van bestuur zal worden opgenomen in de Corporate Governance verklaring en licht dit rapport toe tijdens de Jaarvergadering van aandeelhouders. Binnen het kader van zijn bevoegdheden, heeft het Benoemings- en remuneratiecomité toegang tot alle middelen die het nodig acht, met inbegrip van extern advies.

Het volledige reglement van inwendige orde van dit Benoemings- en remuneratiecomité is terug te vinden in bijlage 4 van het Corporate Governance Charter,

¹ De onafhankelijkheidscriteria voorzien door dit artikel werden vervangen door die opgenomen in het nieuwe artikel 526 ter van het Wetboek Vennootschappen. Evenwel, mogen de reeds benoemde bestuurders (meer bepaald voor 8 januari 2009), die voldoen aan de criteria van artikel 526 ter, blijven zetelen als onafhankelijke bestuurders tot 1 juli 2011 (cfr.: artikel 24 §3 van de wet van 17 december 2008 inzake oprichting van een Auditcomité in beursgenoteerde vennootschappen).



beschikbaar op de website van de vastgoedbevak www.homeinvestbelgium.be.

2.2.5 Activiteitenverslag van de Comités

Rekening houdend met het feit dat het Investeringscomité niet voorzien is in de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009) en dat het Auditcomité enerzijds, en het Benoemings- en remuneratiecomité anderzijds opgericht zijn eind 2009 of begin 2010, en dus hun activiteiten pas opstartten, heeft de vennootschap beslist geen activiteitenverslag op te stellen inzake de werkzaamheden van de verschillende comités in 2009.

2.3 Vertegenwoordigingsbevoegdheden

In alle gevallen die aanleiding geven tot een daad van beschikking betreffende vastgoed (zoals bepaald in artikel 2, 4^o van het KB van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks) wordt de vennootschap vertegenwoordigd door twee bestuurders die gezamenlijk optreden.

3 Uitvoerend management

In het verleden trad enkel de Gedelegeerd bestuurder, Xavier Mertens, op als effectieve leider van de vastgoedbevak in de zin van artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Op het einde van het boekjaar 2009, heeft Home Invest Belgium een dossier ingediend bij de autoriteiten om de effectieve leiding uit te breiden naar een tweede lid. Na goedkeuring werd het Uitvoerend management door de Raad van bestuur in stand geroepen, met ingang van 21 januari 2010. Op heden bestaat dit dus uit de heer Xavier Mertens, Gedelegeerd bestuurder, en de EBVBA YLKATT, met als vaste vertegenwoordiger de heer Jean-Luc Colson, Manager Finance.

Xavier Mertens - Gedelegeerd bestuurder:
Zie hierboven bij punt 2.1.1 (Raad van bestuur)

Jean-Luc Colson - (Permanent vertegenwoordiger van SPRLU YLKATT) - Manager Finance



Begindatum van zijn mandaat: 21 januari 2010
Kantooradres: Home Invest Belgium NV, Woluwelaan 60, 1200 Brussel

Opleiding/ervaring: Graduaat in de boekhouding (HEMES SAINTE MARIE); bekleedde verschillende financiële functies, met name bij AXA Belgium, ING Real Estate en Home Invest Belgium.

Andere functies: bestuurder van Home Invest Management NV, Belliard 21 NV en Alltherm NV
Basisbezoldiging: € 125 000. Variabele vergoeding: zie hieronder sub 5.

Aantal aandelen (of opties) Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

De Raad van bestuur kent o.a. de volgende verantwoordelijkheden en opdrachten aan het Uitvoerend Management toe:

a. Vastgoedbeheer

- Het onderzoek van elk investerings- of desinvesteringsdossier, alsook het houden van de hiertoe vereiste onderhandelingen;
- De voorlegging van de investerings- of desinvesteringsdossiers aan het Investeringscomité en aan de Raad van bestuur
- De voorbereiding van de verwerving of van de vervreemding van een zakelijk recht op onroerend goed, alsook de structurering van de transacties en de onderhandelingen over de contracten;
- Het te huur stellen van de gebouwen en de eventuele vernieuwing van de huurcontracten, met inbegrip van de vaststelling van de huurwaarde en de andere voor het huurcontract nuttige bepalingen;
- De uitvoering van het verzekeringsbeleid, met inbegrip van de bepaling van de concrete dekking, de keuze van de verzekeraar en het beheer van de schadegevallen;
- Het beheer en de regeling van geschillen inzake de invordering van huurgelden en andere onderwerpen die rechtstreeks verband houden met het vastgoedbeheer;
- De opvolging van het beleid inzake onderhoud, renovatie en ontwikkeling van projecten voor eigen rekening, met inbegrip van:
 - i. De planning, aanbesteding en uitvoering van de werken;
 - ii. De opvolging en het beheer van de projecten van de vastgoedbevak voor eigen rekening (indiening van de vergunningsaanvragen, openbare onderzoeken, stedenbouwkundige lasten);
- De opvolging en coördinatie van de activiteiten van de erkende vastgoedexperts;

- Het beheer van de vastgoeddocumentatie en de informatisering van de vastgoedbevak.

b. Financiering

- De financiële transacties;
- Het beheer van de deposito's op korte en op lange termijn en van de voorschotten op vaste termijn;
- Het voeren van de gesprekken met de financiële instellingen over aanvragen van kredietfaciliteiten, financieringen op lange termijn en indekkingsinstrumenten.

c. Personeel

- Het personeelsbeheer;
- De benoeming en het ontslag van de medewerkers die geen deel uitmaken van het Uitvoerend management, de bepaling van hun bezoldiging en de modaliteiten van hun contract;
- De presentatie van de personeelsbegroting en van het organogram en zijn opvolging.

d. Financiële inlichtingen

- De voorbereiding van alle financiële en andere inlichtingen, evenals van de wettelijk vereiste rapporten;
- Het bezorgen aan de Raad van bestuur van een objectief en volledig overzicht van de financiële situatie per kwartaal;
- De uitvoerige, tijdige en nauwgezette voorbereiding van de financiële resultaten van de vastgoedbevak in overeenstemming met de boekhoudkundige normen;
- De invoering van interne controles betreffende de systemen voor de identificatie, evaluatie, beheer en opvolging van de financiële en andere risico's.

e. Externe vertegenwoordiging

- Het bezorgen van alle nodige inlichtingen aan de aandeelhouders, de bevoegde autoriteiten of andere marktautoriteiten;
- De functie van centraal contactpunt en gesprekspartners van deze instanties;
- De vertegenwoordiging van de vastgoedbevak in het kader van zijn bevoegdheden;
- De Gedelegeerd bestuurder volgt de 'Investor Relations' op en coördineert deze en raadpleegt de Voorzitter van de Raad van bestuur voor alle belangrijke problemen die mogelijk de beurskoers kunnen beïnvloeden.

Het Uitvoerend Management brengt verslag uit aan de Raad van bestuur over zijn verantwoordelijkheden en opdrachten. Het bezorgt te gepasten tijde, eerst aan de

Voorzitter en daarna aan de Raad van bestuur, alle voor de uitvoering van zijn verplichtingen vereiste informatie.

Het volledig huishoudelijk reglement van dit Uitvoerend Management is terug te vinden in bijlage 3 van het Corporate Governance Charter beschikbaar is op de website van de vastgoedbevak www.homeinvestbelgium.be.

f. Evaluatie

De leden van het Uitvoerend management zijn onderworpen aan een jaarlijkse evaluatie door het Benoemings- en remuneratiecomité in het kader van de bepaling van hun variabele remuneratie, op basis van de objectieven en criteria bij het begin van het jaar vastgesteld (zie punten 5.4 en 5.5 hierna).

4 Beheersteam



Het Uitvoerend Management wordt bijgestaan door een team van acht werknemers en één onafhankelijke medewerker die op de loonlijst staan van respectievelijk Home Invest Management en Belliard 21, beide geconsolideerde dochterondernemingen van de vastgoedbevak.

Voor het overige doet Home Invest Belgium een beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars om haar gebouwen zo efficiënt mogelijk te verhuren of te verkopen.

Deze vastgoedmakelaars worden zorgvuldig uitgekozen op basis van de ligging en de positionering van het gebouw en van het type klanten dat wordt beoogd.

Home Invest Belgium doet bovendien een beroep op syndici van mede-eigendommen om haar bij te staan in het technische beheer van haar gebouwen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de reputatie van ernst en integriteit van deze verschillende dienstverleners.



5 Remuneratieverslag

Het remuneratieverslag hierna is goedgekeurd door het Benoemings- en remuneratiecomité van 23 maart 2010. Het geeft de bepalingen weer van de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009).

5.1 Interne procedure tijdens het boekjaar 2009

Vermits het Benoemings- en remuneratiecomité formeel werd opgericht begin 2010, werden de vragen betreffende het remuneratiebeleid van de niet-uitvoerende bestuurders en de uitvoerende managers¹ en de vaststelling van hun remuneratie behandeld door de Raad van bestuur in zijn geheel, gespreid over verschillende vergaderingen tijdens het boekjaar.

5.2 Remuneratiebeleid van de uitvoerende managers gedurende het boekjaar 2009

Tijdens het boekjaar 2009, heeft de Raad van bestuur aldus de nieuwe remuneratievoorwaarden bepaald van de Gedelegeerd bestuurder en deze van toepassing, vanaf 21 januari 2010 op de EBVBA YLKATT, permanent vertegenwoordigd door Jean-Luc Colson.

- Basisprincipe: een rechtvaardige basisvergoeding, rekening houdend met het gewicht van de functie, het vereiste kennisniveau, het belang van de vennootschap, vermeerderd met een begrensde variabele vergoeding, welke afhankelijk is van de behaalde resultaten in vergelijking met de overeengekomen objectieven.
- Relatief belang van de verschillende bestanddelen van de remuneratie:

De Raad heeft deze variabele vergoedingen willen begrenzen:

- voor de Gedelegeerd bestuurder: maximum 28 % van de basisremuneratie (zie hierna sub 5.4)
- voor de EBVBA YLKATT: maximum 16 % van de basisremuneratie (zie hierna sub 5.5).
- Er is geen prestatiegerelateerde toekenning van aandelen, opties, noch andere rechten om aandelen te verwerven.
- Er is geen belangrijke wijziging van het remuneratiebeleid geweest sinds de afsluiting van het boekjaar.

5.3 Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

Geen enkele niet-uitvoerende bestuurder geniet van om het even welke vaste of variabele remuneratie. Ze mogen evenwel onkostennota's indienen voor kosten gemaakt in het kader van de uitoefening van hun mandaat. In 2009 heeft enkel de Voorzitter van de Raad hiervan gebruik gemaakt voor een totaalbedrag van € 6 529,74. Eind 2009, heeft de Raad van bestuur evenwel beslist

om een systeem van zitpenningen in te voeren voor de vergaderingen van de Raad van bestuur en de verschillende gespecialiseerde Comités. Hiervoor werd onlangs een dossier ingediend bij de controle-autoriteiten, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 20 §2 van het KB van 10 april 1995. Ingeval van goedkeuring zal dit nieuwe systeem van kracht worden vanaf het begin van het boekjaar 2010, voor een bedrag van € 500 per zitting van de Raad en van € 300 per zitting voor een gespecialiseerd Comité. De leden van het Uitvoerend management die de vergaderingen bijwonen genieten hier niet van.

5.4 Remuneratie van de Gedelegeerd bestuurder Xavier Mertens,

tevens één van de effectieve leidinggevenden van de vastgoedbevak (in het kader van een overeenkomst gesloten in mei 2002, waaraan een aanhangsel werd toegevoegd op 21 december 2005 en een tweede aanhangsel getekend op 19 augustus 2009):

- Boekjaar 2009:
De totale remuneratiekost van de Gedelegeerd bestuurder ten laste van het boekjaar 2009 bedraagt € 300 135 (vaste remuneratie van € 225 000, variabele vergoeding van € 40 134,60 toegekend in 2009 voor het boekjaar 2008 en provisie van € 35 000 voor de variabele vergoeding voor het boekjaar 2009 die zal toegekend worden in 2010).
- Boekjaren 2010 en 2011:
Het tweede aanhangsel van de overeenkomst voorziet een jaarlijks geïndexeerde basisremuneratie, maandelijks betaalbaar, van in totaal € 250 000 voor 2010 en van € 270 000 voor 2011, en een variabele vergoeding die kan gaan van 5 % tot 28 % van de jaarlijkse basisvergoeding van het desbetreffende boekjaar. De Gedelegeerd bestuurder heeft ook een GSM ter beschikking en geniet van de terugbetaling van zijn mobiele telefoonkosten, en van de terugbetaling van maximum € 10 000 onkosten gemaakt ten behoeve van de vastgoedbevak (restaurants, zakenreizen enz.).

De variabele vergoeding wordt vastgesteld op basis van de toepassing van de volgende vijf evaluatiecriteria gedurende het desbetreffende boekjaar:

- het beheer van de bezettingsgraad van de gebouwen,
- de versnelling van het verkoopproces van gebouwen/terreinen,
- de implementatie van andere strategische beleidslijnen bepaald door de Raad,
- het Corporate Management in het algemeen, en

¹ Het betreft de leden van de effectieve leiding in de zin van artikel 38 van de wet van 20 juli 2004.

- de communicatie naar buiten toe.

Hij geniet niet van een pensioenplan, noch van bijkomende verzekeringen of andere voordelen.

Zoals hierboven omschreven onder punt 5.2, is er geen prestatiegerelateerde toekenning van aandelen, opties, noch andere rechten om aandelen te verwerven.

Contractuele bepalingen inzake opzeg en schadeloosstelling bij vertrek:

De overeenkomst afgesloten met de Gedelegeerd bestuurder voorziet, ingeval van opzeg door de vastgoedbevak, een opzeg van minimum zes maanden te vermeerderen met een verbrekingsvergoeding van minimum 1 maand per dienstjaar zonder in totaal twaalf maanden te mogen overschrijden. Deze zal berekend worden rekening houdend zowel met de vaste als de variabele remuneratie.

Deze contractuele bepalingen kunnen potentieel afwijken¹ van de aanbevelingen terzake, zoals bepaald in de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009). Evenwel acht de Raad deze bepalingen evenwichtig, rekening houdend met het remuneratieniveau van de Gedelegeerd bestuurder enerzijds en de verworven ervaring anderzijds.

5.5 Remuneratie van de EBVBA YLKATT

(in het kader van een overeenkomst van 21 januari 2010)

De overeenkomst van delegatie van de effectieve leiding van 21 januari 2010, met de ebvba YLKATT, vertegenwoordigd door haar statutaire zaakvoerder de heer Jean-Luc Colson, Manager Finance, voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisvergoeding, betaalbaar in maandelijkse schijven, van € 125 000 en in een variabele vergoeding die kan gaan van 5 % tot 16 % van de jaarlijkse basisvergoeding van het desbetreffende boekjaar, in functie van het behalen van de objectieven bepaald voor het boekjaar 2010 en betaalbaar, voor de eerste maal, tijdens de eerste helft van april 2011. De ebvba YLKATT geniet ook van een GSM, van de terugbetaling van de mobiele telefoonkosten en van een onkostenvergoeding voor kosten gemaakt ten behoeve van de vastgoedbevak.

De variabele vergoeding wordt vastgesteld op basis van de toepassing van de volgende vijf evaluatiecriteria gedurende het desbetreffende boekjaar:

- de versnelling van het verkoopproces van gebouwen/terreinen,
- het beheer van onbetaalde huren,
- het administratieve-, human resources- en informaticabeheer en de interne rapportering en deze naar de Raad toe,

- de controle van de operationele marge,
- de implementatie van andere strategische beleidslijnen bepaald door de Raad.

Hij geniet niet van een pensioenplan, noch van bijkomende verzekeringen of andere voordelen. Zoals hierboven bepaald onder punt 5.2, is er geen prestatiegerelateerde toekenning van aandelen, opties, noch andere rechten om aandelen te verwerven.

Contractuele bepalingen inzake opzeg en schadeloosstelling bij vertrek:

De overeenkomst afgesloten met de ebvba YLKATT voorziet, ingeval van verbreking van het contract door de vastgoedbevak, een opzeg van negen maanden te vermeerderen met een verbrekingsvergoeding van drie maanden. De opzegperiode zal kunnen vervangen worden door een schadeloosstelling waarvan het bedrag proportioneel overeenstemt met het saldo van de opzegperiode. De verbrekingsvergoeding van drie maand zal vermeerderd worden met een halve maand per dienstjaar, zonder in het totaal negen maanden te mogen overschrijden. Deze verbrekingsvergoeding zal berekend worden rekening houdend zowel met de vaste als de variabele remuneratie.

Deze contractuele bepalingen kunnen potentieel afwijken¹ van de aanbevelingen terzake, zoals bepaald in de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009). Evenwel acht de Raad deze bepalingen als evenwichtig, rekening houdend met het remuneratieniveau van de ebvba YLKATT enerzijds en de verworven ervaring anderzijds.

6 Commissaris

De Commissaris van Home Invest Belgium is de heer André Clybouw, bedrijfsrevisor, bestuurder van de BCVBA PKF Bedrijfsrevisoren, gevestigd in de Potvlietlaan 6 te B-2600 Antwerpen. Hij is lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren (IBR).

De Commissaris kreeg erelonen voor een totaal bedrag van € 41 200,50, inclusief btw, die als volgt kunnen worden verdeeld:

- Bezoldiging van de commissaris: € 26 378
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten, uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris:
 1. Andere controleopdrachten: € 7 865
 2. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten: € 6 957,50
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden

¹ Ingeval van omzetting van (een deel van) de opzegperiode in verbrekingsvergoeding, zou de maximale schadeloosstelling van 12 maanden voorzien in de Belgische Corporate Governance Code (uitgave 2009) overschreden kunnen worden.



of bijzondere opdrachten, uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is:

1. Belastingadviesopdrachten: € 0

Zijn mandaat eindigt na afloop van de gewone Algemene Vergadering van 4 mei 2010; volgens de aanbevelingen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren mag zijn mandaat geen 3e maal hernieuwd worden. De Algemene Vergadering zal zich moeten uitspreken over het voorstel van de Raad van bestuur om de heer Karel Nijs, bedrijfsrevisor, gevestigd Potvlietlaan 6 te B-2600 Antwerpen, in zijn plaats te benoemen.

7 Vastgoedexperten

De NV Winssinger & Vennoten¹ (RPR Brussel: 0422.118.165), met haar maatschappelijke zetel te Terhulpesteenweg 166 te 1170 Brussel, België (tel.: +32 (0)2 629 02 90), vertegenwoordigd door dhr. Philippe Winssinger, werd aangewezen als onafhankelijk vastgoedexpert sinds het ontstaan van de vastgoedbevak. Zij geniet van een jarenlange ervaring inzake vastgoedexpertise, o.m. inzake residentieel vastgoed.

Winssinger & Vennoten realiseert de waardering van het vastgoed op het ogenblik van de verwerving, de inbreng, de verkoop van gebouwen, de fusie/splitsing van (een) vastgoedvennootschap(pen) met de vastgoedbevak of de integratie van gebouwen in de consolidatieperimeter van de vastgoedbevak via andere wegen. Daarnaast wordt ook een waardering verricht op het einde van elk kwartaal en op het einde van het boekjaar. De begrensde jaarlijkse vergoeding van de expert werd in mei 2005 op 0,06 % (excl. btw) van de investeringswaarde van de portefeuille bepaald. De jaarlijkse vergoeding wordt in driemaandelijke schijven betaald op basis van de investeringswaarde van de portefeuille die op het einde van het overeenkomstige kwartaal berekend wordt.

8 Voorkoming van belangenconflicten

8.1 In hoofde van de leden van de Raad van bestuur en het Uitvoerend management

De wettelijke regels inzake de voorkoming van belangenconflicten die van toepassing zijn op Home Invest Belgium, zijn de bepalingen van de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, evenals artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

Indien Home Invest Belgium met een bestuurder of met een vennootschap die met een bestuurder verbonden

is, een transactie wil afsluiten, die niet valt onder artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen (bijvoorbeeld omdat het gaat om een gebruikelijke verrichting die plaatsvindt onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die marktconform zijn), dan acht Home Invest Belgium het niettemin nodig dat deze bestuurder dat meldt aan de andere bestuurders vóór de beraadslaging van de Raad van bestuur en dat hij ervan afziet om de beraadslaging van de Raad van bestuur met betrekking tot deze verrichting bij te wonen, evenals om deel te nemen aan de stemming. Deze regel is als zodanig ook opgenomen in het Corporate Governance Charter dat door alle bestuurders werd onderschreven.

Anderzijds zijn de onderhandelingen van Home Invest Belgium met haar verschillende bankiers, meer bepaald in het kader van kredietaanvragen en indekkingsverrichtingen, volledig toevertrouwd aan het Uitvoerend management in het kader van het dagelijks beheer. Na het afsluiten van dergelijke transacties informeert het management de Raad van bestuur over de verkregen voorwaarden.

In de loop van het boekjaar 2009² werd geen enkele verrichting afgesloten, die aanleiding kon geven tot belangenconflicten in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen of de Belgische code inzake Corporate Governance.

Dat neemt echter niet weg dat Luc Delfosse, Gaëtan Hannecart en Ghislaine Darquennes wel in een situatie terechtkwamen, waarbij er mogelijk sprake kon zijn van een belangenconflict dat niet door artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen gedekt werd, en daarom bleven voormelde personen vrijwillig afwezig op bepaalde bijeenkomsten van de Raad van bestuur.

Twee bestuurders van Home Invest Belgium, nl. Gaëtan Hannecart en Guy Van Wymersch-Moons, zijn verder ook bestuurders van andere vastgoedbevaks, respectievelijk Cofinimmo en Leasinvest Real Estate. Gezien het feit dat beide vastgoedbevaks quasi uitsluitend in sectoren van de vastgoedmarkt investeren, waarin Home Invest Belgium niet investeert, zijn de risico's op een belangenconflict echter gering.

Het Uitvoerend Management is onderworpen aan dezelfde regels met betrekking tot belangenconflicten als de Raad van bestuur.

8.2 In hoofde van leveranciers van diensten

De vennootschap volgt een strikt beleid teneinde belangenconflicten in hoofde van haar leveranciers van diensten te vermijden. Zo werd aan de belangrijkste

¹ Land van herkomst: België
– Toepasselijke wetgeving:
Belgische.

² Voor het overige: zie hoofdstuk
Beheersverslag, punt 3.8.

onder hen gevraagd om het Corporate Governance Charter te onderschrijven en na te leven, vnl. op het gebied van belangenconflicten en het voorkomen van misbruik van voorkennis (zie punt 9 hierna). In het bijzonder voor wat de vastgoedexpert betreft, bepaalt de overeenkomst afgesloten met de vastgoedbevak dat in geval van belangenconflict, de initiële waardering van een onroerend goed toevertrouwd zal worden aan een andere erkende vastgoedexpert.

9 Voorkoming van misbruik van voorkennis

Rekening houdend met de reputatie van Home Invest Belgium op het vlak van integriteit, heeft de Raad van bestuur een Gedragscode ingevoerd met betrekking tot de verrichtingen in verband met de aandelen en de andere financiële instrumenten van de vastgoedbevak door bestuurders en medewerkers van de vastgoedbevak of haar dochterondernemingen¹.

Deze code voorziet onder andere:

- de opstelling van een kalender van periodes waarin de uitvoering van beurstransacties met aandelen van de vastgoedbevak niet toegelaten is, bijvoorbeeld tussen het ogenblik dat de bestuurders kennis nemen van de financiële resultaten van de vastgoedbevak en hun datum van publicatie ('gesloten periodes');
- de aanduiding van een 'Compliance Officer' die tot taak heeft om deze kalender op te stellen aan het begin van het boekjaar en op de opvolging ervan toe te zien in het kader van de naleving van de Gedragscode door de bestuurders en de medewerkers van de vastgoedbevak;
- de verplichting tot voorafgaande schriftelijke kennisgeving aan de 'Compliance Officer' vóór elke transactie die verband houdt met aandelen van de vastgoedbevak;
- het wachten op een positief antwoord van de 'Compliance Officer' alvorens een transactie uit te voeren.

De 'Compliance Officer' is Michel Pleeck, Voorzitter van de Raad van bestuur. Voor de eventuele transacties die Michel Pleeck zou willen verrichten, geldt Xavier Mertens als 'Compliance Officer'.

10 Depothoudende bank

Fortis Bank NV (BNP Paribas Fortis) (RPR Brussel: 0403.199.702)², met maatschappelijke zetel te Warandeborg 3, B-1000 Brussel (tel : +32 (0)2 565 11 11), werd aangesteld tot deponthoudende bank van Home Invest Belgium in de zin van artikel 12 en volgende van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met

betrekking tot vastgoedbevaks. In haar hoedanigheid van deponthoudende bank is BNP Paribas Fortis ertoe gehouden om de verplichtingen die voortvloeien uit de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 te vervullen. De deponthouder is in het bezit van alle akten en officiële documenten met betrekking tot de wijzigingen in het vermogen van de vastgoedbevak en belast zich met de actualisering van de inventaris bij elke wijziging van de vastgoedportefeuille.

De vergoeding is forfaitair vastgesteld op € 15 000, jaarlijks geïndexeerd. Voor het boekjaar 2009 bedroeg deze vergoeding € 15 752,28.

Home Invest Belgium en BNP Paribas Fortis hebben ook met ING België (0403.200.393), waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is Marnixlaan 24, B-1000 Brussel, een overeenkomst van gedelegeerde deponthoudende bank ondertekend voor de bewaring van een deel van de activa in de vorm van contanten.

11 Financiële dienstverlening

Fortis Bank NV (BNP Paribas Fortis)³ komt tussen als bank belast met het centraliseren van de financiële dienstverlening betreffende de aandelen van Home Invest Belgium (betaling van dividenden, onderschrijven kapitaalverhogingen, bijeenroeping Algemene Vergaderingen). Voor wat gedematerialiseerde effecten betreft, is de remuneratie vast bepaald op 0,2 % van de netto waarde van de coupon die ter betaling wordt aangeboden, terwijl voor de aandelen op naam de vergoeding 2 % bedraagt van de netto coupon vermeerderd met € 0,1 per stuk. Deze remuneratie is onderworpen aan BTW.

12 Liquidity provider

ING Equity Markets⁴ treedt op als 'liquidity provider' van het aandeel Home Invest Belgium. De jaarlijkse forfaitaire bezoldiging bedraagt € 5 000 excl. btw.

13 Promotoren

Fortis Bank NV (BNP Paribas Fortis), met maatschappelijke zetel Warandeborg 3, B-1000 Brussel, en ING België, met maatschappelijke zetel Marnixlaan 24, B - 1000 Brussel, zijn opgetreden als promotoren van de vastgoedbevak in overeenstemming met de bepalingen van artikel 2, 10° van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

¹ Deze gedragscode is terug te vinden in bijlage 1 van het Corporate Governance Charter beschikbaar op de website van de vastgoedbevak www.homeinvestbelgium.be.

² Land van herkomst: België
– Toepasselijke wetgeving: Belgische.

³ Deze overeenkomst is een verrichting in de zin van artikel 24 van het KB betreffende vastgoedbevaks, omdat BNP Paribas Fortis promotor van de vastgoedbevak was.

⁴ Deze overeenkomst is een verrichting in de zin van artikel 24 van het KB betreffende vastgoedbevaks, omdat ING België promotor van de vastgoedbevak was.



Financiële staten¹





REGELMATIGE GROEI

De geconsolideerde jaarrekeningen 2009 van Home Invest Belgium omvatten deze van haar dochterondernemingen, de NV Home Invest Management (100 %), de NV Belliard 21 (100 %) en de NV Alltherm (100 %).

Sinds de jaarrekening van het boekjaar 2006 worden de boekings- en waarderingscriteria van de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) toegepast.²

¹ Sommige cijfers in de tabellen en de tekst van dit hoofdstuk kunnen een afrondingsverschil geven.

² De jaarlijkse financiële verslagen (die de geconsolideerde financiële staten omvatten, een verkorte versie van de statutaire rekeningen, de geconsolideerde beheersverslagen, de verslagen van de commissaris en de expertiseverslagen), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële verslagen, de beschrijving van de financiële toestand, de inlichtingen met betrekking tot verbonden partijen en de historische financiële informatie van de dochterondernemingen van de vastgoedbevak betreffende de boekjaren 2008 en 2007, zijn bij verwijzing opgenomen in het huidige jaarlijks financieel verslag.

1 Balans (geconsolideerd)

GECONSOLIDEERDE BALANS IN IFRS NORMEN (IN €)	Bijlage	2009	2008
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		227 160 629	209 324 419
B. Immateriële vaste activa	15	1 815	3 896
C. Vastgoedbeleggingen	16	225 625 958	207 687 474
E. Andere materiële vaste activa	18	53 236	81 035
F. Financiële vaste activa	24	105 846	91 293
G. Vorderingen financiële leasing	19	1 373 774	1 460 721
II. VLOTTENDE ACTIVA		7 108 327	5 101 577
A. Activa bestemd voor verkoop	20	2 176 005	641 195
C. Vorderingen financiële leasing	19	86 947	81 273
D. Handelsvorderingen	21	1 207 863	774 446
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	21	1 656 784	1 995 627
F. Kas en kasequivalenten	22	1 964 597	1 543 240
G. Overlopende rekeningen	23	16 131	65 797
TOTAAL VAN ACTIVA		234 268 956	214 425 996
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN	26	149 050 809	147 090 631
A. Kapitaal		70 946 880	69 730 907
B. Uitgiftepremies		19 093 664	19 093 664
C. Ingekochte eigen aandelen (-)		-757 323	-757 323
D. Reserves		70 043 381	70 535 113
E. Resultaat			
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		4 321 403	3 556 025
E.2. Resultaat van het boekjaar ⁽²⁾		7 811 649	6 608 088
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-19 608 464	-19 626 194
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-2 800 381	-2 049 649
VERPLICHTINGEN		85 218 147	67 335 365
I. Langlopende verplichtingen⁽³⁾		80 011 639	63 595 057
B. Langlopende financiële schulden		76 848 750	61 481 093
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		3 162 889	2 113 964
II. Kortlopende verplichtingen ⁽³⁾		5 206 508	3 740 308
B. Kortlopende financiële schulden	24	835 312	559 355
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	25	3 205 872	1 641 540
E. Andere kortlopende verplichtingen	25	692 153	1 319 867
F. Overlopende rekeningen	23	473 171	219 546
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		234 268 956	214 425 996
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁽¹⁾		2 815 630	2 790 465
Netto inventariswaarde		149 050 809	147 090 631
Netto inventariswaarde per aandeel		52,94	52,71
Schulden volgens KB van 21 juni 2006		81 582 087	65 001 855
Schuldgraad		34,82 %	30,31 %

(1) Het totaal aantal aandelen in omloop is 2 828 542, waarvan 12 912 aandelen Home Invest Belgium in autocontrole werden uitgesloten (IAS 33, alinea 20).

(2) Rubriek E.2. is berekend op basis van het netto resultaat van de resultatenrekening, verminderd met rubriek XVIII 'variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'.

(3) Er werd een overboeking tussen de langlopende verplichtingen en de kortlopende verplichtingen uitgevoerd in het boekjaar 2008 voor € 65 000; dit betreft de overboeking van de lange termijn naar de korte termijn van een bankkrediet.

2 Resultatenrekening (geconsolideerd)

RESULTATENREKENING IN IFRS NORMEN (IN €)	Annexe	2009	2008
I. Huurinkomsten	4	13 895 469	11 892 750
III. Met verhuur verbonden kosten	4	-219 846	-202 278
NETTO HUURRESULTAAT		13 675 622	11 690 472
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	5	87 602	89 35
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	366 730	345 292
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	-1 255 773	-1 099 312
VASTGOEDRESULTAAT		12 874 181	11 025 810
IX. Technische kosten	6	-1 261 645	-1 091 005
X. Commerciële kosten	7	-480 575	-373 367
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	8	-197 475	-75 260
XII. Beheerkosten vastgoed	8	-1 492 323	-1 217 362
(+/-) Vastgoedkosten		-3 432 018	-2 756 994
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		9 442 163	8 268 815
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	9	-518 191	-450 420
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (A)		8 923 972	7 818 395
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (B)	10	1 288 364	845 247
XVII. Resultaat verkoop andere niet- financiële activa (C)		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (D)	10	270 644	-1 334 719
OPERATIONEEL RESULTAAT (E)		10 482 980	7 328 923
XIX. Financiële opbrengsten	11	271 082	527 827
XX. Interestkosten	12	-2 241 000	-2 469 640
XXI. Andere financiële kosten	13	-424 747	-77 477
(+/-) Financieel Resultaat		-2 394 665	-2 019 290
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (F)		8 088 315	5 309 633
XXII. Vennootschapsbelasting	14	-6 022	-21 00
XXIII. Exit Tax	14	0	-15 257
(+/-) Belastingen		-6 022	-36 264
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP (G)		8 082 294	5 273 369
Netto resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap, per aandeel		2,92	2,13
Netto courant resultaat =((G) - (B) - (C) - (D))		6 523 285	5 762 841
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL		2,36	2,33
Resultaat op de portefeuille =((B) + (C) + (D))		1 559 009	-489 472
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL		0,56	-0,20
Uitkeerbaar resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap ⁽⁶⁾		7 695 513	6 751 726
UITKEERBAAR RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP PER AANDEEL		2,78	2,73
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen		2 764 079 ⁽¹⁾	2 475 725
Aantal aandelen op afsluitdatum		2 815 630 ⁽²⁾	2 790 465
Voorgesteld dividend ⁽⁷⁾		2,43	2,36
Bedrijfsmarge ⁽³⁾		69,32 %	70,91 %
Operationele marge voor belastingen ⁽⁴⁾		50,72 %	52,60 %
Netto courante marge ⁽⁵⁾		50,67 %	52,27 %
Payout ratio ⁽⁹⁾		87,28 %	86,54 %
Andere elementen van het totale resultaat:			
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten ⁽¹⁰⁾		-750 732	-2 501 435
Winst toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap ⁽⁸⁾		7 331 561	2 771 933
Winst toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap, per aandeel		2,65	1,12

- (1) Het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen houdt pro rata rekening met de 109 111 aandelen die dividendgerechtigd zijn geworden vanaf 1 juni 2009 en de 12 177 aandelen die dividendgerechtigd zijn geworden vanaf 1 juli 2009. De 12 912 aandelen in autocontrole werden uitgesloten (IAS33, alinea 20).
- (2) Het totaal aantal aandelen in omloop is 2 828 542, waarvan 12 912 aandelen Home Invest Belgium in autocontrole werden afgetrokken (IAS33, alinea 20). Men bekomt aldus 2 815 630 aandelen op het einde van de periode. Het verschil tussen 2008 en 2009 komt voort van de 25 165 aandelen uitgegeven in het kader van de fusie met de NV Les Erables Invest.
- (3) Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.
- (4) Resultaat voor belastingen - resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.
- (5) Netto resultaat van het boekjaar - resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.
- (6) Dit uitkeerbaar resultaat wordt berekend op geconsolideerde basis. Het statutair uitkeerbaar resultaat volgens het KB van 21 juni 2006 - artikel 7 bedraagt € 7 915 526 of € 2,85 per aandeel (inclusief aandelen in autocontrole). Op 31 december 2008, bedroeg dit statutair resultaat € 6 825 196 dus € 2,74 per aandeel. Alle andere verwijzingen naar het uitkeerbaar resultaat in dit document zijn gebaseerd op het geconsolideerd uitkeerbaar resultaat.
- (7) Het dividend wordt op basis van het statutair resultaat bepaald.
- (8) Er zijn geen minderheidsbelangen.
- (9) Dividend / uitkeerbaar resultaat.
- (10) De financiële instrumenten betreffen enkel deze direct geboekt in eigen vermogen conform IAS 39.

De reconciliatie van het netto resultaat van het boekjaar met de rubriek E.2. van de balans is weergegeven in het hoofdstuk IV "Beheersverslag".

3 Tabel met de variaties van het eigen vermogen (geconsolideerd)

In €	A. Kapitaal	B. Uitgiftepremies	C. Eigen aandelen
SALDO OP 31/12/2007	59 729 001	19 093 664	-658 177
Transfert			
Inbreng in natura VOP (partiële splitsing)	10 062 486		
Fusie JBS	29 000		-99 145
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen			
Variaties t.g.v. de overdracht van een rubriek			
Uitgekeerd dividend			
Resultaat van het boekjaar (A)			
Variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)			
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten (C)			
Totaal resultaat van het boekjaar (A+B+C)	0	0	0
Andere toename (vermindering)	-89 581		
SALDO OP 31/12/2008	69 730 907	19 093 664	-757 323
Transfert			
Fusie Les Erables Invest	1 246 938		
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen			
Uitgekeerd dividend			
Resultaat van het boekjaar (A)			
Variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)			
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten (C)			
Totaal resultaat van het boekjaar (A+B+C)	0	0	0
Andere toename (vermindering)	-30 965		
SALDO OP 31/12/2009	70 946 880	19 093 664	-757 323

	D. Reserves	E.1.Overgedragen resultaten	E.2. Resultaat van het boekjaar	F. Mutatierechten op reële waarde	G. Financiële activa en passiva	Eigen vermogen
	49 020 538	2 964 868	5 593 408	-17 363 410	451 787	118 831 678
		607 392	-607 392			0
	21 041 759	-86 380				31 017 865
		70 145				0
	-646 023			169 115		-476 908
	-28 341			50 000		21 659
			-4 986 016			-4 986 016
			6 608 088			6 608 088
	1 435 068			-2 769 788		-1 334 719
					-2 501 435	-2 501 435
	1 435 068	0	6 608 088	-2 769 788	-2 501 435	2 771 933
	-287 889			287 889		-89 581
	70 535 113	3 556 025	6 608 088	-19 626 194	-2 049 649	147 090 631
		765 378	-765 378			0
						1 246 938
	-855 549			110 903		-744 646
			-5 842 710			-5 842 710
			7 811 649			7 811 649
	363 817			-93 173		270 644
					-750 732	-750 732
	363 817	0	7 811 649	-93 173	-750 732	7 331 561
						-30 965
	70 043 381	4 321 403	7 811 649	-19 608 464	-2 800 381	149 050 809

De rubriek 'Andere toename (vermindering)' is afkomstig van de kosten verbonden aan de kapitaalverhoging voortvloeiend uit de fusie met de NV Les Erables Invest, in 2009, voor een totale kostprijs van € 30 965.

De kolom F. 'Mutatierechten op reële waarde' stemt overeen met de berekening van de mutatierechten afgetrokken van de investeringswaarde bepaald door de vastgoedexpert. Het saldo stemt overeen met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De variaties van de reële waarde in vergelijking met de acquisitiewaarde van de vastgoedbeleggingen, vermeerderd met de geactiveerde kosten, maken de de onbeschikbare reserves uit, opgenomen in rubriek D. 'Reserves'.

4 KASSTROOMOVERZICHT (GECONSOLIDEERD)

In €	2009	2008
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	1 543 240	605 755
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	8 096 736	6 756 525
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	10 482 980	7 328 923
Ontvangen interesten	271 082	527 827
Betaalde interesten	-2 665 747	-2 547 117
Belastingen	-6 022	-36 264
Aanpassingen van de winst voor langlopende activiteiten	-1 226 009	478 622
Afschrijvingen en waardeverminderingen	34 607	33 852
-Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	34 607	33 852
Diverse niet-monetaire elementen	27 748	1 290 017
-Wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-270 644	1 334 719
-Anderen langlopende activiteiten	298 392	-44 702
Meerwaarden bij realisatie van activa	-1 288 364	-845 247
-Winst bij realisatie vaste activa	-1 288 364	-845 247
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	1 240 452	1 004 534
Bewegingen in de activa	422 757	656 099
-Kortlopende financiële activa	81 273	76 428
-Handelsvorderingen	-433 417	570 381
-Belastingvorderingen en andere kortlopende activa	708 136	-20 582
-Overlopende rekeningen	66 764	29 872
Bewegingen in de verplichtingen	817 696	348 435
-Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-176 166	295 165
-Anderen kortlopende verplichtingen	770 181	19 513
-Overlopende rekeningen	223 680	33 757
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-12 676 486	-9 572 029
Vastgoedbeleggingen - geactiveerde investeringen	-809 435	-225 544
Desinvesteringen	2 257 286	2 059 494
Projectontwikkelingen	-4 744 722	-6 371 163
Overige materiële vaste activa	-4 727	-21 996
Anderen langlopende financiële activa	-14 752	-6 000
Acquisitie van dochterondernemingen	-9 360 136	-5 006 820
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	5 001 106	3 752 989
Variatie van de financiële verplichtingen en schulden		
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	14 439 285	13 737 123
Toename (+) / Afname (-) van andere financiële verplichtingen	-3 622 349	-4 908 537
Wijziging kapitaal (+/-)	-30 965	-89 581
Dividend vorig boekjaar	-5 784 865	-4 986 016
Totale kasstroom	1 964 597	1 543 240
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	1 964 597	1 543 240

Nota A: Aankoop dochterondernemingen	2009		2008	
	Alltherm	Belliard 21	Les Erables	Eriv Mechelen
Kas en kasequivalenten	99 800	844		280 183
Vastgoedbeleggingen	11 500 000	4 060 000	5 000 000	6 450 000
Handelsvorderingen				7 855
Belastingvorderingen en andere kortlopende activa	334 968	668		31 033
Overlopende rekeningen (actief)	8 160	8 938		356
Kredietinstellingen	-1 053 372			-4 908 537
Andere kortlopende financiële schulden		-3 622 349		
Handelsschulden	-31 965	-14 374		-201 308
Belastingenschulden	-1 735 170	-65 423		-125 641
Andere kortlopende verplichtingen			-1 246 938	
Overlopende rekeningen (passief)	-29 945			
Totaal uit acquisities	9 092 475	368 305	3 753 062	1 533 941
Cashflow van de dochterondernemingen	-99 800	-844		-280 183
Cashflow op acquisitie dochterondernemingen	8 992 675	367 461	3 753 062	1 253 758

5 Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten

Bijlage 1

ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING

Home Invest Belgium NV is een vastgoedbevak (beleggingsvennootschap met vast kapitaal in vastgoed). Ze is opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd te 1200 Brussel, Woluwelaan 60 (België).

De onderneming is genoteerd op NYSE Euronext Brussel.

De geconsolideerde jaarrekening omvat Home Invest Belgium en haar dochterondernemingen.

Bijlage 2

VOORNAAMSTE BOEKHOUDMETHODES

1 Gelijkvormigheidsverklaring

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

In toepassing van artikel 2 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de vastgoedbevaks, tot wijziging van de Koninklijke Besluiten van 10 april 1995 en volgende in verband met de vastgoedbevaks, heeft Home Invest Belgium gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zijn jaarrekening op te stellen volgens het IFRS-referentiesysteem vanaf het boekjaar 2006, afgesloten op 31 december 2006.

De vennootschap heeft haar openingsbalans opgesteld volgens de IFRS op 1 januari 2005 (datum van overgang naar de IFRS). In overeenstemming met IFRS 1 – eerste

toepassing van de IFRS heeft de onderneming beslist de acquisities vóór de datum van overgang naar de IFRS niet te herwerken, en dat conform met IFRS 3 – Bedrijfscombinaties.

2 Voorbereidingsbasis

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

De boekingsmethodes werden coherent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

3 Consolidatiebasis

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningen van Home Invest Belgium en haar dochterondernemingen.

De dochterondernemingen zijn entiteiten die worden gecontroleerd door de groep. Er is sprake van controle, wanneer Home Invest Belgium, rechtstreeks of onrechtstreeks, via dochterondernemingen, meer dan de helft van de stemrechten van een entiteit bezit.

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

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

Alle intergroepsverrichtingen, 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.

4 Goodwill – Badwill

De goodwill is het positieve verschil tussen de prijs van

de bedrijfscombinaties 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 bedrijfscombinaties bestaat uit de overnameprijs en alle daar rechtstreeks mee verbonden transactiekosten.

De negatieve goodwill (badwill) is gelijk aan het bedrag in meer boven de prijs van de groepering van ondernemingen en de reële waarde van de identificeerbare activa en de passiva. Deze negatieve goodwill wordt door de overnemer onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening.

5 Immateriële vaste activa

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

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

6 Vastgoedbeleggingen

6.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

zijn beleggingen in onroerende activa die worden aangehouden voor verhuur op lange termijn en/of voor de waardetoeename van het kapitaal.

De vastgoedbeleggingen worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de transactiekosten en de niet-aftrekbare btw. Voor gebouwen die worden verworven via een fusie, splitsing of inbreng van bedrijfstak, zijn de belastingen verschuldigd op de potentiële meerwaarden van de aldus geïntegreerde activa inbegrepen in de kosten van de desbetreffende activa. Bij de eerste periodieke afsluiting na de initiële boeking ervan, worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde.

Een onafhankelijke externe vastgoedexpert gaat driemaandelijks over tot de waardering van de vastgoedportefeuille, inclusief kosten, registratierechten en honoraria. Voor wat de gebouwen betreft waarvan de aard en het ontwerp zich lenen tot een verkoop in afzonderlijke eenheden, zal de aldus geschatte waarde worden gebaseerd op de detailverkoopwaarde.

De expert baseert zijn evaluatie op 3 methodes :

- de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde,
- de waardering op basis van eenheidsprijzen, vrij op naam, en

- de DCF-methode.

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

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

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

Elke winst of elk verlies uit een verandering van de reële waarde wordt in de resultatenrekening geboekt alvorens te worden toegevoegd aan de onbeschikbare reserves.

Deze herwerkingen binden Home Invest Belgium bij het opstellen van haar jaarrekening.

De gebouwen zijn zodoende altijd gewaardeerd op hun reële waarde op het actief van de balans (verkoopwaarde in detail).

6.2 Boekhoudkundige behandeling van de mutatierechten en –kosten op vastgoedbeleggingen in exploitatie

Deze herwerkingen worden in de resultaatrekening, onder post D. 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' geboekt, alvorens te worden overgeboekt naar het eigen vermogen onder de rubriek F. 'Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen'.

Deze laatste rubriek bevat daarom op elk ogenblik het nettobedrag van de mutatierechten en -kosten op de vastgoedbeleggingen, n.a.v. de hierboven sub 6.1. uiteengezette bewerkingen.

Elke evolutie van de meer- of minderwaarde van een gebouw vertaalt zich dus in een proportionele aanpassing van deze post D. Bijgevolg worden de mutatierechten en -kosten opgenomen in de resultatenrekening, vooraleer ze naar het eigen vermogen worden overgeboekt bij de afsluiting van het boekjaar.

6.3 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 functionaliteit 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 geraamde huurwaarde stijgt. De kosten van deze werken worden op het actief geboekt, voor zover de expert normaal een evenredige waardetoeename van de geschatte huurwaarde vaststelt. Voorbeelden: grondige renovatie van een woning, het leggen van parket, vernieuwing van een inkomhal.
- grote renovatiewerkzaamheden: deze worden normaal uitgevoerd met intervallen van 20 à 30 jaar en hebben betrekking op de waterdichting van het gebouw, zijn structuur of zijn essentiële functies (vervanging van liften of verwarmingsinstallatie, vervanging van de ramen, enz.). Dergelijke renovatiewerkzaamheden worden eveneens op het actief geboekt.

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, studie bureaus, project management), de belastingen en de intresten tijdens de bouw, met uitzondering van de interne kosten.

6.4 Projectontwikkelingen

Sinds het boekjaar 2009, worden de gebouwen in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbeleggingen geboekt onder de vastgoedbeleggingen, tegen hun kostprijs, tot het einde van de bouw of ontwikkeling.

Op dat ogenblik wordt het actief overgeboekt naar de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

Mogelijk te activeren uitgaven hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies, de honoraria van architecten, de belastingen en de interesten tijdens de bouw, met uitzondering van de interne kosten.

7 Andere materiële vaste activa

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

De gebruiksduur is de volgende voor elke categorie van activa:

- Informatica-uitrusting: 3 jaar
- Software: 5 jaar
- Meubilair en kantoomateriaal: 10 jaar
- Kantoorinrichting: afhankelijk van de duur van de huur, met een maximum van 6 jaar.

8 Financiële activa

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

Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen:

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

9 Afgeleide financiële instrumenten

Home Invest Belgium doet een beroep op afgeleide financiële instrumenten ter dekking van het renterisico dat het loopt in het kader van de financiering van zijn activiteiten.

De afgeleide financiële instrumenten worden oorspronkelijk geboekt tegen kostprijs en worden vervolgens op hun reële waarde gebracht op de volgende periodieke afsluitingsdata.

De wijzigingen in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die niet beantwoorden aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IAS 39, worden geboekt in de resultatenrekening. Het efficiënte deel van de winsten of verliezen uit wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die voldoen aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IAS 39, specifiek aangewezen en bestemd tot kasstroomafdekking van een actief- of passiefbestanddeel of een geplande transactie die wordt hernomen op de balans, wordt geboekt in het eigen vermogen. Het niet-efficiënte deel komt in de resultatenrekening. Als een dekkingsinstrument 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.

10 Activa bestemd voor verkoop

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

11 Handelsvorderingen

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

12 Kas en kasequivalenten

De rubriek 'Kas en kasequivalenten' omvat de kaste goeden en de rekeningen-courant. 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.

13 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, desgevallend 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 interim-dividend wordt geboekt in schulden, zodra de Raad van bestuur de beslissing tot uitkering van een dergelijk dividend genomen heeft.

14 Voorzieningen

Er wordt een voorziening geboekt op de balans als:

- er een (juridische of impliciete) verplichting bestaat uit 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.

15 Belastingen

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de courante belastingen en de uitgestelde belastingen. Ze worden in de resultatenrekening geboekt, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn geboekt. In dat geval worden ze ook op die rubriek toegerekend.

De courante belastingen zijn het bedrag van de verschuldigde belastingen op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals alle aanpassingen aan de betaalde (of te recupereren) belastingen in verband met de jaren ervoor. Ze worden berekend aan de hand van de geldende belastingvoet op de afsluitingsdatum.

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

De uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen

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

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

16 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.

17 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, na terugboeking van de eerder geboekte latente meer-/minderwaarden en van de post 'Impact op de reële waarde...', afgetrokken van het eigen vermogen en met betrekking tot voormeld gebouw. Het resultaat wordt geboekt op het moment van de overdracht van de risico's en voordelen.

18 De boekhoudmethodes werden op een coherente manier toegepast voor de voorgestelde jaren

Home Invest Belgium heeft niet geanticipeerd op de toepassing van de nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties, die werden uitgebracht vóór de datum waarop de geconsolideerde jaarrekening werden gepubliceerd, maar die van kracht worden na het boekjaar dat op 31 december 2009 wordt afgesloten, namelijk:

- de IFRS 9-norm – Financiële instrumenten: classificatie en evaluatie die in werking zal treden vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2013;
- de wijzigingen van de IFRS 1-norm – eerste toepassing van de Normen voor Internationale financiële informatie, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 juli 2009 het 1 januari 2010;
- de wijzigingen van de IFRS 2-norm – betaling gebaseerd op aandelen, van kracht te rekenen vanaf het

boekjaar dat begint op 1 januari 2010;

- de wijzigingen van de IFRS 3-norm en IAS 27 – Bedrijfscombinaties en geconsolideerde en enkelvoudige Financiële staten, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 juli 2009;
- de wijzigingen van de IAS 24-norm – Informatie m.b.t. verbonden partijen betreffende te geven informatie, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2011;
- de wijzigingen van de IAS 32-norm – Financiële instrumenten: Voorstelling betreffende de classificatie van de instrumenten van het eigen vermogen, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 februari 2010;
- de wijzigingen van de IAS 39-norm - Financiële instrumenten: Boekhoudkundige verwerking en evaluatie, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 juli 2009;
- de interpretaties van IFRIC 17 betreffende de verdeling van de non-cash activa aan de eigenaars van de vennootschap, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 juli 2009;
- de interpretaties van IFRIC 19 betreffende ondernemingen die instrumenten van eigen vermogen uitgeven om financiële schulden af te schrijven, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 juli 2010;
- de wijzigingen van IFRIC 14 – Begrenzing van het actief voor het regime van gedefinieerde prestaties, de vereisten van minimale financiering en de interactie, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2011.

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

Bijlage 3

GESEGMENTEERDE INFORMATIE

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

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

Qua geografische spreiding bevinden de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium zich hoofdzakelijk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, terwijl die in het Vlaams Gewest 8,5 % van de portefeuille vertegenwoordigen en deze in het Waals Gewest goed zijn voor 15,5 % (berekeningen op basis van de reële waarde).

De kolommen 'niet toegewezen' vermelden de bedragen die niet aan één van voormelde drie categorieën toegewezen kunnen worden.

1 Resultatenrekening

RESULTATENREKENING PER TYPE

In €	Geconsolideerd totaal		Gebouwen tegen detailverkoopwaarde	
	2009	2008	2009	2008
I. Huurinkomsten	13 895 469	11 892 750	11 152 281	9 902 790
III. Met verhuur verbonden kosten	-219 846	-202 278	-135 469	-122 220
NETTO HUURRESULTAAT	13 675 622	11 690 472	11 016 812	9 780 569
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	87 602	89 357	86 680	84 327
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	366 730	345 292	127 463	132 017
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 255 773	-1 099 312	-927 870	-814 578
VASTGOEDRESULTAAT	12 874 181	11 025 810	10 303 085	9 182 335
IX. Technische kosten	-1 261 645	-1 091 005	-1 165 732	-1 008 615
X. Commerciële kosten		-480 575	-373 367	-320 906
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-197 475	-75 260	-163 875	-74 291
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 492 323	-1 217 362	-1 007 345	-1 088 811
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-3 432 018	-2 756 994	-2 657 860	-2 511 275
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9 442 163	8 268 815	7 645 225	6 671 060
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-518 191	-450 420		
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8 923 972	7 818 395	7 645 225	6 671 060
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 288 364	845 247	789 797	845 247
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	270 644	-1 334 719	-1 279 764	-3 676 885
OPERATIONEEL RESULTAAT	10 482 980	7 328 923	7 155 259	3 839 422
XIX. Financiële opbrengsten	271 082	527 827		
XX. Interestkosten	-2 241 000	-2 469 640		
XXI. Andere financiële kosten	-424 747	-77 477		
(+/-) Financieel Resultaat	-2 394 665	-2 019 290		
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (F)	8 088 315	5 309 633	7 155 259	3 839 422
XXII. Vennootschapsbelasting	-6 022	-21 007		
XXIII. Exit Tax	0	-15 257		
(+/-) Belastingen	-6 022	-36 264		
NETTO RESULTAAT	8 082 294	5 273 369	7 155 259	3 839 422

Gebouwen tegen blokwaarde > 2.500.000€		Gebouwen tegen blokwaarde < 2.500.000€		Niet toegewezen	
2009	2008	2009	2008	2009	2008
2 317 006	1 435 636	426 181	554 324		
-16 916		-16 861	-21 418	-50 600	-58 639
2 300 090	1 435 636	409 320	532 906	-50 600	-58 639
922			5 030		
219 540	179 625	19 726	33 651		
-268 536	-207 043	-59 366	-77 690		
2 252 016	1 408 218	369 679	493 897	-50 600	-58 639
-57 669	-51 700	-33 144	-30 691	-5 099	
-339 559	-15 695	-30 479	-1 048	-3 329	-142 926
-5 979		-27 621	-969		
-137 915	-97 327	-30 086	-31 225	-316 977	
-217 258	-179 506	-91 899	-66 214	-465 002	
2 034 758	1 228 712	277 780	427 683	-515 601	-58 639
				-518 191	-450 420
2 034 758	1 228 712	277 780	427 683	-1 033 792	-509 059
		471 615		26 952	
1 223 748	601 761	-228 895	1 740 405	555 556	
3 258 506	1 830 473	520 500	2 168 087	-451 285	-509 059
		101 117.91	105 179	169 964.28	422 648
				-2 241 000	-2 469 640
				-424 747	-77 477
		101 118	105 179	-2 495 783	-2 124 469
3 258 506	1 830 473	621 618	2 273 266	-2 947 068	-2 633 528
				-6 022	-21 007
				-15 257	
				-6 022	-36 264
3 258 506	1 830 473	621 618	2 273 266	-2 953 089	-2 669 792

RESULTATENREKENING PER GEWEST	Geconsolideerd totaal		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		
	In €	2009	2008	2009	2008
I. Huurinkomsten		13 895 469	11 892 750	10 326 238	8 716 755
III. Met verhuur verbonden kosten		-219 846	-202 278	-72 085	-103 610
NETTO HUURRESULTAAT		13 675 622	11 690 472	10 254 153	8 613 144
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		87 602	89 357	62 668	65 313
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		366 730	345 292	216 495	218 682
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-1 255 773	-1 099 312	-901 982	-815 740
VASTGOEDRESULTAAT		12 874 181	11 025 810	9 631 335	8 081 399
IX. Technische kosten		-1 261 645	-1 091 005	-1 079 638	-880 046
X. Commerciële kosten		-480 575	-373 367	-282 781	-314 531
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-197 475	-75 260	-87 248	-66 508
XII. Beheerkosten vastgoed		-1 492 323	-1 217 362	-836 245	-952 010
(+/-) VASTGOEDKOSTEN		-3 432 018	-2 756 994	-2 285 912	-2 213 096
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		9 442 163	8 268 815	7 345 423	5 868 303
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-518 191	-450 420		
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten					
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		8 923 972	7 818 395	7 345 423	5 868 303
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		1 288 364	845 247	484 972	820 487
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		270 644	-1 334 719	1 358 663	-730 524
OPERATIONEEL RESULTAAT		10 482 980	7 328 923	9 189 058	5 958 266
XIX. Financiële opbrengsten		271 082	527 827	101 118	105 460
XX. Interestkosten		-2 241 000	-2 469 640		
XXI. Andere financiële kosten		-424 747	-77 477		
(+/-) FINANCIËEL RESULTAAT		-2 394 665	-2 019 290	101 118	105 460
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (F)		8 088 315	5 309 633	9 290 176	6 063 726
XXII. Vennootschapsbelasting		-6 022	-21 007		
XXIII. Exit Tax			-15 257		
(+/-) BELASTINGEN		-6 022	-36 264		
NETTO RESULTAAT		8 082 294	5 273 369	9 290 176	6 063 726

Vlaams Gewest		Waals Gewest		Niet toegewezen	
2009	2008	2009	2008	2009	2008
1 140 068	736 435	2 429 164	2 439 560		
-17 853	-1 270	-79 309	-38 758	-50 600	-58 639
1 122 215	735 165	2 349 855	2 400 802	-50 600	-58 639
14 139	293	10 795	23 751		
52 359	25 464	97 876	101 146		
-85 358	-48 169	-268 434	-235 403		
1 103 355	712 754	2 190 092	2 290 297	-50 600	-58 639
-58 255	-49 017	-118 652	-161 942	-5 099	
-22 910	-17 708	-31 959	-41 127	-142 926	
-26 424	-1 040	-83 804	-7 711		
-84 571	-91 115	-167 267	-174 238	-404 240	
-192 160	-158 880	-401 681	-385 019	-552 265	
911 194	553 874	1 788 410	1 905 278	-602 865	-58 639
				-518 191	-450 420
911 194	553 874	1 788 410	1 905 278	-1 121 056	-509 059
519 146	24 760	257 295		26 952	
-172 839	-66 344	-915 180	-537 852		
1 257 501	512 290	1 130 525	1 367 426	-1 094 103	-509 059
				169 964	422 367
				-2 241 000	-2 469 640
				-424 747	-77 477
				-2 495 783	-2 124 750
1 257 501	512 290	1 130 525	1 367 426	-3 589 886	-2 633 809
				-6 022	-21 007
					-15 257
				-6 022	-36 264
1 257 501	512 290	1 130 525	1 367 426	-3 595 908	-2 670 073

2 BALANS

BALANS PER TYPE

In €	Geconsolideerd totaal		Gebouwen tegen detailverkoopwaarde	
	2009	2008	2009	2008
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	207 188 169	198 099 324	173 369 871	164 807 896
Vastgoedbeleggingen				
- Projectontwikkelingen	18 437 789	9 588 150	12 599 789	9 588 150
Activa bestemd voor verkoop	2 176 005	641 195	1 909 339	641 195
Vorderingen financiële leasing	1 460 721	1 541 993		
Andere activa	5 006 272	4 555 333		
Totaal activa	234 268 956	214 425 996	187 878 998	175 037 241
Percentage per sector	100,00 %	100,00 %	80,20 %	81,63 %
Eigen vermogen	149 050 809	147 090 631		
Passiva	85 218 147	67 335 365		
Totaal Eigen vermogen en passiva	234 268 956	214 425 996		

ANDERE INFORMATIE PER TYPE

In €	Geconsolideerd totaal		Gebouwen tegen detailverkoopwaarde	
	2009	2008	2009	2008
Vastgoedbeleggingen				
Investerings	809 435	225 544	809 435	156 496
Andere materiële vaste activa				
Investerings	177 687	172 960		
Afschrijvingen	-124 451	-91 925		
Immateriële vaste activa				
Investerings	22 990	22 990		
Afschrijvingen	-21 175	-19 094		

« Corporate » stemt overeen met de kosten verbonden aan vaste activa voor eigen gebruik.

BALANS PER GEWEST

In €	Geconsolideerd totaal		Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
	2009	2008	2009	2008
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	207 188 169	198 099 324	157 460 649	149 501 954
Vastgoedbeleggingen				
-Projectontwikkelingen	18 437 789	9 588 150	6 937 789	9 588 150
Activa bestemd voor verkoop	2 176 005	641 195	1 909 339	
Vorderingen financiële leasing	1 460 721	1 541 993	1 460 721	1 541 993
Andere activa	5 006 272	4 555 333		
Totaal activa	234 268 956	214 425 996	167 768 497	160 632 097
Percentage per sector	100,00 %	100,00 %	71,61 %	74,91 %
Eigen vermogen	149 050 809	147 090 631		
Passiva	85 218 147	67 335 365		
Totaal eigen vermogen en passiva	234 268 956	214 425 996		

Gebouwen tegen blokwaarde > 2.500.000€		Gebouwen tegen blokwaarde < 2.500.000€		Niet toegewezen	
2009	2008	2009	2008	2009	2008
28 635 122	25 820 488	5 183 177	7 470 940		
5 838 000					
		266 667			
		1 460 721	1 541 993		
				5 006 272	4 555 333
34 473 122	25 820 488	6 910 564	9 012 933	5 006 272	4 555 333
14,72 %	12,04 %	2,95 %	4,20 %	2,14 %	2,12 %
				149 050 809	147 090 631
				85 218 147	67 335 365
				234 268 956	214 425 996

Gebouwen tegen blokwaarde > 2.500.000€		Gebouwen tegen blokwaarde < 2.500.000€		Corporate	
2009	2008	2009	2008	2009	2008
	49 380			19 668	
				177 687	172 960
				-124 451	-91 925
				22 990	22 990
				-21 175	-19 094

Vlaams Gewest		Waals Gewest		Niet toegewezen	
2009	2008	2009	2008	2009	2008
17 712 084	18 029 956	32 015 436	30 567 415		
11 500 000					
	641 195	266 667			
				5 006 272	4 555 333
29 212 084	18 671 151	32 282 103	30 567 415	5 006 272	4 555 333
12,47 %	8,71 %	13,78 %	14,26 %	2,14 %	2,12 %
				149 050 809	147 090 631
				85 218 147	67 335 365
				234 268 956	214 425 996

Bijlage 4**HUURINKOMSTEN EN -LASTEN**

In €	2009	2008
I. Huurinkomsten		
A. Huur	13 652 301	11 773 713
B. Gegarandeerde inkomsten	154 899	69 556
C. Huurkortingen	-39 142	-17 995
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	127 411	67 477
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten		
A. Te betalen huur op gehuurde activa	-50 600	-58 639
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-198 474	-165 535
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	29 227	21 897
NETTO HUURRESULTAAT	13 675 622	11 690 472

De significante stijging van de huurinkomsten (+16,98 %) is te wijten aan de groei van de vastgoedportefeuille gedurende de boekjaren 2008 en 2009. Een volledig detail van deze transacties en een gedetailleerde toelichting inzake de redenen voor deze groei is terug te vinden in hoofdstuk IV Beheersverslag..

Bijlage 5**VASTGOEDRESULTAAT**

In €	2009	2008
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		
A. Huurschade	87 602	89 357
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	53 544	36 663
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	313 186	308 629
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	-8 298	-10 765
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 247 474	-1 088 547
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	12 874 181	11 025 810

De doorrekening van huurlasten betreft voornamelijk de doorfacturatie van verzekeringspremies betreffende de afstand van verhaal, opgenomen in de meeste brandpolissen van de gebouwen alsook bepaalde kosten verbonden aan het installeren van telefoonlijnen.

In de residentiële sector is de onroerende voorheffing ten laste van de verhuurder voor alle huurcontracten voor hoofdverblijven. De doorfacturatie van onroerende voorheffing en taksen betreft dus voornamelijk handelsruimten of kantoren.

Bijlage 6**TECHNISCHE KOSTEN**

In €	2009	2008
IX. Technische kosten		
A. Recurrente technische kosten		
A.1. Herstellingen	-1 300 654	-942 374
A.3. Verzekeringspremies	102 414	-74 063
B. Niet recurrente technische kosten		
B.1. Grote herstellingen	22 164	-98 546
B.3. Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	119 259	23 978

In het kader van haar jaarlijkse vooruitzichten bepaalt Home Invest Belgium een specifiek onderhouds- en renovatiebeleid voor elk van haar gebouwen, teneinde ervoor te zorgen dat ze beter beantwoorden aan de eisen van de verhuurmarkt. De technische kosten doen zich het meest voor wanneer huurders vertrekken.

Bijlage 7**COMMERCIEËLE KOSTEN**

In €	2009	2008
X. Commerciële kosten		
A. Makelaarscommissies en experts	-327 258	-315 453
B. Erelonen advocaten, juridische kosten	-153 317	-57 914

Home Invest Belgium heeft als beleid om beroep te doen op gespecialiseerde makelaars teneinde de gebouwen in portefeuille zo goed mogelijk te commercialiseren.

Bijlage 8**KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN - BEHEERKOSTEN**

In €	2009	2008
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-197 475	-75 260
XII. Beheerkosten vastgoed		
A. Externe beheervergoedingen	-64 690	-62 023
B. Interne beheerkosten van het patrimonium	-1 427 633	-1 155 339
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0

Home Invest Belgium heeft zelf geen personeel. Haar 100% dochteronderneming Home Invest Management is belast met het vastgoed- en boekhoudkundig beheer van de vastgoedbevak en stelde op 31/12/2009 10 mensen te werk.

Bijlage 9**ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP - ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN**

In €	2009	2008
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-518 191	-450 42
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0

De algemene kosten stijgen met ongeveer 15%. We vinden daarin ondermeer de abonnementstaks terug die gaat van € 95 065 in 2008 naar € 117 673 als gevolg van de beduidende toename van het eigen vermogen in de loop van de boekjaren 2007 en 2008. In deze rubriek zijn ook de kosten begrepen verbonden aan het onderzoeken en realiseren van nieuwe dossiers, die variëren in functie van het aantal, de complexiteit en het al dan niet finaliseren van de onderzochte dossiers.

Bijlage 10**RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN - VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

In €	2009	2008
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
A. Netto verkopen van onroerende goederen	2 257 286	2 059 494
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-1 713 567	-1 691 155
C. Terugneming van latente meerwaarden van de verkochte onroerende goederen	744 646	476 908
XVII. Resultaat verkoop andere niet- financiële activa		
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 921 935	6 885 018
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3 558 118	-5 449 949
C. Positieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	373 240	234 980
D. Negatieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	-466 413	-3 004 768

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen komt voort van de verkoop gedurende het boekjaar van vijf appartementen en vijf parkeerplaatsen in de Residentie Romanza te Wilrijk, een terrein in Maransart, een handelsruimte in Nieuwpoort, vier appartementen in het gebouw Milcamps (verkoop van de erfpachtrechten van +/- 63 jaar) alsook van twee appartementen in het Hottat gebouw (verkoop van de erfpachtrechten van +/- 63 jaar). Een volledig detail van de gerealiseerde meerwaarden is beschikbaar in hoofdstuk IV "Beheersverslag".

Conform IAS 40, lijn 69, wordt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen geboekt als het verschil tussen de netto verkoopprijs (rubriek XVI.A.) en de laatste reële waarde van het pand (rubriek XVI.B.). De rubriek XVI.A. geeft de bruto verkoopprijs weer (€ 2 340 227) verminderd met de kosten verbonden aan het afsluiten van die verkopen (makelaarscommissies, ...).

De rubriek XVI.B. geeft de terugboeking weer van de laatste reële waarde bepaald door de expert, hetzij € 1 713 567.

Conform artikel 7 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006, wordt dit verschil nadien:

- enerzijds, vermeerderd met de latente meerwaarden (of verminderd met de minwaarden) voorheen geboekt voor dit pand, en
- anderzijds, verminderd met de bedragen geboekt voor hetzelfde pand onder de rubriek 'Impact op de reële waarde van de mutatiekosten en -rechten ...'.

De rubriek XVI.C. geeft dus het bedrag weer van de terugname van de latente meerwaarden (€ 744 646).

De samentelling van de rubrieken XVI.B. et XVI.C. laat toe de boekwaarde bij acquisitie te reconstrueren (vermeerderd met eventuele geactiveerde kosten). In dit geval bedragen die € 968 921.

De totale gerealiseerde meerwaarde bedraagt € 1 288 364 door het verschil tussen de netto verkoopprijs (XVI.A.) en de boekwaarde bij acquisitie (XVI.B. + XVI.C.). Deze gerealiseerde meerwaarde is t.b.v. € 704 590 begrepen in het uitkeerbaar resultaat, waarbij het saldo van € 583 775 niet uitkeerbaar is. Inderdaad, bij een acquisitie via fusie of partiële splitsing, gebeurt de opname in het actief van de balans van Home Invest Belgium aan de netto boekwaarde (hetzij de historische aankoopprijs min de afschrijvingen) en niet aan de overeengekomen aanschaffingswaarde. Wetende dat Home Invest Belgium de overeengekomen aanschaffingswaarde heeft betaald, is het aangewezen enkel de effectief gerealiseerde meerwaarde in vergelijking met die laatste waarde uit te keren, zonder rekening te houden met de netto boekwaarde opgenomen in het actief. Deze boekmethode is gebaseerd op de boekhoudkundige bijlage van het KB van 21 juni 2006. Ingeval van een eenvoudige acquisitie is de volledige gerealiseerde meerwaarde uitkeerbaar, aangezien de netto boekwaarde en de overeengekomen aanschaffingswaarde gelijk zijn.

Bijlage 11

FINANCIËLE OPBRENGSTEN

In €	2009	2008
XIX. Financiële opbrengsten		
A. Geïnde interesten en dividenden	147 118	21 061
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	101 118	105 460
C. Opbrengsten van financiële indekkingsinstrumenten	22 846	401 307

De geïnde interesten en dividenden zijn uitsluitend afkomstig van de deposito's op korte termijn van het surplus aan liquiditeiten.

De opbrengsten van financiële indekkingsinstrumenten betreffen de inkomsten gegenereerd door die indekkingsinstrumenten die werden genegotieerd aan een lagere interestvoet dan die van de markt gedurende het boekjaar.

Bijlage 12

INTERESTKOSTEN

In €	2009	2008
XX. Interestkosten		
A. Nominale interestlasten op leningen	-987 417	-2 464 919
C. Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-1 253 583	-4 721

De kosten van indekkingsinstrumenten betreffen het verschil tussen de vaste interest betaald voor de voorheen aangekochte IRS-en en de geldende variabele interestvoeten gedurende het boekjaar. De zeer sterke daling van de nominale interesten in 2009 in vergelijking met 2008 wordt gecompenseerd door de grote stijging van de kosten die voortvloeien uit de financiële indekkingsinstrumenten. Voor meer details verwijzen we naar Bijlage 24 hierna, alsook naar het hoofdstuk 'Risicofactoren', onder punt 4.

Bijlage 13

ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

In €	2009	2008
XXI. Andere financiële kosten		
A. Bankkosten en andere commissies	-126 355	-77 477
C. Variatie van de reële waarde van de financiële activa	-298 392	

Deze kosten omvatten voornamelijk de kosten betaald aan de banken in het kader van de betaling van de dividenden. De negatieve variatie van de tijds waarde van de indekkingsinstrumenten betreft een IRS callable aangekocht in de loop van 2009. Ingevolge de toepassing van IAS 39 wordt dit niet-efficiënt indekkingsinstrument in resultaat genomen. Deze louter latente kost wordt geannuleerd in de berekening van het uitkeerbaar resultaat.

Bijlage 14

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

In €	2009	2008
XXII. Vennootschapsbelasting	-6 022	-21 007
XXIII. Exit Taks		-15 257

De vastgoedbevaks genieten van een specifiek fiscaal statuut. Enkel de voordelen in natura, de abnormale en goedgunstige voordelen alsook bepaalde kosten zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting. De dochterondernemingen genieten niet van dit specifiek fiscaal stelsel.

Bijlage 15

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

In €

BEWEGINGEN IN DE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	
Immateriële vaste activa, saldo op 31/12/2007	8 494
1. Brutobedrag	22 990
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-14 496
Afschrijvingen (-)	-4 598
Immateriële vaste activa, eindsaldo op 31/12/2008	3 896
1. Brutobedrag	22 990
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-19 094
Immateriële vaste activa, eindsaldo op 31/12/2008	3 896
1. Brutobedrag	22 990
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-19 094
Afschrijvingen (-)	-2 081
Immateriële vaste activa, eindsaldo op 31/12/2009	1 815
1. Brutobedrag	22 990
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-21 175

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

Bijlage 16

VASTGOEDBELEGGINGEN

In €

BEWEGINGEN IN DE VASTGOEDBELEGGINGEN	
Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2007	159 857 033
Projectontwikkelingen	
Investeringen - projectontwikkelingen	26 122 609
Vastgoedbeleggingen overgeboekt naar projectontwikkelingen	421 659
Opgeleverde projectontwikkelingen	-16 956 118
Vastgoedbeleggingen	
Transfers naar de projectontwikkelingen (-)	-421 659
Voltooide gebouwen in aanbouw	16 956 118
Acquisities van gebouwen	11 302 883
Latere gecapitaliseerde uitgaven	225 544
Acquisities door middel van bedrijfscombinaties	11 535 784
Winst (verlies) ingevolge aanpassingen van de reële waarde	-1 334 719
Anderere toename (daling)	-21 659
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 31/12/2008	207 687 474

Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2008	207 687 474
Projectontwikkelingen	
Investerings - projectontwikkelingen	562 662
Opgeleverde projectontwikkelingen	-11 191 716
Acquisities door middel van bedrijfscombinaties	17 338 000
Vastgoedbeleggingen	
Voltooide gebouwen in aanbouw	11 191 716
Acquisities van gebouwen	2 404 060
Latere gecapitaliseerde uitgaven	809 435
Winst (verlies) ingevolge aanpassingen van de reële waarde	270 644
Andere toename (daling)	-234 828
Verkopen (-)	-167 102
Transfers naar activa bestemd voor de verkoop (-)	-3 044 386
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 31/12/2009	225 625 958

De verkochte gebouwen zijn deze vermeld in Bijlage 10 hieronder; het nog te verkopen saldo van de gebouwen Milcamps en Hottat alsook het overblijvende terrein in Maransart zijn opgenomen in bijlage 20 hierna.

De investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen en de activa bestemd voor de verkoop werd op 31/12/2009 gewaardeerd door Winssinger & Vennoten (erkend vastgoedexpert) op basis van de methode van actualisatie van de huurinkomsten en eenheidswaarden. We dienen hier te herinneren dat de reële waarde van deze gebouwen bekomen wordt via de aftrek hierboven beschreven onder punt 6 van bijlage 2 van de 'Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten'.

Op voormelde afsluitdatum bedraagt de totale kost (= aanvangsinvestering en geactiveerde werken) van de vastgoedbeleggingen € 166 813 526 (aktekosten inbegrepen). Tenslotte is het bedrag van € 234 828 gelijk aan de som terugbetaald door de NV aan Home Invest Belgium in het kader van de oplevering van het Lambermont project, waarvan de afwerking werd gewaarborgd door voor een forfaitaire som van € 8 000 000.

Er zijn geen restricties op de mogelijkheid om vastgoedbeleggingen te verkopen.

Bijlage 17

PROJECTONTWIKKELINGEN

Ter herinnering, de projectontwikkelingen zijn opgenomen onder de vastgoedbeleggingen in bijlage 16. De verschillende acquisities van het boekjaar zijn opgenomen in hoofdstuk IV Beheersverslag.

Bijlage 18

OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

In €	
BEWEGINGEN IN DE OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA	
Andere vaste activa, saldo op 31/12/2007	88 293
1. Brutobedrag	179 492
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-91 199
Investerings (-)	21 996
Verkopen (-)	-28 528
Afschrijvingen (-)	-29 254
Afschrijvingen verkopen (-)	28 528
Andere vaste activa, eindsaldo op 31/12/2008	81 035
1. Brutobedrag	172 960
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-91 925
Andere vaste activa, saldo op 31/12/2008	81 035
1. Brutobedrag	172 960
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-91 925
Investerings	4 727
Afschrijvingen (-)	-32 525
Andere vaste activa, eindsaldo op 31/12/2009	53 236
1. Brutobedrag	177 687
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-124 451

De overige materiële vaste activa hebben uitsluitend betrekking op vaste werkingsactiva.

Bijlage 19**VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING**

In €	2009	2008
VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING		
Vorderingen op meer dan 1 jaar	1 373 774	1 460 721
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	86 947	81 273
TOTAAL	1 460 721	1 541 993

De vorderingen financiële leasing betreffen de gebouwen Belgradostraat in Vorst en Residentie Lemaire in Molenbeek.

Op 31/12/2009, werd deze post als volgt uitgesplitst:

In €	Maximum 1 jaar	1 tot 5 jaar	Meer dan 5 jaar	TOTAAL
VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING				
Vorderingen op meer dan 1 jaar		528 745	845 029	1 373 774
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	86 947			86 947
TOTAAL	86 947	528 745	845 029	1 460 721

Beknopte beschrijving van de contracten:

Belgradostraat : erfpachtovereenkomst (sept. 1999 - augustus 2026); koopoptie voor de huurder;

Verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing:

Waardering op 31/12/2009:

• korte en lange termijnvorderingen	€ 851 455,59
• koopoptie:	€ 226 108,44 (reële waarde)

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

Waardering op 31/12/2009 :

• korte en lange termijnvorderingen:	€ 609 264,94
• koopoptie:	€ 164 462,22 (reële waarde)

Bijlage 20**ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP**

In €	Verkocht	Aandeel nog te verkopen
VASTGOEDBELEGGINGEN TE KOOP GESTELD		
Initiële aanschaffingsprijs	968 921	787 065
Verkoopprijs (excl. kosten)	2 257 286	
Gerealiseerde meerwaarde	1 288 364	
Uitkeerbare gerealiseerde meerwaarde	704 590	
Niet-uitkeerbare gerealiseerde meerwaarde	583 775	
Reële waarde op 31/12/2009		2 176 005

Op de afsluitdatum van het jaar 2009, zijn de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor de verkoop geëvalueerd aan een reële waarde van € 2 176 005.

Bijlage 21
VORDERINGEN

In €	2009	2008
HANDELSVORDERINGEN		
Huurders	546 815	594 446
Gerealiseerde verkopen	661 048	180 000
TOTAAL	1 207 863	774 446

De handelsvorderingen omvatten de huren nog te ontvangen van de huurders. Deze huren dienen vooraf betaald te worden. Deze vorderingen zullen betaald worden begin 2010. We dienen eraan te herinneren dat de minwaarden op handelsvorderingen vrij laag zijn, met een gemiddelde van 0,57% 's jaars, gespreid over de tien voorgaande boekjaren.

Anderzijds, tengevolge de ondertekening van verkoopscapromissen eind 2009, beschikt Home Invest Belgium op 31/12/2009 over vorderingen die betaald zullen worden begin 2010, bij het verlijden van de notariële akten.

In €	2009	2008
Belastingsvorderingen		
Belastingen en voorheffingen terug te ontvangen	12 410	30 597
Voorafbetalingen	110 000	
Roerende voorheffing op liquidatieboni	195 129	1 106 159
TOTAAL	317 539	1 136 757
ANDERE VORDERINGEN		
Voorgesloten werkingskapitaal	1 004 502	839 010
Andere	334 743	19 860
TOTAAL	1 339 245	858 871
ALGEMEEN TOTAAL	1 656 784	1 995 627

De onroerende voorheffingen op liquidatieboni betreffen deze betaald in het kader van de fusies door opslorping van de vennootschappen JBS en ERIV Mechelen. Het voorgesloten werkingskapitaal is dit ter beschikking gesteld van de beheerders en syndici om hen toe te laten het financieel beheer van de algemene kosten van de vastgoedbeleggingen waar te nemen. De andere vorderingen t.b.v. € 334 743 betreffen de rekening courant van de vorige aandeelhouders van de NV Alltherm die begin 2010 werd terugbetaald.

Bijlage 22
KAS EN KASEQUIVALENTEN

In €	2009	2008
Kas en kasequivalenten		
Kasmiddelen	10 668	8 365
Saldo bankrekeningen	1 953 928	1 534 875
TOTAAL	1 964 597	1 543 240

Bijlage 23
OVERLOPENDE REKENINGEN

In €	2009	2008
OVERLOPENDE REKENINGEN ACTIVA		
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	14 485	49 704
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1 646	16 092
TOTAAL	16 131	65 797
OVERLOPENDE REKENINGEN PASSIVA		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	261 070	186 317
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	210 178	27 948
Andere	1 923	5 281
TOTAAL	473 171	219 546

Bijlage 24

FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

In €	2009	2008
LANGLOPENDE FINANCIËLE ACTIVA		
Indekkingsinstrumenten	64 116	64 315
Andere financiële activa	41 730	26 978
TOTAAL	105 846	91 293

De cijfers opgenomen in de tabel hierna betreffen enkel de schulden tegenover kredietinstellingen:

In €	2009				2008			
	1 jaar	1 tot 5 jaar	Meer dan 5 jaar	TOTAAL	1 jaar	1 tot 5 jaar	Meer dan 5 jaar	TOTAAL
FINANCIËLE SCHULDEN								
Langlopende financiële schulden								
- kredietlijnen		76 280 000	568 750	76 848 750		45 200 000	16 281 093	61 481 093
Kortlopende financiële schulden								
- kredietlijnen	190 000			190 000	65 000			65 000
TOTAAL	190 000	76 280 000	568 750	77 038 750	65 000	45 200 000	16 281 093	61 546 093

Tabel van de kredietlijnen en vervaldagen:

	Bank	Bedrag van de lijnen (€)	Type	Opgenomen (€)	Vervaldagen
Kredieten met variabele interestvoet					
	ING	2 500 000	Crédit Roll Over	125 000	25/07/2010
	ING	14 950 000	Crédit Roll Over	14 950 000	31/05/2012
	ING	9 400 000	Crédit Roll Over	2 900 000	30/09/2012
	ING	6 540 000	Crédit Roll Over	6 540 000	31/05/2013
	ING	6 000 000	Crédit Roll Over	6 000 000	01/08/2013
	BNP PARIBAS FORTIS	6 250 000	Crédit Roll Over	6 250 000	30/09/2013
	BNP PARIBAS FORTIS	6 250 000	Crédit Roll Over	2 700 000	30/09/2013
	DEXIA	9 400 000	Crédit Roll Over	9 400 000	27/11/2014
	DEXIA	11 350 000	Crédit Roll Over	5 750 000	31/12/2014
	ING	12 000 000	Crédit Roll Over	12 000 000	31/12/2014
	BNP PARIBAS FORTIS	14 530 000	Crédit Roll Over	9 530 000	07/12/2014
	ING	450 000	Crédit Straight Loan		-
	BNP PARIBAS FORTIS	446 208	Crédit Straight Loan		-
Kredieten met vaste interestvoet	DEXIA	893 750	Crédit d'investissement	893 750	30/09/2023
TOTAAL		100 959 958		77 038 750	

Tabel van de financiële indekkingsinstrumenten:

Bank	Bedrag	Type	Interestvoet	Vervaldag	Reële waarde
DEXIA	€ 11 750 000	IRS	2,6975 %	31/08/2010	-164 738,00
DEXIA	€ 10 000 000	Floor	4,85 % KI 3,85 %	10/07/2013	-1 006 154,00
DEXIA	€ 10 000 000	Cap	4,85 %	10/07/2013	64 116,00
DEXIA	€ 10 000 000	Cap	5,50 %	10/07/2013	-12 305,00
ING	€ 20 000 000	IRS	4,4195 %	20/12/2013	-1 675 781,87
DEXIA	€ 11 750 000	IRS	2,635 %	30/10/2014	-5 518,00
DEXIA	€ 15 000 000	IRS Callable	2,82 %	17/06/2019	-298 392,00
TOTAAL	€ 68 500 000				-3 098 772,87

Er dient opgemerkt te worden dat de floor en de dubbele cap afgesloten bij DEXIA elk € 10 000 000 bedragen, maar dat ze maar één enkele dekking vertegenwoordigen van € 10 000 000 want, als de één toegepast wordt, worden de andere 2 niet geactiveerd. De dekking van de vennootschap betreft dus wel € 10 000 000 en niet € 30 000 000.

Het risicobeheer is in detail weergegeven hierboven in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

De tabellen hierna tonen aan dat op 31 december 2009, 90,1% van de opgenomen kapitalen gedekt waren door indekkingsinstrumenten of het voorwerp uitmaakten van een investeringskrediet met vaste rentevoet.

De rentevoeten die van toepassing zijn om alle kredieten met variabele interest zijn gebaseerd op de Euribor (opnames van minder dan 12 maanden). In de loop van het boekjaar 2009 werden de Euribor tarieven op 3 maand, toepasbaar op de opnames, gekenmerkt door een sterke daling gedurende de eerste drie kwartalen, gaande van 2,859% naar 0,700%, laagste niveau op 31 december 2009. Vanaf 8 september 2009, is de Euribor 3 maand gebleven in een vork van 0,8% en 0,7% tot op het einde van het jaar. Het gemiddelde over het boekjaar 2009 bedraagt 1,225%, een sterke daling tegenover de tarieven van 2008 (4,651%) en 2007 (4,278%).

De voorzichtige indekkingspolitiek van Home Invest Belgium heeft toegelaten om een **gemiddelde interestvoet van 3,39%** voor het boekjaar te bekomen, in vergelijking met 4,25% over het vorige boekjaar.

De indekkingsinstrumenten zijn voornamelijk van het type IRS (Interest Rate Swap) die toelaten variabele interesten om te ruilen tegen vaste interesten. Het totaalbedrag van dit type indekkingen bedraagt € 58 500 000.

Home Invest Belgium beschikt eveneens over een tunnel die een floor en een dubbele cap omvat, voor een bedrag van € 10 000 000.

Rekening houdend met de financiële structuur van haar schuld in combinatie met de zeer lage schuldgraad (slechts 34,82%), is Home Invest Belgium slechts beperkt blootgesteld aan schommelingen van de marktinterestvoeten.

Boekhoudkundige verwerking:

Conform IAS39, wordt de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten geboekt in de balans op de afsluitdatum, voor het efficiënte deel onder de rubriek G 'Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva'.

De variatie van de reële waarde van de IRS callable van € 15 miljoen (het betreft een niet-efficiënte indekking) is daarentegen geboekt voor - € 298 392 in de resultatenrekening onder de rubriek XXI. 'Andere financiële kosten'. De IRS callable is afgesloten voor een periode van 10 jaar, van 12/06/2009 tot 17/06/2019. Na een eerste periode van 5 jaar, is die jaarlijks opzegbaar door de bank.

Op 31 december 2009, wordt de positieve reële waarde van de indekkingsinstrumenten geboekt in het actief onder de rubriek I.F. 'Langlopende financiële activa' voor een totaal van € 64 116 terwijl de negatieve reële waarde wordt geboekt in het passief onder de rubriek I.C. 'Andere langlopende financiële verplichtingen' voor een totaal van € 3 162 889.

De boekhoudkundige verwerking van de kredietlijnen gebeurt onder de rubriek Langlopende financiële schulden. Een enkel krediet (Dexia) van € 893 750 maakt het voorwerp uit van jaarlijkse afschrijvingen, terwijl de andere kredieten van het type 'Bullet' zijn, en bijgevolg volledig terug te betalen op hun vervaldag.

De interesten betaald op deze kredieten zijn opgenomen in de rubriek Nominale interesten op leningen en omvatten een bedrag van € 987 417 voor 2009, opgenomen in bijlage 12 onder de rubriek XX.A.

Bijlage 25

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

In €	2009	2008
HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN		
Leveranciers	781 769	766 150
Huurders	445 537	433 27
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	647 650	105 414
Exit taks	1 330 915	336 700
TOTAAL	3 205 872	1 641 540
ANDERE KORTLOPENDE PASSIVA		
Dividenden	100 303	72 929
Andere	591 850	1 246 938
TOTAAL	692 153	1 319 867

De exit taks schulden zijn samengesteld uit de provisies aangelegd in het kader van de fusies door opslorping van de BVBA ERIV Mechelen, gerealiseerd in 2009 en de NV Alltherm, die zal plaatsvinden in 2010.

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

De andere kortlopende verplichtingen betreffen, voor 2009, het te betalen saldo aan de vorige aandeelhouders van de NV ALLTHERM⁽¹⁾, terwijl dit voor 2008 het saldo betrof, te betalen aan de aandeelhouders van de NV Les Erables Invest in overeenstemming met IAS 40 §24.

(1) Ten gevolge van een derdenbeslag betekend aan Home Invest Belgium, werd een bedrag van € 0,6 miljoen voorlopig ingehouden op de verkoopprijs van de aandelen. Dit bedrag zal later door de vennootschap dienen betaald te worden, bij voorlegging van een vonnis of een akkoord tussen de beslagleggende schuldeiser en de vorige aandeelhouders van de NV Alltherm.

Bijlage 26

KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES

Evolutie van het onderschreven kapitaal:

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal uitgegeven / bestaande aandelen
04/07/1980	1 250 000 BEF	Oprichting van de NV Philadelphia	1,000 BEF	1 250
1983	6 000 000 BEF	Kapitaalverhoging	1,000 BEF	6 000
13/04/1999	-	Nieuwe kapitaalverdeling (door splitsing)	-	26 115
01/06/1999	1 373 650 000 BEF	Inbreng in natura en...	-	-
01/06/1999	10 931 BEF	Kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	1,411,89 BEF	972 919
01/06/1999	1 500 000 BEF	Fusie door opslorping van de NV Socinvest	-	97 078
01/06/1999	-71 632 706 BEF	Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen	-	-
Totaal op 01/06/1999	€ 32 493 343,44			1 103 362
09/04/2001	€ 62 000,00	Fusie door opslorping van de NV Mons Real Estate	€ 32,00	35 304
Totaal op 31/05/2001	€ 32 555 343,44			1 138 666
31/05/2002	€ 151 743,90	Fusie door opslorping van de NV Les Résidences du Quartier Européen	€ 34,78	4 471
Totaal op 31/05/2002 au 31/05/2003	€ 32 707 087,34			1 143 137
15/12/2003	€ 5 118 338,36	Inbreng in natura door de NV AXA Belgium	€ 44,13	178 890
15/12/2003	€ 4 116 712,93	Inbreng in natura door de NV TRANSGA	€ 44,13	143 882
15/12/2003	€ 7 861,37	Incorporatie van een gedeelte van de rekening «Uitgiftepremie»	-	-
Totaal op 31/05/2004	€ 41 950 000,00			1 465 909
12/05/2005	€ 3 472,00	Fusie met de NV 205 Rue Belliard	€ 51,01	3 220
12/05/2005	€ 4 737,66	Fusie met de NV Patroonshuis	€ 51,01	3 324
Totaal op 31/12/2005	€ 41 958 209,66			1 472 453
22/05/2006	€ 915 214,47	Fusie met de NV Immobilière du Prince d'Orange	€ 50,32	76 000
05/10/2006	€ 9 978 110,03	1ste Kapitaal verhoging	€ 51,00	360 378
13/10/2006	€ 7 171 221,48	2de Kapitaal verhoging	€ 51,00	259 002
Totaal op 31/12/2006	€ 60 022 755,64			2 167 833
24/05/2007	€ 275 043,48	Fusie met de NV Immobilière Van Volxem	€ 57,90	5 000
24/05/2007	€ 3 185,77	Fusie met de NV Investim	€ 57,90	5 824
Totaal op 31/12/2007	€ 60 300 984,89			2 178 657
23/05/2008	€ 10 062 486,49	Partiële splitsing van de NV VOP	€ 50,00	622 632
23/05/2008	€ 29 000,00	Fusie door opslorping van de NV JBS	€ 50,00	2 088
Totaal op 31/12/2008	€ 70 392 471,38			2 803 377
29/05/2009	€ 1 246 937,97	Fusie door opslorping van de NV Les Erables Invest	€ 49,55	25 165
Totaal op 31/12/2009	€ 71 639 409,35			2 828 542

Op 31/12/2009, worden 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole door Home Invest Management. Op die datum waren die aandelen geboekt aan € 701 121,6 of € 54,30 per aandeel. De aanschaffingswaarde bedroeg € 757 322,67 of € 58,65 per aandeel.

Evolutie van het eigen vermogen:

In €	2009	2008
Eigen vermogen		
A. Kapitaal		
A.1. Geplaatst kapitaal	71 639 409	70 392 471
A.2. Kosten kapitaalverhoging (-)	-692 530	-661 565
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Ingekochte eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
D. Reserves		
D.1. Wettelijke	97 827	97 827
D.2. Onbeschikbare	68 807 434	69 299 166
D.4. Beschikbare	1 138 120	1 138 120
E. Resultaat		
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	4 321 403	3 556 025
E.2. Resultaat van het boekjaar		
E.2.1. Over te dragen resultaat	1 094 938	765 378
E.2.2. Voorgesteld dividend	6 716 711	5 842 710
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-19 608 464	-19 626 194
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
G.2. Op indekkingsinstrumenten	-2 800 381	-2 049 649
Totaal Eigen vermogen	149 050 809	147 090 631

Bijlage 27**CONSOLIDATIEKRING**

Naam	Ondernemingsnummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
------	--------------------	--------------------	---	-----------------

In 2009

Home Invest Belgium NV	0420.767.885	België	100 %	31/12/2009
Home Invest Management NV	0466.151.118	België	100 %	31/12/2009
Belliard 21 NV	0807.568.451	België	100 %	31/12/2009
Alltherm NV	0439.371.495	België	100 %	30/06/2010

In 2008

Home Invest Belgium NV	0420.767.885	België	100 %	31/12/2008
Home Invest Management NV	0466.151.118	Belgique	100 %	31/12/2008
Les Erables Invest NV	0808.126.695	Belgique	75,06 % ⁽¹⁾	31/12/2008
Erv Mechelen BVBA	0876.734.005	België	100 %	31/12/2008

(1) Home Invest Belgium heeft de IAS 40.24 norm toegepast voor de consolidatie van de NV Les Erables Invest.

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, aan de Woluwelaan 60 te 1200 Brussel.

Met uitzondering van de remuneratie van de Gedelegeerd bestuurder (cfr. Corporate Governance verklaring, 2.) is er geen enkele transactie met verbonden partijen in de zin van IAS 24.

Bijlage 28

ACQUISITIES VAN HET BOEKJAAR 2009

De acquisities van het boekjaar 2009 zijn de volgende:

Acquisitie van de NV Belliard 21

Op 23 september 2009 is Home Invest Belgium, samen met haar 100 % dochteronderneming Home Invest Management overgegaan tot de acquisitie van 100 % van de aandelen van de NV Belliard 21. De vennootschap is eigenaar van een terrein in Brussel, gelegen op de hoek van de Belliard- en de Nijverheidsstraat, aan de rand van de Europese wijk, waarop de Belgische dochteronderneming van de Franse ontwikkelingsgroep Nexity een project zal ontwikkelen dat een hotelresidentie met 109 kamers omvat aan de Nijverheidsstraat en de renovatie naar zes woningen van een oud herenhuis gelegen in Belliardstraat op nummer 21. Voor meer details, verwijzen we naar punt 2.1. van het Beheersverslag.

Acquisitie van de aandelen van de NV Alltherm

Op 17 december 2009 is Home Invest Belgium samen met haar 100 % dochteronderneming Home Invest Management overgegaan tot de acquisitie van 100 % van de aandelen van de NV Alltherm, eigenaar van een groot residentieel complex in Leuven. Het bestaat uit twee gebouwen met in totaal 138 appartementen, 2 handelsruimten en 92 parkeerplaatsen, op de kruising van de Ridderstraat en de Petermannenstraat en aan de Fonteinstraat, nabij het stadscentrum van Leuven. De 2 100 aandelen die het kapitaal van ALLTHERM vertegenwoordigen zullen alle aangehouden worden door Home Invest Belgium op de vooropgestelde datum van opslorping. Bij toepassing van artikel 726, par. 2 van het Wetboek Vennootschappen, zal dus geen enkel aandeel uitgegeven worden door Home Invest Belgium in ruil voor deze 2 100 ALLTHERM aandelen.

Voor meer details, verwijzen we naar punt 2.9. van het Beheersverslag.

Deze 2 acquisities worden conform IAS 40 geboekt (zonder de toepassing van IFRS 3).

6 Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP HOME INVEST BELGIUM NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2009

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009, opgesteld op basis van het referentieel van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met een balanstotaal van € 234 268 955,77 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 8 082 293,59.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer : het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor de financiële verslaggeving; en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat, als gevolg van fraude of van het maken van fouten.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van het geconsolideerd

geheel, alsook met zijn procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, van de consolidatiegrondslagen, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2009 een getrouw beeld van de financiële positie, van de financiële prestaties, en van de kasstromen van het geconsolideerd geheel, in overeenstemming met het referentieel van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerd jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerd jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, alsook van hun positie, hun voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Anwerpen, 1 april 2010

André Clybouw
Erkend commissaris



7 STATUTAIRE JAARREKENING (IFRS)

Woord vooraf

De statutaire jaarrekening van Home Invest Belgium is opgesteld conform IFRS sinds 1 januari 2005.

De statutaire jaarrekening wordt in een verkorte vorm voorgesteld, conform art. 105 van het Wetboek van vennootschappen. De gedetailleerde jaarrekening zal het voorwerp uitmaken van een neerlegging bij de Nationale Bank na de gewone Algemene Vergadering. Daarnaast zal de jaarrekening ook op eenvoudig verzoek beschikbaar zijn op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

7.1 Statutaire balans (IFRS)

	2009	2008
Activa		
I. Vaste activa		
B. Immateriële vaste activa	1 815	3 896
C. Vastgoedbeleggingen	208 287 958	196 950 347
E. Andere materiële vaste activa		
E.1. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	53 236	81 035
F. Financiële vaste activa		
F.1. Activa aangehouden tot einde looptijd		
F.1.2. Indekkingsinstrumenten	64 116	64 315
F.1.4. Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	9 444 571	5 285 210
F.5. Andere	39 730	24 978
G. Vorderingen financiële leasing	1 373 774	1 460 721
Totaal vaste activa	219 265 200	203 870 501
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop		
A.1. Vastgoedbeleggingen	2 176 005	641 195
C. Vorderingen financiële leasing	86 947	81 273
D. Handelsvorderingen	1 220 354	814 005
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
E.1. Belastingen	305 183	1 106 800
E.3. Andere	8 537 060	6 627 599
F. Kas en kasequivalenten	1 370 277	1 029 730
G. Overlopende rekeningen		
G.1. Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	14 340	49 348
G.3. Voorafbetaalde vastgoedkosten	1 642	12 653
Totaal vlottende activa	13 711 809	10 362 604
Totaal van activa	232 977 009	214 233 105
Eigen vermogen	2009	2008
A. Kapitaal		
A.1. Geplaatst kapitaal	71 639 409	70 392 471
A.2. Kosten kapitaalverhoging (-)	-692 530	-661 565
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
D. Reserves		
D.1. Wettelijke	97 827	97 827
D.2. Onbeschikbare	68 670 255	69 161 986
D.4. Beschikbare	1 659 908	1 659 908
E. Resultaat		
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	3 911 494	3 103 119
E.2. Resultaat van het boekjaar		
E.2.1. Over te dragen resultaat	1 283 575	808 375
E.2.2. Voorgesteld dividend	6 748 087	5 873 182

... 7.1 Statutaire balans (IFRS)

	2009	2008
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-19 608 464	-18 913 321
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
G.2. Op indekkingsinstrumenten	-2 800 381	-2 049 649
Totaal eigen vermogen	150 002 844	148 565 998
Verplichtingen		
I. Langlopende verplichtingen		
B. Langlopende financiële schulden		
B.1. Andere leningen ⁽¹⁾	76 848 750	61 481 093
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
C.1. Indekkingsinstrumenten	3 162 889	2 113 964
Totaal langlopende verplichtingen	80 011 639	63 595 057
II. Kortlopende verplichtingen		
B. Kortlopende financiële schulden		
B.1. Kredietinstellingen ⁽¹⁾	190 000	65 000
B.3. Andere		
B.3.2. Ontvangen huurwaarborgen	303 904	334 324
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
D.1. Leveranciers	751 169	687 352
D.2. Huurders	445 537	433 276
D.3. Belastingen, bezoldigingen en andere kosten	38 091	33 648
D.4. Exit Taks	90 874	230 265
E. Andere kortlopende verplichtingen		
E.1. Dividenden	100 303	72 929
E.2. Andere	591 850	
F. Overlopende rekeningen		
F.1. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	261 070	182 027
F.2. Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	189 448	27 948
F.3. Andere	281	5 28
Totaal kortlopende verplichtingen	2 962 526	2 072 050
Totaal van de verplichtingen	82 974 164	65 667 107
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	232 977 009	214 233 105
Aantal aandelen aan het einde van het boekjaar	2 828 542	2 803 377
Gemiddeld aantal aandelen	2 776 991	2 488 637
Netto inventariswaarde	150 002 844	148 565 998
Netto inventariswaarde per aandeel	53,03	53,00
Schulden	79 360 477	63 337 887
Schuldgraad	34,06 %	29,56 %

(1) Een herclassering tussen de kortlopende en langlopende verplichtingen van het boekjaar 2008 werd t.b.v. 65 000 uitgevoerd; het betreft het korte termijn gedeelte van een kredietlijn.

7.2 Statutaire resultatenrekening (IFRS)

	2009	2008
I. Huurinkomsten		
A. Huur	13 687 742	11 737 127
B. Gegarandeerde inkomsten	154 899	69 556
C. Huurkortingen	-39 142	-17 995
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	127 411	67 477
III. Met verhuur verbonden kosten		
A. Te betalen huur op gehuurde activa	-50 600	-58 639
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-198 474	-165 535
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	29 227	21 897
NETTO HUURRESULTAAT	13 711 063	11 653 887
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		
A. Huurschade	87 602	89 357
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	53 729	36 478
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	313 661	308 153
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	-8 298	-10 765
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 234 776	-1 088 069
VASTGOEDRESULTAAT	12 922 982	10 989 041
IX. Technische kosten		
A. Recurrente technische kosten		
A.1. Herstellingen	-1 297 082	-951 232
A.3. Verzekeringspremies	-99 312	-73 953
B. Niet recurrente technische kosten		
B.1. Grote herstellingen	22 164	-98 546
B.3. Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	119 259	23 978
X. Commerciële kosten		
A. Makelaarscommissies	-327 258	-315 453
B. Honoraria van advocaten, juridische kosten	-142 926	-57 914
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-197 475	-75 260
XII. Beheerkosten vastgoed		
A. Externe beheervergoedingen	-64 690	-62 023
B. Interne beheerkosten van het patrimonium	-1 332 021	-1 057 911
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-3 319 341	-2 668 313
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9 603 640	8 320 728
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-508 296	-472 146
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9 095 344	7 848 582
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	2 230 333	2 028 484
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-1 713 567	-1 691 155
C. Terugneming van latente meerwaarden van de verkochte onroerende goederen	744 646	476 908
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 921 935	7 321 018
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3 558 118	-5 449 949
C. Positieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	373 240	234 980
D. Negatieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	-1 179 285	-2 823 673
OPERATIONEEL RESULTAAT	9 914 528	7 945 195

	2009	2008
XIX. Financiële opbrengsten		
A. Geïnde interesten en dividenden	149 339	57 730
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	101 118	105 460
C. Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	26 193	397 960
XX. Interestkosten		
A. Nominale interestlasten op leningen	-990 836	-2 459 980
C. Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-1 258 305	
XXI. Andere financiële kosten		
A. Bankkosten en andere commissies	-32 127	-63 275
C. Negatieve variatie in de tijdswaarde van indekkingsinstrumenten	-298 392	
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	-2 303 109	-1 962 106
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7 611 419	5 983 088
XXII. Vennootschapsbelasting	-21 985	-19 156
(+/-) BELASTINGEN	-21 985	-19 156
NETTO RESULTAAT	7 589 434	5 963 933
Uitkeerbaar resultaat volgens KB van 21 juni 2006	7 915 526	6 825 196
Uitkeerbaar resultaat per aandeel volgens IAS 33 §64 (gemiddeld aantal aandelen)	2,85	2,74
Dividend	2,43	2,36

8 Verslag van de commissaris over het boekjaar

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP HOME INVEST BELGIUM NV OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2009

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2009, opgesteld op basis van het referentieel van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie met een balanstotaal van € 232 977 008,89 en waarvan de winst- en verliesrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 7 589 433,94.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer : het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor de financiële verslaggeving; en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel

belang bevat, als gevolg van fraude of van het maken van fouten.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de grondslagen voor de financiële verslaggeving, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel. Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2009 een getrouw beeld van de financiële positie, van de financiële prestaties en van de kasstromen van de vennootschap, in overeenstemming met het referentieel van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Antwerpen, 1 april 2010

André Clybouw
Erkend Commissaris





Vooruitzichten

1 Vooruitzichten 2010-2012¹

1.1 Werkhypothese

De vooruitzichten die in de tabellen hierna vermeld worden, werden op geconsolideerd niveau bepaald en omvatten de verwachte resultaten voor Home Invest Belgium en haar dochterondernemingen.

Het totaal aan kosten en opbrengsten werd op een voorzichtigte manier berekend. De kosten omvatten in principe alle risico's en kosten die mogelijks in beschouwing moeten genomen worden voor het beheer van de vastgoedbevak.

Deze vooruitzichten, die deze opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2008 vervangen, zijn opgesteld bij constante perimeter, evenwel rekening houdend met:

- de voorlopige oplevering en de verhuur van de blokken C en D van het Lambermont complex, in de loop van 2009; deze zullen dus opbrengsten genereren voor het volledige jaar 2010;
- de geleidelijke verkoop per stuk, gedurende de boekjaren 2010, 2011 en 2012 van verschillende onroerende goederen (zie hierna sub 1.2), onder voorbehoud van wijzigingen achteraf;
- de opname in het vastgoedpatrimonium van de gebouwen in aanbouw Jourdanstraat 85 in Sint-Gillis (einde van de werken voorzien voor het einde van het 3e kwartaal van 2010) en op de hoek van de Belliard- en de Nijverheidstraat in Brussel (einde van de werken voorzien in de loop van het 1e kwartaal van 2011), gevolgd door een geleidelijke van de desbetreffende huren;
- de renovatie en de geleidelijke verhuring, in de loop van de boekjaren 2010 en 2011 van de gebouwen gelegen op de kruising van de Riddersstraat en de Petermannenstraat, en aan de Fonteinstraat, in Leuven.

Voor het overige deel van de portefeuille zijn de vooruitzichten 2010, 2011 en 2012 opgesteld gebouwen per gebouw, op basis van de ervaring verworven in het verleden, de grondige kennis van het gebouw opgedaan door het beheersteam, meer bepaald inzake de bezettingsgraad, het niveau van de huren en de operationele kosten van onderhoud en renovatie.

Rekening houdend met de economische context werd een voorzichtigte inflatiehypothese in rekening genomen, gaande van 0 % voor het boekjaar 2010, over 1 % voor het boekjaar 2011 tot 2 % voor het boekjaar 2012.

Rekening houdend met de ongunstige economische

context en de voorzienbare impact van de projectontwikkelingen Jourdan 85, Belliard/Nijverheid en Ridders-/Petermannen-/Fonteinstraat, werd de globale bezettingsgraad² voorzichtig geschat op gemiddeld 93,6 % voor het boekjaar 2010, 94,4 % in 2011 en 95,3 % in 2012, tegenover 94,64 % in 2009.

Voor de 'funding'³ kosten houden de vooruitzichten rekening met de laatste hypothesen inzake interestvoeten op de geld- en kapitaalmarkten, alsook met de huidige toestand inzake marges gehanteerd door de banken. Zo werd vooropgesteld dat de tarieven voor 3 maanden (exclusief marge) respectievelijk 1,25 % in 2010 en 2,15 % in 2011 zouden bedragen, om te evolueren naar 2,50 % in 2012, terwijl de tarieven voor 5 jaar (IRS voor 5 jaar exclusief marge) 3,10 % zouden bedragen in 2010, om te stijgen tot 3,60 % in 2011 en tot 4,15 % in 2012. Er dient opgemerkt te worden dat deze hypothesen inzake interestvoeten allemaal lager liggen dan die in ons vorig business plan, rekening houdend met de opinie van waarnemers die een relatief trage herneming van de economie voorzien.

De Raad van bestuur en het Uitvoerend management kunnen een zekere invloed uitoefenen op het niveau van realisatie van de volgende hypothesen: de omvang van de portefeuille, het niveau van de huren, de bezettingsgraad en de fundingkost (marge). Zij hebben daarentegen geen enkele invloed op de inflatiehypothese.

Rekening houdend met de onzekerheid van de huidige economische situatie, meer bepaald inzake de evolutie van de vastgoedwaarden en de waarde van de indekkingsinstrumenten, zijn de hierna gepubliceerde vooruitzichten beperkt tot de resultatenrekeningen van 2010 tot 2012 en houden deze geen rekening, noch met schommelingen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen of van de indekkingsinstrumenten, noch met vooruitzichten van balansen.

¹ De vooruitzichten zijn o.m. opgesteld op basis van historische financiële gegevens en op een hiermee vergelijkbare basis.

² De leegstandprognose werd ingeschat rekening houdend met de geïndexeerde lopende huren en de geschafte huurwaarde (VLE) op leegstaande ruimten.

³ De 'funding' kost stemt overeen met de financiële kosten op kredietlijnen van banken.

1.2 Previsionele exploitatierekeningen

RESULTATENREKENING	2010	2011	2012
I. Huurinkomsten	14 108 749	15 122 738	15 686 203
III. Met verhuur verbonden kosten	-163 296	-136 886	-143 084
NETTO HUURRESULTAAT	13 945 453	14 985 853	15 543 118
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	181 780	215 824	216 520
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	312 688	315 815	322 131
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 398 079	-1 389 667	-1 392 926
VASTGOEDRESULTAAT	13 041 842	14 127 825	14 688 844
IX. Technische kosten	-1 116 690	-1 097 154	-1 171 678
X. Commerciële kosten	-387 385	-396 607	-356 498
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-144 580	-109 231	-103 165
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 410 152	-1 508 637	-1 549 802
(+/-) Vastgoedkosten	-3 058 806	-3 111 629	-3 181 143
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9 983 036	11 016 197	11 507 701
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-807 857	-782 423	-809 590
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9 175 179	10 233 774	10 698 111
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 158 745	1 422 985	1 471 897
OPERATIONEEL RESULTAAT	10 333 924	11 656 759	12 170 008
XIX. Financiële opbrengsten	99 829	97 132	94 158
XX. Interestkosten	-2 742 934	-3 410 099	-3 545 389
(+/-) Financieel resultaat	-2 643 105	-3 312 967	-3 451 231
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7 690 819	8 343 792	8 718 777
NETTO RESULTAAT	7 690 819	8 343 792	8 718 777
Uitkeerbaar resultaat	7 690 819	8 343 792	8 718 777
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,7315	2,9634	3,0966
Dividend	2,50	2,57	2,64
Payout ratio	91,53 %	86,73 %	85,26 %

De previsie voor de evolutie van de *huuropbrengsten* is gebaseerd op de hypothesen hierboven sub 1.1 en houdt meer bepaald rekening met de volgende factoren:

- de nieuwe vastgoedinvesteringen van het boekjaar 2009, die in 2010 voor het volledige jaar opbrengsten genereren (de blokken C en D van het Lambermont complex¹ in Schaarbeek);
- de lopende investeringen gedurende het boekjaar 2010 in de projectontwikkelingen Jourdan 85 in Sint-Gillis en Belliard- en Nijverheidsstraat in Brussel en de renovatie van het vastgoedcomplex gelegen aan de kruising van de Ridderstraat en Petermannenstraat en langs de Fonteinstraat in Leuven;
- een evolutie van de huren – naar boven of naar beneden – geschat per gebouw, op basis van de verworven ervaring in het kader van hun beheer en commercialisatie, en rekening houdend met de

huidige conjunctuur; zoals hierboven bepaald, werd een inflatiehypothese weerhouden van 0 % voor het boekjaar 2010, 1 % voor het boekjaar 2011 en 2 % voor het boekjaar 2012;

- een voorzichtig geschatte leegstandgraad, gebouw per gebouw, en waarvan de gemiddelde evolutie voor de totale portefeuille voor de periode 2010-2012 hierboven gedetailleerd werd sub 1.1;
- de verkoop per stuk van enkele geselecteerde onroerende goederen, omdat ze geen deel (meer) uitmaken van de investeringsstrategie van de vastgoedbevak op middellange termijn, maar die belangrijke meerwaarden genereren welke kunnen uitgekeerd of geherinvesteerd worden in meer recente gebouwen.

¹ De VOP portefeuille is beschreven in het Beheersverslag onder punt 2.2.



Vastgoedkosten

Over het algemeen stijgen de vastgoedkosten in functie van de groei van de vastgoedportefeuille:

- De *huurlasten en belastingen* normaal gedragen door de huurder vertegenwoordigen aldus quasi enkel de onroerende voorheffing, die in de residentiële sector een kost is die niet verhaald kan worden op de huurders; de waardering van deze post gebeurt op basis van de reële kosten;
- de *technische kosten* hernemen voornamelijk de renovatie- en onderhoudswerken, uit te voeren in de gebouwen van de portefeuille; hun inschatting berust op de weerhouden hypothesen betreffende de huurinkomsten en op een zo nauwkeurig mogelijke planning van de voorzienbare renovatiewerken;
- de *commerciële kosten* omvatten de erelonen van de makelaars voor de verhuringen die ze hebben afgesloten; ze zijn bepaald op basis van de geschatte bruto huren en, op basis van een nauwkeurige previsie van de huurinkomsten, op basis van de ervaring verworven tijdens de vorige boekjaren. Het niveau van de erelonen stemt overeen met de marktgebruiken;
- de *kosten en taksen van niet-verhuurde goederen* betreffende kosten die de vastgoedbevak moet dragen in geval van leegstand (onroerende voorheffing, algemene kosten). Deze bedragen zijn gebaseerd op leegstandvooruitzichten per gebouw;
- de *beheerkosten vastgoed* betreffen nagenoeg enkel de werkings- en personeelskosten van de dochteronderneming Home Invest Management (HIM) en van het Uitvoerend management.

Algemene kosten

Deze houden voornamelijk de kosten in die niet direct te maken hebben met vastgoedbeheer, hoofdzakelijk:

- de kosten verbonden aan de beursnotering (Euronext Brussels, CBFA, Euroclear, abonnementstaks); deze kosten fluctueren in functie van de evolutie van de totale netto inventariswaarde van Home Invest Belgium;
- de honoraria van de Commissaris, van consultants, van de erkende vastgoedexpert van de vastgoedbevak, van de bewaarder en de promotoren van de vastgoedbevak. De inschatting van deze post is gebaseerd op de cijfers bepaald in de lopende contracten, vermeerderd met het in rekening brengen van de groei van de vastgoedportefeuille van de vastgoedbevak.

Resultaat op de portefeuille

Het resultaat verkoop vastgoedbeleggingen omvat de verwachte meerwaarden in het kader van de verkoop van de volgende vastgoedbeleggingen, gespreid over drie boekjaren:

- het saldo van de bouwgrond in Maransart (2010);
- de resterende erfpachtrechten op de gebouwen van de Hottatstraat en de Milcampsaan (2010);
- de verkoop per stuk van de appartementen in de gebouwen Montana -Tamaris in Ukkel gedurende de boekjaren 2010 en 2012;
- de verkoop per stuk van de appartementen in de twee gebouwen aan de Baecklaan in Sint-Jans Molenbeek gedurende de boekjaren 2011 en 2012;
- de verkoop van drie eengezinswoningen aan de Decrolylaan in Ukkel in 2010;
- de handelsruimtes in Nieuwpoort gedurende de boekjaren 2010 tot 2013;
- alsook het gebouw Cederdreef in Wetteren, in 2011,

dit alles zonder druk, in functie van de reële marktopportunities en onder voorbehoud van wijziging achteraf. De voorzichtige hypothesen inzake meerwaarden op die verkopen zijn opgenomen in de vooruitzichten.

Financiële resultaten

De financiële kosten zijn ingeschat naar boven toe ingevolge de gestegen schuldgraad van de portefeuille. Er is in anderzijds rekening gehouden met de evolutie van de interestvoeten en de marges (zie hiervoor sub 1.1).

De financiële opbrengsten omvatten voornamelijk de vorderingen uit de erfpachtovereenkomst op het gebouw aan de Belgradostraat in Vorst en de onroerende leasing op de Residentie Lemaire in Sint-Jans Molenbeek, alsook de opbrengsten van de indekkingsinstrumenten.

1.3 Toekomstige dividenden – Uitkeringspercentage

Voor de toekomstige drie boekjaren is gepland om een dividend uit te keren van respectievelijk € 2,50, € 2,57 en € 2,64, met telkens een groei die hoger is dan de verwachte inflatie.

Op basis van deze verwachtingen blijft het voorziene uitkeringspercentage¹ vrij redelijk, want tussen 91,5 % (2010) en 85,3 % in 2012.

In voorkomend geval zou de Raad van bestuur een andere winstuitkering kunnen voorstellen, indien het werkelijk bereikte uitkeerbare resultaat² aanzienlijk

¹ De payout ratio stemt overeen met het toegewezen dividend in vergelijking met het uitkeerbaar resultaat.

² Dit uitkeerbaar resultaat is berekend op geconsolideerde basis. In overeenstemming met de voorschriften van artikel 7 van het KB van 21 juni 2006, zal het uitkeerbaar resultaat berekend worden op statutaire basis.

hoger zou liggen dan het bedrag dat voorzien is in het business plan. In het omgekeerde geval, indien het werkelijk bereikte uitkeerbare resultaat kleiner zou zijn dan het bedrag dat in het business plan voorzien is, zou de Raad van bestuur kunnen overwegen om een deel van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren op te nemen.

2 Verslag van de Commissaris

RAPPORT VAN DE COMMISSARIS OVER DE PREVISIONELE STATEN 2010, 2011 EN 2012 OPGENOMEN ONDER HOOFDSTUK IX (VOORUITZICHTEN)

1 Onze opdracht

Wij hebben de prognoses, zoals opgenomen in het verslag van de Raad van Bestuur van de NV HOME INVEST BELGIUM onder hoofdstuk IX onderzocht.

Deze prognoses, met inbegrip van de onderliggende hypothesen zoals opgenomen onder punt 1.1 van hoofdstuk IX van het jaarlijks financieel verslag, werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur van de vennootschap. Onze opdracht bestaat erin om een controleverslag over deze prognoses te formuleren.

Wij willen erop wijzen dat hypothesen niet het voorwerp kunnen uitmaken van een attestering door de Commissaris. Deze kan zich immers niet borg stellen voor de geldigheid van de hypothesen, noch voor de verwezenlijking ervan.

Onze verklaring slaat enkel op de wijze waarop deze prognoses werden opgesteld. Wij kunnen er ons slechts van verzekeren dat de gehanteerde boekhoudmethodes overeenstemmen met deze gevolgd voor de opstelling van de meest recente jaarrekening.

2 Onze werkzaamheden

Overeenkomstig de algemene controlenormen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren met betrekking tot de controle van financiële prognoses, bestonden onze werkzaamheden in hoofdzaak uit het inwinnen van informatie bij de directie, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de voorgelegde financiële gegevens en het vaststellen dat de hypothesen op de juiste wijze zijn verwerkt.

De prognoses werden opgesteld gebouw per gebouw. Wat het niveau van de huurgelden betreft, werd er een inflatiehypothese van 0 % voor 2010, van 1 % voor 2011 en van 2 % voor 2012 weerhouden. De bezettingsgraad

werd geraamd op respectievelijk 93,6 %, 94,4 % en 95,3 % voor de jaren 2010, 2011 en 2012.

De financieringskost houdt rekening met de laatste vooruitzichten inzake de intrestvoeten op de monetaire en kapitaalmarkten rekening houdend met een progressieve toename tot 2,50 % voor de rente op korte termijn en tot 4,15 % voor de rente op lange termijn.

Niettegenstaande de genomen voorzorgsmaatregelen is het niet uitgesloten dat de werkelijke resultaten zullen verschillen van de prognoses en dat de afwijkingen van materieel belang zouden zijn. Bij de interpretatie van deze prognoses verdient het aanbeveling om rekening te houden met de risicofactoren uitgewerkt onder hoofdstuk I van het jaarlijks financieel verslag evenals de wijze waarop de NV HOME INVEST BELGIUM haar risico's beheert zoals toegelicht in hoofdstuk I van het huidige jaarlijks financieel verslag.

3 Onze verklaring

Op basis van ons onderzoek van de gegevens waarop de prognoses zijn gebaseerd, zijn geen elementen aan het licht gekomen waarvan wij zouden moeten concluderen dat de gehanteerde hypothesen geen redelijke basis vormen voor deze prognoses. Bovendien zijn wij de mening toegedaan dat de prognoses op een juiste wijze op basis van de hypothesen zijn opgesteld en toegelicht, in overeenstemming met de waarderingsregels gehanteerd bij de opstelling van de jaarrekening.

Antwerpen, 1 april 2010

André Clybouw
Erkend commissaris



Permanent document

1 Algemene inlichtingen

1.1 Maatschappelijke benaming

Home Invest Belgium NV, vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal of vastgoedbevak naar Belgisch recht (afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht).

1.2 Maatschappelijke zetel - telefoonnummer

De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gevestigd te B-1200 Brussel, Woluwelaan 60 – bus nr. 4, Tel: 00/32/02.740.14.50.

1.3 Rechtsvorm

Naamloze vennootschap (nv) naar Belgisch recht.

1.4 Oprichting

Home Invest Belgium werd op 4 juli 1980 opgericht onder de naam 'Philadelphia NV', krachtens een akte verleden voor notaris Daniel Pauporté te Brussel en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980 onder het nummer 1435-3. De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst volgens proces-verbaal van notaris Louis-Philippe Marcelis op 29 mei 2009. Deze wijziging werd gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 15 juni onder de nummers 09082647 en 09082648. Sinds 16 juni 1999 is Home Invest Belgium erkend als 'vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht' en ingeschreven op de lijst ervan bij de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen.

1.5 Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

1.6 Rechtspersonenregister

Home Invest Belgium is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) onder het nummer 0420.767.885.

1.7 Maatschappelijk doel

Het maatschappelijk doel is hierna integraal opgenomen onder artikel 3 van de gecoördineerde statuten. Het bestaat voornamelijk in de collectieve belegging van financiële middelen van het publiek in onroerende goederen, zoals bepaald in artikel 122, §1 eerste lid, 5° van de Wet van vier december negentienhonderdnegentig op de financiële transacties en de financiële markten¹.

1.8 Wijzigingen van het maatschappelijk doel en het beleggingsbeleid

De vennootschap kan slechts wijzigingen

aanbrengen aan haar maatschappelijk doel en haar beleggingsbeleid, zoals hernomen bij artikel 4 van de statuten, voor zover deze in overeenstemming zijn met haar statuten, meer in het bijzonder artikel 29 dat de vereisten inzake meerderheid en aanwezigheidsquorum vastlegt, en mits eerbiediging van de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de vastgoedbevaks.

1.9 Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen

De statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel.

Ze worden elk jaar, samen met het jaarlijks financieel verslag, verstuurd naar de aandeelhouders op naam en de personen die ze hebben aangevraagd.

De beslissingen in verband met de benoeming en de herroeping van de leden van de organen van Home Invest Belgium worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

De financiële mededelingen met betrekking tot Home Invest Belgium worden gepubliceerd in de financiële kranten en op haar website. De overige publicaties zijn verkrijgbaar op de zetel van Home Invest Belgium of kunnen op de website van de vennootschap geraadpleegd worden (www.homeinvestbelgium.be).

2 Maatschappelijk kapitaal

2.1 Geplaatst kapitaal

Het geplaatst en onderschreven kapitaal van Home Invest Belgium bedroeg op 31 december 2009 € 71 639 409,35.

Het is vertegenwoordigd door 2 828 542 aandelen zonder nominale waarde. Het kapitaal is volledig volgestort.

De aandelen zijn verdeeld over twee categorieën, namelijk categorie A en categorie B. Categorie A omvat 2 432 910 aandelen en categorie B 395 632 aandelen met een gefaseerde deelname aan de resultaten van de vennootschap te tellen vanaf de 1e kalenderdag van de maand die volgt op de maand waarin de verschillende fasen (A, B, C en D) van het in Schaarbeek gelegen vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp uitgemaakt zullen hebben van een voorlopige oplevering, namelijk:

- 139 271 aandelen te rekenen vanaf 1 juli 2008;
- 135 073 aandelen te rekenen vanaf 1 december 2008;
- 109 111 aandelen te rekenen vanaf de 1e

¹ Vervangen door de Wet van 20 juli 2004. De onroerende goederen worden gedefinieerd bij artikel 7, 5° van deze wet.

kalenderdag van de maand die volgt op de maand waarin blok C van het complex voorlopig werd opgeleverd, hetzij vanaf 1 juni 2009;

- 12 177 aandelen te rekenen vanaf de 1e kalenderdag van de maand die volgt op de maand waarin blok D van het complex voorlopig werd opgeleverd, hetzij vanaf 1 juli 2009.

Alle aandelen van categorie B zullen dus exact dezelfde genotsrechten hebben vanaf de onthechting, op 14 mei 2010, van de coupon van het boekjaar 2009. Een bijzondere Algemene Vergadering van aandeelhouders zal bijeengeroepen worden in de loop van mei 2010 teneinde de twee categorieën aandelen om te zetten in één enkele categorie, via een wijziging van de vertegenwoordiging van het kapitaal. Parallel hiermee zal een vraag tot inschrijving van beursnotering van deze 395 632 vroegere categorie B-aandelen ingediend worden bij NYSE Euronext Brussels.

Op boekhoudkundig niveau voorzien de IFRS normen dat de kosten van een kapitaalverhoging in mindering komen van het geplaatst kapitaal (€ 71 639 409,35). Bijgevolg bedraagt het kapitaal volgens de financiële staten opgesteld conform IFRS € 70 946 879,67 op 31 december 2009.

2.2 Toegestaan kapitaal

De Raad van bestuur van de vastgoedbevak mag het kapitaal in één of meerdere keren verhogen en converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uitgeven voor een maximumbedrag van € 70 392 471,38. Deze kapitaalverhogingen kunnen worden doorgevoerd via inschrijving in speciën, inbreng in natura of omzetting van reserves of uitgiftepremies. Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf jaar die is ingegaan op 12 juni 2008, datum van bekendmaking in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone Algemene Vergadering van 23 mei 2008. Op 31 december 2009 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal nog € 70 392 471,38.

3 Gecoördineerde statuten (van 29 mei 2009)

HISTORIEK.

OPRICHTINGSAKTE :

De vennootschap werd opgericht onder de benaming "Philadelphia", krachtens akte verleden voor Meester Daniel Pauporté, notaris te Brussel, op vier juli negentienhonderd tachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf juli negentienhonderd tachtig, onder nummer 1435-3.

WIJZIGINGEN AAN DE STATUTEN :

De statuten werden gewijzigd bij :

- blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Bernard Dubois, te Temse, –op dertig juni negentienhonderd drieëntachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zestien juli daarna, onder het nummer 1855-21;

- blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Bernard Dubois, te Temse, –op achtentwintig juni negentienhonderd vijfentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig juli daarna, onder het nummer 850724-17;

- blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Eric Spruyt, te Brussel, op dertien april negentienhonderd negennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig april daarna, onder het nummer 990430-142 (wijziging van de benaming in 'HOME INVEST');

- blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Eric Spruyt, te Brussel, op vier mei negentienhonderd negennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twee juni daarna, onder het nummer 990602-099 (wijziging van de benaming in 'HOME INVEST BELGIUM');

- blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Eric Spruyt, te Brussel, op zestien juni negentienhonderd negennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig juli daarna, onder het nummer 990720-719, inhoudende vaststelling van de effectieve verwezenlijking van de opschortende voorwaarden vervat in het proces-verbaal opgemaakt door voornoemde notaris Eric Spruyt, op één juni negentienhonderd negennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig juni daarna, onder het nummer 990623-459, hebbende als gevolg de goedkeuring van haar statuut van onroerend BEVAK naar Belgisch recht ;

- blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Eric Spruyt, voornoemd, en notaris Gérald Snyers d'Attenhoven, te Brussel, op negentien april tweeduizend en één, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drie mei daarna, onder het nummer 20010503-096;

- blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Eric Spruyt, voornoemd, en notaris Gilberte Raucq, te Brussel, op éénendertig mei tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zevenentwintig juni daarna, onder het nummer 20020627-217 ;

- blijkens proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris Louis-Philippe Marcelis, en notaris Edwin Van Laethem, te Elsene, notaris Michel Gernaïj, te Sint-Joost-ten-Noode, en met tussenkomst van notaris Jean-François Poelman, te Schaarbeek, op



vijftien december tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van negen januari tweeduizend en vier, onder het nummer 04002548.

- waarvan de maatschappelijke zetel werd verplaatst naar het voormelde adres blijkens beslissing van de raad van bestuur van dertig maart tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van een juni tweeduizend en vier, onder nummer 04079547.

- waarvan de statuten gewijzigd werden blijkens proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris Louis-Philippe Marcelis, op twaalf mei tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negen juni erna onder nummers 05081039 en 05081040.

- waarvan de statuten gewijzigd werden blijkens proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris Louis Philippe Marcelis, voornoemd, op tweeëntwintig mei tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zevenentwintig juni erna onder nummers 20060627/0103102 en 20060627/0103103.

- waarvan de statuten gewijzigd werden blijkens proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris Louis Philippe Marcelis, voornoemd, op vijf oktober tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zesentwintig oktober erna onder nummer 06163944 ;

- blijkens proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris Louis Philippe Marcelis, voornoemd, op zestien oktober tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van tien november erna onder nummer 06167254 ;

- blijkens proces-verbaal opgemaakt door Meester Louis Philippe Marcelis, voornoemd, op vierentwintig mei tweeduizend en zeven, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van twee augustus daarna onder het nummer 0115690;

- blijkens proces-verbaal van de Raad van bestuur opgemaakt voor Meester Louis-Philippe Marcelis, geassocieerd notaris met vestiging te Brussel, op twaalf december tweeduizend en zeven, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van negenentwintig januari daarna onder het nummer 08016202;

- blijkens proces-verbaal opgemaakt door Meester Louis-Philippe Marcelis, geassocieerd notaris met vestiging te Brussel, op drieëntwintig mei tweeduizend en acht, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van twaalf juni daarna onder het nummer 08086166;

- en voor de laatste maal, ingevolge proces-verbaal opgemaakt door Meester Louis Philippe Marcelis, voornoemd, op negenentwintig mei tweeduizend en

negen, thans neergelegd voor bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Waarvan de maatschappelijke zetel werd verplaatst naar het voormeld adres ingevolge een beslissing van de raad van bestuur genomen op datum van dertien juni tweeduizend en zeven, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van achtentwintig september daarna onder het nummer 07141471.

TITEL I : VORM – NAAM – ZETEL – DOEL – VERDELING VAN BELEGGINGEN – DUUR

VORM EN BENAMING

Artikel 1

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht voor belegging in de categorie vastgoed, zoals vermeld in artikel 122, §1, eerste alinea, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten. Zij draagt de naam 'HOME INVEST BELGIUM'. Deze naam wordt onmiddellijk gevolgd door, en alle stukken die van de vennootschap uitgaan, bevatten, de vermelding "Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal naar Belgisch recht" of "Vastgoedbelegging naar Belgisch recht". De vennootschap doet een beroep op het publieke spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

ZETEL

Artikel 2

De zetel van de vennootschap is gevestigd te Sint-Lambrechts-Woluwe (B-1200 Brussel), Woluwelaan, 60. Hij mag worden overgebracht naar iedere andere plaats in België, bij besluit van de Raad van Bestuur.

DOEL

Artikel 3

De vennootschap heeft als voornaamste doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, §1 ten eerste, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek alsook zakelijke rechten op deze onroerende goederen;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
- iii. optierechten op onroerende goederen;
- iv. rechten van deelneming in andere

vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede lid, of artikel 137 van de Wet van vier december

negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten;

v. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten en artikel 44 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;

vi. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;

vii. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, dewelke van toepassing zijn op de collectieve beleggingsinstellingen die investeren in onroerende goederen.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4 van de statuten en in overeenstemming met wetgeving die van toepassing is op de Vastgoedbevaks, mag de vennootschap:

1. zich inlaten met de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;

2. zich inlaten met het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;

3. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks; en

4. ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met wetgeving die van toepassing is op de Vastgoedbevaks:

1. ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan onroerende goederen, en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

Deze beleggingen en het aanhouden van liquiditeiten, zullen het voorwerp uitmaken van een bijzondere beslissing van de Raad van Bestuur, die hun bijkomend of tijdelijk karakter zal rechtvaardigen. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn

met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 4 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de Europese Gemeenschap of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de Europese Gemeenschap. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;

2. hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;

3. kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens een beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en, in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar maatschappelijk doel, alsook alle intellectuele rechten uitbaten die betrekking hebben op deze goederen en activiteiten.

Voor zover verenigbaar met het statuut van de Vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op enige andere wijze, aandelen verkrijgen van alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar eigen maatschappelijk doel te bevorderen.

VERDELING VAN BELEGGINGEN

Artikel 4

Het actief van de vennootschap zal belegd worden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 3 van de statuten en in overeenstemming met artikel 51 van het KB van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De onroerende goederen zullen geografisch worden verspreid over het geheel van België en, desgevallend, over de lidstaten van de Europese Unie.

De beleggingen in roerende waarden, die niet voldoen aan de definitie van vastgoed waarvan hiervoor sprake is, worden gewaardeerd en uitgevoerd in overeenstemming met artikel 56 en 57 van het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderd



eenennegentig met betrekking tot bepaalde Instellingen voor Collectieve Belegging in Roerende Waarden of in Onroerende Waarden en liquide middelen.

DUUR

Artikel 5

De vennootschap is van onbeperkte duur.

TITEL II : KAPITAAL – AANDELEN

KAPITAAL

Artikel 6

Artikel 6.1. - Maatschappelijk kapitaal:

Het maatschappelijk onderschreven kapitaal is vastgesteld op de som van eenenzeventig miljoen zeshonderd negenendertig duizend vierhonderd en negen euro vijfendertig cent (€ 71.639.409,35-) en wordt vertegenwoordigd door twee miljoen achthonderd achtentwintig duizend vijfhonderd tweeënveertig (2.828.542) aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, genummerd van 1 tot 2.828.542, dewelke elk een evenredig deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

De aandelen zijn verdeeld over twee categorieën A en B, die dezelfde rechten en voordelen toekennen, onder voorbehoud van de toepassing van de bepalingen van artikel 38 van de statuten voor wat betreft de aandelen van categorie B hieronder, te weten:

- de categorie A bevattende twee miljoen vierhonderd tweeëndertig duizend negenhonderd en tien (2.432.910) aandelen genummerd van 1 tot 2.405.657 en van 2.801.290 tot 2.828.542;
- de categorie B bevattende driehonderd vijfnegentig duizend zeshonderd tweeëndertig (395.632) aandelen genummerd van 2.405.658 tot 2.801.289, met deelneming in de resultaten van de onderhavige vennootschap in fasen, te weten:
 - honderd negenendertig duizend tweehonderd eenenzeventig (139.271) aandelen genummerd van 2.405.658 tot 2.544.928 met deelneming in de resultaten van de onderhavige vennootschap te rekenen vanaf de eerste juli tweeduizend en acht ;
 - honderd vijfendertig duizend drieënzeventig (135.073) aandelen genummerd van 2.544.929 tot 2.680.001 met deelneming in de resultaten van de onderhavige vennootschap, te rekenen vanaf de eerste december tweeduizend en acht ;
 - honderd en negen duizend honderd en elf (109.111) aandelen genummerd van 2.680.002 tot 2.789.112 met deelneming in de resultaten van de onderhavige vennootschap, te rekenen vanaf de eerste kalenderdag van de maand volgend op de maand waarin het Blok C van het onroerend complex 'Lambermont' gelegen te Schaarbeek, Lambermontlaan, 198-224 het voorwerp zal hebben

uitgemaakt van een voorlopige oplevering ;

- twaalfduizend honderd zevenenzeventig (12.177) aandelen genummerd van 2.789.113 tot 2.801.289 met deelneming in de resultaten van de onderhavige vennootschap, te rekenen vanaf de eerste kalenderdag van de maand volgend op de maand waarin het Blok D van het onroerend complex 'Lambermont' gelegen te Schaarbeek, Lambermontlaan, 198-224 het voorwerp zal hebben uitgemaakt van een voorlopige oplevering.

Artikel 6.2. - Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur wordt uitdrukkelijk gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximum zeventig miljoen driehonderd tweeënnegentigduizend vierhonderd eenenzeventig euro achtendertig cent (€ 70.392.471,38-) 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 drieëntwintig mei tweeduizend en acht.

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.

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, 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.

Artikel 6.3.- Inkoop van eigen aandelen

De vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven bij wijze van aankoop of deze in pand nemen overeenkomstig de voorwaarden voorzien door de wet.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van drieëntwintig mei tweeduizend en acht, wordt de raad van bestuur gemachtigd de aandelen van de vennootschap te verkrijgen tegen een eenheidsprijs gelijk aan minimum tachtig procent (80%) van de laatste netto-inventariswaarde die werd bekendgemaakt vóór de datum van de transactie en maximum honderd en vijf procent (105 %) van de gezegde waarde, en dit voor een termijn van achttien maanden te rekenen vanaf de gezegde buitengewone algemene vergadering, ermee rekening houdend dat de vennootschap op geen enkel ogenblik méér dan tien procent van het totaal der uitgegeven aandelen mag bezitten.

De vennootschap wordt bovendien gemachtigd, zonder dat een bijkomende voorafgaande machtiging van de algemene vergadering noodzakelijk is, bij wijze van aankoop aandelen van de vennootschap te verkrijgen indien deze aankoop noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van drieëntwintig mei tweeduizend en acht en is verlengbaar voor identieke termijnen.

Zij wordt gemachtigd om de aandelen verkregen door de vennootschap te vervreemden, op de beurs of buiten de beurs, overeenkomstig de voorwaarden bepaald door de raad van bestuur, en dit zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

De hiervoor vermelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door één of meerdere van haar rechtstreekse dochtervennootschappen, in de zin van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de verkrijging van de aandelen van een moedervennootschap door dochtervennootschappen.

Artikel 6.4.- Kapitaalverhoging

Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig het artikel 558 en, in voorkomend geval, artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen, of door beslissing van de Raad van Bestuur binnen het kader van het toegestane kapitaal. Het is de vennootschap evenwel verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen op haar eigen kapitaal. De algemene vergadering kan beslissen tot uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van oude aandelen. De

oproeping tot de algemene vergadering moet zulks uitdrukkelijk vermelden.

In geval van kapitaalverhoging met creatie van uitgiftepremies, moet het bedrag van deze premie volledig volgestort worden bij de inschrijving.

Artikel 6.5.- Voorkeurrecht

Overeenkomstig artikel 11, §1 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks kan bij een kapitaalverhoging door uitgifte van aandelen tegen een inbreng in speciën, niet worden afgeweken van het voorkeurrecht van de aandeelhouders.

Artikel 6.6-Kapitaalverhoging door inbreng in natura
In geval van een uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd:

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 gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng;

3° Het in 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

AARD VAN DE AANDELEN - AANDELENOVERDRACHT

Artikel 7

De aandelen verdeeld over de categorieën A en B zoals aangeduid in artikel 6.1. hiervoor van de statuten, zijn op naam, aan toonder of onder gedematerialiseerde vorm.

Artikel 8

Overeenkomstig de voorschriften van de Wet van twee maart negentienhonderd negentachtig is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere stemrecht verlenende financiële instrumenten van de vennootschap verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank-, Financie – en Assurantiewezen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten ofwel drie procent (3 %) ofwel vijf procent (5 %) ofwel een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan een dergelijke kennisgeving verplicht wordt.

De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen wanneer, ingevolge deze overdracht, het aantal stemrechten daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.



TITEL III : BESTUUR EN CONTROLE

RAAD VAN BESTUUR

Artikel 9

De vennootschap wordt bestuurd door een raad samengesteld uit ten minste drie (3) bestuurders en maximum negen (9) bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die door de algemene vergadering der aandeelhouders worden benoemd voor een duur van maximum zes jaar en wiens mandaat op elk moment herroepbaar is.

De algemene vergadering moet onder de leden van de raad van bestuur minstens drie (3) onafhankelijke bestuurders aanduiden. Onder onafhankelijke bestuurder verstaat men, een bestuurder die aan alle criteria voorzien door artikel 524 § 4 alinea 2 van het Wetboek van Vennootschappen beantwoordt.

In geval één of meerdere bestuurdersmandaten openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht om in het vacante mandaat te voorzien en dit tot aan de eerstvolgende algemene vergadering dewelke tot de definitieve benoeming zal overgaan. Dit recht wordt een verplichting telkens het aantal effectief in functie zijnde bestuurders niet meer het statutaire minimum bedraagt.

Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot bestuurder, moet deze een natuurlijk persoon aanduiden dewelke haar zal vertegenwoordigen in de uitoefening van haar functie als bestuurder. Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de professionele bekwaamheid en ervaring vereist voor deze functie bezitten en moeten instaan voor een autonoom beheer van de vennootschap.

DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN

Artikel 10

De Raad van Bestuur mag onder zijn leden een voorzitter benoemen. Overeenkomstig artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en zonder afbreuk te doen aan hetgeen hierna wordt vermeld betreffende het dagelijks bestuur en de delegatie, kan de raad van bestuur zijn bestuursbevoegdheden overdragen aan een directiecomité, samengesteld uit meerdere leden, al dan niet bestuurders, zonder dat deze overdracht betrekking kan hebben op het algemene beleid van de vennootschap, op de handelingen die op grond van de wet of de statuten aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op de beslissingen of handelingen waarop artikel 524ter van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing is, in welk geval de informatieprocedure voorzien door artikel 524ter, paragraaf 2 Wetboek van Vennootschappen zal worden gevolgd.

De raad van bestuur is belast met het toezicht over het directiecomité.

De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het directiecomité, de voorwaarden voor de aanstelling van haar leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht.

Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot lid van het directiecomité, benoemt deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers, een vaste vertegenwoordiger die belast wordt met de uitvoering van de opdracht in naam en voor rekening van de vennootschap.

De Raad mag het dagelijks Bestuur van de vennootschap, het Bestuur van één of meer sectoren van haar activiteiten of de uitvoering van de besluiten van de Raad delegeren aan één of meer Bestuurders, directeurs of lasthebbers.

Het dagelijks Bestuur wordt op een dergelijke wijze georganiseerd dat in de schoot van de Raad van Bestuur, hetzij twee Bestuurders gezamenlijk optredend, hetzij een gedelegeerd bestuurder die alleen optreedt en daartoe wordt aangeduid door de Raad van Bestuur, het dagelijks Bestuur waarnemen of het toezicht hierop uitoefenen.

De Raad, evenals de gemachtigden voor het dagelijks Bestuur binnen het kader van dit Bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen.

De Raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend, dit alles conform de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, en haar uitvoeringsbesluiten.

BEVOEGDHEDEN

Artikel 11

De Raad van Bestuur is bevoegd alle daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor het bereiken van het doel van de vennootschap, en alles te doen wat niet door de wet of door deze statuten aan de algemene vergadering is voorbehouden. De vennootschap wordt bestuurd in het uitsluitend belang van de aandeelhouders.

De Raad van Bestuur stelt het halfjaarlijks verslag op alsook het ontwerp van het jaarverslag en van de prospectussen waarvan sprake in artikel 129 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

De Raad van Bestuur stelt de deskundige aan in overeenstemming met het artikel 7 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van de deskundigen opgenomen in het dossier dat bij

de aanvraag om erkenning als vastgoedbevak werd gevoegd.

De Raad van Bestuur kiest eveneens een bewaarder en legt deze keuze voor aan de Commissie voor het Bank-, Financiering –en Assurantiewezen. Desgevallend stelt de Raad aan de Commissie voor het Bank-, financiering- en Assurantiewezen de wijziging van de bewaarder voor en dit overeenkomstig artikel 12, §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De Raad van Bestuur stelt de bewaarder op de hoogte van elke vastgoedverrichting van de vennootschap overeenkomstig artikel 13, §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP

Artikel 12

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. Voor elke daad van beschikking met betrekking tot vastgoed dienen, overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, steeds twee Bestuurders gezamenlijk op te treden.

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.

VERGADERINGEN VAN DE RAAD EN WIJZE VAN BERAADSLAGING

Artikel 13

De Raad van Bestuur wordt bijeengeroepen door zijn voorzitter, twee Bestuurders of de gedelegeerd

Bestuurder ten minste drie dagen voor de datum voorzien voor de vergadering.

De oproeping geschiedt geldig per brief, luchtpost, telegram, telex of fax. Elke telefonische oproeping is eveneens geldig.

Elke Bestuurder die een vergadering van de Raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een Bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig was.

Artikel 14

De vergaderingen van de Raad van Bestuur worden gehouden in België of in het buitenland, op de plaats aangeduid in de oproeping.

Indien de raad van bestuur een voorzitter onder haar leden heeft benoemd, wordt elke vergadering van de raad door de voorzitter voorgezeten. Bij zijn afwezigheid, kan de raad van bestuur een voorzitter onder de aanwezige leden aanduiden.

De persoon die de vergadering voorziet mag een secretaris, al dan niet Bestuurder, aanduiden.

Artikel 15

Iedere Bestuurder kan, hetzij schriftelijk, hetzij per telegram, telex of fax, volmacht geven aan een ander lid van de Raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen.

In elk geval kan geen enkel lid van de raad aldus meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen indien de raad niet meer dan zes leden omvat, en niet meer dan twee van zijn collega's indien de raad meer dan zes leden omvat.

Artikel 16

Behalve in geval van overmacht, kan de Raad van Bestuur 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 17

Tenzij in uitzonderlijke gevallen, betreffen de beraadslaging en de stemming in principe enkel de punten die in de dagorde zijn opgenomen. Elk besluit van de Raad van Bestuur wordt genomen met een absolute meerderheid der stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde Bestuurders, en, bij onthouding van een of meer onder hen, met de meerderheid van de andere stemgerechtigde Bestuurders. Bij gelijk aantal stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet doorslaggevend.



In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de Bestuurders en/of binnen het kader van een teleconferentie. Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

Artikel 18

De besluiten van de Raad van Bestuur worden vastgelegd in de notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris en de leden die zulks verlangen. Deze notulen worden ingelast in een speciaal register. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

BEZOLDIGING VAN DE BESTUURDERS

Artikel 19

De Bestuurders zullen worden vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, waarvan zij kunnen aantonen dat ze in de uitoefening van hun opdracht werden gemaakt.

De vergoeding zal noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de door de vennootschap verwezenlijkte verrichtingen en zal niet worden toegekend ten laste van de vennootschap, tenzij met de voorafgaande toestemming van de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen en voor zover dit overeenkomstig artikel 20, §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks in het jaarverslag wordt bekendgemaakt.

VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

De Bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap kunnen niet optreden als co-contractant in verrichtingen met de vennootschap of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gedaan wordt in het belang van de vennootschap, binnen het geplande beleggingsbeleid en overeenkomstig de normale marktvoorwaarden. In voorkomend geval dient de vennootschap voorafgaand de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen hierover in te lichten.

De verrichtingen vermeld in de eerste alinea alsook de gegevens in de voorafgaande kennisgeving worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarverslag en, in voorkomend geval, in het

halfjaarverslag toegelicht.

De voorafgaande kennisgeving geldt niet voor de verrichtingen voorzien in artikel 25 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

Artikel 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing.

COMMISSARIS

Artikel 20

Het toezicht over de handelingen van de vennootschap wordt toegekend aan één of meerdere commissarissen die worden aangeduid door de algemene vergadering voor een hernieuwbare periode van drie jaar, onder de leden van het Instituut van Bedrijfsrevisoren erkend voor het toezicht op de rekeningen van beleggingsvennootschappen dewelke op de lijst van de Commissie voor het bank-, financier- en assurantiewezen voorkomen. De verloning van de commissaris wordt vastgesteld door de algemene vergadering op het ogenblik van zijn/haar benoeming.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certificeren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Commissie voor het Bank- Financier- en Assurantiewezen bevestigt hij (bevestigen zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing van artikel 133 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten aan de Commissie voor het Bank- en Financierwezen heeft overgemaakt.

TITEL IV : ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 21

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. Wanneer de vennootschap er niet in slaagt haar beleggingen na afloop van een periode van 2 jaar vanaf de datum van inschrijving op de lijst zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede alinea van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties

en de Financiële Markten, te diversifiëren overeenkomstig de statuten en reglementaire bepalingen terzake, moet de algemene vergadering bijeenkomen om te beraadslagen en te besluiten over de eventuele ontbinding van de vennootschap en desgevallend over andere in de agenda aangekondigde maatregelen, tenzij de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen een afwijking heeft toegestaan overeenkomstig artikel 42, §3, tweede alinea van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

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.

BIJENROEPING EN WIJZE VAN BERAADSLAGING

Artikel 22

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 vierentwintig 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 vierentwintig dagen vóór de vergadering verschijnen in een nationaal verspreid blad. 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 acht dagen voor de vergadering een oproeping per aangetekende brief.

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. Om tot de vergadering toegelaten te worden moeten de houders van aandelen aan toonder uiterlijk drie werkdagen voor de datum van de voorgenomen vergadering hun aandelen deponeren in de zetel van de vennootschap of bij een financiële instelling aangewezen in de oproeping.

Binnen dezelfde termijn moeten de houders van aandelen op naam of hun vertegenwoordigers kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, te richten aan de zetel van de vennootschap. De vervulling van deze formaliteiten

kan niet geëist worden indien daarvan geen melding is gemaakt in de oproeping tot de vergadering.

Artikel 23

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten mogen schriftelijk per telegram, telex of fax gegeven worden en worden neergelegd op het bureau van de vergadering.

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.

Artikel 24

Alle aandeelhouders of hun gemachtigden zijn verplicht, alvorens aan de vergadering deel te nemen, de aanwezigheidslijst te ondertekenen, met vermelding van de naam, de voorna(m)en en de woonplaats van de aandeelhouders en van het aantal aandelen dat zij vertegenwoordigen.

Artikel 25

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur of, in geval van afwezigheid van deze laatste, door een bestuurder aangeduid door zijn collega's of door een lid van de vergadering door deze laatste aangeduid. De voorzitter van de vergadering duidt de secretaris aan.

Indien het aantal aanwezige personen het toelaat, duidt de vergadering twee stemopnemers aan op voorstel van de voorzitter.

De notulen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering, de secretaris, de stemopnemers, de aanwezige bestuurders, de commissaris(sen) en de aandeelhouders die zulks wensen.

Deze notulen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

Artikel 26

De Bestuurders beantwoorden de vragen die hen worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten.

De commissaris(sen) beantwoordt(en) de vragen die hem (hun) worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot zijn (hun) controleverslag.

Artikel 27

Elk aandeel geeft recht op één stem. Een onthouding wordt als een negatieve stem beschouwd.

Artikel 28

Geen enkele vergadering mag beraadslagen over onderwerpen die niet in de agenda werden opgenomen, behalve indien alle aandeelhouders aanwezig zijn en eenparig hun instemming verlenen om te beraadslagen over de nieuwe punten.



Behalve in de bij het volgende artikel bepaalde gevallen, kan de algemene vergadering geldig beraadslagen, wat ook het aantal aanwezige en vertegenwoordigde aandelen moge zijn, en worden de besluiten genomen bij meerderheid der stemmen (aanwezig of vertegenwoordigd).

Artikel 29

Wanneer de algemene vergadering moet beraadslagen over:

- een wijziging aan de statuten,
- een verhoging of vermindering van het maatschappelijk kapitaal,
- de uitgifte van aandelen beneden de fractiewaarde,
- de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten,

- de ontbinding van de vennootschap, moet ten minste de helft van de aandelen die het gehele kapitaal vertegenwoordigen op de vergadering vertegenwoordigd zijn. Is deze laatste voorwaarde niet vervuld, dan moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die op geldige wijze zal besluiten, ongeacht het aantal der vertegenwoordigde aandelen. De besluiten over hogergenoemde onderwerpen worden enkel geldig genomen met een meerderheid van drie vierden van de stemmen waarmee aan de stemming wordt deelgenomen. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de andere regels inzake aanwezigheid en meerderheid voorzien door het Wetboek van Vennootschappen, onder andere met betrekking tot de wijziging van het maatschappelijk doel, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen door de vennootschappen, de ontbinding van de vennootschap ingeval haar netto-actief tengevolge van een geleden verlies is gedaald tot minder dan een vierde van het maatschappelijk kapitaal en de omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere juridische vorm.

Overeenkomstig artikel 9 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, dient bovendien elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen worden voorgelegd.

TITEL V : BOEKJAAR – JAARREKENINGEN - DIVIDENDEN

Artikel 30

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op éénendertig december van elk jaar.

Op het einde van elk boekjaar maakt de Raad van Bestuur een inventaris op, alsmede de jaarrekening bestaande uit de balans, de resultatenrekening en de toelichting. Deze documenten worden overeenkomstig

de wet opgesteld. De Raad van Bestuur maakt tevens een inventaris op bij de uitgifte van aandelen of bij de wederinkoop ervan elders dan op de beurs.

De jaarrekeningen worden met het oog op hun bekendmaking geldig ondertekend, hetzij door een Bestuurder, hetzij door een persoon belast met het dagelijks Bestuur of hiertoe uitdrukkelijk gemachtigd door de Raad van Bestuur.

Artikel 31

1. Artikel 616 van het Wetboek van vennootschappen betreffende de creatie van een reservefonds is niet van toepassing op de vennootschap overeenkomstig artikel 20, §4 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier.

2. Overeenkomstig artikel 7 van het koninklijk besluit van éénentwintig juni tweeduizend en zes op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, zal de vennootschap ten titel van vergoeding van het kapitaal, een bedrag verdelen corresponderend met ten minste het positief verschil tussen de volgende bedragen:

- tachtig procent (80 %) van het bedrag bepaald overeenkomstig het schema vermeld in hoofdstuk 3 van de bijlage aan het gezegde koninklijk besluit; en
- de netto vermindering, in de loop van het boekjaar, van de schuldenlast van de vennootschap zoals gevisieerd in artikel 6 van het gezegde koninklijk besluit.

3. Het saldo zal de bestemming krijgen die er door de algemene vergadering aan zal worden gegeven op voorstel van de Raad van bestuur.

Artikel 32

De betaling van de dividenden waarvan de uitkering door de jaarvergadering werd besloten, geschiedt op de tijdstippen en op de plaatsen bepaald door haar of door de Raad van Bestuur.

Artikel 33

De Raad van Bestuur mag besluiten over te gaan tot uitkering van interimdividenden en de betalingsdatum ervan vaststellen.

Artikel 34

Elke uitkering van dividenden of interimdividenden die gebeurde in strijd met de wet dient door de aandeelhouder die deze heeft ontvangen te worden terugbetaald, indien de vennootschap bewijst dat de aandeelhouder wist dat de uitkering te zijnen gunste in strijd met de voorschriften was of daarvan, gezien de omstandigheden, niet onkundig kon zijn.

TITEL VI : ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 35

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.

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.

De aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening.

Indien de vennootschap in de loop van de twee jaren die volgen op de inschrijving op de lijst zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede alinea van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, wordt ontbonden en in vereffening gesteld, zullen de Promotoren de door de aandeelhouders betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van aandelen van de vennootschap, verhoogd met de door de vennootschap betaalde vergoedingen voor dienstverlening door een vennootschap waarmee de vennootschap of een Promotor van de vennootschap verbonden zijn of waarmee de vennootschap of een Promotor van de vennootschap een deelnemingsverhouding hebben, terugbetalen.

Artikel 36

Behalve in het geval van fusie of splitsing, wordt het netto-actief van de vennootschap, na delging van alle passiva, billijk verdeeld onder alle aandeelhouders van de vennootschap naar verhouding van hun aandelenbezit.

TITEL VII : ALGEMENE BEPALINGEN

KEUZE VAN WOONPLAATS

Artikel 37

Iedere bestuurder en vereffenaar van de vennootschap die in het buitenland woonachtig is, wordt tijdens de duur van zijn functie geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de vennootschap waar hem alle mededelingen, betekeningen en dagvaardingen geldig kunnen worden gedaan.

De clausules die strijdig zijn met de dwingende bepalingen van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten of met haar uitvoeringsbesluiten en meer in het bijzonder het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, worden als niet geschreven beschouwd.

Overeenkomstig artikel 119, §4 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten zijn de artikelen 439, 441, 448, 440, 456, 4°, 477, 462, 141, 165, 166, 167,

559, en 616 van het Wetboek van Vennootschappen (voorheen artikels 29, §1, 2 en 5; 29ter, 46, 1ste en 2de alinea, 64, §2, 70bis, 77, 6de alinea van de Wet op de Vennootschappen) niet van toepassing op de vennootschap.

TITEL VIII : OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 38

Het geheel van de twee miljoen vierhonderd tweeëndertig duizend negenhonderd en tien aandelen van categorie A genummerd van 1 tot 2.405.657 en van 2.801.290 tot 2.828.542 geven recht op het dividend van het lopende boekjaar begonnen op één januari tweeduizend en negen evenals op toekomstige dividenden.

Bovendien:

- de twee miljoen honderd achtenzeventig duizend zeshonderd zevenenvijftig (2.178.657) aandelen van de categorie A die bestaan op één januari tweeduizend en acht, genummerd van 1 tot 2.178.657 geven recht op het dividend van de vroegere boekjaren waarop zij recht hebben rekening houdend met hun respectievelijke uitgiftevoorwaarden, die nog niet zouden zijn verdeeld op datum van zes mei tweeduizend en negen.

- het geheel van de twee miljoen vierhonderd en zeven duizend zevenhonderd vijftienveertig (2.407.745) aandelen van categorie A genummerd van 1 tot 2.405.657 en van 2.801.290 tot 2.803.377 geven recht op het dividend van het boekjaar begonnen op één januari tweeduizend en acht, die nog niet zouden zijn verdeeld op datum van zes mei tweeduizend en negen.

De driehonderd vijftiennegentig duizend zeshonderd tweeëndertig (395.632) aandelen van categorie B, genummerd van 2.405.658 tot 2.801.289, delen in de resultaten van de onderhavige vennootschap in fasen, als volgt:

- honderd negenendertig duizend tweehonderd eenenzeventig (139.271) aandelen genummerd van 2.405.658 tot 2.544.928 vanaf de eerste juli tweeduizend en acht ;

- honderd vijftendertig duizend drieënzeventig (135.073) aandelen genummerd van 2.544.929 tot 2.680.001 vanaf de eerste december tweeduizend en acht ;

- honderd en negen duizend honderd en elf (109.111) aandelen genummerd van 2.680.002 tot 2.789.112 vanaf de eerste kalenderdag van de maand volgend op de maand waarin het Blok C van het onroerend complex 'Lambermont' gelegen te Schaarbeek, Lambermontlaan, 198-224 het voorwerp zal hebben uitgemaakt van een voorlopige oplevering ;

- twaalfduizend honderd zevenenzeventig (12.177) aandelen genummerd van 2.789.113 tot 2.801.289 vanaf



de eerste kalenderdag van de maand volgend op de maand waarin het Blok D van het onroerend complex 'Lambermont' gelegen te Schaarbeek, Lambermontlaan, 198-224 het voorwerp zal hebben uitgemaakt van een voorlopige oplevering.

4 De vastgoedbevak: wettelijk kader en fiscaal stelsel

4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader van de vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) werd ingevoerd door de Wet van 4 december 1990 en die van 20 juli 2004, alsook door de Koninklijke Besluiten van 10 april 1995, 10 juni 2001, 4 maart 2005 en 21 juni 2006. Dit maakte de oprichting in België van instellingen voor beleggingen in vastgoed, zoals deze in vele andere landen bestaan, mogelijk. Zo kennen we de REIT's ('Real Estate Investment Trusts') in de Verenigde Staten, de 'Fiscale Beleggingsinstellingen' (FBI's) in Nederland, de 'Grundwertpapiere' in Duitsland en de 'Sociétés d'Investissements en Immobilier Cotées' (SIIC's) in Frankrijk.

Het was de intentie van de wetgever dat vastgoedbevaks een grote transparantie in vastgoedbeleggingen zouden garanderen en een maximum aan winst zouden uitkeren, en hierbij van een groot aantal voordelen zouden genieten, met name op fiscaal vlak.

Vastgoedbevaks vallen onder het toezicht van de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen (CBFA) en zijn onderhevig aan een specifieke reglementering, waarvan de voornaamste kenmerken zijn:

- het gaat om een vennootschap met vast kapitaal met een minimaal startkapitaal van € 1,25 miljoen;
- de vennootschap kan ofwel de vorm aannemen van naamloze vennootschap (nv), ofwel die van commanditaire vennootschap op aandelen (CVA);
- de beursnotering is verplicht en ten minste 30 % van de aandelen dient op de markt aangeboden te worden;
- de activiteiten zijn beperkt tot beleggingen in vastgoed;
- de schuldgraad beperkt zich tot 65 % van de geschatte portefeuillewaarde op het moment van het aangaan van de lening;
- de portefeuille wordt geboekt aan de reële waarde en de gebouwen worden niet afgeschreven;
- de portefeuille moet gediversifieerd zijn. Geen enkel gebouw mag meer dan 20 % van het patrimonium uitmaken, behoudens afwijking toegestaan door de CBFA. Er valt op te merken dat deze afwijking sinds het Koninklijk Besluit van

10 juni 2001 niet meer kan bekomen worden indien de schuldgraad boven de 33 % uitstijgt;

- er gelden zeer strenge regels inzake belangenconflicten;
- de vastgoedbevak betaalt enkel belastingen op de verworpen uitgaven en op de abnormale en goedgunstige voordelen. Er geldt dus een vrijstelling van vennootschapsbelasting (Ven. B.) voor zover de vastgoedbevak de verplichting van minimumuitkering, zoals bepaald in artikel 7 van het KB van 21 juni 2006, eerbiedigt;
- er dient heden geen roerende voorheffing op de dividenden van de residentiële vastgoedbevaks, zoals Home Invest Belgium, ingehouden te worden. Te dien einde dient minstens 60 % van hun vastgoedportefeuille uit residentieel vastgoed in België te bestaan.

Vennootschappen die aan de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen hun erkenning als vastgoedbevak aanvragen of die met een vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan een specifieke belasting (exitaks), vergelijkbaar met een liquidatiebelasting, op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves, aan 16,5 %, vermeerderd met de bijkomende crisisbijdrage (momenteel 3 %).

Home Invest Belgium verkreeg haar erkenning als residentieel vastgoedbevak op 16 juni 1999.

Fiscaal stelsel

Onderstaande informatie is gebaseerd op de fiscale wetgeving en de gebruiken op het ogenblik van het opstellen van dit jaarverslag. Ze zou derhalve in de toekomst kunnen gewijzigd worden, zelfs met terugwerkende kracht, en wordt slechts ten informatieve titel meegedeeld. Elke aandeelhouder en elke potentiële belegger wordt verzocht om zich bij zijn adviseurs over zijn fiscale toestand te informeren.

4.2 Dividenden

Principe

Volgens de huidige fiscale wetgeving zijn de dividenden die uitgekeerd worden aan de aandeelhouders van Home Invest Belgium niet onderworpen aan roerende voorheffing, aangezien de vastgoedbevak, overeenkomstig het statuut van residentiële vastgoedbevak, meer dan 60 % van zijn patrimonium belegt in residentieel vastgoed in België. Zie in dit verband hoofdstuk 'Risicofactoren' onder punt 1.

Belgische natuurlijke personen

Voor de Belgische natuurlijke personen die ten privétitel optreden en aan de personenbelasting onderworpen zijn en die voor eigen rekening handelen, is er geen

belasting op de ontvangen dividenden. Voor de Belgische natuurlijke personen die beroepshalve optreden, zijn de ontvangen dividenden belastbaar tegen de normale belastingvoet van de natuurlijke personen.

Belgische rechtspersonen

Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, is er geen belasting op de ontvangen dividenden.

Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België

De Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België worden in principe belast op de geïnde dividenden tegen het geldende tarief inzake de vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de 'Definitief Belaste Inkomsten' (DBI). Het dividend zal dus belastbaar zijn volgens het stelsel van de vennootschapsbelasting, of de belasting van niet-inwoners, tegen het tarief van 33,99 % (zijnde het basistarief, vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%). In bepaalde omstandigheden kan een verminderd tarief van toegepassing zijn.

Niet-inwoners, natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen zonder vaste inrichting in België

Er wordt geen roerende voorheffing ingehouden op de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium.

4.3 Meer- en minwaarden

Belgische natuurlijke personen

In België zijn de meerwaarden, die bij verkoop van aandelen Home Invest Belgium door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd in het kader van het normaal beheer van zijn privépatrimonium, niet belastbaar. Tevens zijn de minwaarden op aandelen fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een heffing van 33 %, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen die kunnen verschillen van gemeente tot gemeente, indien de gerealiseerde meerwaarden als speculatief worden beschouwd.

Tevens kunnen ze belast worden tegen het tarief van 16,5 %, vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen die kunnen verschillen van gemeente tot gemeente, indien de aandelen worden overgedragen aan een buitenlandse vennootschap en betrekking hebben op een deelneming van meer dan 25 % in het kapitaal van de vennootschap. Belgische natuurlijke personen die deze aandelen houden in het kader van een beroepsactiviteit, worden belast tegen de gewone progressieve tarieven op de meerwaarden die zij uit de

verkoop van de aandelen realiseren, of tegen 16,5 %, indien ze sinds meer dan vijf jaar in hun bezit zijn.

Belgische rechtspersonen

De meerwaarden die op aandelen Home Invest Belgium worden verwezenlijkt door een Belgische belastingplichtige die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen is, zijn in principe in België niet belastbaar. De minwaarden op de aandelen zijn fiscaal niet aftrekbaar.

Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België

De meerwaarden die worden gerealiseerd door een Belgische vennootschap of door een buitenlandse vennootschap met een vaste inrichting in België, op aandelen Home Invest Belgium, zijn volledig belastbaar. De (vastgestelde of gerealiseerde) minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

Niet-inwoners, natuurlijke personen zonder vaste inrichting in België

De meerwaarden die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium door niet-inwoners, natuurlijke personen, worden gerealiseerd, vallen in principe onder het normaal beheer van hun privépatrimonium en zijn in België niet belastbaar. De minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

De inwoners van landen waarmee België een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belastingheffing heeft afgesloten, zijn in principe niet onderworpen aan de belasting op deze meerwaarden in België.

4.4 Taks op beursverrichtingen

De inschrijving op nieuwe aandelen (primaire markt) is niet onderworpen aan de taks op beursverrichtingen. De aan- en verkoop echter en alle andere acquisities en overdrachten onder bezwarende titel in België van bestaande aandelen (secundaire markt), via een professionele tussenpersoon, zijn onderworpen aan de beurstaks op de verhandeling van effecten, in principe ten belope van 0,17 % van de koopprijs. Het bedrag van de taks op de verhandeling van effecten is geplafonneerd tot maximaal € 500 per transactie en per partij.

In geen geval is een taks op beursverrichtingen verschuldigd door:

- (i) professionele tussenpersonen, beschreven in artikel 2, 9° en 10° van de Wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen;
- (ii) verzekeringsondernemingen, beschreven in artikel 2, §1 van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975,



die voor eigen rekening handelen;

(iii) pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, §3, 6° van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;

(iv) instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 4 december 1990, die voor eigen rekening handelen; of

(v) niet-rijksinwoners (tegen aflevering van een attest van hun status als niet-rijksinwoner).

4.5 Taks op de fysieke levering van effecten aan toonder

Sinds 1 januari 2008, ingevolge de Wet van 14 december 2005, is de fysieke aflevering van de aandelen van Home Invest Belgium niet meer mogelijk.

5 Verklaringen

5.1 Verklaringen met betrekking tot de toekomst – informatie van derden – verantwoordelijke personen

Dit jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst.

Dergelijke verklaringen bevatten onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de huidige verwezenlijkingen verschillen van de toekomstige resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de verwezenlijkingen die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren, houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

De Gedelegeerd bestuurder Xavier Mertens, één van de twee effectieve leidinggevenden van de vennootschap, is verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag.

Hij heeft ernaar gestreefd om de informatie in dit jaarlijks financieel verslag te controleren en verklaart dat, bij zijn weten, de gegevens in dit jaarlijks financieel verslag aan de realiteit beantwoorden en dat geen enkel gegeven werd weggelaten, dat de betekenis van dit jaarlijks financieel verslag zou kunnen wijzigen. Bij zijn weten:

- geeft de in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen opgestelde jaarrekening een waarheidsgetrouw beeld van het patrimonium, de financiële situatie en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- bevat het beheersverslag een waarheidsgetrouwe uiteenzetting van de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van Home Invest

Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden, waarmee zij zich geconfronteerd zien.

Home Invest Belgium verklaart ook dat informatie afkomstig van derden waargetrouw weergegeven is in onderhavig jaarlijks financieel verslag en dat, voor zover de vastgoedbevak 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 als gevolg zou hebben dat de weergegeven informatie onnauwkeurig of bedriegelijk zou zijn.

5.2 Historische financiële informatie

De jaarlijkse financiële verslagen (die de geconsolideerde financiële staten samen met een verkorte versie van de statutaire rekeningen, de geconsolideerde beheersverslagen, de verslagen van de Commissaris en de schattingsverslagen omvatten), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële verslagen, de beschrijving van de financiële toestand, informatie betreffende verbonden partijen en de historische financiële informatie betreffende de boekjaren 2008 en 2007, zijn bij verwijzing in huidig jaarlijks financieel verslag opgenomen.

Deze documenten kunnen eveneens geraadpleegd en gedownload worden op de website www.homeinvestbelgium.be.

5.3 Gouvernemente en andere strategie of factor

Voor wat om het even welke strategie of factor van gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke aard betreft, die de activiteiten van Home Invest Belgium gevoelig heeft beïnvloed of zou kunnen beïnvloeden, rechtstreeks of onrechtstreeks, zie hoofdstuk 'Risicofactoren' onder punt 2.

5.4 Lopende rechtsgedingen of scheidsrechtelijke procedures

Er bestaat geen enkele procedure die recent een relevante invloed heeft gehad of zou kunnen hebben op de financiële situatie of de rendabiliteit van Home Invest Belgium.

5.5 Verklaringen betreffende de bestuurders en het Uitvoerend management

Home Invest Belgium verklaart dat:

1. Bij haar weten, in de loop van de laatste vijf jaar:
 - geen enkele van haar bestuurders en geen enkel lid van het Uitvoerend management werd veroordeeld wegens fraude, geen enkele officiële

beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een wettelijke of toeziende overheid en dat ze, in hun hoedanigheid van bestuurder, niet bij een faillissement, een sekwester of een vereffening betrokken zijn geweest;

- de bestuurders en de leden van het Uitvoerend management niet door een rechtbank werden belet om op te treden als lid van het bestuurs- of het directieorgaan of om tussen te komen in het beheer en het bestuur van de zaken van Home Invest Belgium;
 - met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst of overeenkomst van dienstverlening werd afgesloten, die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de overeenkomsten voor levering van diensten afgesloten met de Gedelegeerd bestuurder Xavier Mertens en de EBVBA YLKATT, permanent vertegenwoordigd door Jean-Luc Colson, bepalingen inzake opzeg en verbrekingsvergoeding bevatten (zie hoofdstuk 'Corporate Governance Verklaring', punten 5.4 en 5.5);
2. tot op heden geen enkele optie op Home Invest Belgium-aandelen werd toegekend;
3. er tussen de bestuurders geen enkele familieband bestaat.

5.6 Andere mandaten van de bestuurders en de effectief leidinggevenden die de voorbije 5 jaar werden uitgeoefend¹

Michel Pleeck

Le Patrimoine Immobilier NV, Le Certificat Foncier NV, IREC Westland NV, L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center NV, L'Investissement Foncier Woluwé Extension NV, L'Investissement Foncier Kortrijk Ring Shopping Center NV, Home Invest Management NV, Sedilec CV, Seditel CV*, Congrégation des Soeurs du Christ VZW, La Hulpe Sportive VZW.

Xavier Mertens

Home Invest Management NV, Belliard 21 NV, Alltherm NV, UPSI-BVS, ULI Belgium, Emix BVBA.

Guillaume Botermans

Paribacert I*, Paribacert II*, Paribacert III*, Immorente*, Artesimmo*, Arm-Stones Partnership BVBA, Pro Materia VZW, M2 NV.

Ghislaine Darquennes

Metropolitan Buildings NV, Immolouneuve NV, Certinvest NV, Park De Haan NV.

Luc Delfosse

IVG Real Estate Belgium NV, Property Security Belgium NV, Batipromo NV, Asticus Europe GIE, Opus II SARL Lxbg, Stodiek Beteiligug I Lxbg, Stodiek Beteiligug II Lxbg, Wertkonzept Holland IV Berlin, Wertkonzept Holland V Berlin, Organisation Immobilière NV, Jazz Station VZW, FCM Brussels Strombeek VZW, Gemeentelijke autonome Regie van Sint-Joost-ten-Noode, Centre Mommens NV, BECI, Promenades Vertes NV, Simazone NV, Crommelynck NV.

Gaëtan Hannecart

Matexi Group NV, Matexi NV, Tradiplan NV, Sibomat NV, Entro NV, Wilma Project Development NV, Ankor Invest NV, Brufin NV, Nimmobo NV, Depatri NV, Campagne du Petit Baulers NV, Hooglatem NV, Matexi Luxembourg, Nieuw Bilzen NV, Wiprover NV, BI Invest NV, Het Schepenhof NV, Kempense Bouwwerken NV, La Cointe NV, Renoplan NV, SDM NV, Simfi NV, QuaeroQ CVA, UPSI-BVS VZW, NFTE Belgium VZW, Cofinimmo NV, Grimalt NV*, Schoonbeek NV, Itinera Institute.

Liévin Van Overstraeten

VOP NV, Immovo NV, Sippelberg NV, Rolem Belgium NV, Cocky NV, Brussels Sport Pass VZW, Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Robelproduct SRL (Roemenië), Robeldoors SRL (Roemenië), Belconstruct SRL (Roemenië), Immorobel SRL (Roemenië), C&C SRL (Roemenië).

Guy Van Wymersch-Moons

Blauwe Toren NV, Brustar One NV, Cabesa NV, Cornaline House NV, Evers Freehold NV, Immo Instruction NV, Immo Jean Jacobs NV, Immobilière du Parc Hôtel NV, Immo Zellik NV, Instruction NV, La Tourmaline NV, Leasinvest Real Estate SCA, Leg II Meer 15 NV, Leg II Meer 22-23 NV, Leg II Meer 42-48 NV, Lex 65 NV, Marina Building NV, Messancy Réalisation NV, MUCC NV, Parc Louise NV, QB19 NV, RAC Hasselt NV, Royaner NV, Royawyn NV, Sodimco NV, The Bridge Logistics NV, Transga NV, Trèves Freehold NV, Trèves Leasehold NV, Vepar NV, WaterLeau NV, Zaventem Properties I NV, Zaventem Properties II NV, Upar NV, Beran NV, Immo Jean Jacobs NV, WOM, UPSI., Leasinvest Immo LUX, Froissart Léopold NV, Parc Léopold NV, Wathall NV, Maison de l'Assurance.

Ylkatt ebvba

Deze vennootschap heeft geen bestuursmandaten. Haar Permanente vertegenwoordiger, Jean-Luc Colson, is

¹ De beëindigde mandaten werden met een asterisk aangeduid.



bestuurder van volgende vennootschappen:
Home Invest Management NV, Belliard 21 NV, Alltherm NV, Ylkatt ebvba.

5.7 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 CESR in verband met de implementatie van Verordening nr. 809/2004 van de Europese Commissie inzake het prospectus. De bekendmaking van de pro forma financiële informatie is dus niet vereist.

5.8 Financiële communicatie aan de aandeelhouders – plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten worden bewaard

De oprichtingsakte en de statuten van Home Invest Belgium liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en de zetel van de vennootschap.

De jaarrekening wordt neergelegd bij de Nationale Bank van België. Elk jaar worden de jaarrekening en de daarop betrekking hebbende verslagen verstuurd naar de houders van aandelen op naam en alle personen die erom verzoeken.

De oproepingen van de aandeelhouders voor de Algemene Vergaderingen van aandeelhouders en de andere verplichte publicaties worden in de financiële pers en op onze bovenvermelde website bekendgemaakt.

De tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen bevatten onder meer de netto inventariswaarde per aandeel, alsook de waardering van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium.

De beslissingen betreffende de benoeming en de afzetting van de leden van de Raad van bestuur worden in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt.

Elke belangstellende persoon kan zich gratis op de website www.homeinvestbelgium.be laten registreren om via e-mail de perscommuniqués en de verplichte financiële informatie te ontvangen.

5.9 Belangrijke wijzigingen sinds het einde van het boekjaar

Sinds het afsluiten van het boekjaar 2009 heeft er zich geen enkele belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan.

5.10 Bijkomende informatie meegedeeld in het kader van bijlage I van het Prospectusreglement 809/2004

- Er is geen enkele beperking mee te delen inzake het gebruik van het kapitaal, dat een wezenlijke invloed zou gehad hebben of zou kunnen hebben, direct of indirect, op de activiteiten van de vennootschap.
- Buiten de contracten afgesloten met de leden van het Uitvoerend management (cfr. hierboven: Corporate Governance Verklaring, punten 5.4 en 5.5), zijn er geen andere contracten van dienstverlening die de leden van de bestuursorganen, de directie of het toezicht aan de vennootschap verbinden of aan één van haar dochterondernemingen, en die de toekenning van voordelen voorzien bij het einde van dergelijk contract.
- Er zijn geen transacties geweest met verwanten in de zin van artikel 19 van het Prospectusreglement (cfr. art. 19).
- De belangrijke contracten afgesloten gedurende de twee laatste boekjaren van de vastgoedbevak zijn uiteengezet in het beheersverslag van dit jaarlijks financieel verslag of in dat van het boekjaar 2008, dat kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (cfr. art. 22).
- Gedurende de geldigheidsduur van huidig registratiedocument, kunnen in voorkomend geval de volgende documenten in fysieke vorm geraadpleegd worden op de zetel van de vennootschap (cfr. art. 24):
 - a) de oprichtingsakte en de statuten van de vennootschap;
 - b) alle rapporten, correspondentie en andere documenten, de historische financiële informatie, de schattingen en verklaringen opgesteld door de expert op vraag van de vennootschap, waarvan een deel is opgenomen of vermeld in huidig registratiedocument;
 - c) de historische financiële informatie van de vennootschap en haar dochterondernemingen voor elk van de voorbije twee boekjaren voorafgaand aan de publicatie van huidig registratiedocument.



Lexicon

BEZETTINGSGRAAD

De gemiddelde bezettingsgraad, berekend op basis van de huurinkomsten voor het volledige boekjaar, d.w.z. van 1 januari 2009 tot 31 december 2009, met inbegrip van de huurwaarborgen. Alle vastgoedbeleggingen van de portefeuille zijn opgenomen in de berekening, met uitzondering van de projectontwikkelingen en de gebouwen bestemd voor de verkoop.

BOUWJAAR

Het jaar dat het gebouw werd opgetrokken of waarin het voor het laatst grondig werd gerenoveerd.

GESCHATTE BRUTOHUURWAARDE (GHW)

De huurwaarde die volgens de vastgoedexpert overeenkomt met de markthuur.

HUROPPELVAKTEN

De oppervlakten die door de vastgoedexpert van de vastgoedbevak in aanmerking worden genomen. Ze omvatten 50% van de oppervlakten van de terrassen en 10% van de oppervlakten van de privétuinen.

LOPENDE BRUTOHUUR

De laatste lopende brutohuur per maand of per kwartaal, van kracht op 31 december 2009 en omgerekend op jaarbasis. Hij omvat de eventuele huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten en houdt tevens rekening met het eventuele meubilair. Hij kan dus verschillen van de werkelijk tijdens het boekjaar ontvangen huur zoals die is genoteerd in de resultatenrekening, als er bijvoorbeeld een leegstand is of als er inmiddels een indexering heeft plaatsgevonden.

NETTO COURANT RESULTAAT

Het netto courant resultaat is gelijk aan het netto resultaat min het resultaat op de portefeuille.

NETTO INVENTARISWAARDE

De netto inventariswaarde of intrinsieke waarde, in totaal of per aandeel, is de waarde van het netto actief, in totaal of per aandeel, die rekening houdt met de laatste reële waarde van de vastgoedportefeuille, zoals bepaald door de vastgoedexpert van de vastgoedbevak. In IFRS, omvat de netto inventariswaarde het eindejaarsdividend, in afwachting van de goedkeuring door de gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders.

PAYOUT RATIO

De payout ratio stemt overeen met het toegekende dividend in vergelijking met het uitkeerbaar resultaat, berekend op geconsolideerde basis.

REËLE WAARDE

De reële waarde van een gebouw of van een portefeuille gebouwen is de investeringswaarde ervan, na aftrek van de mutatiekosten, als volgt berekend:

- 10 of 12,5 %, naargelang het Gewest waarin het betrokken gebouw ligt, voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich lenen aan een stuk per stuk verkoop.
- 10 of 12,5 %, naargelang het Gewest waarin het betrokken gebouw ligt, voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen aan een stuk per stuk verkoop en die een investeringswaarde hebben van minder dan € 2,5 miljoen;
- 2,5 % voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen aan een stuk per stuk verkoop, en die een investeringswaarde hebben van meer dan € 2,5 miljoen.

RETURN

De return voor de aandeelhouder is gelijk aan het dividend van het boekjaar plus de groei van de netto inventariswaarde tijdens het boekjaar.

VELOCITEIT

Velociteit is de ratio tussen het jaarlijks verhandeld volume en het totaal aantal aandelen begrepen in de free float.

WERKELIJKE HUUR

De lopende brutohuur op 31 december 2009, op jaarbasis, exclusief huurgaranties en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten.

Agenda van de aandeelhouder

- Jaarresultaten van het boekjaar 2009 : 4 maart 2010
- Algemene Vergadering over het boekjaar 2009
Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 31 maart 2010: 4 mei 2010
- Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2009: 14 mei 2010
- Halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2010 : 26 augustus 2010
- Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 30 september 2010 : 18 november 2010
- Jaarresultaten van het boekjaar 2010 : 3 maart 2011
- Algemene Vergadering over het boekjaar 2010
Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 31 maart 2011 : 3 mei 2011
- Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2010 : 13 mei 2011



Investor relations contact

Xavier Mertens
CEO

xavier.mertens@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

Dit jaarlijks financieel verslag maakt een registratiedocument uit, in de zin van artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het werd goedgekeurd door de Commissie voor Bank-, Financie- en Assurantiewezen in overeenstemming met artikel 23 van voornoemde wet, op 6 april 2010.

Home Invest Belgium heeft voor het Frans gekozen als officiële taal; enkel het Franstalige jaarlijks financieel verslag heeft bewijskracht. De Nederlandstalige en Engelstalige versies zijn gebaseerd op een vertaling, uitgegeven onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium

Le rapport financier annuel en Français est disponible au siège de la société.

The annual financial report in English is available at the head office of the company.

Design en ontwerp: www.theimagecompany.be



Home Invest Belgium NV

Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Woluwelaan 60, bus 4, B -1200 Brussel

T +32 2 740 14 50 – F +32 2 740 14 59
info@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPR: 0420.767.885

