



Housing life



FINANCIËEL
JAARVERSLAG
2012



INHOUD

3	Profiel
4	Historiek
8	Risicofactoren
18	Brief aan de aandeelhouders
22	Kerncijfers
26	Beheersverslag
26	Strategie
30	Markante gebeurtenissen van het boekjaar
33	Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening
41	Gebeurtenissen sinds de afsluiting van het boekjaar
42	Vooruitzichten 2013
43	Corporate governance-verklaring
61	Maatschappelijk verantwoord ondernemen
64	Home Invest Belgium op de beurs
64	Evolutie van het aandeel
67	Kerncijfers van het aandeel op 31 december 2012
67	Dividend
68	Rendement
70	Aandeelhouderschap op 31 december 2012
71	Beleggersprofiel voor Home Invest Belgium aandelen
71	Agenda van de aandeelhouder
74	Vastgoedverslag
74	Toestand van de residentiële vastgoedmarkt in België
90	Verslag van de vastgoedexpert over het boekjaar 2012
91	Geconsolideerde vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium
104	Financiële staten
104	Geconsolideerde jaarrekening
111	Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening
132	Statutaire jaarrekening
134	Verslagen van de Commissaris
140	Permanent document
140	Algemene inlichtingen
141	Maatschappelijk kapitaal
141	Gecoördineerde statuten - uittreksels
147	De vastgoedbevak en diens fiscaal stelsel
150	Verklaringen
154	Lexicon

“In een residentiële vastgoedbevak zoals Home Invest Belgium investeren heeft voor de aandeelhouder het voordeel van liquiditeit, diversificatie en fiscale optimalisatie tegenover het rechtstreeks investeren in vastgoed”



PROFIEL

Home Invest Belgium is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (BEVAK) die gespecialiseerd is in investeringen in residentieel vastgoed. Het vermogen van de vennootschap is verspreid over de stadscentra van België (ten belope van 72% in Brussel en 14% zowel in Vlaanderen als in Wallonië).

Op 31 december 2012 omvat de vastgoedportefeuille in exploitatie van Home Invest Belgium 73 gebouwen op 42 sites, die een totale oppervlakte van +/- 125 000 m² vertegenwoordigen. De reële waarde van deze portefeuille (met uitsluiting van de lopende projectontwikkelingen en de gebouwen bestemd voor de verkoop) bedraagt € 242 miljoen¹, waarvan 77% in residentieel vastgoed is geïnvesteerd.

De aandelen van Home Invest Belgium zijn op de beurs van Euronext Brussel genoteerd. De beurskapitalisatie bedraagt € 217 miljoen op het moment van afsluiting van het boekjaar 2012.

Home Invest Belgium is 13 jaar geleden opgericht. De vennootschap hanteert een coherente strategie die gericht is op waardecreatie en dividendgroei in het belang van al haar aandeelhouders, gekoppeld aan een bijdrage tot één van de fundamentele rechten en behoeften van de bevolking: het recht op behoorlijke huisvesting (art. 23 van de Grondwet).

Sinds haar oprichting in 1999 heeft Home Invest Belgium haar initiële vastgoedportefeuille verzesvoudigd.

In €	Investeringswaarde van de portefeuille
31/12/2012	285 889 000
31/12/2011	272 247 567
31/12/2010	246 558 323
31/12/2009	229 001 892
31/12/2008	218 821 398
31/12/2007	179 553 208
31/12/2006	154 250 086
31/12/2005	128 939 823
31/12/2004	84 573 857
31/12/2003	66 927 850
31/12/2002	57 288 245
31/12/2001	51 361 059
31/12/2000	44 261 389
1/06/1999	43 181 416

Home Invest Belgium hergroepeert intern de 4 beroepen die deel uitmaken van de levenscyclus van een gebouw:

- aankoop;
- ontwikkeling;
- administratief, commercieel en technisch beheer;
- verkoop.

¹ De reële waarde van de vastgoedportefeuille, projectontwikkelingen inbegrepen, bedraagt € 243 miljoen.

Oprichting Home Invest Belgium

Erkenning als vastgoedbevak

Beursintrodactie

1999



Fusie met NV Les Résidences du Quartier Européen

Aankoop gebouw Birch House¹

2002



Oplevering gebouw Giotto (sleutel-op-de-deur-aankoop)

Fusie met NV 205 Rue Belliard

Fusie met NV Patroonshuis

2005



HISTORIEK



2001

Fusie met NV Mons Real Estate



2003

Inbreng 3 gebouwen van de groep AXA Belgium



2006

Fusie met NV Immobilière Prince d'Orange

Kapitaalsverhoging t.b.v. € 31,6 miljoen door uitgifte nieuwe aandelen

¹ Het gebouw "Birch House" is ook bekend onder de naam "Cours Saint-Michel".

Fusie met NV Investim

Fusie met NV
Immobilière Van Volxem

Oplevering Residentie
Colombus (sleutel-op-
de-deur-aankoop)

2007



Fusie met BVBA
ERIV Mechelen

Fusie met NV
Les Erables Invest

2009



Gedeeltelijke splitsing met NV Masada

Aankoop Quai de Rome in Luik

Gedeeltelijke splitsing met NV VOP

Splitsing met NV Urbis

2011



HOME INVEST BELGIUM



© Yvan Clavie

2008

Gedeeltelijke splitsing
met NV VOP

Fusie met NV JBS

2010

Fusie met NV Alltherm

Herontwikkeling in
4 fasen van de City
Gardens gedurende de
boekjaren 2010 en 2011

Oplevering Jourdan 85,
ontwikkeld voor eigen
rekening

2012

Oplevering gebouw
Odon Warland-Bulins

Oplevering hotel Adagio Access Brussels
Europe (sleutel-op-de-deur-aankoop)

Ondertekening compromis inzake
aankoop gebouwen vastgoedcertificaat
"Louvain-la-Neuve 1976"

1 RISICO- FACTOREN



ODON WARLAND - BULINS (JETTE)



RISICOFACTOREN

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

Het optreden van deze risico's kan een ongunstig effect hebben op de 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 desinvesteringsbeslissingen, haar financiering en het optimaal aanwenden van haar fondsen.

Home Invest Belgium wil deze risico's zo goed mogelijk beheren om recurrente en stabiele huurinkomsten en een meerwaardepotentieel te genereren. Deze risico's worden regelmatig opgevolgd, zowel door het uitvoerend management als door de Raad van bestuur, die een voorzichtig beleid hebben ontwikkeld om de vastgoedbevak en haar aandeelhouders zo goed mogelijk te beschermen wanneer deze risico's zich zouden voordoen.

De belangrijkste risico's worden hierna besproken, evenals de verschillende factoren en maatregelen om de potentiële negatieve impact ervan te beperken.

► Risico's verbonden aan de markt

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Risico van verslechtering van de economische conjunctuur	<ol style="list-style-type: none">1. Negatieve invloed op de vraag, zowel op de huurmarkt als de koopmarkt2. Daling van de bezettingsgraad3. Daling van het niveau van de huur waarvoor de oppervlakten opnieuw kunnen worden verhuurd4. Stijging van de wanbetalingen5. Negatieve herziening van de reële waarde van de vastgoedportefeuille6. Daling van de verkoopprijzen	<p>Diversificatie van de investeringen in verschillende types gebouwen (hoger tot middengamma) en verschillende locaties (1,2,3,4,5,6)</p> <p>Regelmatige evaluatie van de vastgoedportefeuille en de bezettingsgraad door het uitvoerend management en de raad van bestuur van de vastgoedbevak (1,2,3,4,5,6)</p> <p>Zorgvuldige selectie van de huurders (4)</p> <p>Zorgvuldige selectie van de nieuwe investeringen (1,2,3,5,6)</p> <p>Arbitrage van de desinvesteringsopportuniteiten (1,2,3,5,6)</p> <p>Contractuele indexering van de huren (3,5,6)</p>



GIOTTO (EVERE)



SIPPELBERG (SINT-JANS-MOLENBEEK)

► Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Risico van de veroudering van de vastgoedportefeuille	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verminderde commerciële aantrekkelijkheid op de huur en de koopmarkt 2. Negatieve impact op de bezettingsgraad 3. Stijging van de onderhouds- en renovatiekosten van de vastgoedportefeuille 	<p>Regelmatig onderhouds- en renovatiebeleid, inclusief constante vernieuwing van de vastgoedportefeuille (1,2,3)</p> <p>Een beleid van systematische vervanging van verouderde uitrusting (1,2)</p> <p>Verkoop van de minder aantrekkelijke gebouwen¹ (2,3)</p>
Onaangepaste investerings- of ontwikkelingskeuzes	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wijziging van het inkomstenpotentieel van de vennootschap 2. Niet-overeenstemming met de marktvraag en bijgevolg leegstand 3. Niet-bereiken van de verwachte rendementen 	<p>Strategische analyse van het risico, gecombineerd met een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige <i>audit/duo diligence</i> vóór elke aankoop (1,2,3)</p> <p>Interne en externe (onafhankelijk expert) waardering van elk aan te kopen of te ontwikkelen vastgoed (1,2,3)</p>

¹ De strategie van Home Invest Belgium bestaat erin jaarlijks een verkoopvolume van minimum 4% van haar portefeuille van gebouwen in exploitatie te bereiken. Voor het boekjaar 2012 vertegenwoordigde deze verkoopactiviteit een volume van 3,9% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2011.

► Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille (vervolg)

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Negatieve variatie van de reële waarde van de gebouwen	<p>Negatief impact op het netto resultaat, het netto actief en de schuldgraad</p> <p>Bijvoorbeeld: een daling van 1% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille zou resulteren in een vermindering van het netto resultaat van de statutaire rekeningen op 31 december 2012 met € 2,6 miljoen, echter zonder impact op het courante netto resultaat, noch op het uitkeerbaar resultaat. De netto inventariswaarde zou verminderen met € 2,6 miljoen, d.i. € 0,85 per aandeel. De schuldgraad op statutair niveau zou stijgen van 30,88% naar 31,18%</p>	<p>Vastgoedpatrimonium gewaardeerd door een onafhankelijk expert met een driemaandelijks frequentie om het nemen van corrigerende maatregelen te bevorderen</p> <p>Voorzichtig schuldenbeleid</p> <p>Investeringsstrategie gericht op kwaliteitsvolle activa die stabiele inkomsten genereren</p> <p>Gediversifieerde portefeuille, ook op geografisch vlak</p> <p>Het belangrijkste actief vertegenwoordigt slechts 11,1% van de portefeuille</p>
Gebrekkig beheer van grote werken of ontwikkelingsprojecten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Stijging van de kosten 2. Uitstel van het project in de tijd met een negatieve impact op de resultaten per aandeel 	<p>Intern ontwikkelingsteam voor eigen rekening (1,2)</p> <p>Intern commercieel en technisch beheersteam (1,2)</p> <p>Limieten weerhouden voor de ontwikkelingsactiviteit (1,2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - < 12,5% van de portefeuille per project - < 25% van de portefeuille voor het geheel van de projecten



LES ERABLES (SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE)



LEBEAU (BRUSSEL)

► Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille (vervolg)

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Onderhouds- en renovatiekosten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verminderde aantrekkelijkheid van de te verhuren of te verkopen gebouwen 2. Daling van de potentiële huur 3. Negatief impact op het leegstandspercentage 	<p>Regelmatig onderhouds- en renovatiebeleid, inclusief de constante renovatie van de vastgoedportefeuille (1,2,3)</p> <p>Grondige analyse van de investeringsdossiers die belangrijke renovatiewerken vereisen, zodat de aankoopwaarde van het gebouw in kwestie de staat van het gebouw voorafgaand aan de renovatie weerspiegelt (1,2,3)</p> <p>Geleidelijke insourcing van het technisch beheer van de gebouwen in het Brussels Gewest. Het beheer van de andere gebouwen blijft in handen van met zorg geselecteerde externe beheerders. (1,2,3)</p>
Volledige of gedeeltelijke vernieling van de gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de huurinkomsten 2. Negatief impact op de resultaten 	<p>Portefeuille verzekerd voor een heropbouwwaarde (exclusief terrein) voor een totaal bedrag van € 182 miljoen op 31 december 2012 voor de gebouwen die de volle eigendom zijn van de vastgoedbevak. De gebouwen in mede-eigendom zijn verzekerd voor de heropbouwwaarde (exclusief terrein) door de verschillende mede-eigenaars (1,2)</p>
Leegstandsrisico	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van huurinkomsten¹ 2. Neerwaartse herziening van de huren 3. Hogere commerciële kosten om nieuwe huurders aan te trekken, met impact op de resultaten 4. Daling van de waarde van de gebouwen 5. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen ten laste van de eigenaar² 6. Toekenning van huurvrije periodes en incentives³ 	<p>Beleid van proactief commercieel en technisch beheer om een hoge bezettingsgraad in stand te houden (in 2012: 94,16% tegenover 95,38% in 2011) (1,2,3,4,5)</p> <p>Grondige analyse van de nieuwe investeringen en de huurdersdoelgroepen (standaardhuurder, student, senior enz.) voor bewoning, met name rekening houdend met de demografische vooruitzichten en de marktvrage (1,2,3,4,5)</p>
Overdreven ontwikkelingsprogramma voor eigen rekening	Onzekerheid over de toekomstige ontvangsten	Activiteit beperkt tot maximaal 25% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

1 Een daling van de bezettingsgraad met 1% verlaagt het netto huurresultaat met € 176 851.

2 Op 31 december 2012 bedroeg de post "kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen" € 156 258 ofwel 0,9% van de huurinkomsten.

3 Op 31 december 2012 kwam de post "Huurvrije periode" neer op € 55 544 ofwel 0,3% van de huurinkomsten. Deze huurvrije periode heeft bijna uitsluitend betrekking op de verhuur van winkels of kantoren.

4 De bezettingsgraad geeft het percentage weer van de gegenereerde huur van de bezette gebouwen, verhoogd met de huurwaarborgen voor de niet-bezette gebouwen, ten opzichte van de som van de huur van de bezette gebouwen en de geschatte huurwaarde (GHW) van de niet-bezette gebouwen.

► Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille (vervolg)

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Risico van rechtsgedingen en arbitrage	Impact op het nettoresultaat	Strategische risicoanalyse, gecombineerd met een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige <i>audit/duo diligence</i> vóór elke aankoop Proactief beheer van het vastgoedpark Intern en extern beheer van geschillen
Risico van verborgen passiva als gevolg van fusie-, splitsings- en inbrengoperaties	Impact op het nettoresultaat	Strategische risicoanalyse, gecombineerd met een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige <i>audit/duo diligence</i> vóór elke aankoop Installatie van een auditcomité, hoewel dit niet verplicht is volgens artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen

► Risico's verbonden aan de huurders en de huurcontracten

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Risico van beperkte solvabiliteit of insolventie van de huurders	<ol style="list-style-type: none"> Verlies van huurinkomsten¹ Onverwachte huurleegstand Onvoorziene te betalen kosten om te herverhuren Herverhuring voor een lagere prijs Toekenning van huurvrije periodes en incentives² 	<p>Beleid van gediversifieerde investeringen, zowel geografisch en sectorieel als op het vlak van het type gewenste huurders (1,2,3,4)</p> <p>Zorgvuldige selectie van de huurders die onder meer een analyse omvat van hun capaciteit om de verschuldigde huur regelmatig te betalen (loonfiches...) (1,2,3,4)</p> <p>Bankwaarborg die in principe overeenstemt met 2 maanden huur gevraagd aan elke huurder (1,2,3,4)</p> <p>De huur dient vooraf en bijna altijd maandelijks te worden betaald (1,2,3)</p> <p>De provisies voor kosten en taksen dienen vooraf te worden betaald (1,2,3)</p> <p>Een strikte procedure voor de opvolging van niet-betaalde huur (1,2,3)</p>

¹ Op 31 december 2012 vertegenwoordigen de verliezen op huurvorderingen, na aftrek van recuperatie, 1,19% van de omzet van de vennootschap.

² Op 31 december 2012 kwam de post "Huurvrije periode" neer op het toekennen van € 55 544, hetzij 0,3% van de huurinkomsten. Deze huurvrije periode heeft bijna uitsluitend betrekking op de verhuur van winkels of kantoren.

► Risico's verbonden aan de huurders en de huurcontracten (vervolg)

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Doorslaggevend gewicht van de belangrijkste huurders	Negatieve impact op de huurinkomsten in geval van vertrek.	<p>Zeer gediversifieerd klantenbestand (> 1200 huurders)</p> <p>Geen enkel belangrijk gebouw van de portefeuille wordt aan één enkele huurder verhuurd. De belangrijkste huurder van de portefeuille van de vastgoedbevak vertegenwoordigt slechts 2,50% van het totaal van de huur. Geen enkel belangrijk huurcontract vervalt in 2013</p>
Risico van vervroegde beëindiging van de belangrijkste huurcontracten	<ol style="list-style-type: none"> Hogere huurleegstand Hogere commerciële kosten als gevolg van de huurleegstand Neerwaartse herziening van de huur 	<p>Proactief intern en extern commercieel en technisch beheer (1,2,3)</p> <p>Geen enkel belangrijk gebouw van de portefeuille wordt aan één enkele huurder verhuurd. De belangrijkste huurder van de portefeuille van de vastgoedbevak vertegenwoordigt slechts 2,50% van het totaal van de huur. Geen enkel belangrijk huurcontract vervalt in 2013 (1,2,3)</p> <p>Het zeer grote aantal huurders (> 1200) is een factor die ons toelaat om dit risico als een relatief klein risico te kwalificeren</p>
Risico van de niet-hernieuwing van de huurcontracten	<ol style="list-style-type: none"> Hogere huurleegstand Hogere commerciële kosten als gevolg van de huurleegstand Neerwaartse herziening van de huur 	<p>Proactief intern en extern commercieel en technisch beheer (1,2,3)</p> <p>Geen enkel belangrijk gebouw van de portefeuille wordt aan één enkele huurder verhuurd. De belangrijkste huurder van de portefeuille van de vastgoedbevak vertegenwoordigt slechts 2,50% van het totaal van de huur. Geen enkel belangrijk huurcontract vervalt in 2013 (1,2,3)</p> <p>Het zeer grote aantal huurders (> 1200) is een factor die ons toelaat om dit risico als een relatief klein risico te kwalificeren</p>
Risico van groot verloop ¹	<ol style="list-style-type: none"> Hogere huurleegstand Hogere commerciële kosten als gevolg van de huurleegstand Neerwaartse herziening van de huur 	<p>Proactief intern en extern commercieel en technisch beheer (1,2,3)</p> <p>Wanneer dat mogelijk is, wordt voorrang gegeven aan huurcontracten van lange termijn (handelshuurcontracten, erfpachtcontracten) (1,2,3)</p>

¹ Meer bepaald als gevolg van de toepassing van de wetgeving betreffende huurcontracten voor een hoofdverblijfplaats, die de huurders toelaat om hun huurovereenkomst op elk moment te beëindigen.

► Risico verbonden aan de wetgeving en de politieke situatie

Home Invest Belgium geniet een gunstig fiscaal statuut (vastgoedbevak) waardoor de vennootschap is vrijgesteld van vennootschapsbelasting maar in ruil verplicht is om 80% van haar winst uit te keren. Naast de verplichtingen verbonden aan vennootschapsrecht moet ze zich ook houden aan de wetgeving op de beursgenoteerde vennootschappen en instellingen voor collectieve beleggingen. De activiteiten van Home Invest Belgium en de resultaten die hieruit voortvloeien voor de aandeelhouder hangen overigens gedeeltelijk af van het reglementaire kader – fiscaal, milieu enz. – dat van kracht is, zowel op federaal, regionaal, provinciaal als gemeentelijk niveau.

Ondanks het feit dat de vennootschap toeziet op het naleven van reglementaire bepalingen en zich in dit verband omringt met de nodige expertise, blijft zij blootgesteld aan het risico op niet-naleving van reglementaire beperkingen, o.m. op het vlak van milieu.

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Niet-naleving van het statuut van vastgoedbevak	<ol style="list-style-type: none"> Verlies van de erkenning als vastgoedbevak en het stelsel van fiscale transparantie dat ermee gepaard gaat Verplichte vervroegde terugbetaling van bepaalde kredieten 	<p>Professionalisme van het team en toezicht op de strikte naleving van de verplichtingen (1,2)</p> <p>Zeer beperkte schuldgraad (1,2)</p>
Niet-naleving van het statuut van residentiële vastgoedbevak ¹	De roerende voorheffing op het dividend gaat van 15% naar 25% ²	Nauwgezette opvolging van de evaluatie van de portefeuille door het uitvoerend management en de Raad van bestuur
Ongunstige wijziging van het statuut van vastgoedbevak de fiscale behandeling van het dividend ³	<ol style="list-style-type: none"> Daling van de resultaten of de waarde van het nettoactief Daling van het rendement voor de aandeelhouder 	<p>Regelmatig contact met de overheid en de andere vastgoedbevaks (1,2)</p> <p>Deelname aan verenigingen die de sector vertegenwoordigen (1,2)</p>
Ongunstige wijziging van het statuut van vastgoedbevak als gevolg van de richtlijnen EMIR ⁴ en AIFM ⁵ die gestemd werden in het Europees parlement	<ol style="list-style-type: none"> Nieuwe beperkingen en verplichtingen die een impact kunnen hebben op de rentabiliteit van de vennootschap of de waarde van haar patrimonium. <p>In verband met de beperkingen van de AIFM-richtlijn gaat het vooral om de volgende aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het beheer van de liquiditeiten; De voorwaarden voor het delegeren aan derden, met name op het vlak van property management; De taken van de bewaarnemer; De berekeningsmethode voor de schuldratio. <ol style="list-style-type: none"> Risico van onderwerping aan dure marges voor de indekkingsinstrumenten waarop de vennootschap intekent in het geval dat de EMIR-richtlijn wordt aangenomen 	<p>Regelmatig contact met de overheid en de andere vastgoedbevaks vóór de omzetting in Belgisch recht en de eventuele toepassing op de vastgoedbevaks van de richtlijnen EMIR en AIFM (1,2)</p> <p>Het doel van deze richtlijnen is een eenvormig wettelijk kader te creëren in Europa dat een aantal fundamentele waarden en gedragslijnen omvat. Deze nieuwe beperkingen die Home Invest Belgium samen met de sector bestudeert, zouden al grotendeels gedekt moeten zijn door de regelgeving die vandaag van kracht is (1)</p>

1 Sinds de nieuwe programmawet van 27 december 2012 moet minstens 80% van de totale waarde van de portefeuille rechtstreeks geïnvesteerd worden in onroerende goederen die gelegen zijn in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte en uitsluitend voor bewoning aangewend of bestemd zijn. De residentiële vastgoedbevaks (waaronder Home Invest Belgium) beschikken over een overgangperiode van 2 jaar om zich daarmee in regel te stellen. Vóór de programmawet bedroeg de drempel immers slechts 60% van de totale waarde van de portefeuille. Op 31 december 2012 beschikte Home Invest Belgium over een portefeuille van 77% gebouwen die uitsluitend voor bewoning aangewend of bestemd zijn. Home Invest Belgium zal zich gedurende de overgangperiode van 2 jaar dan ook inzetten om deze drempel van 80% te behalen. Het statuut van residentiële vastgoedbevak wordt meer uitgebreid beschreven in het hoofdstuk "Permanent document" - "De vastgoedbevak en zijn fiscaal statuut".

2 Sinds 1 januari 2013 bedraagt de roerende voorheffing op de dividenden van residentiële vastgoedbevaks 15%, terwijl ze voorheen waren vrijgesteld. De toepassing van de roerende voorheffing op de dividenden van de vennootschap sinds 1 januari 2013 wordt meer uitgebreid beschreven in het hoofdstuk "Permanent document" - "De vastgoedbevak en zijn fiscaal statuut".

3 De fiscale behandeling van het dividend van Home Invest Belgium wordt meer uitgebreid beschreven in het hoofdstuk "Permanent document" - "De vastgoedbevak en zijn fiscaal statuut".

4 EMIR: European Market Infrastructure Regulation.

5 AIFM: Alternative Investment Fund Managers.

► Risico verbonden aan de wetgeving en de politieke situatie (vervolg)

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Wijziging van de milieuregelgeving	<ol style="list-style-type: none"> 1. Stijging van de onderhouds- en renovatiekosten om de conformiteit van het gebouw te garanderen 2. Daling van de reële waarde van het gebouw 3. Daling van de rentabiliteit van de vennootschap 	<p>Regelmatige evaluatie van de risico's verbonden aan de milieuregelgeving door de Raad van bestuur en het uitvoerend management (1,2,3)</p> <p>Zorgvuldige selectie van de nieuwe investeringen en ontwikkelingsprojecten (1,2,3)</p>
Blokking of reglementering van de huurprijzen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatief impact op de stijging van de huur 2. Negatief impact op de resultaten 	<p>Regelmatig contact met de overheid en de andere vastgoedbevaks (1,2)</p> <p>Deelname aan verenigingen die de sector vertegenwoordigen (1,2)</p>
Regionalisering van de huurcontracten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Geen rechtstreeks financiële impact 2. Grotere complexiteit van de regelgeving 	<p>Regelmatig contact met de overheid en de andere vastgoedbevaks (1,2)</p> <p>Deelname aan verenigingen die de sector vertegenwoordigen (1,2)</p>

► Financiële risico's

Het financieringsbeleid van Home Invest Belgium heeft tot doel de financieringskost te optimaliseren en het liquiditeitsrisico van de vennootschap en het risico van de tegenpartij te beperken.

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Wisselkoersrisico	Negatief impact op de resultatenrekening en de netto inventariswaarde	<p>Geen significant risico in de huidige configuratie van de eurozone</p> <p>Exclusieve investeringen en realisatie van de totale omzet in België</p> <p>Alle huren en kosten, evenals alle kredietlijnen zijn uitgedrukt in euro</p>
Risico van een bank als tegenpartij	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niet-naleving van verplichtingen in het kader van afdekkingsovereenkomsten 2. Faillissement van een tegenpartij-bank en niet-invorderbaarheid van de gedeponeerde fondsen 	<p>Beperkt risico dat echter niet kan worden uitgesloten in de huidige context van de staatsschulden en eurocrisis (1,2)</p> <p>Diversificatie van de financieringsbronnen en de rente-afdekkingsinstrumenten bij verschillende gereputeerde bank-tegenpartijen (1,2)</p> <p>De liquiditeiten waarover Home Invest Belgium beschikt, worden prioritair aangewend om de schuldgraad van de vastgoedbevak te verminderen (2)</p>

► Financiële risico's (vervolg)

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Liquiditeitsrisico en structuur van de schulden	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niet-hernieuwing van de kredietlijnen op hun eindvervaldag 2. Hogere rentevoeten en/of marges wanneer deze kredietlijnen vervallen 	<p>Diversificatie van de financieringsbronnen bij verschillende bank-tegenpartijen (1,2)</p> <p>Evenwichtige spreiding van de vervaldagen van de kredietlijnen in de tijd: gemiddelde looptijd van 2 jaar en 10 maanden; eindvervaldagen gespreid tussen 2013¹ en 2019 (1,2)</p> <p>Instandhouding van een duurzame en solide relatie met bankpartners die over een goede financiële rating beschikken (1,2)</p> <p>Behoud van voldoende beschikbaarheid op de kredietlijnen om de operationele uitgaven te financieren (1,2)</p> <p>Heronderhandeling van de kredietlijnen verschillende maanden voor hun eindvervaldag (1,2)</p> <p>Handhaving van een beperkte schuldgraad (30,88%² op 31 december 2012) (1,2)</p>
Inflatierisico	Daling van het nettoresultaat van de vastgoedbevak als de rentevoeten hoger of sneller stijgen dan de ontvangsten van de vastgoedbevak	<p>De huren worden jaarlijks geïndexeerd, meestal op basis van de gezondheidsindex</p> <p>Intekening op afdekkingsinstrumenten</p>
Deflatierisico	Niet-stijging van de huurinkomsten, eventueel gecompenseerd door een daling van de financiële lasten in geval van een daling van de rentevoeten	De huidige wetgeving inzake residentiële huur laat niet toe een bodemhuur te voorzien ingeval van deflatie



RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN (BRUSSEL)



GALERIE DE L'ANGE (NAMEN)

¹ Het totale bedrag van de opgenomen kredietlijnen die in 2013 op vervalddag komen bedraagt € 15,7 miljoen.

² De bankfinancieringen vertegenwoordigen 95,8% van de schuldgraad van de vastgoedbevak, berekend volgens het koninklijk besluit van 7 december 2010.

Financiële risico's (vervolg)

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Risico van de schommeling van de rentevoeten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Latente en tijdelijke variatie van de reële waarde van de rente-afdekkingsinstrumenten 2. Stijging van de financiële lasten 	<p>De eventuele daling van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten heeft geen impact op het aan de aandeelhouders uitkeerbare resultaat (1).</p> <p>Bij de afsluiting van het boekjaar 2012 heeft de daling van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten een negatieve impact gehad van € 7,3 miljoen op de netto inventariswaarde, ofwel € 2,38 per aandeel.</p> <p>Aangezien de totale schuld is afgedekt¹ met afdekkingsinstrumenten, zou een stijging van de rentevoeten met 1% over het boekjaar 2012 tot geen enkele bijkomende interestlast hebben geleid (2)</p> <p>Voorzichtig financieel beleid van de vennootschap (1,2)</p> <p>De vastgoedbevak houdt het aandeel van de kredieten met een variabele, niet-afgedekte rentevoet ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedportefeuille onder de 15% (1,2)</p> <p>Dynamisch beheer van de geldmiddelen van de vennootschap, die prioritair worden gebruikt om bepaalde kredietlijnen te verminderen als dat nodig is (1,2)</p> <p>Gemiddelde schuldgraad op 31 december 2012: 3,53% (1,2)</p>
Variatie van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten ²	Latente en tijdelijke variatie van de reële waarde van de rente-afdekkingsinstrumenten (IAS 39).	<p>Bij de afsluiting van het boekjaar 2012 heeft de daling van de rentevoeten die de laatste jaren werd waargenomen in totaal een negatieve impact gehad van € 7 260 647 (waarde die had moeten worden betaald om de dekkingen op 31 december 2012 af te wikkelen) op de netto inventariswaarde (NIW), ofwel € 2,38 per aandeel.</p> <p>Een neerwaartse variatie van 25 basispunten van de rentevoeten zou zich vertalen in een latente bijkomende kost op de reële waarde van de financiële instrumenten van € +/- 800 000, ofwel € 0,26 per aandeel.</p>
Risico van liquiditeit van het aandeel	Moelijkheid voor de aandeelhouders om hun positie in aandelen van Home Invest Belgium snel te wijzigen, naar boven of naar beneden	<p>De vastgoedbevak werkt actief aan haar externe communicatie (persberichten, ontmoetingen met financiële analisten, deelname aan road shows) om haar naamsbekendheid bij de investeerders te verhogen</p> <p>De vastgoedbevak heeft in de loop van 2012 een overeenkomst afgesloten met Bank Degroof in de hoedanigheid van tweede liquidity provider</p> <p>Het jaarlijkse volume van de op de beurs verhandelde aandelen steeg van 222 912 op 31 december 2011 tot 289 644 op 31 december 2012</p>
Risico van de niet-naleving van de schuldratio van de vastgoedbevak	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van de erkenning als vastgoedbevak en het stelsel van fiscale transparantie dat ermee verbonden is 2. Verplichte vervroegde terugbetaling van bepaalde kredieten 	<p>Voorzichtig financieel en schuldbeleid van de vastgoedbevak en permanente monitoring (1,2)</p> <p>Handhaving van een beperkte schuldgraad (30,88% op 31 december 2012 op statutair niveau) (1,2)</p>

1 Op 31 december 2012 vertegenwoordigen de afdekkingsinstrumenten € 101,75 miljoen, ofwel 126,8% van het opgenomen bedrag (€ 80,25 miljoen) op de bancaire kredietlijnen en 89% van het totaal van deze lijnen (€ 114,32 miljoen). Als er geen afdekking zou zijn geweest, zou een stijging van de rentevoet met 1% tot een bijkomende interestlast van € 802 500 hebben geleid.

2 De daling van de reële waarde van de financiële instrumenten werd op 31 december 2012 in het eigen vermogen geboekt voor het efficiënte deel en in de resultatenrekening voor het inefficiënte deel. Zie ook "Jaarrekening" - "Bijlage 24".

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

ONDER DE VORM VAN EEN INTERVIEW MET DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN DE GEDELEGEERD BESTUURDER

Beste aandeelhouders,

Wij nodigen u uit om met ons de gebeurtenissen te overlopen alsook de meest markante kenmerken van onze strategie en onze toekomstperspectieven die onze vastgoedbevak in de loop van het jaar 2012 het meest hebben gemarkeerd aan de hand van de hierna volgende vragen.

Hoe zag het jaar 2012 er voor Home Invest Belgium uit, rekening houdend met de nogal sombere economische conjunctuur?

Home Invest Belgium is in 2012 blijven groeien. De resultaten zijn ook dit jaar zeer solide. Ons netto courant resultaat exclusief IAS 39 – de reële graadmeter voor de operationele rentabiliteit van de bevak – stijgt met 4,6% en komt uit op € 8 miljoen; in 2011 was dat € 7,7 miljoen. Het uitkeerbaar resultaat neemt eveneens aanzienlijk toe: een toename met 7,4% (€ 11 miljoen aan het eind van het boekjaar 2012 tegenover € 10,2 miljoen voor het boekjaar 2011).

Het jaar 2013 kondigt zich veelbelovend aan. Onze portefeuille is namelijk met 14% gegroeid dankzij de aankoop van drie vastgoedcomplexen van het vastgoedcertificaat “Louvain-la-Neuve 1976”, die een totaaloppervlakte van ca. 23 000 m² vertegenwoordigen en gelegen zijn in het centrum van Louvain-la-Neuve, een stad met een sterke

huurvraag. Deze belangrijke aankoop zal de resultaten van de vastgoedbevak in de komende jaren versterken met een bruto aanvangshuurrendement van ca. 8,4%.

In 2012 hebben we ook het gebouw Odon Warland-Bulins in Jette opgeleverd. Dit gebouw telt 34 appartementen en een handelsruimte. Daarnaast is het hotel “Adagio Access Brussels Europe” opgeleverd, in het hart van de Europese wijk in Brussel. Het hotel wordt uitgebaat door de groep Pierre & Vacances in het kader van een vruchtgebruikovereenkomst van 15 jaar.

Waar is deze voortdurende resultatenstijging aan te danken?

Allereerst een selectief beheer van de groei van onze portefeuille, hetgeen een geleidelijke en solide groei van onze resultaten mogelijk maakt. In deze tijden, waarin de verkoop- en huurprijzen stagneren, is het cruciaal voor ons om kwaliteitsproducten aan te bieden om ons te onderscheiden.

Daarnaast, onze activiteit van “pure player”-belegger, gericht op hoofdzakelijk residentiële gebouwen die een hoog startrendement kunnen opleveren op de huurmarkt en die bovendien op termijn meerwaarde opleveren bij individuele verkoop.

Tot slot is er het professionalisme van ons team. We beheersen vandaag intern de volledige levenscyclus van een gebouw, van het ontwerp tot het beheer, de renovatie en de uiteindelijke verkoop.



+7,4%

verhoging van
het uitkeerbaar resultaat
per aandeel

Twee jaar geleden heeft de Raad van Bestuur besloten om bij wijze van nieuwe strategische pijler de groei van onze portefeuille te versnellen door de ontwikkeling van nieuwe projecten voor eigen rekening. De vennootschap heeft dan ook in de loop van 2012 een verantwoordelijke voor deze activiteit aangesteld. Ook het ontwikkelingsteam zal geleidelijk aan worden uitgebreid in functie van de onderzochte dossiers en de daaruit voortvloeiende

behoeften. Deze synergie van competenties is bijzonder nuttig om ons te onderscheiden van de projectontwikkelaars met een kortetermijnvisie, daar waar onze vastgoedbevak op basis van zijn visie van langetermijninvesteerder ruimtes ontwerpt die aan de behoeften van de huurders beantwoorden en het accent gelegd wordt op de duurzaamheid van het ontwerp en de materialen.



Xavier Mertens
GEDELEGEERD BESTUURDER

Guy Van Wymersch-Moons
VOORZITTER RAAD VAN BESTUUR

Wat zijn de groeimotoren van Home Invest Belgium?

Tijdens de eerste 12 jaar van ons bestaan was onze groeimotor de overname van bestaande vastgoedportefeuilles met potentieel. Begin 2013 is daar een nieuwe motor aan toegevoegd: de ontwikkeling van projecten voor eigen rekening via de reconversie van bestaande kantoorpanden tot wooneenheden of de aankoop van percelen. De Raad is een belangrijke speler binnen deze nieuwe strategie, die twee jaar geleden is gelanceerd. Dit zowel wat de strategische beslissingen aangaat als wat de implementatie ervan betreft. Het ontwerp en de realisatie van projecten voor rekening van Home Invest Belgium houdt meer risico's in dan de overname van bestaande portefeuilles, maar zou ons dienen toe te laten ook hogere rendementen en een hogere potentiële meerwaarde te realiseren. De Raad heeft bijzondere aandacht voor de beheersing van deze risico's en heeft adequate limieten ingesteld om deze activiteit te omkaderen. Er bestaan talrijke ontwikkelingsopportunities in Brussel, maar ook in andere grote steden in zowel Vlaanderen als Wallonië.

Welke rol speelt het arbitragebeleid voor uw resultaten?

In de laatste 3 jaar is de selectieve arbitrage via de individuele verkoop van vastgoed uit de portefeuille uitgegroeid tot een essentiële en terugkerende strategische pijler van Home Invest Belgium. Hiermee kan de samenstelling van onze portefeuille constant worden geoptimaliseerd en kunnen we onze resultaten aanzienlijk verbeteren dankzij de meerwaarde die door de verkopen worden gegenereerd. De raad van bestuur heeft zich tot doel gesteld elk jaar minstens 4% (in reële waarde) van de gebouwen in exploitatie te verkopen. Gebouwen worden voor verkoop geselecteerd omdat ze niet langer binnen de strategie van de onderneming passen (bijv. te klein), omdat ze minder performant zijn dan voorheen of omdat

ze hun top hebben bereikt op het vlak van hun waardering. In 2012 hebben we deze doelstelling bereikt door 3,9% van de reële waarde van onze portefeuille te verkopen. Dit heeft een netto meerwaarde van ca. € 2,8 miljoen opgeleverd in vergelijking met de meest recente reële waarde van de verkochte gebouwen.

Gaat dit samen met een strategie voor duurzame ontwikkeling?

Absoluut. De huurders zijn steeds veeleisender wat de kwaliteit van hun woning betreft op het vlak van afwerking, energieprestaties en toegankelijkheid. We moeten meer dan ooit op lange termijn denken en gebouwen neerzetten die ook over 20 of 30 jaar nog in goede staat verkeren en waardevol zijn. Deze reflectie brengt met zich mee de realisatie van concepten voor de toekomst, de keuze van bouwmaterialen, isolatie, mobiliteit (fietsen, carpooling...) en uiteraard de selectie van wijken waar men denkt dat later goed te leven valt.

Betekenen de goede resultaten voor 2012 ook goed nieuws voor de aandeelhouders?

Inderdaad. We zijn zeer verheugd onze aandeelhouders te kunnen melden dat het uitkeerbaar resultaat per aandeel met 7,4% toeneemt. De Raad heeft daarom besloten om tijdens de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders voor te stellen het dividend te brengen op € 3,25 per aandeel, hetgeen een stijging betekent van 8,3%, in vergelijking met het voorgaande dividend van € 3 per aandeel.

En er is meer goed nieuws. Residentiële vastgoedbevals als Home Invest Belgium zijn niet onderworpen aan de roerende voorheffing van 25%; sinds 1 januari 2013 zijn ze tenslotte onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%, wat ontegenzeggelijk beter is in vergelijking met de verwarring die

heerste inzake de belasting op de dividenden van residentiële vastgoedbevaks in de loop van het boekjaar 2012.

We willen onze aandeelhouders van harte danken voor hun blijvende vertrouwen in onze onderneming. Daarnaast danken we ook allen die dagelijks bijdragen aan het succes van Home

Invest Belgium, in het bijzonder onze medewerkers. Tot slot een speciaal dankwoord aan de heer Gaëtan Hannecart, wiens derde achtereenvolgende mandaat als bestuurder in mei 2012 is afgelopen, om met ons zijn visie op de sector en zijn kennis van de vastgoedmarkten van het land te hebben gedeeld en dat sinds de beursgang van Home Invest Belgium in juni 1999.



Xavier Mertens,
Gedelegeerd Bestuurder



Guy Van Wymersch-Moons
Voorzitter van de Raad van Bestuur



LOUVAIN-LA-NEUVE



ODON WARLAND-BULINS (JETTE)



GALERIE DE L'ANGE (NAMEN)

KERNCIJFERS

Vastgoedportefeuille in exploitatie Ratios

	31/12/12	31/12/11	31/12/10	31/12/09		31/12/12	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Globale cijfers					In %				
Reële waarde	241 835 640	238 453 170	222 773 965	207 189 915	Brutorendement op de ontvangen of gewaarborgde huurgelden	6,11%	6,18%	6,15%	6,29%
Tot. oppervlakte (m ²)	125 077	130 048	125 903	118 845	Bedrijfsmarge ¹	71,14%	71,64%	69,85%	69,32%
Aantal gebouwen	73	90	86	89	Operationele marge voor belastingen ²	32,19%	43,53%	51,79%	50,72%
Aantal sites	42	54	46	47	Netto courante marge ³	32,08%	43,47%	52,46%	50,67%
Aantal huurcontracten	1 142	1 211	1 120	1 019	Payout ratio ⁴	88,37%	85,65%	90,99%	87,28%
Bezettingsgraad	94,16%	95,38%	94,39%	94,60%					

- 1 Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille / Vastgoedresultaat.
- 2 Resultaat voor belastingen en exclusief het resultaat op de portefeuille / Vastgoedresultaat.
- 3 Netto resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille / Vastgoedresultaat.
- 4 Dividend / Uitkeerbaar resultaat.

Geconsolideerde resultaten

	31/12/12	31/12/11	31/12/10	31/12/09
In duizend €				
Netto huurresultaat	16 502,26	15 536,17	14 115,94	13 675,62
Vastgoedresultaat	15 396,01	14 464,25	13 134,69	12 874,18
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (EBIT) ¹	10 953,40	10 362,6	9 174,63	8 923,97
Resultaat op de portefeuille	6 692,37	8 545,80	4 917,62	1 559,01
Operationeel resultaat	17 645,77	18 908,41	14 092,25	10 482,98
Resultaat vóór belastingen	11 648,93	14 841,40	11 720,63	8 088,32
Netto resultaat	11 631,99	14 833,59	11 807,67	8 082,29
Netto courant resultaat	4 939,61	6 287,79	6 890,05	6 523,29
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	8 064,25	7 711,71	7 344,71	6 821,68
Uitkeerbaar resultaat	10 960,22	10 202,48 ²	8 509,34 ²	7 695,51
Dividend van het boekjaar ³	9 890,5	8 738,80	7 742,98	6 716,71

- 1 Earnings Before Interest and Taxes.
- 2 Uitkeerbaar resultaat op geconsolideerde basis. Op 31 december 2012 bedraagt het statutair uitkeerbaar resultaat volgens de bepalingen van het KB van 7 december 2010 € 11 239 398.
- 3 Het statutair dividend van het boekjaar 2011 bedraagt € 8 777 536 tegenover € 7 778 490,50 voor 2010 en € 6 748 087,12 voor 2009. Deze dividenden omvatten het aan dochteronderneming Home Invest Management te betalen dividend met betrekking tot de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole.

Geconsolideerde balansen

	31/12/12	31/12/11	31/12/10	31/12/09
In duizend €				
Vastgoedbeleggingen (reële waarde) ¹	241 835,64	238 453,17	222 773,97	207 189,92
Investeringswaarde van de portefeuille ²	285 889,00	272 247,57	246 558,32	229 001,89
Eigen vermogen	178 721,40	175 237,84	153 968,04	149 050,81
Totale schulden ³	83 753,76	93 040,70	81 405,47	81 582,09
Schuldgraad ³	30,88%	34,02%	33,98%	34,82%

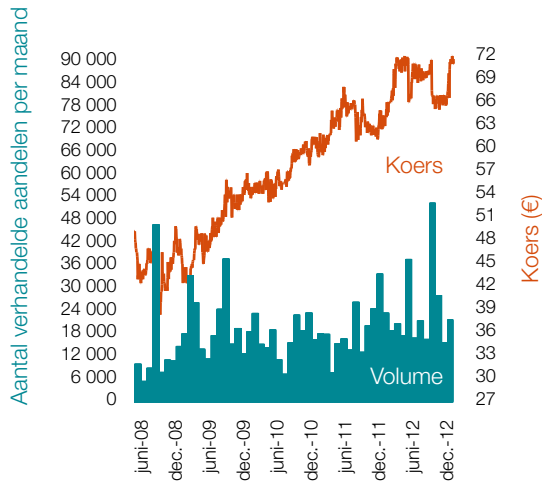
- 1 Zonder voor verkoop bestemde gebouwen en projectontwikkelingen.
- 2 Investeringswaarde, aktekosten inbegrepen, zoals geschat door de vastgoedexpert, zonder de kortlopende en langlopende vorderingen van de erfpacht Belgradostraat en de vastgoedleasing Residentie Lemaire (gebouwen bestemd voor de verkoop inbegrepen).
- 3 Totale schulden berekend volgens de bepalingen van het KB van 7 december 2010, waarbij het dividend van het boekjaar 2012 deel blijft uitmaken van het eigen vermogen tot aan de Gewone algemene vergadering van 7 mei 2013.

€ 241,8
miljoen

reële waarde van gebouwen in exploitatie,
uitgezonderd ontwikkelingsprojecten
en gebouwen bestemd voor verkoop

31%
schuldgraad

Evolutie van de beurskoers
van 2008 tot 2012



Gegevens per aandeel¹

	31/12/12	31/12/11	31/12/10	31/12/09
In €				
Netto inventariswaarde (vóór winstuitkering)	58,73	57,58	54,68	52,94
Vastgoedresultaat	5,06	4,97	4,66	4,66
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	3,60	3,56	3,26	3,23
Resultaat op de portefeuille	2,20	2,93	1,75	0,56
Netto resultaat	3,82	5,09	4,19	2,92
Netto courant resultaat	1,62	2,16	2,45	2,36
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	2,65	2,65	2,61	2,47
Waardetoename ²	1,14	2,90	1,74	0,23
Bruto dividend	3,25	3,00	2,75	2,43
Netto dividend ³	2,76	3,00	2,75	2,43
Return voor de aandeelhouder	4,39	5,90	4,49	2,66
Return in % ⁴	7,60	10,88	8,48	5,05

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 bezit van Home Invest Management werden uitgesloten uit de berekening (cfr. IAS 33 § 20).

2 Verschil tussen de netto inventariswaarde op het einde en bij het begin van het boekjaar.

3 De roerende voorheffing bedraagt 15% voor de dividenden betaald in 2013. Voor meer informatie verwijzen we naar de fiscale behandeling van het dividend in het hoofdstuk "Permanent document".

4 De return, gedeeld door de netto inventariswaarde in het begin van de periode.

Aantal aandelen

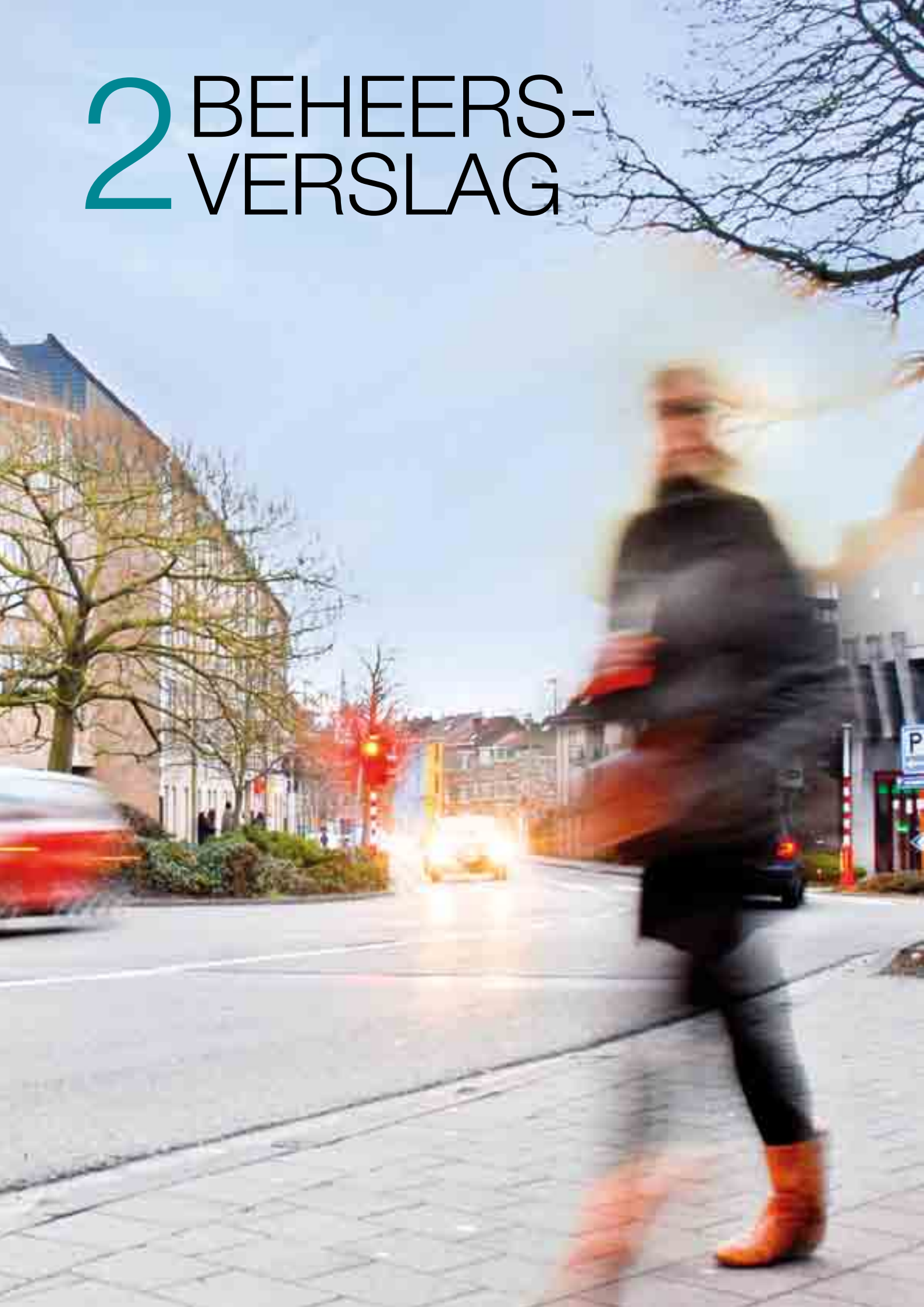
	31/12/12	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Gewone aandelen (met uitsluiting van de aandelen in autocontrole)¹				
Aan het einde van het boekjaar	3 043 231	3 043 231	2 815 630	2 815 630
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	2 912 933	2 912 933	2 815 630	2 764 079

1 12 912 aandelen aangehouden door Home Invest Management moeten worden uitgesloten volgens IAS 33 § 20.



CITY GARDENS (LEUVEN)

2 BEHEERS- VERSLAG



BEHEERSVERSLAG

aangaande de de geconsolideere jaarrekening¹

STRATEGIE

Aankoop

Voorrang aan groei en aan de kwaliteit van de investeringen

Home Invest Belgium is in de eerste plaats een **residentiële vastgoedbevak** die bij haar nieuwe investeringen de focus op kwalitatief residentieel vastgoed legt. Behalve de gebruikelijke due diligence analyses, wordt elk gebouw geëvalueerd met betrekking tot zowel zijn intrinsieke kwaliteiten als met betrekking tot de kwaliteiten die verbonden zijn aan zijn energieprestatie, zijn ligging, zijn toegankelijkheid en zijn onmiddellijke omgeving.

Als “**pure player**” investeert Home Invest Belgium hoofdzakelijk in puur residentieel vastgoed bestemd voor verhuur (appartementen, huizen), gemakkelijk verkoopbaar per lot en met meerwaardepotentieel.

Teneinde de groei en de verjonging van de portefeuille te versnellen heeft Home Invest Belgium gedurende het boekjaar 2012 het ritme verhoogd van het analyseren van investeringsopportuniteiten, met name door de selectieve zoektocht naar bestaande residentiële vastgoedportefeuilles.

In het gemeenschappelijk belang van haar huurders en aandeelhouders zoekt Home Invest Belgium naar residentiële gebouwen die haar een zo **hoog** mogelijke **return** kunnen opleveren – die weerspiegeld wordt door het nettohuurrendement – gekoppeld aan **waardecreeatie** op termijn - weerspiegeld door de evolutie van de netto inventariswaarde - en dat mits naleving van het wettelijke kader dat wordt opgelegd aan residentiële vastgoedbevaks, d.w.z. op dit ogenblik en hoofdzakelijk:

- sinds de nieuwe programmawet van 27 december 2012 moet minstens 80% van de totale waarde van de portefeuille van Home Invest Belgium rechtstreeks geïnvesteerd worden in onroerende goederen die gelegen zijn in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte en uitsluitend voor bewoning aangewend of bestemd zijn. De residentiële vastgoedbevaks (waaronder Home Invest Belgium) beschikken over een overgangperiode van 2 jaar om zich daarmee in regel te stellen. De drempel vóór de programmawet bedroeg immers slechts 60% van de totale waarde van het patrimonium. Op 31 december 2012, beschikte Home Invest Belgium - zoals eerder aangegeven - over een portefeuille van 77% gebouwen die uitsluitend voor bewoning aangewend of bestemd zijn. Home Invest Belgium zal zich gedurende de overgangperiode van 2 jaar dan ook inzetten om deze drempel van 80% te behalen;
- behoudens afwijkingen², mag maximaal 20 % van de totale waarde van de portefeuille geïnvesteerd zijn in één vastgoedcomplex;
- schuldgraad gelijk aan maximum 65 % van het totaal van de activa;
- indien op het eind van het boekjaar winst geboekt wordt, dient een dividend uitgekeerd te worden dat minstens overeenstemt met het positieve verschil tussen 80% van het *gecorrigeerd resultaat*³ en de netto vermindering in de loop van het beoogde boekjaar van de schulden van de vastgoedbevak, onder voorbehoud van artikel 617 van het Wetboek Vennootschappen..

¹ Dit beheersverslag is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. De gedetailleerde statutaire jaarrekening en het statutair beheersverslag zijn gratis verkrijgbaar op eenvoudig verzoek gericht aan de vennootschap. De statutaire jaarrekening is opgenomen in het hoofdstuk “Financiële staten” van dit financieel jaarverslag.

² Geen enkele afwijking is tot op dit ogenblik aangevraagd.

³ Het gecorrigeerd resultaat wordt gedefinieerd in artikel 27 van het koninklijk besluit van 7 december 2010 en in hoofdstuk 3 van diens bijlage C.

“Een portefeuille goed beheren is actief zijn zowel bij aan- als verkoop, de portefeuille op elk moment verjongen en verbeteren om aldus het creëren van waarde te maximaliseren.”

Ontwikkeling

Voorrang aan verjonging en duurzame investeringen

Met als doel de groei en verjonging van de portefeuille te versnellen, heeft Home Invest Belgium ook bijzondere aandacht voor opportuniteiten houdende aankoop van **ontwikkelingsprojecten voor eigen rekening**, zoals het gebouw Marcel Thiry waarvan de studie om dit gebouw in residentieel vastgoed te converteren ver gevorderd is. Zulke ontwikkelingsprojecten leveren de volgende voordelen op:

- mogelijkheid om gemakkelijker belangrijke en meer volledige activa te vinden, door de concurrentie van de verkoop per lot zoals toegepast door promotors en investeerders te vermijden;
- hoger startrendement door de afwezigheid van promotiemarges van derden;

- controle over het product, meer specifiek diens geschiktheid voor de huurmarkt en diens technische en commerciële kwaliteiten.

De progressieve ontwikkeling van projecten voor eigen rekening is nochtans onderworpen aan de volgende interne limieten, vastgelegd door de raad:

- de totale kost van projecten, in elk ontwikkelingsstadium, mag 25% van de waarde van de gebouwen in exploitatie niet overschrijden;
- één enkel dossier mag 12,5% van de waarde van de gebouwen in exploitatie niet overschrijden.

Gemeenschappelijke criteria voor **aankoop** en **ontwikkeling**

De **investeringscriteria** zowel van toepassing op nieuwe acquisities als op de ontwikkeling van nieuwe gebouwen voor eigen rekening, zijn de volgende:

- een aanzienlijk onmiddellijk netto rendement, gekoppeld aan de aanwezigheid van meerwaardepotentieel;
- de minimale omvang van de verrichting: € 3 miljoen voor een gebouw en € 5 miljoen voor een portefeuille;
- de zekerheid op technisch (geen risico op grondige renovatiewerken op korte termijn indien het pand ouder is dan 10 jaar) en commercieel vlak (geen risico op structurele leegstand);
- de liquiditeit, zowel wat de lokale huurmarkt betreft, als wat

de mogelijkheden betreft van verkoop achteraf in blok of per afzonderlijke eenheden ;

- de ligging, in principe strikt beperkt tot België; er wordt prioriteit gegeven aan steden met meer dan 50 000 inwoners met een gezonde economische situatie, een gunstige demografische evolutie en die een aanzienlijke groei van de vastgoedwaarden hebben genoteerd;
- de energieperformantie van de betrokken gebouwen;
- de duurzaamheid van het bouwconcept en de materialen;
- de esthetiek en de kwaliteit van de architectuur van de betrokken gebouwen (tijdloze stijl).

Optimalisering van het verhuurbeheer en van de bezettingsgraad

Home Invest Belgium beheert een heel groot aantal verhuringen – **meer dan 1 200** eind december 2012 - en de kwaliteit van de dienstverlening, zowel op administratief, technisch als commercieel vlak, is een essentieel onderdeel van het succes van het bedrijf, waarvan zowel de huurders als aandeelhouders profiteren.

Er worden continu inspanningen geleverd om dit beheer te uniformiseren en te automatiseren, waarbij steeds een strikte controle van de werkingskosten, meer bepaald op personeelsvlak, voor ogen wordt gehouden.

Op **commercieel** vlak doet Home Invest Belgium beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars voor de verhuur van haar gebouwen, om de bezettingsgraad te optimaliseren, daar waar Home Invest Belgium ad hoc zelf de verhuring van bepaalde

ruimtes van haar vastgoedportefeuille op zich neemt, wanneer de gelegenheid zich voordoet.

Voor het boekjaar 2013 dat komt, heeft de vastgoedbevak beslist om geleidelijk het **technisch beheer** van de meeste gebouwen in het Brussels gewest in te sourcen en om het beheer van de andere gebouwen over te laten aan externe beheerders en syndici, die zorgvuldig geselecteerd worden. Het insourcen van het technisch beheer heeft als belangrijkste voordeel een betere dienstverlening aan de huurders, gekoppeld aan een betere kennis van de gebouwen in portefeuille.

Een performant informaticasysteem laat toe schaalvoordelen te halen en zich aldus te onderscheiden van de veelheid aan privé-investeerdere die op diezelfde residentiële markt actief zijn.



LEBEAU (BRUSSEL)



LEBEAU (BRUSSEL)



Verkoop

Selectieve arbitrage via de verkopen per lot van de gebouwen in portefeuille

Alle gebouwen van de portefeuille maken elk jaar het voorwerp uit van een minutieuze studie, gekoppeld aan het bestuderen van de lokale vastgoedomgeving. Op deze gronden, in het kader van de voorbereiding van het jaarlijks budget, stelt het **uitvoerend management**, voor welke gebouwen het voorwerp kunnen uitmaken van arbitrage, onder voorbehoud van de goedkeuring van de **raad van bestuur**.

De selectieve arbitrage van gebouwen bestemd voor verkoop draagt gestaag en in aanzienlijke mate bij tot de **toename van de return op de investeringen**, via de aanzienlijke meerwaarden gerealiseerd in het belang van de aandeelhouders.

Voor **2012** vertegenwoordigde deze arbitrage-activiteit een volume van 3,9 % van de reële waarde van de

vastgoedportefeuille op 31 december 2011, hetgeen toegelaten heeft een uitkeerbaar resultaat van € 2 698 320 te realiseren.

De raad heeft zich tot doel gesteld om elk jaar, en dit vanaf 2012, een **jaarlijks volume** aan verkopen van minimum 4% van de gebouwenportefeuille in exploitatie te bereiken. In dit kader hebben deze verkopen voornamelijk betrekking op:

- gebouwen waarvan de netto return onvoldoende is, die te klein geacht worden rekening houdend met hun beheerskosten, of nog deze met onvoldoende energieprestatie ;
- activa die niet of niet meer passen in haar strategie en bijgevolg principieel bestemd zijn voor verkoop;
- gebouwen die hun piek hebben bereikt in termen van waardering.



ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE (BRUSSEL)



ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE (BRUSSEL)



MARKANTE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR

► Evolutie van de vastgoedportefeuille

Groei van de portefeuille met 14% ten gevolge van de acquisitie van de gebouwen van het vastgoedcertificaat “Louvain-la-Neuve 1976”.

In december 2012 maakte Home Invest Belgium de ondertekening bekend van een verkoopovereenkomst betreffende de acquisitie van 3 gebouwen (“CV9”, “CV10” en “CV18”) gelegen in het hart van Louvain-la-Neuve. De zakelijke rechten waren voorheen in handen van het vastgoedcertificaat “Louvain-la-Neuve 1976”, beheerd door de NV Immobel en de NV AG Real Estate Asset Management.

Op 25 januari 2013 vond de overdracht plaats van de eigendom en van de risico's. De resultaten van deze aanzienlijke investering zullen dan ook zichtbaar zijn en geïntegreerd worden in de rekeningen vanaf het eerste kwartaal van het boekjaar 2013.

Deze transactie vertoont de bijzonderheid dat het gaat om de overdracht van een opstalrecht op de bijhorende percelen, toegekend door de UCL voor een duur van 50 jaar die vervalt in 2026, evenals om de overdracht van de constructies die zijn opgetrokken op deze percelen op basis van dit opstalrecht. In 2026 wordt de UCL eigenaar van de gebouwen met de verplichting:

- hetzij de venale waarde van de constructies te betalen;
- hetzij een erfpachtrecht van 49 jaar toe te kennen, waarbij de UCL bij afloop gratis de volle eigenaar van de constructies zal worden.

Deze belangrijke acquisitie heeft betrekking op een oppervlakte van +/- 23.000 m², waarvan 40% bestemd is voor bewoning, 36% voor commercieel gebruik en het saldo voor kantoren en auditoria. Het gebouw “CV9” en het bijhorend terrein maken deel uit van een mede-eigendom waardoor Home Invest Belgium eigenaar is van 447,75/1.000sten van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, naast de desbetreffende private delen van het gebouw, waaronder het opstalrecht.

De zakelijke rechten van het certificaat werden verworven voor € 34,4 miljoen¹, aktekosten inbegrepen, en bieden een bruto aanvangshuurrendement van ongeveer 8,4%.

Ten gevolge van deze transactie vertoont de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op geconsolideerd niveau een sprong van 14% gaande van € 241 miljoen naar +/- € 270 miljoen.

Ontwikkelingen

1 juni 2012 - Voorlopige oplevering van het gebouw “Odon Warland-Bulins”

De voorlopige oplevering van het gebouw Odon Warland-Bulins in Jette, op de hoek van de Odon Warlandstraat en de Bulinsstraat, vond plaats op 1 juni 2012. Het gaat om een gebouw met voornamelijk een residentiële bestemming, bestaand uit 34 appartementen, een handelspand op het gelijkvloers en 34 binnenparkeerplaatsen met een huoppervlakte van +/- 3.123 m². Op 31 december 2012 was 92% van het gebouw verhuurd.

14 september 2012 - Voorlopige oplevering van het hotel “Adagio Access Brussels Europe”

Voor hotelresidentie “Adagio Access Brussels Europe” gelegen in het hart van de Europese wijk te 1000 Brussel, Industriestraat 12, vond de voorlopige oplevering plaats op 14 september 2012. Sinds 17 september 2012 is het hotel in exploitatie. Het telt 110 kamers en wordt uitgebaat door de groep Pierre & Vacances in het kader van een vruchtgebruikovereenkomst van 15 jaar. De positieve effecten van deze investering op de resultatenrekening waren voelbaar vanaf het laatste kwartaal van 2012, de vergoeding die verschuldigd is door de vruchtgebruiker was immers verschuldigd vanaf 17 september 2012.

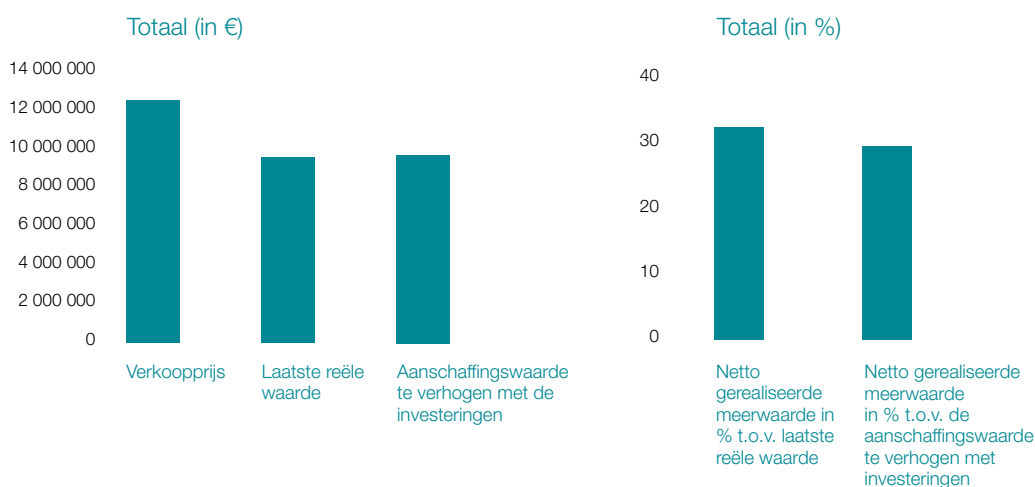
¹ Deze aankoop prijs is niet hoger dan de investeringswaarde bepaald door de vastgoedexpert.

Verkopen

Conform de 4^e strategische pijler van de vennootschap bestaande uit de selectieve arbitrage van de portefeuille, is Home Invest Belgium verder gegaan met de verkoop van afzonderlijke eenheden van zijn residentiële activa (voornamelijk appartementsgebouwen) aan een verhoogde snelheid in vergelijking met de vorige boekjaren.

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011	Boekjaar 2010
Aantal sites betrokken bij de verkoop	17	11	5
Netto verkoopprijs (transactiekosten excl.)	€ 12,5 miljoen	€ 7,8 miljoen	€ 4 miljoen

De verschillende verkopen van het boekjaar 2012 maakten het mogelijk een gerealiseerde netto meerwaarde te boeken van € 2,8 miljoen in vergelijking met de laatste reële waarde van de verkochte goederen. Dit bedrag maakt het mogelijk om het uit te keren resultaat voor de aandeelhouders voor het boekjaar 2012 te verstevigen en bevestigt het belang van arbitrage als strategische pijler van Home Invest Belgium, en dit niettegenstaande de nog steeds zwakke conjunctuur.



Bezettingsgraad¹

De gemiddelde bezettingsgraad voor het volledige boekjaar 2012 bedraagt 94,16%, hetzij een lichte daling van -1,2% in vergelijking met het boekjaar 2011 (95,38%) in een nog steeds moeilijke huurmarkt, vooral in het topsegment. Er dient vermeld te worden dat deze bezettingsgraad de negatieve invloed heeft ondergaan, puur tijdelijk, van het project Odon Warland-Bulins in het kader van diens geleidelijke commercialisatie. Hij is ook marginaal lager t.a.v. de vooruitzichten aangekondigd bij het begin van het boekjaar (94,6%).

¹ De bezettingsgraad geeft het percentage weer van de gegenereerde huur van de bezette gebouwen, verhoogd met de huurwaarborgen voor de niet-bezette gebouwen, ten opzichte van de som van de huur van de bezette gebouwen en de geschatte huurwaarde (GHW) van de niet-bezette gebouwen.

► Versterking van de financiële structuur en de rente-indekkingen

Significante herstructurering van de portefeuille aan kredietlijnen en indekkingen ¹

In de loop van het boekjaar 2012 voerde Home Invest Belgium een beleid dat gericht was op het vergroten van zijn bronnen aan financiering en op het verlengen van de gemiddelde duur van zijn kredietlijnen en indekkingsinstrumenten. Zo ging de vennootschap 2 nieuwe kredietlijnen aan:

- een nieuwe kredietlijn met variabele rente van € 25 miljoen bij de bank BNP Paribas Fortis voor een duur van 6 jaar;
- een nieuwe kredietlijn voor een bedrag van € 15 miljoen bij de Bank LBLux NV voor een duur van 5 jaar.

Daarnaast heronderhandelde de vennootschap de eindtermijn van een IRS van € 20 miljoen, die werd aangegaan met ING. Deze ligt nu op 2018 in plaats van 2013. Daarnaast werd een nieuwe IRS aangegaan met de bank BNP Paribas Fortis voor een bedrag van € 25 miljoen, eveneens tot in 2018.

Dankzij deze akkoorden kon de gemiddelde intrestvoet die betaald werd teruggebracht worden tot 3,53% op 31 december 2012 in vergelijking met 3,88% op 31 december 2011, terwijl de gemiddelde gewogen

duur van de kredietlijnen op 2 jaar en 10 maanden kon worden gebracht bij afsluiting van het boekjaar tegenover 2 jaar op 31 december 2011. De gemiddelde duur van de indekkingsinstrumenten kon worden behouden op +/- 3 jaar en 8 maanden. Nieuwe indekkingen zullen in de loop van de zomer van 2013 van toepassing zijn (IRS forward van € 20 miljoen tot 10 juli 2019).

Bij de afsluiting van het boekjaar 2012, dienen we op te merken dat het totaal bedrag van de indekkingen van € 101 750 000 tijdelijk het totale opgenomen bedrag aan kredietlijnen overschreed, ten bedrage van € 80 250 000. De acquisitie van de gebouwen van het vastgoedcertificaat "Louvain-la-Neuve 1976", waarvan de financiële uitbetaling op 25 januari 2013 heeft plaatsgevonden, heeft voor gevolg dat het totale bedrag aan opgenomen kredietlijnen vanaf die dag opnieuw hoger is dan het bedrag van de indekkingen.

Dat alles draagt substantieel bij tot een toegenomen veiligstelling van de portefeuille aan kredieten en indekkingen van Home Invest Belgium.

Andere initiatieven op het gebied van herstructurering van de kredietlijnen en indekkingen zijn voorzien voor boekjaar 2013.

► Fusie door overneming van de NV Belliard 21

Via een notariële akte d.d. 9 oktober 2012 vond de fusie door overneming plaats tussen Home Invest Belgium en de NV Belliard 21. Vermits het integrale kapitaal van deze vennootschap in handen was van Home Invest Belgium, gaf de fusie geen aanleiding tot de uitgifte van nieuwe aandelen van Home Invest Belgium.

Ten gevolge van deze fusie, bevinden de twee activa van Belliard 21 zich nu in het patrimonium van Home Invest Belgium, namelijk enerzijds de hotelresidentie "Adagio Access

Brussels Europe" in de Industriestraat 12 te 1000 Brussel, voorlopig opgeleverd op 14 september 2012 en anderzijds een herenhuis - gelegen in de Belliardstraat 19 te 1000 Brussel – met meerdere wooneenheden, recentelijk gerenoveerd, waarvan de voorlopig oplevering heeft plaatsgevonden op 18 februari 2013.

¹ Alle bankschulden zijn gefinancierd tegen een variabele intrestvoet. De reële waarde van de financiële instrumenten op 31 december 2012 was - € 7 260 645. Voor meer informatie, zie hoofdstuk "Financiële staten" – Bijlage 24.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

(zie ook het hoofdstuk "Financiële staten")

Geconsolideerde balans

	31/12/12	31/12/11
ACTIVA		
I. Vaste activa	244 014 260	257 986 342
B. Immateriële activa	5 808	7 623
C. Vastgoedbeleggingen	242 718 208	256 558 090
D. Andere materiële activa	161 975	200 744
E. Financiële vaste activa	51 517	37 755
F. Vorderingen financiële leasing	1 076 752	1 182 131
II. Vlottende activa	26 378 591	15 492 597
A. Activa bestemd voor verkoop	17 349 556	7 522 808
C. Vorderingen financiële leasing	105 379	98 890
D. Handelsvorderingen	4 779 961	4 118 361
E. Belastingen en andere vlottende activa	1 306 827	1 928 583
F. Kas en kasequivalenten	2 634 188	1 701 118
G. Overlopende rekeningen	202 681	122 836
TOTAAL VAN ACTIVA	270 392 851	273 478 939
Eigen vermogen		
A. Kapitaal	73 469 670	73 469 670
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98 778	98 778
b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen(+/-)	89 588 625	85 457 148
c. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (-)	-25 133 105	-23 441 309
d. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast (+/-)	-1 958 774	-2 549 147
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
m. Andere reserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (+/-)	11 428 410	7 773 304
D. Netto resultaat van het boekjaar	11 631 985	14 833 588
EIGEN VERMOGEN	178 721 397	175 237 840
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	71 810 647	64 115 189
B. Langlopende financiële schulden	64 550 000	59 388 750
C. Andere langlopende financiële schulden	7 260 647	4 726 439
II. Kortlopende verplichtingen	19 860 808	34 125 911
B. Kortlopende financiële schulden	16 162 666	24 926 363
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2 486 593	8 206 419
E. Andere kortlopende schulden	554 506	519 171
F. Overlopende rekeningen	657 043	473 957
VERPLICHTINGEN	91 671 455	98 241 099
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	270 392 851	273 478 939
Aantal aandelen op afsluitdatum	3 043 231	3 043 231
Netto inventariswaarde	178 721 397	175 237 840
Netto inventariswaarde per aandeel	58,73	57,58
EPRA NAV ²	60,40	58,89
Schulden	83 753 765	93 040 703
Schuldgraad	30,97%	34,02%

1 Het aantal aandelen op het einde van de periode is berekend met uitsluiting van 12 912 aandelen onder auto-controle.

2 "EPRA NAV" stemt overeen met de Waarde van het Netto Actief (NAV) aangepast om, onder meer, de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten uit te sluiten.

► Toelichting bij de balans 2012

Activa

De *immateriële vaste activa* hebben betrekking op de Winris-software.

Gedurende het boekjaar is de reële waarde van de *vastgoedbeleggingen* geëvolueerd van € 256,5 miljoen op 31 december 2011 tot € 242,7 miljoen op 31 december 2012, met inbegrip van de projectontwikkelingen, hetzij een daling van 5%, voornamelijk te wijten aan:

- de herklassering of de effectieve verkoop van gebouwen voor € 19,4 miljoen;
- de afwerking van de hotelresidentie "Adagio Acces Brussels Europe" voor € 1,1 miljoen;
- diverse renovatiewerken gerealiseerd in onze gebouwen teneinde ze conform te houden aan de eisen van de huidige huurmarkt, ten belope van € 0,6 miljoen;
- het saldo dat afkomstig is van een sterke positieve variatie in de loop van het boekjaar 2012 van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+ € 3,9 miljoen).

Wij noteren dat de acquisitie van de activa van het vastgoedcertificaat "Louvain-la-Neuve 1976" nog niet in deze cijfers is opgenomen.

De lopende projectontwikkelingen bedragen in totaal € 0,9 miljoen tegenover € 18,1 miljoen op 31 december 2011.

De *financiële vaste activa* bedragen € 0,05 miljoen, een stijging van 36,5% in vergelijking met vorig jaar, ingevolge de stijging van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten door de toepassing van de boekhoudnorm IAS 39.

De *leasingvorderingen* ten belope van € 1,2 miljoen vertegenwoordigen de waarde van de vorderingen die voortvloeien uit de vastgoedleases op het gebouw Belgradostraat en op de Residentie Lemaire, waarbij het deel op lange termijn geboekt wordt in de vaste activa, terwijl het deel op korte termijn (minder dan een jaar) geboekt wordt in de vlottende activa.

De *rubriek activa bestemd voor verkoop* bedraagt € 17,3 miljoen; ze vertegenwoordigt de reële waarde op afsluitdatum van het boekjaar van de gebouwen waarvoor de verkoopprocedure reeds ingezet was op die datum.

De *handelsvorderingen*, die sterk stijgen tot € 4,8 miljoen tegenover € 4,1 miljoen vorig jaar, stemmen voor het grootste deel overeen met de te ontvangen bedragen in het kader van de verkoopcompromissen getekend per einde boekjaar 2012 (€ 2,3 miljoen), en een voorschot gestort voor de acquisitie van de Louvimmo site, en voor het saldo (€ 0,9 miljoen) met de huurvorderingen op vastgoedbeleggingen, die 5,6 % van de geïnde huurgelden in 2012 bedragen.

De *belastingvorderingen en andere vlottende activa* dalen in belangrijke mate met 32,2 % in vergelijking met het niveau bij afsluiting van het boekjaar 2011 (€ 1,3 miljoen tegenover € 1,9 miljoen in 2011). Ze omvatten bijna uitsluitend voorschotten aan verschillende mede-eigendommen en beheerd vastgoed.

De *kas- en kasequivalenten* bedragen € 2,6 miljoen tegenover € 1,7 miljoen vorig jaar. We dienen hier te herinneren dat de liquiditeiten van de vastgoedbevak tijdelijk aangewend worden om bepaalde korte termijn kredietlijnen te herleiden eerder dan deze aan te houden voor deposito's of in contanten.

De *overlopende rekeningen* bedragen € 0,2 miljoen.

Eigen vermogen en verplichtingen

Op 31 december 2012 is het kapitaal van Home Invest Belgium van € 73,5 miljoen vertegenwoordigd door 3 056 143 aandelen, waarvan er 12 912 aangehouden zijn in autocontrole en uitgesloten zijn van de berekeningen per aandeel.

De *reserves* gaan aanzienlijk vooruit met 9,9 % tot € 74,5 miljoen tegenover € 67,8 miljoen een jaar eerder als gevolg van de bestemming van het resultaat 2011. Anderzijds dienen we op te merken dat het overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren heden € 11,4 miljoen bedraagt, hetzij € 3,76 per aandeel, in vergelijking met € 7,8 miljoen vorig jaar (+ 47,0 %).

Tenslotte bedraagt het *netto resultaat van het boekjaar* € 11,6 miljoen, of een daling met 21,6 % in vergelijking met 2011. Het stemt overeen met het resultaat van het boekjaar, vóór resultaatbestemming. Er dient opgemerkt te worden dat dit cijfer onder andere het netto saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de loop van het boekjaar omvat, bedrag dat zal geboekt worden in de reserves in het kader van de resultaatbestemming.

De reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast stemt overeen met de evolutie van de reële waarde van de efficiënte indekkingsinstrumenten van rentevoeten in de zin van IAS 39, afgesloten door de vastgoedbevak. Deze negatieve rubriek daalt licht tot € 2,0 miljoen tegenover € 2,5 miljoen vorig jaar. Deze rubriek beïnvloedt aldus op een negatieve, doch latente wijze, het eigen vermogen van Home Invest Belgium, en bijgevolg de netto inventariswaarde per aandeel, ten belope van exact € 0,64.

De langlopende financiële schulden stijgen tot € 64,6 miljoen, in vergelijking met € 59,4 miljoen een jaar eerder (8,7 %), 4 kredietlijnen komen te vervallen in 2013¹, die bijgevolg geboekt worden bij de kortlopende financiële schulden voor een totaal van € 15,7 miljoen.

De kortlopende financiële schulden nemen af tot € 16,2 miljoen tegenover € 25 miljoen in 2011. Er dient opgemerkt te worden dat deze rubriek ook de ontvangen huurgaranties omvat.

De handelsschulden en andere kortlopende schulden bedragen € 2,5 miljoen tegenover € 8,2 miljoen het

voorgaande jaar. Deze evolutie is te verklaren door de provisie ten belope van € 6,2 miljoen voor de afwerking van het project gelegen op de hoek van de Belliard- en de Nijverheidsstraat, waarvoor de factuur ontvangen en betaald werd in 2012. Ze omvatten schulden aan leveranciers voor € 1,5 miljoen, vooruitbetaalde huurgelden voor een bedrag van € 0,5 miljoen, en tenslotte, schulden met betrekking tot de vennootschapsbelasting van € 0,5 miljoen.

De andere kortlopende passiva bedragen € 0,6 miljoen, quasi onveranderd ten opzichte van vorig jaar, en omvatten dividenden van vorige boekjaren, nog niet opgeëist door de aandeelhouders, voor € 0,04 miljoen.

De overlopende rekeningen zijn gestegen en bedragen € 0,7 miljoen.

Tenslotte bedraagt de netto inventariswaarde per aandeel² € 58,73 tegenover € 57,58 op 31 december 2011, hetzij een stijging met 2 %. De netto inventariswaarde per aandeel, berekend volgend de EPRA norm (d.w.z. zonder latente impact van indekkingsinstrumenten) verhoogt tot € 60,40 tegenover € 58,89 vorig jaar (groei van 2,5%).



GIOTTO (EVERE)



GIOTTO (EVERE)

1 De 4 kredietlijnen die in 2013 aflopen vertegenwoordigen 18,7% van de totale schuldgraad van de vastgoedbevak. Home Invest Belgium stelt alles in het werk om de kredietlijnen te heronderhandelen voor de aflooptdatum en om een evenwichtige spreiding in de tijd van de afloop van de kredietlijnen te verkrijgen. Zo is het aflopen van de kredietlijnen gespreid tussen 2013 en 2019 (zie hoofdstuk "Risicofactoren" – "Liquiditeitsrisico en schuldstructuurrisico").

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

Geconsolideerde resultatenrekening 2012

	31/12/12	31/12/11
I. Huurinkomsten (+)	16 814 467	15 724 617
III. Met huur verbonden kosten (+/-)	-312 211	-188 448
NETTO HUURRESULTAAT	16 502 255	15 536 169
IV. Récuperatie van vastgoedkosten (+)	116 604	83 656
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal fedragen door de huurder op verhuurde gebouwen loués (+)	404 700	400 830
VII. Huurlasten en belastingen normaal fedragen door de huurder op verhuurde (-)	-1 628 894	-1 556 402
VIII. Andere inkomsten en uitgaven met verhuur verbonden (+/-)	1 346	0
VASTGOEDRESULTAAT	15 396 011	14 464 254
IX. Technische kosten (-)	-1 157 926	-923 309
X. Commerciële kosten (-)	-482 542	-541 340
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-156 258	-358 203
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-1 997 825	-1 739 400
VASTGOEDKOSTEN	-3 794 551	-3 562 253
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11 601 461	10 902 000
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-648 065	-539 388
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10 953 396	10 362 613
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 835 426	2 096 549
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen(+/-)	3 856 947	6 449 248
OPERATIONEEL RESULTAAT	17 645 768	18 908 409
XX. Financiële opbrengsten (+)	114 348	188 741
XXI. Netto intrestkosten(-)	-2 935 804	-2 797 080
XXII. Andere financiële kosten (-)	-50 747	-34 754
XXIII. Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-3 124 636	-1 423 915
FINANCIEEL RESULTAAT	-5 996 839	-4 067 008
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11 648 929	14 841 402
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-16 944	-7 814
IMPOT	-16 944	-7 814
NETTO RESULTAAT	11 631 985	14 833 588
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	3,82	5,09
Gemiddeld aantal aandelen ¹	3 043 231	2 912 933
NETTO COURANT RESULTAAT (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. en XIX.)	4 939 612	6 287 791
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. en XIX.)	1,62	2,16
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS.39 (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)	8 064 248	7 711 706
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS.39 PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)	2,65	2,65
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI. tot XIX.)	6 692 372	8 545 797
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI. tot XIX.)	2,20	2,93
UITKEERBAAR RESULTAAT	10 960 219	10 202 475
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	3,60	3,50
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	71,14%	71,64%
Operationele marge voor belastingen (Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille/ Vastgoedresultaat)	32,19%	43,53%
Netto courante marge (Netto resultaat - resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	32,08%	43,47%
Voorgesteld dividend per aandeel	3,25	3,00
Pay out ratio	90,24%	85,65%

1 Het aantal aandelen op het einde van de periode is berekend met uitsluiting van 12 912 aandelen onder auto-controle.

► Toelichting bij de resultaten 2012

Het netto huurresultaat

De *huurinkomsten* bedragen € 16,8 miljoen tegenover € 15,7 miljoen in 2011 (+ 6,9 %), ingevolge de positieve invloed van de acquisities eind 2011, die inkomsten genereren voor het jaar 2012 en de oplevering van het hotel "Adagio Access Brussels Europe" op het einde van het derde trimester 2012. Dit niettegenstaande de erosie van de huurontvangsten teweeggebracht door de verkopen tijdens het boekjaar.

De *met verhuur verbonden lasten* zijn toegenomen tot € 0,3 miljoen tegenover € 0,2 miljoen in 2011, onder de invloed met name van de afboekingen op handelsvorderingen die een stijgende tendens vertonen in de moeilijker economische context.

Het netto *huurresultaat* bedraagt € 16,5 miljoen op 31 december 2012 in vergelijking met € 15,5 miljoen in 2011, een stijging met 6,2%.

Het vastgoedresultaat

De *huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder* bestaan voornamelijk uit de onroerende voorheffingen betaald door de vastgoedbevak en blijven quasi onveranderd op € 1,6 miljoen. Een deel van deze voorheffingen (€ 0,4 miljoen) kon echter doorgerekend worden aan bepaalde huurders, conform de toepasselijke wetgeving (handelsruimtes, kantoren, rusthuizen). Bijgevolg bedraagt het vastgoedresultaat € 15,4 miljoen tegenover € 14,5 miljoen een jaar eerder, wat een groei van 6,4 % vertegenwoordigt.

De vastgoedkosten

De *technische kosten* omvatten de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar en de renovatiekosten. Ze bedragen in totaal € 1,2 miljoen, hetzij een stijging met 25,4 %, in vergelijking met € 0,9 miljoen in 2011.

De *commerciële kosten* blijven aldus quasi onveranderd op € 0,5 miljoen. Ze omvatten de commissielonen betaald aan de vastgoedmakelaars voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de gedeelde kost van plaatsbeschrijvingen, alsook de erlonen van advocaten aangesteld in het kader van een strikt beheer van de verhuring van de portefeuille.

De *kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen* bedragen € 0,2 miljoen, hetzij een daling met 56,4%, en vertegenwoordigen de kosten die de vastgoedbevak moet dragen bij leegstand. Ze zijn dus een direct gevolg van de bezettingsgraad van de gebouwen in portefeuille. Hun toename in 2011 wordt verklaard door het nieuwe arbitragebeleid op de portefeuille dat een belangrijke huurleegstand teweegbrengt in de geselecteerde panden.

De *beheerskosten vastgoed* vertegenwoordigen de personeels- en werkingskosten, de honoraria van het uitvoerend management en deze betaald aan de NV Estate & Concept voor het beheer van het complex Résidences du Quartier Européen. Ze bedragen € 2,0 miljoen tegenover € 1,7 miljoen een jaar voordien, hetzij een toename met 14,9%. De stijging van deze rubriek verklaart zich door de versterking van het



JOURDAN 85 (SINT-GILLIS)



JOURDAN 85 (SINT-GILLIS)

interne verkoopsteam, de analyse en de administratieve ondersteuning en de aanwerving van nieuwe medewerkers.

In totaal stijgen de *vastgoedkosten* met 6,5% tot € 3,8 miljoen in vergelijking met € 3,6 miljoen vorig jaar; deze beperkte en gecontroleerde toename houdt rekening met de bewuste toename van de beheerskosten zoals hiervoor besproken, in het kader van de groei en arbitragestrategie van de vastgoedbevak.

Het operationeel vastgoedresultaat

Het operationeel vastgoedresultaat bedraagt aldus € 11,6 miljoen, hetzij een vooruitgang met 6,4% in vergelijking met het resultaat van € 10,9 miljoen opgetekend in 2011.

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

De *algemene kosten* van de vastgoedbevak omvatten alle kosten die geen direct verband houden met de exploitatie van de gebouwen en het beheer van de vennootschap. Ze omvatten voornamelijk de kosten verbonden aan de beursnotering en aan het bijzonder juridisch statuut van de vastgoedbevak (NYSE Euronext Brussels, controleautoriteiten, abonnementstaks bij de FOD Financiën,...), de erelonen van de commissaris, raadgevers en de erkende vastgoedexpert van de vastgoedbevak. Ze zijn gestegen met 20,2% in vergelijking met 2011 ingevolge de negatieve invloed van externe kosten die te maken hebben met de studie van nieuwe investeringsdossiers.

Dit resulteert in een *operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille* van € 11,0 miljoen, een verbetering met bijna 5,7% in vergelijking met het resultaat opgetekend eind 2011 (€ 10,4 miljoen).

Het operationeel resultaat

Het *resultaat op de portefeuille* is terug positief met € 6,7 miljoen in vergelijking tot het schitterende resultaat van 2011 van € 8,5 miljoen.

Dit goede resultaat van 2012 kan verklaard worden, enerzijds, door de zeer positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten belope van € 3,9 miljoen (€ 6,5 miljoen in 2011), maar ook door de belangrijke gerealiseerde meerwaarden die oplopen van € 2,1 miljoen in 2011 tot € 2,8 miljoen in 2012, opnieuw een stijging van 35,2%

(reeds een stijging van +101% in 2011). Dit aanzienlijk resultaat getuigt voor het achtste jaar op rij van het feit dat Home Invest Belgium erin slaagt meerwaarde te creëren in het belang van haar aandeelhouders.

Het *operationeel resultaat*, na het in rekening brengen van het resultaat op de portefeuille, bedraagt aldus € 17,6 miljoen in vergelijking met € 18,9 miljoen in 2011.

Het financieel resultaat

De *financiële opbrengsten* van € 0,1 miljoen omvatten de ontvangen interesten en de leasingvorderingen.

De *interestkosten* nemen toe met 5%, niettegenstaande de schuldgraad die stabiel blijft, in een bankmarkt waarin de rentes zeer laag blijven, maar waar de marges op kredieten significant de hoogte in gaan.

De *variaties van de reële waarde van de financiële activa en passiva* vertegenwoordigen de puur latente kost die voortvloeit uit de evolutie van de reële waarde van de niet-effectieve indekkingsinstrumenten in de zin van IFRS. Ze gaan van € - 1,4 miljoen naar € - 3,1 miljoen (+ 119 %)

In totaal stijgt het *financieel resultaat* (negatief) met 47,5% tot € - 6,0 miljoen.

Het nettoresultaat - Het netto courant resultaat – Het netto courant resultaat exclusief IAS – Het uitkeerbaar resultaat

Na aftrek van de financiële kosten en belastingen vermindert het netto resultaat van Home Invest Belgium van € 14,8 miljoen in 2011 naar € 11,6 miljoen in 2012, een daling van 21,6%, onder invloed van puur latente factoren. Het netto courant resultaat bedraagt € 4,9 miljoen (-21,4%) onder invloed van de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (impact IAS 39).

Het netto courant resultaat exclusief IAS 39 vertoont een verbetering van de operationele rendabiliteit van de onderneming, exclusief zuiver latente factoren. Dit resultaat stijgt fors (+4,6% t.o.v. 2011).

Het uitkeerbaar resultaat neemt aanzienlijk toe van € 10,2 miljoen in 2011 naar € 11,0 miljoen in 2012.

De evolutie van de marges

De gerealiseerde marges zijn als volgt geëvolueerd:

- de operationele marge: 71,14% tegenover 71,64%;
- de operationele marge voor belastingen: 32,19% tegenover 43,53%;
- de netto courante marge: 32,08 % tegenover 43,47%.

De schijnbaar uiteenlopende evolutie van deze marges vindt haar oorsprong in de toename van de financiële kosten onder de negatieve, doch puur latente invloed van IAS 39 op de boekhoudkundige verwerking van de niet-effectieve indekkingsinstrumenten.

Bestemming van het resultaat

Het *geconsolideerd uitkeerbaar resultaat*¹ bedraagt € 11,0 miljoen tegenover € 10,2 miljoen vorig jaar. *Het heeft betrekking op een gewogen gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen* gelijkaan 3 043 231 aandelen.

Er werd geen enkel bedrag aan de wettelijke reserve toegevoegd.

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

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

- om een totaalbedrag over te dragen van € 1 363 613,44;
- om bij wijze van vergoeding van het kapitaal een **dividend uit te keren van € 3,25 per aandeel**, hetzij € 9 932 464,75 ²

Het voorgestelde dividend volgt de voorschriften van artikel 27 van het koninklijk besluit van 7 december 2010 betreffende

de boekhouding van de vastgoedbevaks, doordat het hoger is dan het vereiste minimum van 80 % van de som van het gecorrigeerd resultaat en de netto-meerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (€ 8 999 518,43), verminderd met de netto daling van de schulden van de vennootschap tijdens het boekjaar, (€ -2 999 861,09), zoals ook blijkt uit de statutaire jaarrekening. Dit wettelijk minimum bedraagt € 5 991 657,34.

Volgens de huidige wetgeving is dit dividend onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%. Deze fiscale behandeling van het dividend sinds 1 januari 2013 is meer in detail toegelicht in het hoofdstuk "Permanent document".

In geval van goedkeuring door de algemene vergadering, zal het dividend betaalbaar zijn vanaf 17 mei 2013 door automatische storting aan de aandeelhouders op naam en aan de houders van gedematerialiseerde effecten, en aan de loketten van BNP Paribas Fortis Bank, tegen afgifte van coupon nr. 16 onthecht van het actuele saldo van aandelen aan toonder.



CITY GARDENS (LEUVEN)



COLOMBUS (JAMBES)

1 Het statutaire uitkeerbaar resultaat, berekend volgens het KB van 7/12/2010 bedraagt € 11 239 398.

2 Dit dividend is bepaald op basis van de statutaire jaarekening.

► Structuur – participaties – eigen aandelen



► Erelonen van de commissaris (op geconsolideerde basis)

De commissaris ontving erelonen voor een totaalbedrag van € 34 556,15 excl. BTW, die als volgt kunnen worden verdeeld:

- bezoldiging van de commissaris: € 27 107,50
- bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten, uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris:
 1. andere controleopdrachten: geen;
 2. andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten: € 5 741,25
- bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten, uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is:
 1. Belastingadviesopdrachten: € 1 707,41

► Risicofactoren

De risicofactoren zijn hiervoor beschreven in het financieel jaarverslag.

► Informatie in het kader van artikel 119, 6^e van het Wetboek Vennootschappen

De heer Guillaume Botermans, onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van het Auditcomité, beschikt over de onafhankelijkheid en de competenties zoals vereist in punt 6 van artikel 119 van het Wetboek Vennootschappen, inzake boekhouding en audit. Hij heeft immers een academische vorming op financieel vlak alsook een bewezen expertise in het beheer van vastgoedcertificaten (zie "Corporate Governance-verklaring").

GEBEURTENISSEN SINDS DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

► De acquisitie van de gebouwen van het vastgoedcertificaat “Louvain-la-Neuve 1976”

In het begin van boekjaar 2013 werd het dossier Louvain-la-Neuve geconcretiseerd door de ondertekening van de authentieke akte houdende de aankoop van de activa op 25 januari 2013 (zie hierboven).

► Voorlopige oplevering van de appartementen aan de Belliardstraat in het 1^{ste} kwartaal van 2013

De voorlopige oplevering van de zes appartementen in de Belliardstraat 21 in 1000 Brussel vond plaats op 18 februari 2013. Dat betekende het einde van de ontwikkeling van het project “Belliard/Industrie” door de Nexity-groep voor rekening van Home Invest Belgium.

► Nieuwe kredietlijn

Er werd begin januari 2013 een nieuwe kredietlijn aangegaan van € 25 miljoen bij de bank Belfius met einddatum 31 januari 2019.

► Vernieuwing van het mandaat van de Commissaris

Omwille van het verstrijken van zijn mandaat bij de volgende Gewone Algemene Vergadering en onder voorbehoud van akkoord van de FMSA, zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 7 mei 2013 worden voorgesteld om het mandaat van de huidige Commissaris, de heer Karel Nijs, te vernieuwen voor een nieuwe duur van 3 jaar tot na de Gewone Algemene Vergadering in 2016.

Geen andere significante gebeurtenis heeft zich voorgedaan sinds de afsluiting van het boekjaar.

VOORUITZICHTEN 2013

► Werkhypothesen

Perimeter

De vooruitzichten voor het boekjaar 2013 zijn opgesteld op geconsolideerd niveau en rekening houdend met:

- de opname in de portefeuille, afkomstig van de gebouwen van het vastgoedcertificaat "Louvain-la-Neuve 1976" op 25 januari 2013;
- de opname van nieuwe gebouwen in de portefeuille, afkomstig van verschillende acquisities, voor een totaal van € 15 miljoen gedurende het boekjaar;
- de geleidelijke verkoop per eenheid van verschillende panden die met zekerheid werden geselecteerd als niet meer behorend tot de investeringsstrategie op middellange termijn van de vastgoedbevak, maar waarvan de verkoop zou moeten leiden tot belangrijke meerwaarden.

Evolutie van de huurprijzen – Bezettingsgraad

Rekening houdend met de economische context werd een voorzichtige hypothese van 0,83 % stijging van de huurprijzen (inflatie inbegrepen) weerhouden, terwijl de voorziene globale bezettingsgraad werd ingeschat aan 94,5%.

Onderhoud en herstellingen – Beheers- en makelaarskosten

De vooruitzichten werden opgesteld per gebouw, op basis van de ervaring verworven in het verleden en de grondige kennis van de gebouwen uitgaande van het beheersteam,

meer bepaald de bezettingsgraad, het verloop van de huurders, het huurniveau en de operationele onderhouds- en renovatiekosten.

Rentevoet

Wat de fundingkost¹ betreft, houden de vooruitzichten rekening met de laatste voorspellingen inzake rentevoeten op de geld- en kapitaalmarkten, alsook met de huidige toestand van de bancaire marges. Zo werd er vooropgesteld dat de rentevoeten op 3 maanden (exclusief marge) 0,50 % zouden bedragen, terwijl de rentevoet op 5 jaar (IRS op 5 jaar exclusief marge) 1% zou bereiken.

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 huurprijzen, 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 enkele kerncijfers voor het boekjaar 2013 en houden deze geen rekening, noch met vooruitzichten inzake variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen of van de indekkingsinstrumenten, noch met vooruitzichten van balansen.

► Vooruitzichten in de kerncijfers voor 2013

	Gerealiseerd in 2012	Vooruitzicht voor 2013
Netto huurresultaat	16 502 255	18 984 279
Vastgoedresultaat	15 396 011	17 788 979
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	10 953 396	12 330 737
Netto resultaat	11 631 985	12 641 169
Netto resultaat exclusief IAS 39	8 064 248	8 359 519
Netto courant resultaat exclusief IAS 39 per aandeel	2,65	2,73
Uitkeerbaar resultaat	10 960 219	11 849 077
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	3,60	3,87

¹ De funding kost stemt overeen met de financiële kosten op kredietlijnen van banken.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

▶ Referentiecode

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

Het KB van 6 juni 2010 heeft de Code 2009 aangewezen als enige toepasselijke code. De Code is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad alsook op de website www.corporategovernancecommittee.be.

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

- bepaalde bestuurders werden verkozen voor een duur van meer dan vier jaar, teneinde een goede fasering van de mandaten over de jaren heen te verzekeren (afwijking van bepaling 4.6);
- de evaluatie van de individuele bijdrage van elke bestuurder en van de leden van de gespecialiseerde comités

(“assessment”) gebeurt op heden doorlopend (en niet periodiek), rekening houdend met de frequentie van de vergaderingen van de Raad van bestuur, evenals bij de hernieuwing van mandaten (afwijking van bepaling 4.11);

- het auditcomité, samengesteld uit vier bestuurders, omvat geen meerderheid van onafhankelijke bestuurders, maar slechts twee. Deze samenstelling wijkt af van de Code 2009, maar is conform met de bepaling van artikel 526 bis van het Wetboek Vennootschappen (afwijking van punt 5.2/4 van bijlage B);
- de regels inzake vergoeding van het uitvoerend management kunnen afwijken van de aanbevelingen geformuleerd in de Code 2009; zie hierna onder “Vergoedingsverslag” (afwijking van punt 7.18).

Het **Corporate Governance Charter** beschrijft de toepasselijke bestuursregels van toepassing op de vennootschap. Dit charter is opgesteld door de Raad van bestuur van Home Invest Belgium en kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap www.homeinvestbelgium.be.

▶ Interne controle en risicobeheer

Conform de van toepassing zijnde regelgeving, heeft Home Invest Belgium systemen op punt gesteld van interne controle en risicobeheer van de vennootschap in het kader van de opstelling van de financiële informatie.

De raad van bestuur en de verschillende gespecialiseerde comités zijn verantwoordelijk voor de identificatie en de evaluatie van de risico's inherent aan de vennootschap en voor de opvolging van de op punt gestelde procedure voor interne controle.

Het uitvoerend management van Home Invest Belgium is op zijn beurt verantwoordelijk voor het organiseren van een systeem voor risicobeheer en een omgeving van efficiënte interne controle, aangepast aan diens manier van functioneren en aan de omgeving binnen dewelke de vennootschap evolueert.

De **interne controle** is een opeenvolging van acties die de onderneming toelaten haar activiteit te realiseren. De interne controle is geïntegreerd in de planning van de activiteiten.

De methodologie om de interne controle te beschrijven en analyseren bestaat uit volgende elementen:

1) De omgeving van interne controle

De voornaamste elementen van de "omgeving van interne controle" bestaan uit:

- een duidelijke definitie van de rol van de respectievelijke bestuursorganen: raad van bestuur, gespecialiseerde comités, uitvoerend management;
- een continue verificatie door elk bestuursorgaan, in het kader van zijn respectieve rol, van de conformiteit van elke beslissing en/of handeling met de strategie van de vennootschap;
- risicocultuur : Home Invest Belgium heeft de instelling van een goede huisvader teneinde stabiele en recurrente inkomsten na te streven;
- de strikte toepassing van integriteits- en ethische normen via een corporate governance charter en een gedragscode die conflicten van belangen, van aan- en verkoop van aandelen, die de preventie van misbruik van maatschappelijke goederen en het bestaan van een compliance officer regelen.

Externe actoren nemen eveneens deel aan deze omgeving van risicocontrole, met name de FSMA, de commissaris, de erkende vastgoedexpert, de juridische raadgevers, de banken, de financiële analisten en de aandeelhouders.

2) Risicoanalyse

Er bestaat een halfjaarlijkse identificatie en evaluatie van de voornaamste risico's door de Raad van bestuur, die wordt bekendgemaakt in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. Risico's maken ook het voorwerp uit van een nauwgezette opvolging buiten de halfjaarlijkse periodes door de raad van bestuur tijdens zijn vergaderingen. Deze risicoanalyse resulteert in acties die de blootstelling aan mogelijks geïdentificeerde zwaktes moeten beperken. Voor het detail inzake risico's, zie het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit financieel jaarverslag.

3) Controle activiteiten

De controles werken via:

- de opvolging van de belangrijkste prestatie-indicatoren (bezettingsgraad, schuldgraad, enz.);
- het nazicht van de afwijkingen tussen de budgetvooruitzichten en wat effectief gerealiseerd werd, wordt regelmatig uitgevoerd door het uitvoerend

management op basis van KPI's ("Key Performance Indicators") en per kwartaal door het auditcomité en de raad van bestuur;

- alle investeringsbeslissingen worden genomen door de raad van bestuur;
- vertegenwoordigingsbevoegdheid: in alle gevallen die een daad van beschikking uitmaken m.b.t een onroerend goed (zoals bepaald in artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevak), is de vennootschap vertegenwoordigd door twee bestuurders die gezamenlijk optreden, behalve indien de verrichting een gebouw betreft waarvan de waarde lager is dan het kleinste bedrag tussen 1% van het geconsolideerd actief van de vennootschap en € 2,5 miljoen, in welk geval de vennootschap rechtsgeldig zal vertegenwoordigd worden door één enkele bestuurder;
- Conform de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, kan elke acquisitie- of overdrachtverrichting van vastgoed gereconstrueerd worden zowel naar oorsprong, betrokken partijen en type, als naar tijd en plaats waar ze plaatsvond, op basis van overeenkomsten tussen partijen of notariële aktes, en maakt zij het voorwerp uit, voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst, van een controle inzake conformiteit met de statuten van de vastgoedbevak en de wettelijke en reglementaire bepalingen die van kracht zijn.

Bovendien heeft de vastgoedbevak specifieke controlemaatregelen weerhouden teneinde haar voornaamste financiële risico's te beheren (zie het hoofdstuk "Risicofactoren").

4) Informatie en communicatie

De informatie en de communicatie laten aan de vennootschap toe de lopende verrichtingen te beheren, op te volgen en te controleren.

De communicatie op punt gesteld door de vastgoedbevak is aangepast aan de omvang van het bedrijf. Ze berust in essentie op dagelijkse interne communicatie tussen het management en het personeel alsook op werkvergaderingen en uitwisselingen via e-mail.

Het veilig behoud van informaticagegevens wordt verzekerd door een continu back-up systeem op harde schijf en een dagelijkse opslag op tape, waarvan de stockage aan een externe onderneming is toevertrouwd.

► Beslissingsorganen

Raad van bestuur

Samenstelling en evolutie

De bestuurders zijn geselecteerd omwille van hun competenties en omwille van de bijdrage die zij kunnen leveren aan het beheer van de onderneming.

Bij het begin van het boekjaar telde de raad van bestuur negen bestuurders. Het mandaat van de heer Gaëtan Hannecart is beëindigd sinds de gewone algemene vergadering van 2 mei 2012, zodat vanaf dat moment de raad bestaat uit 8 leden, van wie 1 uitvoerende (in casu de gedelegeerde bestuurder) en 7 niet-uitvoerende bestuurders. Van de 7 niet-uitvoerende bestuurders zijn er 4 onafhankelijk volgens de voorwaarden van artikel 526 ter van het Wetboek Vennootschappen.

Er werden afspraken gemaakt met de twee belangrijkste aandeelhouders van de vastgoedbevak - de Groep Van Overstraeten en AXA Belgium - in verband met hun vertegenwoordiging binnen de raad van bestuur (2 mandaten voor de Groep Van Overstraeten, 1 mandaat voor AXA Belgium). Op dit ogenblik zijn de door deze afspraken beoogde bestuurders de heren Liévin en Johan Van Overstraeten voor de groep Van Overstraeten en de heer Guy Van Wymersch-Moons voor AXA Belgium.

De raad van bestuur neemt kennis van de aanbevelingen van de commissie corporate governance van 11 januari 2011 betreffende vrouwelijke bestuurders. De raad zal er op toezien om zich daar naar te schikken, met name wanneer bestuurdersmandaten vacant zullen zijn in de toekomst.



① **Eric Spiessens**

Onafhankelijk bestuurder

③ **Guillaume Botermans**

Onafhankelijk bestuurder

⑤ **Xavier Mertens**

Gedelegeerd bestuurder

⑦ **Luc Delfosse**

Onafhankelijk bestuurder

② **Koen Dejonckheere**

Onafhankelijk bestuurder

④ **Liévin Van Overstraeten**

Bestuurder

⑥ **Guy Van Wymersch-Moons**

Voorzitter Raad van bestuur

⑧ **Johan Van Overstraeten**

Bestuurder

BESTUURDERS



**Xavier
Mertens**

Gedelegeerd
bestuurder



**Guy
Van Wymersch-Moons**

Voorzitter raad
van bestuur



**Luc
Delfosse**

Onafhankelijk
bestuurder



**Johan
Van Overstraeten**

Bestuurder

Begindatum eerste
mandaat

17 december 2002

6 mei 2009

19 september 2007

18 augustus 2010

Kantooradres

Home Invest Belgium NV,
Woluwedal 60,
1200 Brussel

AXA Belgium NV,
Vorstlaan 25,
1170 Brussel

Delficom,
Kapucijnendreef 62,
3090 Overijse

VOP NV,
Sippelberglaan 3,
1080 Brussel

Andere functies

nihil

General Manager of Real Estate
van AXA Belgium NV

nihil

Bestuurder van de NV VOP

Aanwezigheidspercentage
op de zittingen van de
Raden tijdens het boekjaar

100%

100%

90%

100%

Bezoldigingen en voordelen
tijdens het boekjaar

zie hierna

zitpenningen van € 5 000
(vergaderingen raad van bestuur)
en € 1 200 (vergaderingen
comités)

zitpenningen van € 4 500
(vergaderingen Raad van
bestuur) en € 600 (vergaderingen
comités)

zitpenningen van € 5 000
(vergaderingen raad van bestuur)
en € 3 000 (vergaderingen
comités)

Aantal aandelen HIB
in zijn bezit:

920

nihil

nihil

128 569

Einde mandaat

Gewone algemene vergadering
van 2015

gewone algemene vergadering
van 2015

Gewone algemene vergadering
van 2014

Gewone algemene vergadering
van 2015

Opleiding/ervaring

Licentiaat in de rechten
(KUL), Master in Business
Administration (Lancaster);
bekleedde verschillende
managementfuncties, bij de bank
Anhyp en bij Fortis Real Estate.

Licentiaat in de rechten (UCL),
Licentiaat in het notariaat
(UCL), DES milieurecht
(Facultés Universitaires Saint-
Louis); bekleedde diverse
managementfuncties binnen de
groep AXA Belgium

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

Jan Van Ruusbroeckcollege
Laeken (1973) met daarnaast
een ruime ervaring in het
beheer en management van
vennootschappen, meer
bepaald in de sector van
vastgoedontwikkeling

Andere mandaten¹

Home Invest Management NV,
UPSI-BVS, ULI Belgium, Emix
BVBA

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 CommVA, 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, Immo 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 NV,
Zaventem Properties II NV*, Upar
NV, Beran NV, Immo Jean Jacobs
NV, WOM, UPSI NV, Leasinvest
Immo LUX, Froissart Léopold
NV, Parc Léopold NV, Maison de
l'Assurance CVBA, Wetinvest III
NV, Parc de l'Alliance NV.

IVG Real Estate Belgium NV*,
Property Security Belgium
NV*, Batipromo NV*, Asticus
Europe GIE*, Opus II SARL
Lxbg*, Stodieck Beteligung I
Lxbg, Stodieck Beteligung II
Lxbg, Wertkonzept Holland IV
Berlin*, Wertkonzept Holland V
Berlin*, Organisation Immobilière
NV*, VZW Jazz Station, VZW
FCM Brussels Strombeek*,
Régie Communale Autonome
de Saint-Josse-ten-Noode,
Centre Mommens NV*, BECI*,
Promenades Vertes NV*, NV
Simazone, NV Crommelynck,
Galerie des Carnes NV

VOP NV, Immovo NV, Sippelberg
NV, Rolem Belgium NV, Cocky
NV, Stavos Luxembourg SA
(G.D. du Luxemburg), Stichting
Administratiekantoor Stavos NV
(Nederland)

¹ Het betreft mandaten uitgeoefend door de bestuurders in andere vennootschappen in de loop van de laatste 5 jaar. De vervallen mandaten zijn aangeduid met een sterretje.



**Eric
Spiessens**

Onafhankelijk
bestuurder

3 mei 2011

ACW,
Haachtsesteenweg 579,
1030 Brussel

Lid van het Directiecomité van
Auxipar NV

70%

zitpenningen van € 3 500
(vergaderingen Raad van
bestuur) en € 600 (vergaderingen
Comités)

nihil

Gewone algemene vergadering
van 2015

Licentiaat in de Sociologie
(KU Leuven), geaggregeerde
voor het secundair onderwijs,
Ingenieur in Sociale
Wetenschappen (KU Leuven),
heeft diverse functies met
verantwoordelijkheid uitgeoefend,
met name binnen de ARCO groep

Gimv NV, Auxipar NV, VEH
CVBA, Publigras CVBA, Aspiravi
NV, DG Infra+ NV, EPC CVBA,
Sint-Jozefskredietmaatschappij
NV, Livingstones CVBA



**Koen
Dejonckheere**

Onafhankelijk
bestuurder

3 mei 2011

Gimv NV,
Karel Oomsstraat 37,
2018 Antwerpen

CEO van Gimv NV

80%

zitpenningen van € 4 000
(vergaderingen raad van bestuur)

nihil

Gewone algemene vergadering
van 2015

Burgerlijk ingenieur (Gent) en
MBA (IEFSI, Frankrijk)

Gimv NV, Noorderman NV,
Invest at Value NV, Capman
Plc (Finland), DG Infra,
Biotechfonds Vlaanderen NV,
Voka-VEV, Fusieziekenhuis
Roeselare-Menen, Lid van het
Directiecomité VBO-FBE.



**Guillaume
Botermans**

Onafhankelijk
bestuurder

2 mei 2007

Arm-Stones Partnership BVBA,
Louizalaan 505,
1050 Brussel

beherend vennoot van Arm-
Stones Partnership BVBA,
Bestuurder van Pro Materia VZW

100%

zitpenningen van € 5 000
(vergaderingen raad van bestuur)
en € 5 100 (vergaderingen
comités)

nihil

Gewone algemene vergadering
van 2016

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

Paribacert I*, Paribacert II*,
Paribacert III*, Immorente*,
Artesimmo*, Arm-Stones
Partnership BVBA, Pro Materia
VZW, M2 NV



**Liévin
Van Overstraeten**

Bestuurder

23 mei 2008

VOP NV,
Sippelberglaan 3,
1080 Brussel

Gedelegeerd bestuurder van
VOP NV

100%

zitpenningen van € 5 000
(vergaderingen raad van bestuur)
en € 900 (vergaderingen comités)

128 671

Gewone algemene vergadering
van 2014

Licentiaat rechten (KUL 1982)
en Licentiaat Management
PUB (Merick 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
in België en Roemenië

VOP NV, Immovo NV,
Sippelberg NV, Rolem Belgium
NV, Cocky NV, Stichting
Administratiekantoor Stavos,
Stavos Luxembourg SA,
Robelproduct SRL* (Roemenië),
Robeldoors SRL* (Roemenië),
Belconstruct SRL* (Roemenië),
Immorobel SRL* (Roemenië),
C&C SRL* (Roemenië)

Activiteitenverslag van de raad van bestuur

De raad van bestuur handelt in het exclusieve belang van de aandeelhouders. Haar rol bestaat uit de volgende taken:

- bepalen van de strategie van de vennootschap en het nemen van de uiteindelijke beslissingen betreffende investeringen en desinvesteringen;
- opstellen van semestriële en jaarlijkse rekeningen van de vastgoedbevak, alsook het financieel jaar - en semestriël verslag en alle tussentijdse verklaringen;
- waken over de striktheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, financiële analisten en het publiek;
- fusierapporten goedkeuren, beslissen over het toegestane kapitaal en gewone en buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders samenroepen;
- het dagelijks beheer delegeren aan het uitvoerend management, dat aan de raad regelmatig verslag uitbrengt over zijn beheer, het een jaarbudget voorleggen en een trimestriële situatie.

Behalve de uitvoering van haar algemene hierboven beschreven missies, heeft de raad van bestuur zich tijdens dit boekjaar uitgesproken in diverse dossiers, met name:

- de analyse en goedkeuring van investerings- en desinvesteringdossiers. Zo heeft de raad haar goedkeuring gegeven om tot de acquisitie over te gaan van de zakelijke rechten van het certificaat "Louvain-la-Neuve 1976";
- de studie en de keuze van de richtlijnen voor de ontwikkeling, de diversificatie en de strategie van Home Invest Belgium (waaronder de ontwikkeling van projecten voor eigen rekening, de insourcing van het technisch beheer van de portefeuille van de vastgoedbevak voor het Brussels gewest);
- de herfinanciering van de schuld en de indekkingspolitiek van het renterisico;
- de fusie door overneming van de NV Belliard 21;
- de interne organisatie van de vastgoedbevak.

De raad van bestuur vergadert minstens 7 keer per jaar en verder telkens wanneer een specifieke of uitzonderlijke operatie dit vereist.

In de loop van 2012 heeft de raad van bestuur 10 keer vergaderd.

De regels inzake quorum en het nemen van de beslissingen zijn gepreciseerd in artikel 16 en 17 van de statuten.

Conform artikel 16 van de statuten, "kan de raad van bestuur, behalve in geval van overmacht, slechts geldig beraadslagen en beslissingen nemen indien ten minste de helft van zijn leden

aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen, die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen, op voorwaarde dat ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn."

Artikel 17 preciseert dat "tenzij in uitzonderlijke gevallen, de beraadslaging en de stemming in principe enkel de punten betreffen 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 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."

Gespecialiseerde comités

De verantwoordelijkheden en de werking van de gespecialiseerde comités, opgericht door de raad van bestuur worden nader uitgelegd in het corporate governance charter van Home Invest Belgium dat geconsulteerd kan worden op de site van de vastgoedbevak (www.homeinvestbelgium.be).

Investeringscomité

Het investeringscomité is voornamelijk belast met de selectie, de analyse en de voorbereiding van investeringsdossiers; hun definitieve goedkeuring blijft de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het investeringscomité is gedurende het voorbije boekjaar 11 keer samengekomen en is samengesteld uit de volgende personen:

- **Xavier Mertens**, gedelegeerd bestuurder en voorzitter van het investeringscomité; aanwezigheid: 11/11;
- **Guillaume Botermans**, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid: 11/11;
- **Sophie Lambrighs**, (tot 10 oktober 2012), vertegenwoordiger van AXA Belgium; aanwezigheid: 10/10;

- **Alain Verheulpen** (vanaf 21 november 2012), vertegenwoordiger van AXA Belgium; aanwezigheid: 1/1;
- **Johan Van Overstraeten**, bestuurder; aanwezigheid: 10/11.

Auditcomité

Alhoewel Home Invest Belgium voldoet aan twee van de drie uitzonderingsbepalingen van artikel 526 bis § 3 van het Wetboek Vennootschappen¹ en dus niet verplicht is een dergelijk comité op te richten, heeft de Raad van bestuur van de vastgoedbevak toch besloten een auditcomité op te richten.

Het comité is gedurende het boekjaar 4 keer samengekomen en bestaat uit volgende personen:

- **Guillaume Botermans**, onafhankelijk bestuurder, voorzitter van het auditcomité; aanwezigheid: 4/4;
- **Guy Van Wymersch-Moons**, bestuurder en voorzitter van de raad; aanwezigheid: 4/4;
- **Liévin Van Overstraeten**, bestuurder; aanwezigheid: 3/4;
- **Eric Spiessens**, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid: 2/4;

De commissaris van de vastgoedbevak was aanwezig bij elke vergadering van het auditcomité in 2012.

De voornaamste opdrachten van het auditcomité zijn:

- financiële rapportering: opvolging van de integriteit en de juistheid van de becijferde informatie en de relevantie van de toegepaste boekhoudkundige normen;
- evaluatie van de interne controlesystemen en het risicobeheer;
- opvolging van de wettelijke controle van de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen, inclusief de opvolging van vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris.

Activiteitenverslag

Gedurende het boekjaar 2012 werden volgende punten besproken:

- kwartaalrapportering;
- herfinanciering van de schuld en de indekkingspolitiek van het renterisico;
- evolutie van de leegstand;
- opvolging van de aanbevelingen van de commissaris omtrent de controle van de interne procedures;
- informatisering van de ontwikkelingsactiviteit.

Samenvattende tabel van de samenstelling van de raad van bestuur en de comités:

	Raad van bestuur	Investeringscomité	Auditcomité	Benoemings- en remuneratiecomité
Guy Van Wymersch – Moons	Voorzitter	-	Lid	Voorzitter
Xavier Mertens	Gedelegeerd bestuurder	Voorzitter	-	-
Guillaume Botermans	Onafhankelijk bestuurder	Lid	Voorzitter	Lid
Luc Delfosse	Onafhankelijk bestuurder	-	-	Lid
Gaëtan Hannecart	Bestuurder (tot de Algemene vergadering van 2 mei 2012)	-	-	-
Johan Van Overstraeten	Bestuurder	Lid	-	-
Liévin Van Overstraeten	Bestuurder	-	Lid	-
Eric Spiessens	Onafhankelijk bestuurder	-	Lid	-
Koen Dejonckheere	Onafhankelijk bestuurder	-	-	-
Sophie Lambrighs	-	Lid (tot 10/10/12)	-	-
Alain Verheulpen	-	Lid (sinds 21/11/12)	-	-
Michel Pleeck	Ere-voorzitter	-	-	-

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.

Benoemings- en vergoedingscomité

Eénzelfde comité werd opgericht binnen Home Invest Belgium dat zowel competenties inzake benoeming als vergoeding hergroepeert.

Dit comité is tijdens het boekjaar 2 keer samengekomen en bestaat uit volgende personen:

- **Guy Van Wymersch-Moons**, bestuurder en voorzitter van de raad; aanwezigheid: 2/2;
- **Guillaume Botermans**, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid: 2/2;
- **Luc Delfosse**, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid: 2/2.

Het comité brengt regelmatig verslag uit aan de raad van bestuur over haar taken. Het comité staat de raad bij in materies die te maken hebben met de samenstelling van de raad (aantal, competenties, gender diversificatie) en van de gespecialiseerde comités, en buigt zich over de verloning van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management van de vastgoedbevak.

Het comité heeft voornamelijk volgende bevoegdheden:

- opstelling van het profiel van de bestuurders en directieposten van de vastgoedbevak en meningen en aanbevelingen formuleren t.a.v. kandidaten;

- formulering van voorstellen aan de raad van bestuur met betrekking tot de verloningspolitiek en de individuele vergoeding van de leden van het uitvoerend management;
- formulering van prestatiedoelstellingen die verbonden zijn aan de individuele vergoeding van de gedelegeerd bestuurder en het uitvoerend management;
- voorbereiding van het vergoedingsrapport, conform artikel 96§3 van het Wetboek van Vennootschappen, om dit vervolgens in de Corporate Governance verklaring op te nemen en het toelichten van dit rapport tijdens de algemene jaarvergadering van aandeelhouders.

Activiteitenverslag

In de loop van het boekjaar 2012 werden voornamelijk volgende punten besproken:

- beleid inzake de samenstelling van de raad van bestuur;
- evaluatie van de prestaties van de leden van het uitvoerend management tijdens het jaar 2011 en vaststelling van hun variabele vergoeding voor het boekjaar;
- de bepaling van de individuele objectieven van de leden van het Uitvoerend management voor het boekjaar 2012;
- de voorwaarden voor de aanwerving van de heer Toon Haverals als hoofd Project Development (in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van de BVBA Hires Consult).



ALLIÉS - VAN HAELEN (VORST)



VOISIN (SINT-PIETERS-WOLUWE)

Uitvoerend management

Home Invest Belgium heeft een uitvoerend management aangesteld in de zin van artikel 39 van de wet van 3 augustus 2012.

De verantwoordelijkheden en functionering van het uitvoerend management zijn vastgelegd in het Corporate governance Charter van de vennootschap. Dit charter kan geraadpleegd worden op de site van de onderneming www.homeinvestbelgium.be.

Het uitvoerend management is als volgt samengesteld:



Jean-Luc Colson

Chief Finance Officer²
Home Invest Belgium

Xavier Mertens

Chief Executive Officer
Home Invest Belgium

Filip Van Wijnendaele

Chief Operating Officer³
Home Invest Belgium

Begindatum mandaat	21 januari 2010	17 december 2002	16 juni 2011
Kantooradres	Home Invest Belgium NV, Woluwedal 60, 1200 Brussel	Home Invest Belgium NV, Woluwedal 60, 1200 Brussel	Home Invest Belgium NV, Woluwedal 60, 1200 Brussel
Andere functies	Bestuurder van Home Invest Management NV	nihil	nihil
Bezoldiging en voordelen	zie hierna	zie hierna	zie hierna
Aantal aandelen HIB in zijn bezit	nihil	920	nihil
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	Licentiaat in de rechten (KUL), Master in Business Administration (Lancaster); bekleedde verschillende managementfuncties, bij de bank Anhyp en bij Fortis Real Estate.	Licentiaat handels- en consulaire wetenschappen, GAS Zakelijke Taalbeheersing (KUL), post-graduaat in vastgoedkunde (KULAK), bekleedde verschillende functies met verantwoordelijkheid, onder meer bij Immobiliën Hugo Ceusters en de Vennootschap van commerciële centra van België (SCCB)
Andere mandaten ¹	de eBVBA Ylkatt heeft geen bestuurdersmandaten. Haar vaste vertegenwoordiger, Jean-Luc Colson, is bestuurder (zaakvoerder) van de volgende vennootschappen: Home Invest Management NV en Ylkatt eBVBA	Home Invest Management NV, Belliard 21 NV, UPSI-BVS, ULI Belgium, Emix SPRL	de ebvba FWW Consult heeft geen bestuurdersmandaten. Haar vaste vertegenwoordiger, Filip Van Wijnendaele, heeft een mandaat van lid van het Directiecomité uitgeoefend bij de NV Immobiliën Hugo Ceusters

1 Het betreft mandaten uitgeoefend door de leden van het Uitvoerend management in andere vennootschappen in de loop van de laatste 5 jaar. De vervallen mandaten zijn aangeduid met een sterretje.

2 Als permanente vertegenwoordiger van eBVBA Ylkatt.

3 Als permanente vertegenwoordiger van eBVBA FWW Consult.

Het uitvoerend management verzekert het dagelijks beleid van de onderneming, voert de strategie uit, zoals vastgelegd door de raad van bestuur en brengt verslag uit aan de raad van bestuur.

Zijn rol is veelzijdig en bestaat ondermeer uit de volgende opdrachten:

- het beheer van de vastgoedportefeuille van de onderneming: het voorstellen van investerings- of desinvesteringsdossiers aan het investeringscomité en aan de raad van bestuur, alsook het houden van de hiertoe vereiste onderhandelingen en het finaliseren van de desbetreffende overeenkomsten; het te huur stellen van de gebouwen en de eventuele vernieuwing van de huurcontracten van de gebouwen, met inbegrip van de bepaling van de huurwaarde en andere nuttige bepalingen van de huurcontracten; het beheer van geschillen; de opvolging van de politiek van onderhoud en renovatie van de woningen; de opvolging en de coördinatie van ontwikkelingsprojecten voor eigen rekening, enz.;
- de optimalisering van de financiering van de onderneming: het voeren van de gesprekken met de financiële instellingen

over aanvragen van kredietfaciliteiten, herfinancieringen en het onderschrijven van indekkingsinstrumenten, enz.;

- het personeelsbeheer: de aanwerving en het ontslag van personeelsleden, die geen deel uitmaken van het uitvoerend management, het beheer van hun contracten, de voorbereiding van het personeelsbudget en de opvolging van het organigram;
- de voorbereiding van alle financiële en andere inlichtingen ter voorlegging aan de raad van bestuur, de aandeelhouders en de bevoegde overheden, conform de boekhoudregels die binnen de onderneming worden toegepast, enz.;
- de externe vertegenwoordiging van de vastgoedbevak naar aandeelhouders toe, de bevoegde overheden en andere marktautoriteiten;

De leden van het uitvoerend management zijn onderworpen aan een jaarlijkse formele evaluatie door het benoemings- en vergoedingscomité in het kader van de bepaling van hun variabele vergoeding, op basis van de objectieven en criteria bij het begin van het jaar vastgesteld.

► Remuneratieverslag

Het remuneratieverslag is goedgekeurd door de raad van bestuur van 27 maart 2013 en houdt rekening met de aanbevelingen van het benoemings- en vergoedingscomité.

Het bevat de bepalingen zoals voorschreven door de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009) en het artikel 96§3 alinea 2 van het Wetboek Vennootschappen, zoals ingevoerd door de wet van 6 april 2010.

Vergoeding van niet-uitvoerende bestuurders

Geen enkele niet-uitvoerende bestuurder geniet van om het even welke vaste of variabele vergoeding. Ze mogen evenwel onkostennota's indienen voor kosten gemaakt in het kader van de uitoefening van hun mandaat.

De niet-uitvoerende bestuurders genieten van een systeem van zitpenningen voor de vergaderingen van de raad van bestuur en de verschillende gespecialiseerde comités, ten belope van € 500 per zitting van de Raad en € 300 per zitting voor een gespecialiseerd comité.

De leden van het uitvoerend management die de vergaderingen bijwonen genieten niet van deze vergoedingen.

Vergoedingsbeleid van het uitvoerend management gedurende het boekjaar 2012

- Basisprincipe: een correcte basisvergoeding, rekening houdend met het gewicht van de functie, het vereiste kennisniveau, het belang van de vennootschap, verhoogd met een begrensde variabele vergoeding, welke afhankelijk is van de behaalde resultaten tegenover de overeengekomen doelstellingen.

De variabele vergoeding is bepaald door bij voorkeur meetbare, evaluatiecriteria, vastgesteld bij het begin van het boekjaar door de raad van bestuur op advies van het benoemings- en vergoedingscomité. De graad van de realisatie van de evaluatiecriteria wordt beoordeeld door de raad van bestuur op advies van het benoemings- en vergoedingscomité bij het begin van het volgende boekjaar, in het licht van de financiële staten van het afgelopen boekjaar.

- Relatief belang van de verschillende bestanddelen van de vergoeding:

De Raad heeft de variabele vergoedingen willen begrenzen:

- voor de gedelegeerde bestuurder: maximum 28 % van de basisvergoeding;
- voor de eBVBA YLKATT: maximum 16 % van de basisvergoeding;
- voor de eBVBA FWW Consult: maximum 16 % van de basisvergoeding.
- Er is geen prestatie-gerelateerde toekenning van aandelen, opties, noch andere rechten om aandelen te verwerven.

Vergoeding van de gedelegeerde bestuurder, Xavier Mertens

(in het kader van een overeenkomst gesloten in mei 2002 en diens addenda)

De overeenkomst voorziet in een jaarlijkse geïndexeerde basisverloning, betaalbaar in maandelijkse schijven, van € 270 000 (waarde 1/1/2009) en een variabele verloning die kan gaan van 0% tot 28% van de jaarlijkse basisverloning van het betrokken boekjaar.

De gedelegeerd bestuurder heeft ook een GSM ter beschikking en geniet van de terugbetaling van zijn mobiele telefoonkosten en van de terugbetaling van de onkosten gemaakt ten behoeve van de vastgoedbevak.

Boekjaar 2012

De vergoeding van de gedelegeerde bestuurder ten laste van het boekjaar 2012 bedroeg € 310 242,76 (vaste vergoeding van € 285 242,76 en variabele vergoeding van € 25 000 toegekend in 2012 voor het boekjaar 2011).

De variabele vergoeding wordt vastgesteld op basis van de toepassing van de volgende vijf criteria:

- het beheer van de bezettingsgraad van de gebouwen;
- de versnelling van het verkoopproces van gebouwen/gronden;
- de implementatie van de andere strategische beleidslijnen zoals bepaald door de raad;
- het corporate management in het algemeen, en
- de communicatie naar buiten.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil

Prestatie-gerelateerde toekenning van aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven: nihil

Contractuele bepalingen inzake opzeg en schadeloosstelling bij vertrek: de overeenkomst afgesloten met de gedelegeerde bestuurder voorziet, ingeval van opzeg door de vastgoedbevak,



ERAINN (ETTERBEEK)



ERAINN (ETTERBEEK)

een opzeg van minimum 6 maanden te vermeerderen met een verbrekingsvergoeding van minimum 1 maand per dienstjaar zonder in totaal 12 maanden te mogen overschrijden. Deze zal berekend worden rekening houdend zowel met de vaste als de variabele vergoeding.

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 vergoedingsniveau en de verworven ervaring van de gedelegeerde bestuurder.

Vergoeding van de Chief Financial Officer (CFO), Jean-Luc Colson (in het kader van een overeenkomst afgesloten op 21 januari 2010 met de eBVBA Ylkatt)

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisvergoeding, maandelijks betaalbaar, van € 140 000 (waarde 1/3/2012) en in een variabele vergoeding die kan gaan van 5 % tot 16 % van de jaarlijkse basisvergoeding van het desbetreffende boekjaar.

Hij geniet eveneens van een GSM, van de terugbetaling van de mobiele telefoonkosten en van een onkostenvergoeding voor kosten gemaakt ten behoeve van de vastgoedbevak.

Boekjaar 2012

De vergoeding van de CFO, de heer Jean-Luc Colson, ten laste van het boekjaar 2012 bedroeg € 154 362,70 (vaste vergoeding van € 138 737,70 en variabele vergoeding van € 15 625 toegekend in 2012 voor het boekjaar 2011).

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

- de versnelling van het verkoopproces van gebouwen;
- het beheer van onbetaalde huurgelden;
- het administratieve-, human resources- en informaticabeheer, de interne rapportering en deze naar de raad van bestuur;
- de controle van de operationele marge en;
- de implementatie van de andere strategische beleidslijnen zoals bepaald door de raad.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil

Prestatie-gerelateerde toekenning van aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven: nihil

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 maanden 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 vergoeding.

Deze contractuele bepalingen kunnen potentieel afwijken¹ van de aanbevelingen terzake, zoals bepaald in de Belgische Corporate Governance Code. Evenwel acht de raad deze bepalingen als evenwichtig, rekening houdend met het vergoedingsniveau en de verworven ervaring.

Vergoeding van de Chief Operating Officer (COO), Filip Van Wijnendaele (in het kader van een overeenkomst afgesloten op 5 maart 2011 met de eBVBA FVW Consult)

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisvergoeding, maandelijks betaalbaar, van € 144 000 (waarde 1/3/2011) en in een variabele vergoeding die kan gaan van 5 % tot 16 % van de jaarlijkse basisvergoeding van het desbetreffende boekjaar.

Hij geniet eveneens van een GSM, van de terugbetaling van de mobiele telefoonkosten en van een onkostenvergoeding voor kosten gemaakt ten behoeve van de vastgoedbevak.

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

Boekjaar 2012

De vergoeding van de COO, de heer Filip Van Wijnendaele, ten laste van het boekjaar 2012 bedroeg € 155 971,16 (vaste vergoeding van € 147 953,16 en variabele vergoeding van € 8 018 toegekend in 2012 voor het boekjaar 2011).

Zijn variabele vergoeding wordt vastgesteld op basis van de toepassing van de volgende zeven criteria gedurende het desbetreffende boekjaar:

- het beheer van de bezettingsgraad;
- de controle van de operationele marge;
- de controle van de technische kosten;
- het beheer van de onbetaalde huurgelden;
- de realisatie van het verkoopbeleid;
- de grondige kennis van de sites van de portefeuille, en;
- het management van zijn team van "property management", het respecteren en implementeren van de beslissingen genomen door de raad van bestuur.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil

Prestatie-gerelateerde toekenning van aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven: nihil

Contractuele bepalingen inzake opzeg en schadeloosstelling bij vertrek: de overeenkomst afgesloten met de eBVBA FWW Consult voorziet, ingeval van verbreking van het contract door de vastgoedbevak, een opzeg van drie maanden te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van maximum zes maanden, en een verbrekingsvergoeding van vier maanden, te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van maximum zes maanden.

De opzegperiode kan vervangen worden door een schadeloosstelling van een bedrag dat proportioneel overeenstemt met de resterende duur van de opzeg.

Deze contractuele bepalingen zijn conform de Belgische Corporate Governance Code.

De onderneming heeft op dit ogenblik niet de intentie om belangrijke wijzigingen aan te brengen aan haar vergoedingspolitiek in de loop van de volgende 2 boekjaren.



PLACE DU JEU DE BALLE (LASNE)



PLACE DU JEU DE BALLE (LASNE)



► Beheersteam

Het uitvoerend management wordt bijgestaan door een team van 13 medewerkers op 31 december 2012.

De vastgoedbevak doet regelmatig beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars om haar gebouwen zo efficiënt mogelijk te verhuren of te verkopen. Dit weerhoudt de onderneming niet om op ad hoc basis zelf in te staan voor de verhuur en verkoop van bepaalde gebouwen van haar vastgoedportefeuille wanneer de gelegenheid zich voordoet. De vastgoedmakelaars waarop de vennootschap beroep doet worden zorgvuldig uitgekozen op basis van de ligging en de positionering van het gebouw en van het type klanten dat wordt beoogd.

Voor het boekjaar 2013 heeft Home Invest Belgium beslist om het technisch beheer van de meeste gebouwen in het Brussels gewest in te sourcen. De gebouwen die niet intern beheerd worden, blijven vanzelfsprekend beheerd door externe beheerders en syndici.

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de reputatie van ernst en integriteit van deze verschillende tussenkomende partijen, in overeenstemming met de ethische waarden toegepast door de vastgoedbevak in het kader van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.

► Andere tussenkomende partijen

Commissaris

De commissaris van Home Invest Belgium is de heer Karel Nijs, bedrijfsrevisor, verbonden aan de BCVBA PKF Bedrijfsrevisoren, gevestigd te Potvlietlaan 6 in 2600 Antwerpen. Hij is erkend door de FSMA en certificeert de jaarrekeningen van de vastgoedbevak en herziet de semestriële rekeningen.

Zijn mandaat vervalt na afloop van de gewone algemene vergadering van 7 mei 2013. Onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA zal aan de algemene vergadering voorgesteld worden zijn mandaat met 3 jaar te vernieuwen.

(€ - inclusief BTW)	2012	2011
Bezoldiging van de commissaris (statutaire basis)		
Bezoldiging voor het boekjaar voor het mandaat van commissaris	29 040	29 040
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten		
Andere controleopdrachten		13 310
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	4 359	6 159
Bezoldiging van de personen met wie de commissaris verbonden is		
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten		
Belastingadviesopdrachten	1 571	622
TOTAAL	34 970	49 131

De commissaris heeft onderhavig beheersverslag geanalyseerd en bevestigd dat de geleverde inlichtingen geen manifeste inconsistenties vertonen vergeleken met de informatie waarover hij in het kader van zijn mandaat kennis heeft kunnen nemen.

Zijn verslag is geïntegreerd in het rapport van de geconsolideerde jaarrekening, hierna terug te vinden in het hoofdstuk "Financiële staten".

Vastgoedexpert

De NV Winssinger & Vennoten (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 de heer Geoffrey Regout, treedt op als onafhankelijk vastgoedexpert van de vastgoedbevak. Ze evalueert per kwartaal het vastgoed, alsook bij verwerving, inbreng, of verkoop van gebouwen, of bij fusie/splitsing van vastgoedvennootschappen met de vastgoedbevak, of nog, bij opname van gebouwen in de consolidatiekring van de vastgoedbevak op andere manieren.

De jaarlijkse vergoeding wordt als volgt berekend:

Te schatten oppervlakten	per geschatte m ²
≤ 125 000 m ²	€ 0,40
> 125 000 et ≤ 175 000 m ²	€ 0,35
> 175 000 m ²	€ 0,30

Financiële dienstverlening

Fortis Bank NV (RPR Brussel: 0403.199.702), met zetel Warandeborg 3 te 1000 Brussel (tel: +32 (0)2 565 11 11), 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).

Haar vergoeding is bepaald als volgt, vermeerderd met de BTW:

Gedematerialiseerde aandelen	0,2 % van de netto waarde van de coupon die ter betaling wordt aangeboden
Aandelen aan toonder	2 % van de netto coupon vermeerderd met € 0,1 per uitbetaalde coupon

Depothoudende bank

De verplichting om een deponthoudende bank te hebben is geschrapt door het koninklijk besluit van 7 december 2010. Home Invest Belgium heeft haar contract met Fortis Bank opgezegd met ingang van 1 juli 2011.

Liquidity provider

Bank Degroof en ING Equity Markets treden op als "liquidity providers" van het aandeel Home Invest Belgium.

► Reglementen en procedures

Voorkoming van belangenconflicten

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 Vennootschappen, evenals de artikels 17 tot 19 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

Gedurende het afgelopen boekjaar, heeft geen enkele verrichting geleid tot de toepassing van noch **artikel 523** noch **artikel 524 van het Wetboek Vennootschappen** inzake belangenconflicten.

Artikel 18 van het KB van 7 december 2010 is van toepassing geweest op 1 dossier tijdens het boekjaar 2012. Dit artikel voorziet in specifieke schikkingen wanneer één van de personen gevisieerd in dit artikel (bestuurder of aandeelhouder van een dochteronderneming van de vastgoedbevak...) optreedt als tegenpartij in een operatie met de vastgoedbevak of een onderneming waarover de vastgoedbevak de controle heeft. Conform dit artikel, is de ondertekening van een overeenkomst met de NV Axa Belgium op 5 juli 2012 houdende inbreng van een kantoorgebouw gelegen aan de Marcel Thiry laan 208 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe aan de FSMA gemeld, rekening houdend met het feit dat de NV Axa Belgium gekwalificeerd kon worden als persoon die Home Invest Belgium controleert of een participatie houdt in de vennootschap in de zin van artikel 18 van voormeld KB.

Andere regels om belangenconflicten te vermijden zijn opgenomen in het Corporate Governance Charter dat door alle bestuurders werd onderschreven. Dit charter voorziet met name in artikel 4.8 “ (...) *In geval Home Invest Belgium een transactie wil afsluiten met een bestuurder of met een vennootschap die met een bestuurder verbonden is, die niet valt onder artikel 523 van het Wetboek Vennootschappen (bijvoorbeeld omdat het gaat om een gebruikelijke verrichting die plaatsvindt onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die marktconform zijn), acht Home Invest Belgium het niettemin nodig dat deze bestuurder dit meldt aan de andere bestuurders vóór de beraadslaging van de raad van bestuur en dat hij ervan afziet om de beraadslaging van de raad van bestuur met betrekking tot deze verrichting bij te wonen, evenals om deel te nemen aan de stemming. (...)*”

Het cumuleren van mandaten als bestuurder kan eveneens aanleiding geven tot belangenconflicten. Zo is de heer Guy Van Wymersch-Moons, voorzitter van de raad van bestuur van Home Invest Belgium, ook bestuurder van een andere vastgoedbevak, Leasinvest Real Estate. Gezien het feit dat laatstgenoemde vastgoedbevak quasi uitsluitend investeert in sectoren van de vastgoedmarkt waarin Home Invest Belgium niet investeert, zijn de risico's op een belangenconflict echter heel gering.

Het uitvoerend management is onderworpen aan dezelfde regels met betrekking tot belangenconflicten als de raad van bestuur. Home Invest Belgium waakt erover om zijn belangrijkste dienstverleners te vragen het Corporate Governance Charter inzake belangenconflicten en het voorkomen van misbruik met voorkennis te onderschrijven. 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.

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**² ingevoerd met betrekking tot de verrichtingen door bestuurders en medewerkers van de vastgoedbevak of haar dochterondernemingen⁴ in verband met transacties aangaande aandelen en andere financiële instrumenten van de vastgoedbevak.

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 en de vijfde werkdag volgend op hun datum van publicatie (“gesloten periodes”);
- de verplichting tot voorafgaande schriftelijke kennisgeving aan de “Compliance officer” vóór elke transactie die verband houdt met aandelen van de vastgoedbevak;

1 Het Corporate Governance Charter is beschikbaar op de website van de onderneming (www.homeinvestbelgium.be).

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

Gedurende het voorbije boekjaar werden de functies van “**Compliance officer**” waargenomen door de heer Guy Van Wymersch-Moons, voorzitter van de raad van bestuur. Voor eventuele transacties die de heer Guy Van Wymersch-Moons zou willen verrichten, geldt de heer Xavier Mertens als “compliance officer”.

Onderzoek en ontwikkeling

Home Invest Belgium heeft geen enkel activiteit gesteld in het kader van onderzoek en ontwikkeling tijdens het boekjaar 2012.

Informatie omtrent het bestaan van omstandigheden die mogelijks een belangrijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vastgoedbevak¹

De Raad van bestuur heeft geen enkele aanwijzing over het bestaan van omstandigheden die een noemenswaardige invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling van de 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 krediet-, prijs-, liquiditeits- en thesaurierisico's alsook de indekkingsinstrumenten en hun aanwending, zijn beschreven in het hoofdstuk “Risicofactoren” van onderhavig financieel jaarverslag.

Informatie in het kader van artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandelingen op een gereguleerde markt

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

- op 31 december 2012 was het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium vertegenwoordigd door 3 056 143 gewone aandelen die volledig zijn volgestort, zonder vermelding van nominale waarde. De structuur van



LÉOPOLD (LUIK)



JORDAN 85 (SINT-GILLIS)



ALLIÉS-VAN HAELEN (VORST)

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 Waarvan 12 912 aandelen in autocontrole die op 31 december 2012 in het bezit zijn van Home Invest Management, 100% filiaal van Home Invest Belgium.

het aandeelhouderschap is opgenomen in het hoofdstuk "Home Invest Belgium op de beurs";

- er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen inzake de overdracht van de aandelen;
- er zijn geen houders van effecten met bijzondere controlerechten;
- er is geen systeem van aandeelhouderschap voor het personeel;
- er is geen wettelijke of statutaire beperking op de uitoefening van het stemrecht;
- voor zover Home Invest Belgium bekend, bestaan er geen akkoorden tussen aandeelhouders die kunnen uitmonden in beperkingen op de overdracht van de effecten of de uitoefening van het stemrecht;
- 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 statuten van de vennootschap, die rekening houden met de hierop toepasselijke wetgeving (het Wetboek Vennootschappen, de wet van 3 augustus 2012 met betrekking tot bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks).
- conform artikel 6 van de statuten is de raad van bestuur gemachtigd om:
 - in één of meerdere keren het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal ten belope van maximaal € 74 401 221,91, waarbij deze machtiging is toegekend voor een duur van 5 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012. Er is geen gebruik gemaakt van dit toegestaan kapitaal gedurende het boekjaar 2012. Op 31 december

2012 bedroeg het nog beschikbare toegestaan kapitaal bijgevolg € 74 401 221,91;

- eigen aandelen in te kopen of in pand te nemen binnen de grenzen van artikel 6.3 van de statuten, dat voorziet:
 - a) enerzijds de mogelijkheid om, gedurende een periode van 5 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012, aandelen van de vennootschap te kopen tegen een eenheidsprijs van minstens 80 % van de laatste gepubliceerde netto inventariswaarde en van maximum 105 % van deze waarde, met een maximum van 10 % van het totaal van de uitgegeven aandelen, en
 - b) anderzijds de mogelijkheid om, gedurende een periode van 3 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012, aandelen van de vennootschap te verwerven, wanneer deze aankoop noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel.
- Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Home Invest Belgium partij is en die van kracht worden, gewijzigd worden of aflopen in geval van wijziging van controle in het kader van een openbaar overnamebod, met uitzondering van een clause genaamd "wijziging van controle" in de kredietovereenkomst t.b.v. € 15 000 000 aangaan met de Bank LB Lux die toelaat aan de Bank LB Lux om vroegtijdig de kredietovereenkomst te beëindigen in geval van wijziging van controle.
- 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.



ERAINN (ETTERBEEK)



LOUVAIN-LA-NEUVE

MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

De opdracht van Home Invest Belgium – zoals bij de aanhef van dit verslag uiteengezet – bestaat erin behoorlijke huisvesting aan de bevolking te bieden en tevens aandacht te hebben voor de belangen van de aandeelhouders. Om dit te bereiken erkent de vastgoedbevak haar verantwoordelijkheden binnen de omgevings- en menselijke context om haar opdracht te vervullen. Met deze erkenning wordt trouwens tegemoet gekomen aan de sociale, milieu en ethische criteria voorgeschreven door artikel 88 van de wet van 3 augustus 2012.

Omgevingscontext

De verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium uit zich voornamelijk op het niveau van het beheer van haar patrimonium in exploitatie en haar investeringsbeslissingen. Als eigenaar van een belangrijk vastgoedpatrimonium dat is samengesteld uit gebouwen met een variabele levensduur, heeft zij een praktisch beleid ontwikkeld dat een rationeel doch permanent renovatieprogramma koppelt aan financiële imperatieven; aldus kan het soms meer aangewezen zijn een ouder gebouw te verkopen in plaats van grote kosten te maken om de ontoereikende energieprestatie ervan te verbeteren. Deze gefundeerde beleidsnormen inzake investeringen en actieve arbitrage op de portefeuille berusten op een gedetailleerde periodieke evaluatie van de portefeuille. Bij de beslissing om te investeren in nieuwe activa wordt rekening gehouden met de kwaliteit van de nieuwe verwerving, bedoeld om huurinkomsten over een lange periode te genereren, op gebied van de invulling van de meest actuele milieunormen.

Inzake respect voor het milieu wenst de vastgoedbevak te getuigen van dezelfde verantwoordelijkheidszin inzake *gebruik van de eigen kantoren*. Zoals elke onderneming en/of werkgever, heeft ze, in nauw overleg met haar personeel, aandacht voor de verschillende aspecten van haar eigen werking, zoals energieverbruik (verwarming-verlichting-verplaatsing), afvalbeheer (sortering-verbruik van papier en andere verbruiksgoederen) en waterverbruik (onderhoud-schoonmaak). De toepassing van die goede beheerspraktijken – weliswaar beperkt qua impact – dient het personeel van Home Invest Belgium alert te maken voor de waarden die zij wenst toe te passen bij het voeren van haar activiteiten.

Menselijke context

De vastgoedbevak erkent in essentie twee groepen individuen waarmee ze nauwe banden heeft en tegenover wie ze verantwoordelijk is: haar huurders en haar personeel.

- *Tegenover haar huurders*: door het vrij belangrijk aantal huurders waarmee ze in contact is, hetzij meer dan 1200 'gezinnen', bevindt Home Invest Belgium zich in een bevoorrechte positie om hen een aantal waarden mee te geven die ze onderschrijft, uiteraard binnen de grenzen van een correcte verhuurder-huurder relatie. Binnen diezelfde gedachte herinneren we aan de deelname van de vastgoedbevak aan het 'groene' mobiliteitsproject dat werd opgestart door D'leteren Auto (www.mymove.eu) in de loop van 2011 in het gebouw 'Birch House' dat tot doel heeft de bewoners aan te zetten hun gemeenschappelijke verplaatsingen te maken met elektrische of 'groene' voertuigen.
- *Tegenover haar personeel*: de vastgoedbevak is zich zeer bewust van het feit dat haar huisvestingsopdracht enkel efficiënt kan uitgevoerd worden dankzij de dagelijkse en gemotiveerde inzet van haar personeel; het betreft ongetwijfeld haar meest waardevolle kapitaal dat haar in staat stelt om uit te munten in de markt waarin ze optreedt. Het ligt haar bijgevolg nauw aan het hart om alle middelen ter beschikking te stellen voor de persoonlijke ontwikkeling van haar medewerkers. Aangezien het team beperkt is (dertien medewerkers zonder het uitvoerend management), wordt de nadruk gelegd op korte communicatielijnen en op een interactieve en dynamische samenwerking in teamverband; elk lid van het team wordt trouwens jaarlijks grondig geëvalueerd door het Uitvoerend management op basis van de voorheen toegewezen taken en de vooropgestelde objectieven voor het volgende jaar.

Binnen deze ruime menselijke context wenst Home Invest Belgium in alle geledingen van haar werking een aantal voor haar essentiële ethische waarden na te leven, namelijk eerlijkheid, integriteit en rechtvaardigheid. Het respect van deze waarden is in haar ogen essentieel om haar toe te laten haar opdracht correct uit te voeren in het voordeel van al haar 'stakeholders'. Ze worden erkend en nageleefd, zowel op het niveau van de raad van bestuur als van het uitvoerend management en het volledige personeel, en bijgevolg in alle handelingen van de vastgoedbevak.

3 HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS





HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS¹

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

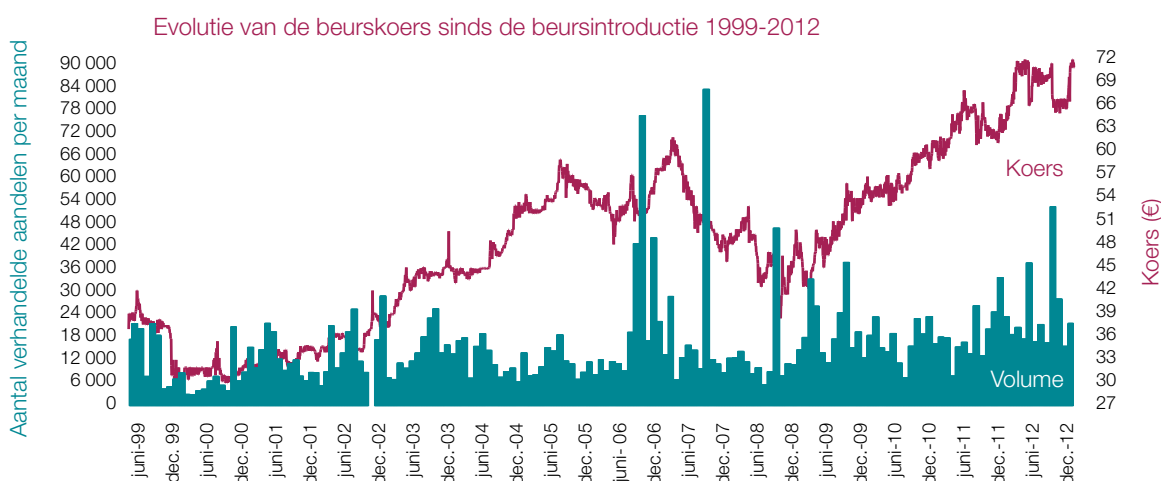
► Stijging met 13%

Het aandeel Home Invest Belgium kende in 2012 een **aanzienlijke stijging met 13%** tussen 2 januari 2012 (slotkoers van € 63,03) en 31 december 2012 (slotkoers van € 71), zonder rekening te houden met het in mei 2012 uitgekeerde dividend².

Ondanks de internationale economische crisis werd het jaar 2012 gekenmerkt door een geleidelijke terugkeer van het vertrouwen van de beursoperatoren, vooral in het eerste semester. Het aandeel Home Invest Belgium volgde deze algemene gunstige trend: de koers kende een vrijwel constante stijging tot eind mei, om vervolgens een dalende beweging te

vertonen, vooral onder invloed van de onzekerheid aangaande de fiscale behandeling van het dividend. De maand december werd gekenmerkt door een aanzienlijk herstel van de stijging van de koers.

De slotkoers van het Home Invest Belgium aandeel schommelde op die wijze tussen een laagste koers van € 62,90 op 4 januari 2012 en een hoogste koers van € 72 op 19 december 2012, de hoogste historische koers ooit. Op 31 december 2012 bedroeg de slotkoers € 71, een gunstig verschil met het koersjaargemiddelde van € 68,59.



1 Bijkomende informatie over de EPRA Belgium en BEL 20 indexen kan worden verkregen bij de diensten van NYSE Euronext Brussels voor de BEL 20 index en door raadpleging van de website www.epra.com voor wat betreft de EPRA Belgium index.

2 De onthechting van de coupon op 15 mei 2012 heeft bijna geen enkele invloed gehad op de koers, gezien die op dat ogenblik gedaald was tot € 66,51, maar reeds noteerde aan € 67 op 16 mei en zelfs aan € 70 op 30 mei 2012.

+13%

stijging van
het aandeel in 2012

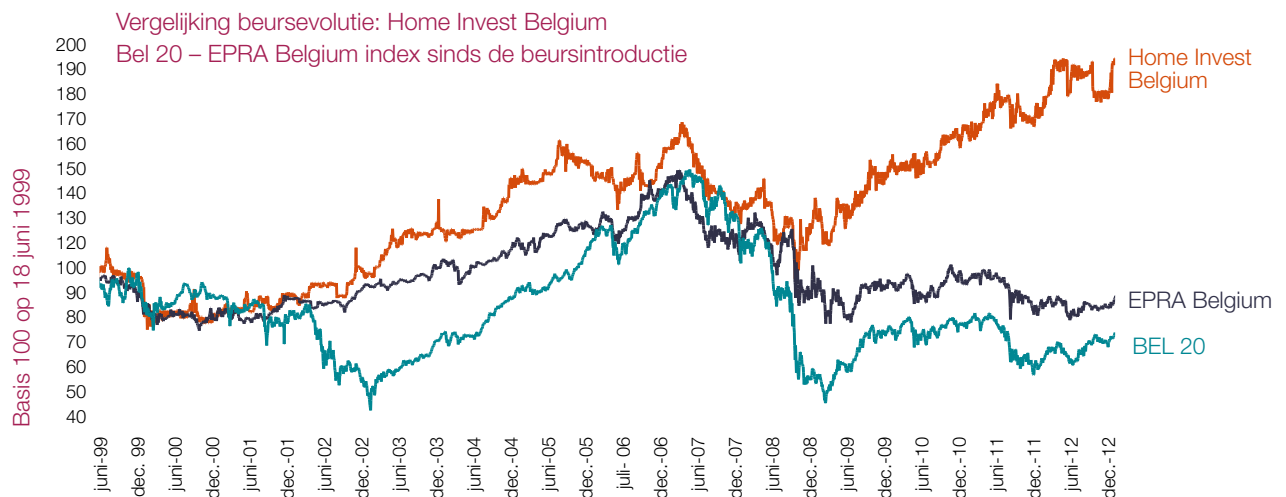
Op basis van de laatste slotkoers van het boekjaar 2012 (€ 71) bedroeg het **rendement** van het voorgestelde dividend **4,58%** (vergeleken met een netto rendement van 4,68% in 2011), terwijl op 31 december 2012 het rendement van de OLO op 5 jaar 0,9% bedroeg.

De **liquiditeit** van het aandeel neemt ook toe, met een dagelijks gemiddelde van 1 136 aandelen per beursdag over het hele boekjaar 2012 (in vergelijking met een gemiddelde van 902 aandelen per beursdag tijdens het boekjaar 2011).

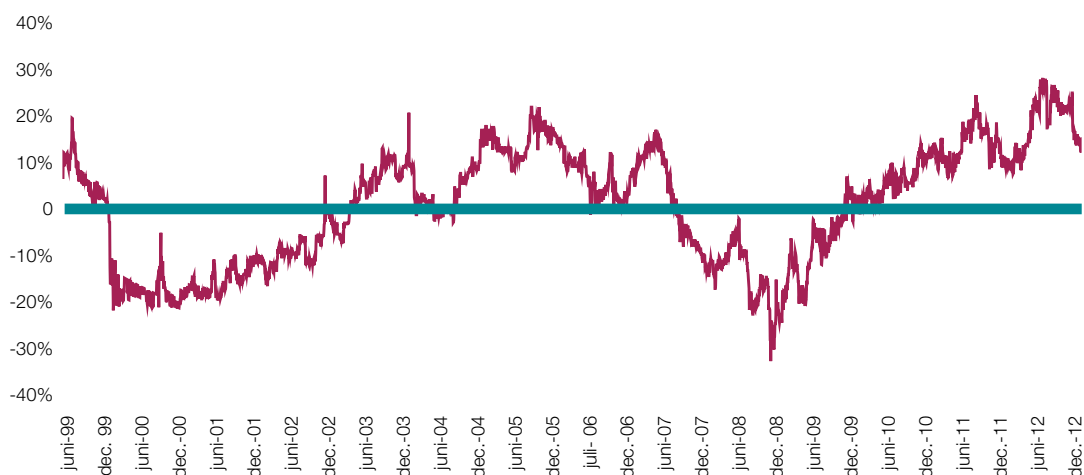
► Evolutie van de BEL-20 – EPRA Belgium indexen

De zeer goede prestatie van het aandeel Home Invest Belgium in het boekjaar 2012 (stijging met + 13%) dient onderstreept te worden, zowel in vergelijking met de BEL-20 (stijging met 17%) als met de volledige Belgische sector van de vastgoedbevaks, uitgedrukt in de EPRA Belgium sectorindex (stijging met 1%) in dezelfde periode.

De onderstaande grafiek illustreert de uitstekende beursprestatie van het aandeel Home Invest Belgium vergeleken met die van de EPRA Belgium of BEL-20 indexen, en dit vanaf juni 1999.



► Evolutie van de beurskoers ten opzichte van de netto inventariswaarde



In de loop van het boekjaar 2012 kende de netto inventariswaarde een stijging met 2% in vergelijking met haar niveau bij het begin van het boekjaar. Ze steeg van € 57,58 naar € 58,73 op 31 december 2012.

Deze positieve evolutie, die meer uitgesproken was tijdens het tweede semester, kan worden toegeschreven aan de goede resultaten die in essentie werden gerealiseerd op basis van de twee pijlers van de strategie van de vastgoedbevak, namelijk enerzijds de verhuring van vastgoed en anderzijds de gerichte arbitrage op bepaalde gebouwen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de netto inventariswaarde per aandeel nu 70,4% hoger is dan haar

niveau van € 34,46 bij de beursintroductie in juni 1999. Deze evolutie weerspiegelt de kwaliteit van de door Home Invest Belgium onderhandelde vastgoedinvesteringen en van het beheer van haar activa, zowel qua onderhoud, renovatie als qua timing van verkoop.

Het aandeel Home Invest Belgium werd verhandeld met een premie tegenover de gepubliceerde netto inventariswaarde, en dit gedurende het volledige boekjaar 2012. Op 31 december 2012 bedroeg de slotkoers € 71 en noteerde men een premie van 20,9% in vergelijking met de netto inventariswaarde op het einde van het boekjaar. Deze premie weerspiegelt opnieuw het vertrouwen van de aandeelhouder in de opmerkelijke prestaties van een investering in aandelen van Home Invest Belgium.



RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN
(BRUSSEL)



RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN
(BRUSSEL)

KERNCIJFERS VAN HET AANDEEL OP 31 DECEMBER 2012

ISIN BE0003760742	2012	2011	2010
Beurskoers (in €)			
Hoogste koers	€ 72	€ 67,99	€ 61,50
Laagste koers	€ 62,90	€ 58,87	€ 53
Op de laatste noteringsdag van het boekjaar	€ 71	€ 64,05	€ 60,50
Gemiddelde koers	€ 68,59	€ 62,99	€ 56,60
Bruto dividendrendement¹	4,51%	4,65%	4,55%
Dividend (in €)			
Bruto	€ 3,25	€ 3	€ 2,75
Netto ²	€ 2,76	€ 3	€ 2,75
Volume			
Gemiddeld dagelijks volume	1 136	902	833
Jaarlijks volume	289 644	222 912	201 493
Totaal aantal aandelen op 31 december	3 056 143	3 056 143	2 931 334
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 217 miljoen	€ 197 miljoen	€ 171 miljoen
Free float	47,01%	46,83%	49,65%
Velociteit³	20,16%	15,40%	13,85%
Payout ratio (op statutair niveau)	88,37%	84,61%	89,06%

DIVIDEND

Home Invest Belgium houdt eraan zijn aandeelhouders, op lange termijn, een stijgend dividend uit te keren, op zijn minst gelijk aan of groter dan de inflatie. Tussen 2000 en 2012 is het netto dividend aldus gestegen van € 1,96 naar € 3,25 per aandeel, hetzij een stijging van 65,8 % over een periode van dertien en een half jaar of een gemiddelde jaarlijkse toename van 4,9 %. In dezelfde periode bedroeg de 'gezondheidsindex' slechts 31,9%, of 2,36% op jaarbasis.

Voor het boekjaar 2012 vertegenwoordigt het voorgestelde dividend van € 3,25 opnieuw een mooie groei met 8,3% ten opzichte van het dividend van € 3 uitgekeerd voor het boekjaar 2011, waarbij de pay out ratio op een redelijk doch voorzichtig niveau van 88,4% werd gehandhaafd.

Deze dividendgroei, die de laatste drie jaar beduidend sterker is, werd mogelijk gemaakt door de toename van het volume aan arbitrages op de portefeuille, waarvoor de Raad een doelstelling van minimum 4% per jaar heeft vastgesteld.

Volgens de nieuwe wetgeving die vanaf 1 januari 2013 van kracht is (Programmawet van 27 december 2012) is het voorgestelde dividend van € 3,25 onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%, zodat het voorgestelde netto dividend € 2,76 bedraagt. Voor meer informatie over het fiscaal stelsel voor dividenden dat vanaf 1 januari 2013 van toepassing is, wordt verwezen naar het hoofdstuk "Permanent document" – "De vastgoedbevak en zijn fiscaal stelsel".

Er dient ook opgemerkt te worden dat sinds de oprichting van de vastgoedbevak een niet onaanzienlijk deel van de winst van elk boekjaar werd overgedragen. Deze winst bedraagt nu op geconsolideerd niveau € 4,36 per aandeel, na winsttoewijzing van de resultaten voor 2012, wat het mogelijk moet maken om in de toekomst de dividendencurve stabiel te houden als de situatie op de vastgoedmarkt moeilijker zou worden.

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

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

3 Aantal verhandelde aandelen / free float.

RENDEMENT

De rendabiliteit van een belegging wordt gemeten in termen van het rechtstreeks rendement dat uit de belegging kan gehaald worden en in termen van de stijging van de netto inventariswaarde op lange termijn die deze investering kan vertegenwoordigen. De combinatie van deze twee componenten vormt de jaarlijkse return van de belegging.

In het geval van een vastgoedbevak is het gewicht van het onmiddellijke rendement uiteraard belangrijk, maar dient de capaciteit om meerwaarden te genereren als het echte kwaliteitslabel voor de toekomst beschouwd te worden.

Voor de aandeelhouder die op de beursintroductie ("IPO" of "Initial Public Offering") in juni 1999 intekende en die elk jaar al zijn dividenden in Home Invest Belgium aandelen *geherinverteerd* zou hebben, bedraagt het interne rendement

van zijn investering ("IRR" of "Intern rendement ratio") berekend over deze periode van dertien en een half jaar, 13,67%, en dit, ondanks de zwakke prestatie in de loop van de boekjaren 2008 en 2009.

Op dezelfde wijze bedraagt de return voor de aandeelhouder van Home Invest Belgium die zijn dividenden niet elk jaar geherinverteerd zou hebben, nog altijd een aanzienlijk gemiddelde van 11,45% per jaar voor de periode 1999-2012.

Deze return mag niet zomaar worden vergeleken met die van de meeste andere vastgoedbevaks, omdat hun return wordt berekend vóór de aftrek van een roerende voorheffing op de dividenden, terwijl het dividend van Home Invest Belgium tot eind 2012 niet aan die voorheffing onderworpen was (15% vanaf 1 januari 2013).



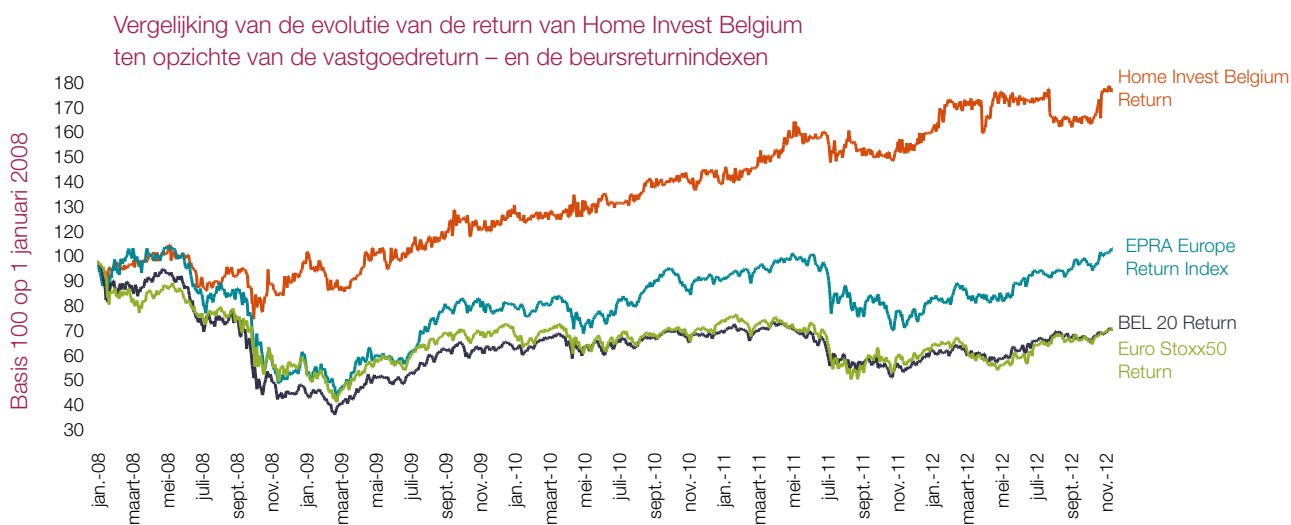
LOUVAIN-LA-NEUVE



© Yan Glavie

LOUVAIN-LA-NEUVE

	Return (€) ¹	Netto inventaris-waarde excl. dividend	Waardetoe-name	Bruto/netto dividend	Return per aandeel ²	Return in % voor aandeelhouder ³
Gecon-solideerde rekeningen in IFRS	31/12/12	55,48	0,9	3,25	4,15	7,60%
	31/12/11	54,58	2,65	3	5,65	10,88%
	31/12/10	51,93	1,42	2,75	4,17	8,26%
	31/12/09	50,51	0,16	2,43	2,59	5,14%
	31/12/08	50,35	-2,17	2,36	0,19	0,36%
	31/12/07	52,52	3,21	2,3	5,51	11,17%
	31/12/06	49,31	3,35	2,24	5,59	12,16%
	31/12/05	45,96	4,17	2,19	6,36	14,47%
Statutaire rekeningen in Belgian GAAP	31/12/05	46,91	4,24	3,47	7,71	11,41% ⁴
	31/05/04	42,67	4,13	2,16	6,29	16,32%
	31/05/03	38,54	1,15	2,13	3,28	8,77%
	31/05/02	37,39	0,44	2,07	2,51	6,79%
	31/05/01	36,95	1,19	2,02	3,21	8,98%
	31/05/00	35,76	1,3	1,96	3,26	9,46%
	1/06/1999	34,46				



- 1 Op basis van de geconsolideerde cijfers vanaf 2005.
- 2 Dividend van het boekjaar plus aangroei van netto inventariswaarde gedurende het boekjaar.
- 3 Idem, gedeeld door de netto inventariswaarde aan het begin van het boekjaar.
- 4 Herleid tot 12 maanden (12/19den).

AANDEELHOUDERSCHAP¹ OP 31 DECEMBER 2012

Aandeelhouders	Aantal aandelen	In % van het kapitaal
Groep Van Overstraeten	777 692	25,45%
COCKY NV	110	0,00%
Mr Liévin Van Overstraeten	128 671	4,21%
Mr Antoon Van Overstraeten	127 714	4,18%
Mr Hans Van Overstraeten	130 605	4,27%
Mr Johan Van Overstraeten	128 569	4,21%
Mr Bart Van Overstraeten	128 568	4,21%
Stavos Luxembourg	118 455	3,88%
VOP NV	15 000	0,49%
AXA Belgium	433 164	14,17%
Federale Verzekeringen	105 296	3,45%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,36%
Mr S. Van Overtveldt	51 396	1,68%
Mvr. P. Henry de Frahan	51 396	1,68%
Groep ARCO	87 575	2,87%
Arcopar CVBA	62 575	2,05%
Auxipar NV	25 000	0,82%
Andere aandeelhouders op naam	112 953	3,70%
Gekend totaal		52,99%
Free float	1 436 671	47,01%
Algemeen totaal	3 056 143	100,00%

Met de verduidelijking dat:

- alle aandelen hetzelfde stemrecht hebben;
- Home Invest Management NV, een 100 % dochteronderneming van de vastgoedbevak, 12 912 aandelen van Home Invest Belgium aanhoudt.



FLORIDA (WATERLOO)



VOISIN (SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE)

¹ Situatie op grond van de transparantieverklaringen ontvangen door Home Invest Belgium NV.

BELEGGERSPROFIEL VOOR HOME INVEST BELGIUM AANDELEN

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

In vergelijking met het directe bezit van residentieel vastgoed heeft een belegging in Home Invest Belgium aandelen **tal van voordelen**:

- men is verlost van de verplichtingen die het directe beheer van residentieel vastgoed met zich meebrengen. Dit beheer wordt vooral omslachtiger als gevolg van de toenemende administratieve en technische verplichtingen. Ook de risico's op leegstand of wanbetaling nemen toe.

- men geniet van de voordelen eigen aan dit type van belegging: een goede spreiding van het investeringsrisico, professioneel beheer, grote transparantie van het beheer van de vastgoedbevak dankzij diens Corporate Governance en gunstige juridische en fiscale bepalingen (voor meer details: zie het 'Permanent document' van dit jaarlijks financieel verslag).
- men profiteert van een duidelijk verbeterde liquiditeit van zijn portefeuille via de beursgenoteerde aandelen van de vastgoedbevak.

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2013	
Jaarbericht boekjaar 2012	vrijdag 1 maart 2013
Online zetten van het financieel jaarverslag op de website	dinsdag 2 april 2013
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2012	dinsdag 7 mei 2013
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2013	dinsdag 7 mei 2013
Uitbetaling dividend boekjaar 2012	vrijdag 17 mei 2013
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten per 30 juni 2013	vrijdag 30 augustus 2013
Tussentijdse verklaring: resultaten per 30 september 2013	vrijdag 15 november 2013

2014	
Jaarbericht boekjaar 2013	vrijdag 28 februari 2014
Online zetten van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 3 april 2014
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2013	dinsdag 6 mei 2014
Tussentijdse verklaring: resultaten per 31 maart 2014	dinsdag 6 mei 2014
Uitbetaling dividend boekjaar 2013	vrijdag 16 mei 2014

4 VASTGOED- VERSLAG



VASTGOEDVERSLAG

TOESTAND VAN DE RESIDENTIËLE VASTGOEDMARKT IN BELGIË¹

Bron: onafhankelijk expert Winssinger & Associés NV

Economische context

De **onzekere economische** context waar Europa en België op dit moment mee te maken hebben, weegt nog altijd op het vertrouwen van de consument dat gedurende het hele jaar 2012 is blijven dalen. De privéconsumptie van de gezinnen is in 2012 met 0,7% gedaald. In 2011 was er nog een lichte groei van 0,2%. In 2013 wordt weer een positieve groei verwacht, maar die zal dicht bij 0 blijven (naar verwachting + 0,2%). Verder wordt, na een jaar 2012 dat werd gemarkeerd door een daling van het BBP (- 0,2%) die naar verwachting in 2013 zal voortduren, in 2014 een lichte herleving van de Belgische economie verwacht.

Een nogal somber economisch klimaat dus – maar er zijn ook positieve ontwikkelingen op te merken.

Allereerst vertonen de **financiële markten** een evolutie die hoopvol stemt. Na een aanzienlijke stijging als gevolg van de instabiliteit en de afwezigheid van een regering eind 2011 is de rentevoet voor Belgische staatsbons op 5 jaar sinds

begin 2012 constant blijven dalen. Eind september kwam die rente uit op 1,2 %, een teken van groter vertrouwen onder investeerders in ons land. Met de daling van de rentevoet voor de staatsbons en de verwachte stabiele rendementsniveaus in de vastgoedsector kent de interesse van investeerders in vastgoed sinds begin 2012 weer een opleving.

De inflatie bereikt in 2012 een gemiddeld niveau van 2,85% (tegenover 3,53% in 2011). De voorspellingen van het Federaal Planbureau gaan uit van een daling van de inflatie tot eind 2013, moment waarop een niveau van 1,4% wordt verwacht.

De gezondheidsindex volgt dezelfde ontwikkeling als de inflatie. Wel dient erop te worden gewezen dat deze het indexcijfer van de consumptieprijzen in de tweede helft van 2013 zou kunnen overstijgen. Dit zou een impact kunnen hebben op de residentiële huurmarkt, want de huurindexering wordt op basis hiervan berekend.

Voornaamste economische indicatoren voor België

	2011	2012	2013	2014	2015
Groei van het BBP	1,8%	- 0,2%	- 0,1%	0,9%	1,2%
Privéconsumptie	0,2%	- 0,7%	0,2%	1,4%	1,6%
Inflatie	3,53%	2,85%	2,1%	1,9%	2%

Bron: Oxford Economics, december 2012

¹ De toestand van de residentiële vastgoedmarkt in België is overgenomen uit het verslag van de erkende vastgoedexpert van Home Invest Belgium (Wissinger & Associés NV). Het is met diens toestemming gereproduceerd.

Op het vlak van de evolutie van de interestvoeten voor hypothecaire leningen en de totale aan gezinnen toegekende bedragen springen twee tendensen in het oog:

1. Op het niveau van de **interestvoeten**: na een stijging begin 2012 zijn de interestvoeten naar beneden toe aangepast.

Voor november 2012 geldt:

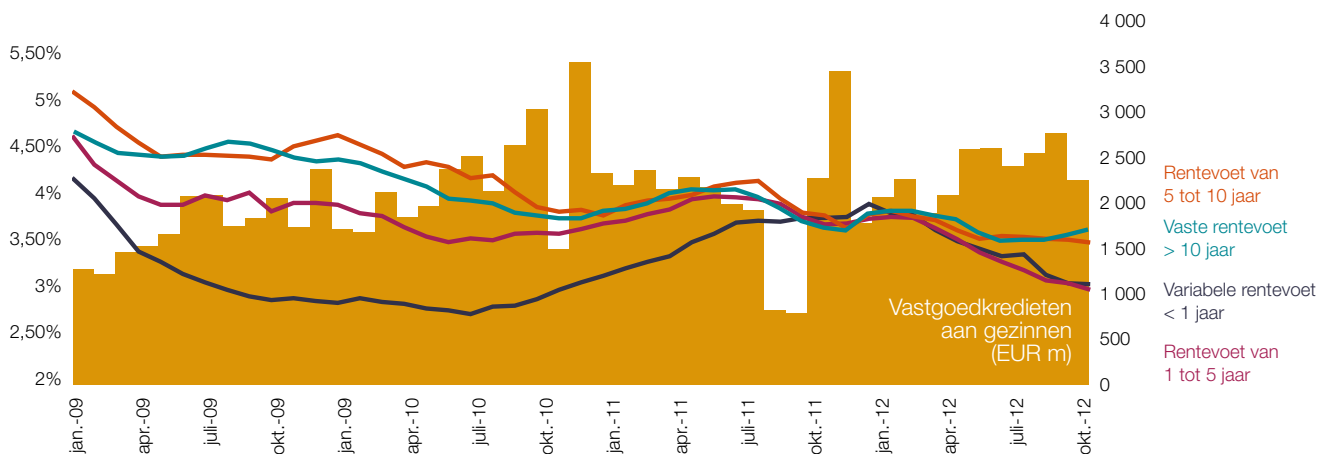
- de interestvoeten voor kredieten met een looptijd van < 5 jaar situeerden zich in de buurt van de 3%;
- de interestvoeten voor kredieten met een looptijd van > 10 jaar situeerden zich in de buurt van de 3,7%.

Deze lage rente zou kunnen bijdragen tot een gezonde dynamiek op de residentiële vastgoedmarkt.

2. Wat **het totaalbedrag aan gezinnen toegekende kredieten** betreft:

dit is gemiddeld € 2 280 miljoen per maand in 2012 (tegen € 2 055 miljoen per maand in 2011). Het feit dat dit gemiddeld niveau hoger is dan dat in 2011, neemt niet weg dat de aan gezinnen toegekende bedragen sinds juli globaal een neerwaartse tendens vertonen.

Evolutie van de interestvoeten voor nieuwe vastgoedcontracten en van de totaalbedragen aan gezinnen toegekend



Bron: Nationale Bank van België

Opmerking: de rechteras geeft het maandelijks totaalbedrag aan gezinnen toegekende kredieten weer er is uitgedrukt in miljoenen euro.



ADAGIO ACCESS BRUSSELS
EUROPE (BRUSSEL)



YSER (ETTERBEEK)

Investerings in de Belgische residentiële markt in 2012

Opmerking

De cijfers van de FOD Economie waarop wij ons hebben gebaseerd, worden met een kwartaal vertraging meegegeeld. Daardoor beschikken we in januari 2013 uitsluitend over de gegevens van de 9 eerste maanden van het jaar 2012. We hebben echter, op basis van de ontvangen informatie en cijfers van de Notarisbarometer, de in het laatste kwartaal 2012 in residentieel vastgoed geïnvesteerde volumes ingeschat, evenals de gemiddelde prijzen voor de verschillende categorieën van panden die binnen die marktsituatie zijn overgenomen.

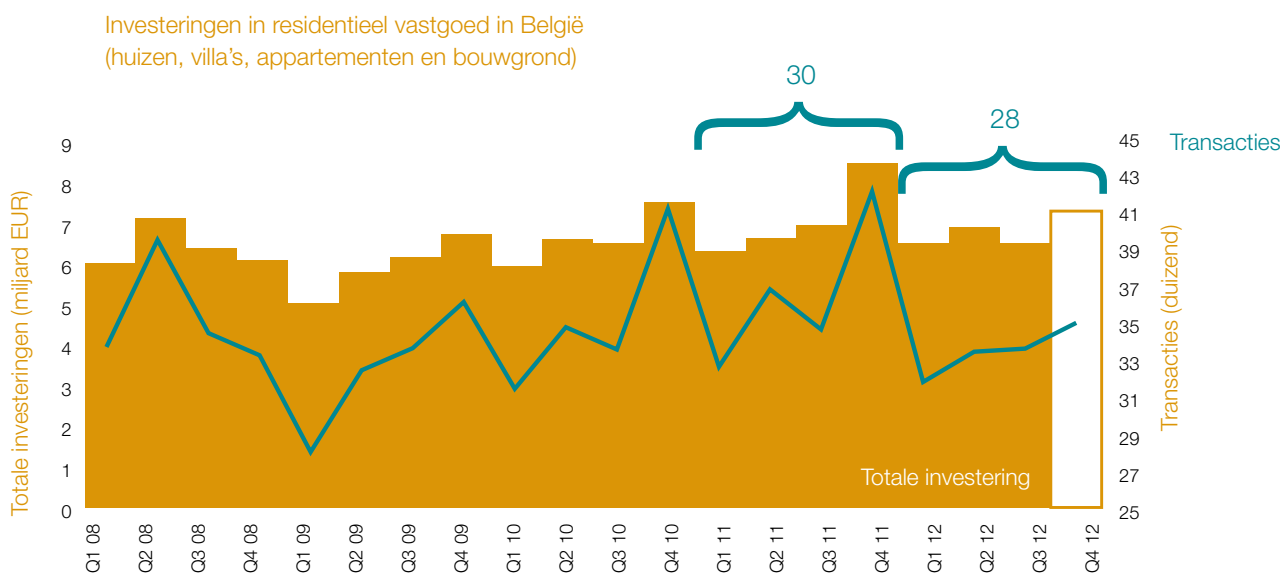
Volgens de cijfers van de FOD Economie voor de 9 eerste maanden van het jaar en de gedane schattingen voor het laatste kwartaal van 2012 zijn de **geïnvesteerde volumes** voor de residentiële markt (in huizen, villa's, appartementen en bouwgrond) in de loop van het jaar 2012 overal in België licht gedaald: eind 2012 kwamen ze uit op naar schatting ca. € 28 miljard (tegen bijna € 30 miljard in 2011).

Anders dan de cijfers uit de Notarisbarometer zouden de cijfers van de FOD Economie een daling van het aantal transacties in

2012 moeten tonen: ca. 135 000 geregistreeerde transacties in 2012 tegenover bijna 145 000 transacties in 2011 (met name als gevolg van een uitzonderlijk einde van het jaar 2011).

Deze lichte daling van de geïnvesteerde volumes zou dus eerder kunnen worden verklaard door een daling van het **aantal transacties** dan door een daling van de verkoopprijs van residentieel vastgoed. Het laatste kwartaal van 2012 zou evenwel een opwaartse trend voor het aantal transacties moeten tonen in vergelijking met de 3 eerste kwartalen.

De verlaging van de **interestvoeten** sinds begin 2012 heeft de residentiële vastgoedactiviteit in België overeind gehouden. Men dient evenwel in gedachten te houden dat de banken zich steeds huiveriger tonen wat de uitgifte van **hypothecaire leningen** betreft waarbij de lening meer dan 80% van de waarde van het pand bedraagt en dat de wanbetalingen van kredieten in België nieuwe recordhoogten bereiken. Met het oog op de verwachte economische situatie in 2013 zal de waargenomen activiteit op de residentiële markt waarschijnlijk niet veel veranderen ten opzichte van 2012.



Bron: FOD Economie; K4 2012: schattingen DTZ Research

Prijsevolutie per type vastgoed

Volgens de geregistreerde cijfers voor de eerste 9 maanden van het jaar en de voorspellingen voor het 4de kwartaal van 2012 zijn de gemiddelde prijzen voor **gewone woonhuizen** en **appartementen** in België met ca. 3% gestegen in vergelijking met het jaar 2011.

De prijs van **huizen met standing** daarentegen is globaal stabiel gebleven (+ 0,16%) in vergelijking met het jaar 2011.

De prijs van **bouwgrond** maakte in België in de loop van het jaar 2012 de sterkste stijging door: de gemiddelde prijs is met 3,69% gestegen en kwam in 2012 uit op gemiddeld € 106,9/m².

Evolutie van de gemiddelde prijzen per categorie in België, €

	Gemiddelde prijs Q4 2012*	Gemiddelde prijs jaar 2012	Wijziging 2012 – 2011
Gewone woonhuizen	198 744	194 403	3,21%
Huizen met standing	331 821	331 114	0,16%
Appartementen	202 271	201 835	3,45%
Bouwgrond (€/m ²)	109,94	106,89	3,69%

Bron: FOD Economie; cijfers Q4 2012 en jaar 2012: voorspellingen DTZ Research



YSER (ETTERBEEK)

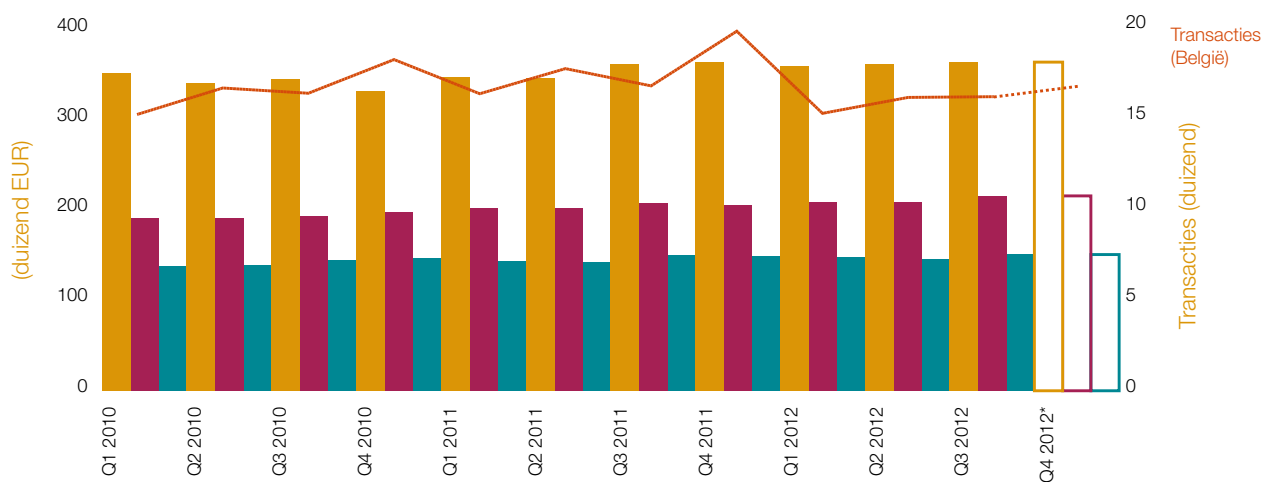


YSER (ETTERBEEK)

Gewone woonhuizen

De gemiddelde prijs van een gewoon woonhuis is in België gemiddeld met **3,2%** gestegen in vergelijking met het jaar 2011. Een gewoon woonhuis kostte in 2012 gemiddeld € 194 000 tegenover € 189 000 in 2011. Het totaal aantal transacties wordt geschat op bijna **62 000** in 2012. Dat is een lichte daling in vergelijking met 2011.

Gemiddelde prijs en aantal transacties voor gewone woonhuizen



Brussels Hoofdstedelijk Gewest Vlaams Gewest Waals Gewest

Bron: FOD Economie; cijfers Q4 2012 en jaar 2012: voorspellingen DTZ Research

Volgens de cijfers van de FOD Economie en onze schattingen voor het 4de kwartaal varieert de gemiddelde prijs voor een gewoon woonhuis in België in 2012, naargelang het gewest, als volgt:

- € 147 000 in het Waals Gewest;
- € 360 000 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- € 209 000 in het Vlaams Gewest.

De gemiddelde prijzen verschillen sterk per gewest en neigen met de jaren toe te nemen. Een gewoon woonhuis in Brussel kost op dit moment bijna 2,5 maal zoveel als een huis in Wallonië.

De stijging van de gemiddelde prijs voor een gewoon woonhuis lijkt in 2012 te vertragen. Een gewoon woonhuis kost gemiddeld 3,2% meer dan een jaar geleden.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waals Gewest valt een stijging van de gemiddelde prijzen van 2,5% waar te nemen in vergelijking met 2011. In Vlaanderen is de stijging het sterkst: daar is de gemiddelde prijs in 2012 met iets meer dan 4% gestegen.

Algemeen genomen is in regio's waar de demografische druk het meest voelbaar is en de bouwgrond schaarser begint te worden, een opwaartse prijsdruk waar te nemen.

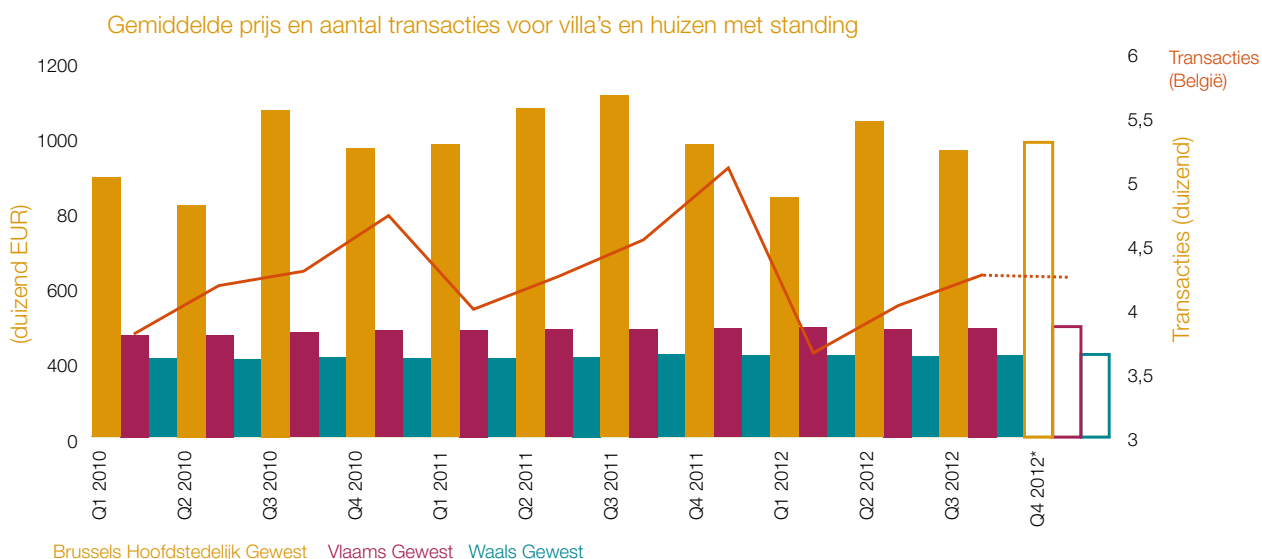
Evolutie van de gemiddelde prijs van een gewoon woonhuis per gewest, €

	Gemiddelde prijs Q4 2012	Gemiddelde prijs jaar 2012	Verandering 2012 – 2011
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	365 000	358 000	2,6%
Vlaams Gewest	216 000	209 000	4,2%
Waals Gewest	150 000	147 000	2,4%

Bron: FOD Economie; cijfers Q4 2012 en jaar 2012: voorspellingen DTZ Research

Villa's, huizen met standing

De gemiddelde prijs van een huis met standing in België is in 2012 globaal stabiel gebleven **(+0,16%)** in vergelijking met 2011. De gemiddelde prijs op nationaal niveau is € 331 000; in 2011 was dat € 330 000. Na een sterke daling aan het begin van het jaar 2012 – slechts 3 600 transacties in het eerste kwartaal – is het aantal transacties achtereenvolgend blijven stijgen om uit te komen op een totaal van **16 000** transacties voor het jaar 2012. Dat is 2.700 transacties minder dan in het jaar 2011.



Bron: FOD Economie; cijfers Q4 2012 en jaar 2012: voorspellingen DTZ Research

De gemiddelde prijs voor een huis met standing is op Belgisch niveau stabiel gebleven, maar de verschillen tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de twee andere gewesten zijn aanzienlijk:

- in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de gemiddelde prijs aanzienlijk gedaald in vergelijking met 2011 (- 9%), terwijl
- het Waals Gewest en het Vlaams Gewest een bescheiden stijging van ca. 1,2% in vergelijking met het voorgaande jaar vertonen.

De gemiddelde prijzen variëren in 2012 tussen de drie gewesten. De laagste prijzen zijn waar te nemen in het Waals Gewest (€ 266 000) en de hoogste in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (€ 928 000). Dit is een verhouding van 1 op 3,5. De in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vastgestelde prijsdaling kan worden toegeschreven aan de moeilijkheden voor de aankoop van dit type vastgoed en het nogal sombere economische klimaat. De banken zijn voorzichtiger met de verstrekking van leningen en de kopers aarzelen meer om een dergelijke investering te doen.

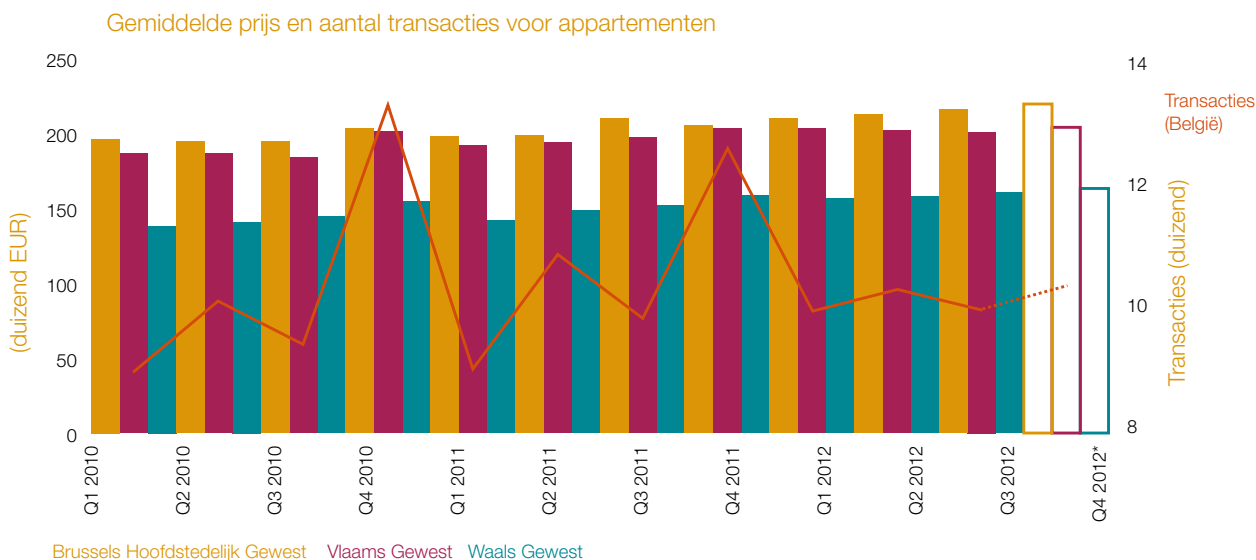
Evolutie van de gemiddelde prijs van een villa en een huis met standing per gewest, €

	Gemiddelde prijs Q4 2012	Gemiddelde prijs jaar 2012	Verandering 2012 – 2011
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	963 000	928 000	- 9%
Vlaams Gewest	361 000	357 000	1,29%
Waals Gewest	270 000	266 000	1,19%

Bron: FOD Economie; cijfers Q4 2012 en jaar 2012: voorspellingen DTZ Research

Appartementen

De gemiddelde prijs van een appartement in België is met gemiddeld **3,45%** gestegen ten opzichte van 2011 en komt uit op een € 201 000. Het aantal transacties wordt geschat op **40 000** in 2012. Dat is een daling met 2 000 transacties in vergelijking met 2011.



De drie gewesten vertonen een stijging van de appartementsprijzen die tussen de 5,1% en 7% ligt.

Verrassend genoeg is de stijging in het Waals Gewest het grootst (bijna 7%). Minder verrassend is dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het duurst blijft met een gemiddelde prijs van € 218 000 in 2012.

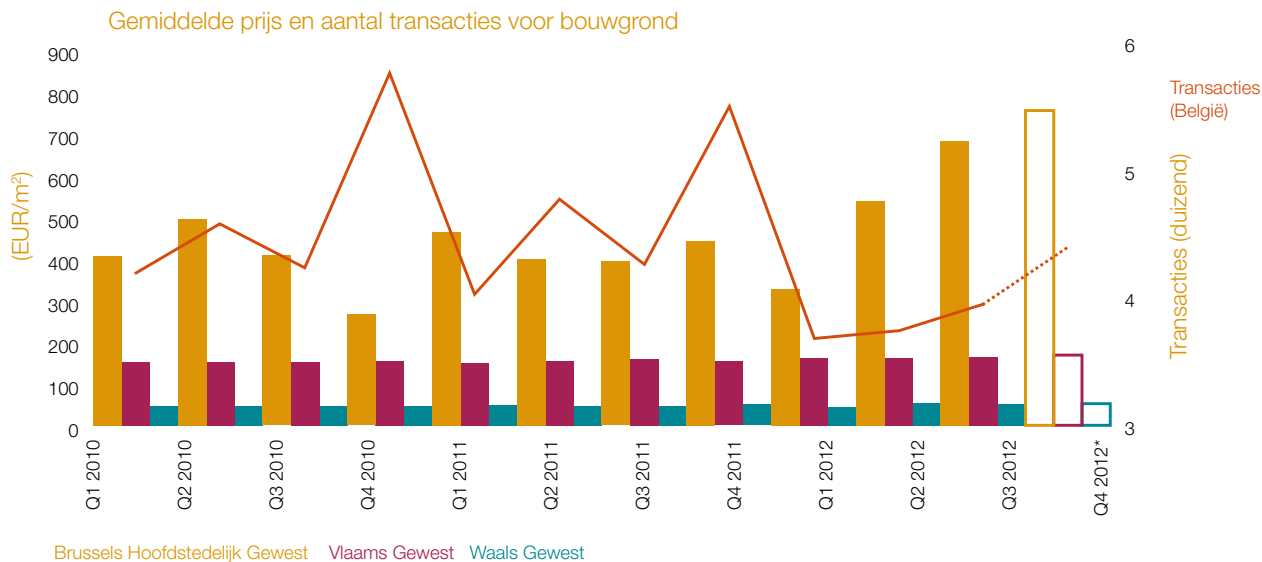
Evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement per gewest, €

	Gemiddelde prijs K4 2012*	Gemiddelde prijs jaar 2012	Verandering 2012 – 2011
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	224 000	218 000	5,6%
Vlaams Gewest	208 000	206 000	3,1%
Waals Gewest	166 000	162 000	7%

Bron: FOD Economie; cijfers Q4 2012 en jaar 2012: voorspellingen DTZ Research

Bouwgrond

De gemiddelde prijs van bouwgrond is in België met bijna 3,7% gestegen in vergelijking met het jaar 2011. De gemiddelde prijs bedraagt ca. € 106 per m² in 2012 (tegen € 103 per m² in het voorgaande jaar). Het totaal aantal transacties is gedaald: in 2012 zijn ca. 15 700 transacties geregistreerd, tegen 18 500 in 2011. De prijzen verschillen in 2012 in een verhouding van 1 tot 11, afhankelijk van het gewest.



Bron: FOD Economie; cijfers K4 2012 en jaar 2012: voorspellingen DTZ Research

De gemiddelde prijs van bouwgrond is in elk van de drie gewesten gestegen:

- de stijging van de prijs van bouwgrond met 36% in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** in vergelijking met 2011 dient met voorzichtigheid te worden benaderd, want de cijfers van de FOD Economie hebben betrekking op transacties die daadwerkelijk hebben plaatsgevonden. De verschillen in locatie en in kwaliteit van de bouwgrond in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben een enorme invloed op de prijsniveaus. Die kunnen afhankelijk van deze eigenschappen met meer dan 50% variëren. Dit neemt echter niet weg dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verreweg het duurste van de drie gewesten is. Dit heeft te maken met de bouwgrondschaarste en een veel dichtere bebouwing dan in de andere gewesten.
- het **Vlaams Gewest** toont een prijsstijging van ca. 6,6%. Gezien het gebrek aan bouwgrond dat in de loop van 2012 werd aangekondigd en het recente nieuws van het Vlaams Gewest inzake een reflectie over nieuwe woonvormen met het oog op de verwachte bevolkingsstijging in de komende jaren, zal de prijs voor bouwgrond in het Vlaams Gewest in de komende jaren naar verwachting blijven stijgen, net als in Brussel.
- in het **Waals Gewest** is de stijging van de gemiddelde prijs voor bouwgrond het laagste. Het gaat om een toename met ca. 4,7% in vergelijking met 2011. Het prijsniveau blijft aanzienlijk lager dan dat in de andere gewesten (3 maal goedkoper dan in Vlaanderen en 11 maal goedkoper dan in Brussel).

Evolutie van de gemiddelde prijs van bouwgrond per gewest, €/m²

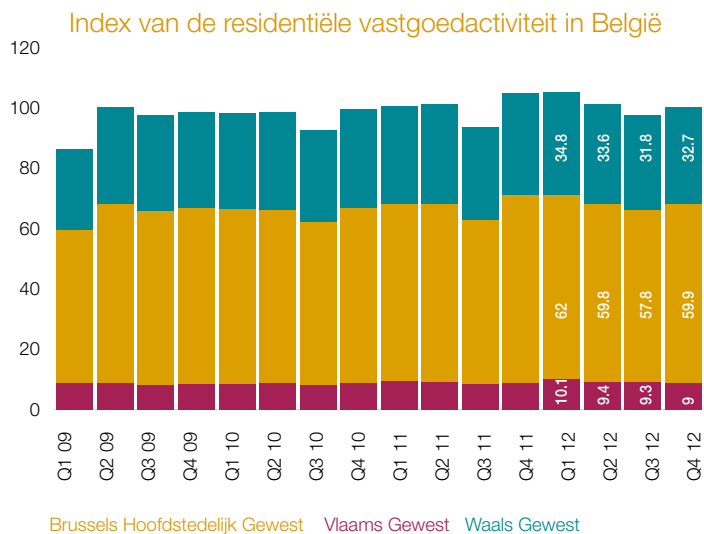
	Gemiddelde prijs Q4 2012*	Gemiddelde prijs jaar 2012	Verandering 2012 – 2011
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	770	590	36%
Vlaams Gewest	172	167	6,6%
Waals Gewest	53	51	4,7%

Bron: FOD Economie; cijfers Q4 2012 en jaar 2012: voorspellingen DTZ Research

De index van de residentiële vastgoedactiviteit

De index van de residentiële vastgoedactiviteit zoals gedefinieerd door de **Notarisbarometer** en de evolutie ervan worden weergegeven in de onderstaande grafiek. Het cyclische karakter van de residentiële vastgoedmarkt is globaal zichtbaar: het derde kwartaal van het jaar toont altijd betere prestaties dan de andere.

De index komt in het laatste kwartaal van 2012 op 101,7, met een jaargemiddelde van 102,6.



Bron: Notarisbarometer, juli-december 2012

De analyse van de activiteit per gewest toont de verschillende evolutie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest enerzijds en de twee andere gewesten anderzijds. Vlaanderen en Wallonië kennen een indexstijging, wat betekent dat de activiteit is toegenomen, terwijl het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een lichte daling vertoont.



LEBEAU (BRUSSEL)



GIOTTO (EVERE)

De markt voor studentenhuisvesting

Parallel aan de groei van de bevolking met een universitair diploma in België is het aantal universiteitsstudenten de voorbije jaren sterk gestegen. In 2011 waren er 84 000 Franstalige en 80 000 Nederlandstalige studenten aan de universiteiten in België. Dat is een totaal van meer dan 160 000 universiteitsstudenten. In 2004 waren het er in totaal 120 000.

De groei van het aantal studenten van 2004 tot 2011 bedraagt gemiddeld meer dan 4,6% per jaar (gemiddeld 4% per jaar aan de Franstalige universiteiten en 5,3% aan de Nederlandstalige universiteiten).

Uitgaande van eerder conservatieve groeihipothesen (3,5% groei per jaar aan de Franstalige universiteiten en 4% aan de Nederlandstalige universiteiten) zou de universitaire populatie in België in 2017 uitkomen op 200 000 studenten.

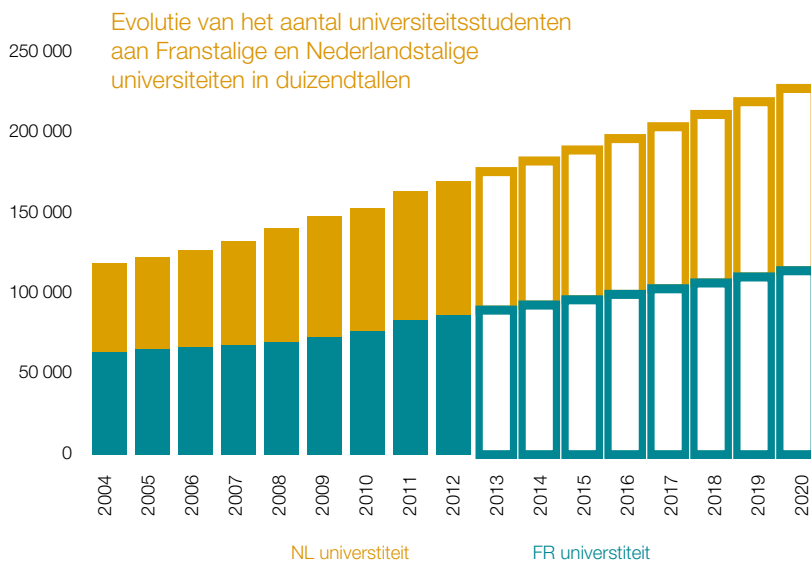
Er moet ook op worden gewezen dat het aantal Erasmusstudenten in België stijgt. In 2001 waren dat er 3 700; vandaag zijn het er ruim 7 500. Ze vertegenwoordigen dus bijna 5% van de universitaire populatie.

Met het oog op deze **aanzienlijke groei van de universitaire populatie** is het **gebrek aan woonruimte**

dat door de universiteiten ter beschikking wordt

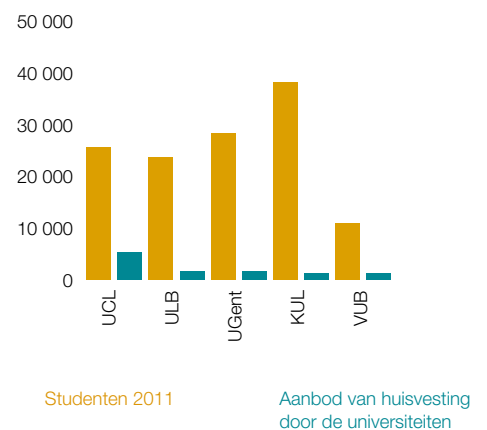
gesteld ronduit schokkend. Dit tekort neemt bovendien toe. De 5 universiteiten die in de grafiek hierna worden geanalyseerd, zijn goed voor bijna 118 000 studenten. Het aantal studentenwoningen dat door deze universiteiten ter beschikking wordt gesteld, bedraagt nog geen 11 000, ofwel minder dan 10% van het aantal studenten. Het woningaanbod voor studenten is uiteraard hoger in Louvain-La-Neuve, want deze stad is allereerst gebouwd voor studenten.

Men dient echter in gedachten te houden dat niet alle universiteitsstudenten op zoek zijn naar een studentenwoning. Op basis van de ontvangen informatie zou 1 op 3 studenten aan de ULB een studentenwoning zoeken. Dat betekent een vraag van bijna 8 000 studentenwoningen. De ULB biedt echter slechts zo'n 1 700 woningen aan. Er blijven dus nog ruim 6 000 gegadigden over. Als we deze cijfers naar de andere universiteiten extrapoleren, zou de vraag naar studentenwoningen op meer dan 30 000 eenheden kunnen uitkomen, terwijl het door de universiteiten ter beschikking gestelde aanbod slechts 11 000 studentenwoningen bedraagt. Er zijn tal van projecten in onderzoek of in realisatie om dit gebrek aan huisvesting op te vangen. De financiën van de universiteiten maken het voor hen onmogelijk om het tekort aan te vullen. De privésector dient deze rol dus op zich te nemen door studentenwoningen aan te bieden op de vrije markt.



Bron: CREF, Vlaamse Overheid; voorspellingen DTZ Research

Aantal studenten en aantal wooneenheden dat door de universiteit ter beschikking wordt gesteld



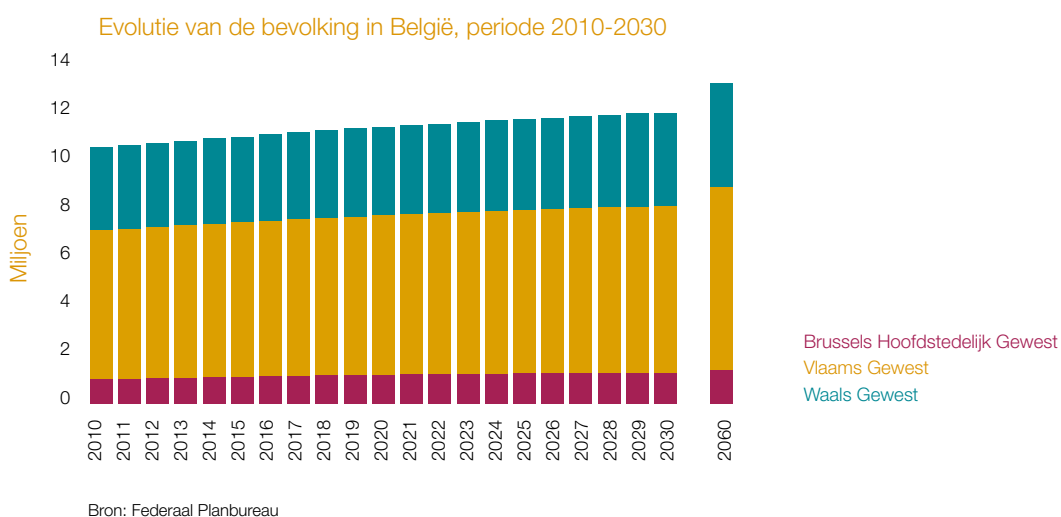
Bron: websites van de universiteiten UCL, ULB, UGent, KUL, VUB

Wat zijn de ontwikkelingen op de residentiële markt in 2013?

De prognoses voor de bevolkingsgroei in België

De bevolkingsgroei prognoses voor 2010-2060 van het Federaal Planbureau melden een relatief gestage bevolkingsgroei in de komende jaren. Tegen 2060 zou België naar verwachting 13 500 000 inwoners hebben, tegen 11 000 000 vandaag.

Gezien de onzekerheid die gepaard gaat met langetermijvoorspellingen, houden we het in onze analyse bij een nabijere horizon: het jaar 2030. Tegen die tijd zal België naar verwachting 12 280 000 inwoners tellen; dat is een groei van bijna 11,6% in 18 jaar tijd.



RÉSIDENCES DU QUARTIER
EUROPÉEN (BRUSSEL)



RÉSIDENCES DU QUARTIER
EUROPÉEN (BRUSSEL)

De groei zal in Brussel het sterkst zijn: tussen 2012 en 2030 wordt uitgegaan van een groei met 1,04% per jaar. Onderstaande tabel verdeelt deze bevolkingsgroei per gewest:

Bevolkingsgroei per gewest, periode 2012-2030

	Bevolking in 2012	Bevolking in 2020	Bevolking in 2030	Jaarlijkse groei 2012 – 2020	Jaarlijkse groei 2020 – 2030
Brussels Gewest	1 130 000	1 270 000	1 350 000	1,52%	0,66%
Vlaams Gewest	6 345 000	6 690 000	7 008 000	0,67%	0,48%
Waals Gewest	3 542 000	3 726 000	3 928 000	0,63%	0,53%

Bron: Federaal Planbureau

De verwachte explosieve bevolkingsgroei in **het Brussels Hoofdstedelijk** Gewest vormt een van de grootste uitdagingen voor de hoofdstad in de komende jaren. Er zullen jaarlijks 7 000 gezinnen bijkomen en dus is extra woonruimte nodig. De jaarlijkse productie aan nieuwe woningen in het Brussels Gewest bedraagt echter slechts 4 500 wooneenheden. Er is dus een aanzienlijk verschil tussen de huidige en toekomstige vraag en het aanbod. De overheden zijn op zoek naar middelen om de creatie van een groter aantal woningen te bevorderen om aan de verwachte bevolkingsgroei te beantwoorden. De opties zijn echter delicaat, want de stad is al dichtbebouwd en er is niet veel grond meer beschikbaar. In totaal zouden de verschillende geselecteerde initiatieven (herziening van het bestemmingsplan en verbouwing van kantoorgebouwen tot wooneenheden) woonruimte moeten opleveren voor bijna 100 000 personen, dat wil zeggen zo'n 50 000 extra gezinnen,

op Brusselse bodem. Gezien de budgettaire problemen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal dus een zeer belangrijke rol gespeeld moeten worden door de privésector om de benodigde extra woningen te creëren.

In het **Waals Gewest** en het **Vlaams Gewest** staan de zaken er anders voor. Daar is de bevolkingsgroei minder sterk en kan het jaarlijkse woningaanbod die groei opvangen. Wel begint in Vlaanderen een gebrek aan bouwgrond te ontstaan, hetgeen diverse implicaties zou kunnen hebben voor de toekomst. Enerzijds is in het Vlaams Gewest een stijging van de prijzen voor bouwgrond te verwachten. Anderzijds moet worden nagedacht over de creatie van andere woonvormen in dit gewest, meer gebaseerd op collectief wonen dan op gezinswoningen met elk een grote tuin. Zo kan de verwachte bevolkingsgroei gedeeltelijk worden opgevangen.

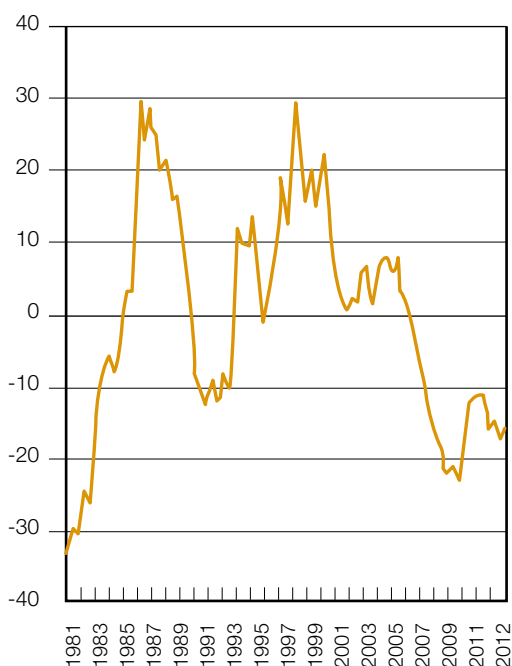
Belgische residentiële markt: risico op overwaardering?

De voorbije jaren hebben meerdere studies gewezen op een meer of minder sterke overwaardering van de residentiële markt in België. Afhankelijk van de studie gaat het om een overwaardering van + 15% (studie van de Nationale Bank van België, 2012) tot + 60% (Rapport Going for Growth, OESO 2011) of +55% (aangekondigd door het magazine The Economist in april 2012). Daar staat tegenover dat België zich volgens adviesbureau Deloitte juist in de middenmoot van West-Europa bevindt; volgens Deloitte is België dus eerder bezig aan een inhaalslag ten opzichte van andere Europese landen en is er geen sprake van een vastgoedzeepbel.

Studie van de Nationale Bank van België

De Nationale Bank van België (NBB) heeft in 2012 een studie gepubliceerd over de markt situatie van vastgoedleningen voor de residentiële markt in België¹. Naast diverse overwegingen omtrent de situatie van het woonkrediet en factoren die de vraag naar krediet voor aankoop of renovatie van een woning beïnvloeden, stelde de NBB een betaalbaarheidsindex op voor de residentiële markt in België. Deze index komt overeen met de verhouding tussen het beschikbare inkomen van de gezinnen en de gemiddelde schuldenlast in verband met vastgoedleningen, die zelf afhankelijk is van de vastgoedprijzen en de interestvoeten. Een negatieve index betekent dat de prijzen overgewaardeerd zijn.

Het zich kunnen veroorloven van vastgoed, met aanpassing van rente, in België



Bron: Nationale Bank van België

Volgens de NBB hebben de residentiële vastgoedprijzen in België meerdere periodes van overwaardering gekend, onder meer begin jaren 1980 en begin jaren 1990. Sinds 2005 zouden de residentiële vastgoedprijzen opnieuw in zo'n overwaarderingperiode zijn beland. In 2007-2008 zou het zelfs gaan om een overwaardering van 20%. In 2011 zou de overwaardering ca. 15% hebben bedragen. Volgens de NBB is de overwaardering op de residentiële markt eind 2011 opnieuw de hoogte in gegaan als gevolg van de prijsstijgingen, maar ook als gevolg van de tegengestelde beweging van andere bepalende factoren, zoals een stijging van de interestvoeten en een zwakke groei van het beschikbare inkomen van de gezinnen.

Index van de studie van The Economist

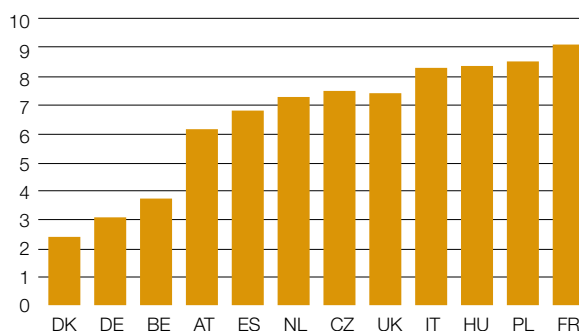
Het magazine "The Economist" gebruikt twee ratio's en concludeert dat er sprake is van overwaardering op twintig residentiële vastgoedmarkten wereldwijd. De eerste index is de verhouding tussen de residentiële vastgoedprijzen en het gemiddelde inkomensniveau per persoon. Aan de hand hiervan kan de betaalbaarheid van vastgoed in het betrokken land worden beoordeeld. De tweede index wordt gevormd door de verhouding tussen de verkoopprijs en het huurprijzeniveau (vergelijkbaar met de verhouding tussen de koersen en de winsten die wordt gebruikt om de gezondheid van een samenleving te beoordelen). The Economist stelt dat als deze twee ratio's hoger zijn dan hun gemiddelde op lange termijn, het residentiële vastgoed in het betreffende land overgewaardeerd is.

Voor België meldt The Economist op basis van het gemiddelde van deze twee ratio's een overwaardering van de residentiële vastgoedmarkten met 56% in maart 2012. De pistes die naar voren worden gebracht om deze overwaardering te verklaren, zijn met name de bevolkingsaanwas en de daling van de interestvoeten. Die maken duidelijk waarom de marktprijzen hoger zijn. Het tijdschrift wijst er wel op dat de demografische druk ook een opwaartse impact zal hebben op zowel de aankoop- als de huurprijzen.

Betaalbaarheid van woningen volgens Deloitte

Deloitte meet de betaalbaarheid van residentieel vastgoed door te berekenen hoeveel jaren brutoloon er nodig zijn om een nieuwe woning van 70 m² te kopen. Volgens Deloitte is gemiddeld iets minder dan 4 jaar nodig om in België een woning van 70m² te kopen. Dit is veel minder tijd dan in bijvoorbeeld Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Italië of Frankrijk.

Het zich kunnen veroorloven van een eigen woning (2010)
Bruto jaarsalarissen voor een gestandaardiseerde nieuwe woning (70m²)

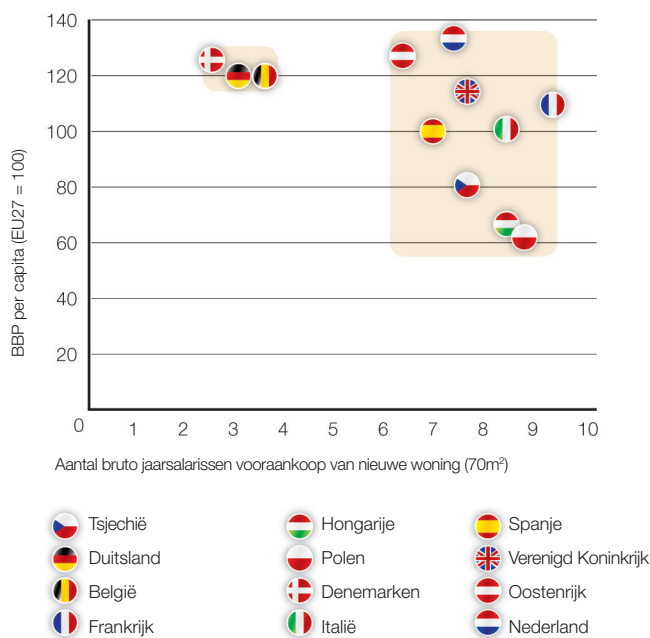


Bron: National Statistical Authorities, Deloitte data en berekeningen

¹ Nationale Bank van België, "Review of the Belgian residential mortgage loan market", NBB Financial Stability Review, 2012.

Deloitte onthult verder dat de betaalbaarheid van woonruimte niet gekoppeld is aan het economisch niveau van het land. Volgens de onderneming zijn er twee groepen landen: landen met een hoog BBP-niveau per inwoner waar woningen het betaalbaarst zijn enerzijds en landen met een hoog BBP per inwoner als de landen in Oost-Europa, waar 7,5 tot 9 jaar brutoloon nodig zijn om een woning van 70m² te kunnen aanschaffen anderzijds.

Het zich kunnen veroorloven van een eigen woning en het economisch niveau



Bron: Deloitte data en berekeningen

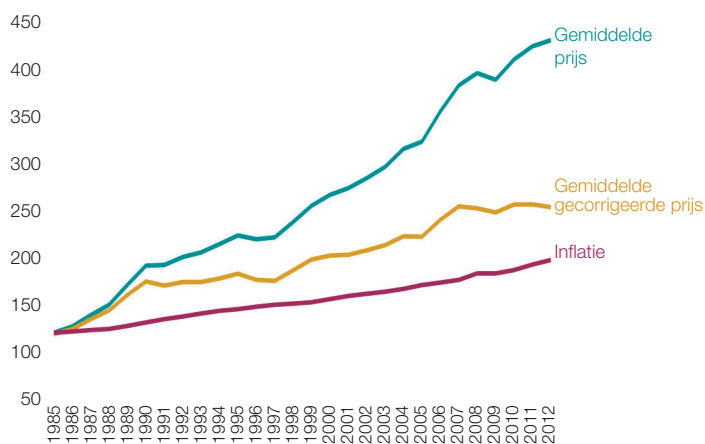
Analyse van DTZ

Onderstaande grafiek toont aan dat de gemiddelde prijzen voor residentieel vastgoed (analyse van de evolutie van het jaarlijks gemiddelde van de prijzen voor een gewoon woonhuis, een huis met standing en een appartement) in België sinds 1985 aanzienlijk zijn gestegen. De grootste stijging deed zich voor tussen 1998 en 2008, dat wil zeggen tussen de invoer van de Europese eenheidsmunt en de uitbraak van de Europese crisis eind 2008. Uitgaande van een basisniveau van 100 in 1985 bereikt de index in 2012 een niveau van 413. Dat is het hoogste niveau dat ooit in België is bereikt. Na een vrij scherpe daling tussen 2009 en 2010 is de gemiddelde prijs voor een

woning vanaf het daarop volgende jaar opnieuw gaan stijgen, zij het minder spectaculair. Globaal is de gemiddelde prijs voor een woning tussen 1985 en 2012 met 5,5% per jaar gestegen. In 2012 is de gemiddelde woningprijs met 1,6% gestegen in vergelijking met 2011.

Een analyse van de evolutie van de reële gemiddelde prijzen (dat wil zeggen gecorrigeerd door inflatie) geeft een beter beeld van de stijging van de gemiddelde kostprijs van een woning. De curve die hieruit voortkomt, stemt relatief goed overeen met de inflatiecurve. Tussen 1998 en 2007 valt dan weer een ont koppeling te zien. In 2007 is het verschil tussen beide curven het grootst. Met de economische crisis die in 2008 zijn intrede deed, keert de trend zich om. Het verschil neemt nu af. Zo heeft de gemiddelde prijs van een woning, na correctie door inflatie, een negatieve evolutie van -1,2% doorgemaakt in 2012 (terwijl de inflatie voor 2012 door de FOD op 2,85% wordt geschat).

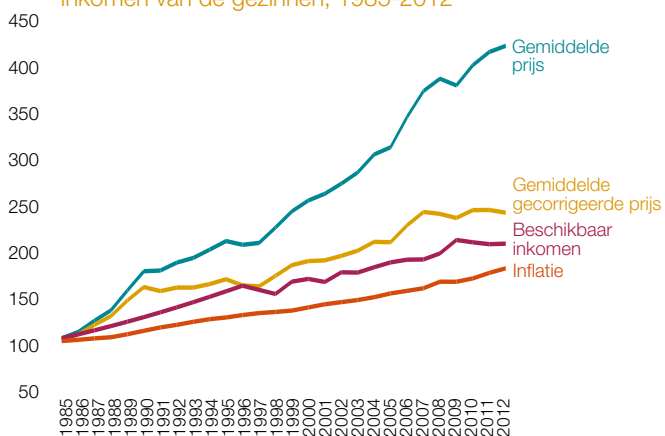
Evolutie van de gemiddelde prijs voor residentieel vastgoed in België, 1985-2012



Bron: FOD Economie

Ook de vergelijking van de evolutie van de prijzen met die van het beschikbare inkomen van de gezinnen lijkt deze trend naar een lichte overwaardering van het woonvastgoed in België te bevestigen. We merken evenwel op dat een vergelijking van de evolutie van de gemiddelde reële prijzen en het beschikbare inkomen van de gezinnen lijkt te wijzen op een latere ont koppeling, want het verschil tussen beide curven neemt vanaf 2004 toe en bereikt in 2007 een hoogtepunt. Sinds de crisis van eind 2008 neigt het verschil tussen beide curven ertoe zich te stabiliseren.

Evolutie van de gemiddelde prijs van residentiële vastgoed en vergelijking met het beschikbare inkomen van de gezinnen, 1985-2012



Bron: FOD Economie

De overwaardering van de vastgoedprijzen wordt hoofdzakelijk gemeten op basis van de inkomsten van de bevolking, de evolutie van de interestvoeten en de bevolkingsgroei. Zo hangt de prijsstijging van de voorbije jaren gedeeltelijk samen met de daling van de kredietrentepercentages, een situatie die de bevolking in staat stelt meer te lenen en dus in zekere zin bij te dragen aan de stijging van de vastgoedprijzen.

Er zou een econometrische analyse kunnen worden uitgevoerd waarbij de evolutie van de vastgoedprijzen parallel wordt gesteld aan de bevolkingsgroei, de evolutie van het beschikbare inkomen van de gezinnen en de evolutie van de interestvoeten voor hypothecaire leningen om deze tendens te bevestigen en de potentiële toekomstige ontwikkelingen op de residentiële vastgoedmarkt te voorspellen.

Er lijkt in België dus sprake te zijn van een lichte overwaardering van de residentiële vastgoedmarkt; die zou eind jaren 1990 begonnen zijn en tegen 2007-2008 een piek hebben bereikt. Sindsdien lijkt de residentiële vastgoedmarkt een stagnatieperiode te zijn ingegaan, met een impliciete correctie in reële termen. Een correctie van de marktprijzen kan op termijn dus niet worden uitgesloten. Indien deze zich voordoet, zal ze naar alle waarschijnlijkheid beperkt van aard zijn en niet dezelfde dramatische gevolgen hebben als in Spanje of Ierland, omdat de bouwmarkt niet zo sterk is gegroeid als in andere landen en de hypothecaire markt het in België behoorlijk goed doet, ondanks de recente toename van kredieten die niet kunnen worden terugbetaald.

Het lijkt ons in ieder geval zeer waarschijnlijk dat – behalve indien de interesten voor hypotheekleningen significant zouden stijgen – de Belgische residentiële vastgoedmarkt zich zal kenmerken niet door een correctie, maar door voortzetting van de huidige stagnatieperiode, met impliciete correctie, tot de economische activiteit zich weer geleidelijk aan herstelt.



YSER (ETTERBEEK)



BOSQUET-JOURDAN (SINT-GILLIS)

Conclusies

De **residentiële sector in zijn geheel lijkt zich goed te weren in de huidige periode van economische onzekerheid**, maar de sterke prijsstijging die tot 2010 werd geconstateerd, is de afgelopen twee jaar sterk teruggelopen.

De historisch lage interestvoeten dragen bij aan de positieve dynamiek op deze markt.

Men dient evenwel in gedachten te houden dat de banken zich steeds terughoudender tonen wat de toekenning van hypothecaire leningen betreft waarbij de lening meer dan 80% van de waarde van het goed bedraagt en dat de wanbetalingen van kredieten de laatste maanden blijven toenemen.

In dit onzekere economische klimaat komt uit onze schattingen een lichte **prijsstijging** naar voren voor alle geanalyseerde vastgoedcategorieën. De sterkste groei is te zien bij gewone woonhuizen en appartementen, terwijl de gemiddelde prijzen voor luxehuizen stabiel blijven in vergelijking met 2011.

Verder vertoont het geregistreerde **aantal transacties** een lichte daling in vergelijking met 2011 als gevolg van de voorzichtigheid van de banken bij de toekenning van een nieuw krediet, maar ook doordat de kopers langer nadenken voor hun aankoop.

De cijfers van de FOD Economie en onze voorspellingen voor het laatste kwartaal van 2012 gaan dus in tegen de cijfers uit de Notarisbarometer, die een toename van het aantal transacties in vergelijking met 2011 melden. We wijzen er evenwel op dat de verschillen voor het geregistreerde volume marginaal blijven.

Er worden weinig veranderingen verwachten in de loop van het jaar **2013**: de tot nu toe waargenomen tendensen zullen zich naar verwachting voortzetten. Men dient op te merken dat er investeerders op de residentiële markt verschijnen die projecten bloksgewijs opkopen om ze te verhuren.

De verwachte **bevolkingsgroei** in België en met name in Brussel biedt positieve toekomstperspectieven voor het residentiële vastgoed. In Brussel worden tot 2020 zo'n 7 000 nieuwe gezinnen per jaar verwacht. Dit betekent dat evenveel nieuwe woningen nodig zijn. Op dit moment bedraagt de productie van nieuwe woningen echter slechts ca. 4 500 wooneenheden per jaar. Er moeten dus nieuwe manieren worden gevonden om deze grote uitdaging aan te gaan. Studentenhuisvesting vormt eveneens een uitdaging voor investeerders met het oog op de aanzienlijke groei van de studentenpopulatie die in de komende jaren wordt verwacht – niet alleen in Brussel, maar ook in Vlaanderen en Wallonië.



RÛCKMANS (UKKEL)



LÉOPOLD (LUIK)

VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT OVER HET BOEKJAAR 2012¹

Dames en heren,

Betreft: Evaluatie op 31 december 2012

In overeenstemming met de wettelijke en statutaire bepalingen hebben wij de eer u onze opinie te geven over de Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille van de vastgoedbevak Home Invest Belgium op datum van **31 december 2012**.

Onze waarderingen werd uitgevoerd volgens de methode van actualisatie van de huuropbrengsten en in overeenstemming met de IVS- («International Valuation Standards») en RICS-normen («Royal Institution of Chartered Surveyors»).

Naar gewoonte wordt onze missie gerealiseerd op basis van de inlichtingen verstrekt door Home Invest Belgium inzake de verhuurstaat, de door de verhuurder te betalen lasten en taksen, de te realiseren werken en elk ander element dat invloed kan hebben op de waarde van de gebouwen. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn.

1 Brief van de vastgoedexpert van 22 januari 2013, met diens toestemming letterlijk overgenomen.

Zoals expliciet toegelicht in onze evaluatieverslagen, vormen deze op geen enkele manier een expertise over de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen of een analyse van de eventuele aanwezigheid van schadelijke materialen. Deze elementen zijn goed gekend door Home Invest Belgium die haar patrimonium op een professionele wijze uitbaat en overgaat voor de aankoop van elk gebouw tot een technische en juridische due diligence.

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

De reële waarde («fair value») kan als volgt worden berekend:

- voor residentiële of gemengde gebouwen die zich door hun aard en ontwerp lenen voor doorverkoop in individuele eenheden: door de investeringswaarde te nemen en daar de overdrachtsrechten (10% in het Vlaams Gewest, 12,50% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waals Gewest) van af te trekken;

- voor de andere gebouwen in de portefeuille: door de investeringswaarde te nemen en daar een percentage van 2,5% van af te trekken indien deze waarde hoger is dan 2 500 000 EUR, en de volledige overdrachtskosten, aan de eerder genoemde percentages van 10% of 12,5%, indien de investeringswaarde lager is dan 2 500 000 EUR.

De analyse van de historiek van de overdrachten die in de jaren 2003 tot en met 2005 op de Belgische markt zijn gerealiseerd, leveren een gemiddelde transactiekost van 2,5 % op voor gebouwen die in blok zijn verkocht en een investeringswaarde van meer dan 2 500 000 EUR vertegenwoordigen.

Dit percentage van 2,5 % zal periodiek herzien en aangepast worden voor zover de afwijking waargenomen op de institutionele markt hoger is dan +/- 0,5%.

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

- 1) de portefeuille bestaat voor 85,26 % uit residentiële gebouwen, waarvan 2,55 % rusthuizen en 4,93% hotels, voor 12,66 % uit commerciële panden en voor 2,08 % uit kantoorruimte² ;
- 2) de bezettingsgraad van het vastgoedpark op 31 december 2012 was 94,40 %¹²;
- 3) het gemiddelde niveau van de ontvangen of gewaarborgde huur is hoger dan 9,47 % van de normale geschatte huurwaarde voor de portefeuille op vandaag.

Op basis van de in de eerdere paragrafen geformuleerde opmerkingen bevestigen wij dat de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2012 EUR 285 889 000,00 bedroeg (tweehonderdvijfentachtig miljoen achthonderdneegenentachtigduizend euro).

De waarschijnlijke realisatiewaarde van de vastgoedportefeuille van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2012 die overeenstemt met de reële waarde ('fair value') in de zin van het IAS/IFRS-handboek bedraagt **EUR 259 185 000,00** (tweehonderdneegenenvijftig miljoen honderdvijfentachtigduizend euro).

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 22 januari 2013
WINSSINGER & ASSOCIES NV
Geoffroy REGOUT⁴ - Director

1 Brief van de vastgoedexpert van 22 januari 2013, met diens toestemming letterlijk overgenomen.

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

3 De bezettingsgraad is berekend op 31 december 2012 en wijkt dus af van die welke door Home Invest Belgium is gebruikt; de laatste is een gemiddelde bezettingsgraad voor het gehele boekjaar, met uitzondering van voor de verkoop bestemde gebouwen.

4 BVBA

DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN HOME INVEST BELGIUM

Evolutie van de portefeuille – Rendement per segment

In €	Reële waarde	Investerings waarde van de portefeuille	Huidige brutohuur + waarborg over leegstaande eenheden (op jaarbasis)	Geraamde huurwaarde	Bezettings graad	Brutorendement
31/12/12	258 143 765	285 889 000	17 475 851	15 550 675	94,16%	6,11%
31/12/11	245 975 978	272 247 567	16 826 762	15 072 907	95,38%	6,18%
31/12/10	222 773 965	246 558 323	15 173 976	13 643 207	94,61%	6,15%
31/12/09	209 363 518	229 001 892	14 400 972	12 742 494	94,60%	6,29%
31/12/08	199 144 677	218 821 398	13 279 535	12 068 321	96,00%	6,07%
31/12/07	162 189 760	179 553 208	10 921 718	9 688 010	96,99%	6,08%
31/12/06	140 931 777	154 250 086	9 635 516	8 537 563	96,77%	6,22%
31/12/05	118 106 816	128 939 823	8 348 966	7 516 226	91,26%	6,48%
31/05/04	N/A	84 573 857	6 310 785	5 788 461	97,79%	7,46%
31/05/03	N/A	66 927 850	5 249 790	4 861 780	97,34%	7,84%
31/05/02	N/A	57 288 245	4 654 442	4 218 134	97,35%	8,12%
31/05/01	N/A	51 361 059	4 176 994	3 839 018	97,67%	8,13%
31/05/00	N/A	44 261 389	3 586 592	3 407 872	99,01%	8,10%
01/06/99	N/A	43 181 416	3 393 792	3 401 772	99,45%	7,86%



SIPPELBERG (SINT-JANS-MOLENBEEK)



SIPPELBERG (SINT-JANS-MOLENBEEK)

Op 31 december 2012 bedroeg de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille (vastgoedbeleggingen en aangehouden activa met het oog op verkoop) dus € 258 miljoen, terwijl de investeringswaarde € 286 miljoen bedroeg.

De gemiddelde bezettingsgraad¹ voor het gehele boekjaar komt uit op 94,16 %, tegen 95,38% in 2011. Deze evolutie valt deels te verklaren door de opname van het project Odon Warland-Bulins in de portefeuille in de loop van het jaar, met een tijdelijke negatieve impact op de leegstand. Daarnaast is er ook de weerslag van een nog altijd moeilijke markt als gevolg van de zwakke economische activiteit.

Bij afsluiting van het boekjaar is de resterende duur van de huurcontracten 5 jaar en 5 maanden. Deze informatie is gebaseerd op de theoretische einddatum van de ondertekende huurcontracten. In de residentiële sector staat de geldende wetgeving de huurder toe om voortijdig een einde aan zijn huurcontract te maken of zijn huurcontract op de vervaldag te verlengen. Deze restduur is dus volledig theoretisch.

We wijzen erop dat de 3 segmenten van de portefeuille van Home Invest Belgium zich kenmerken door het volgende brutorendement op de investeringswaarde:

- de gebouwen die «in stukken» verkocht kunnen worden, leveren een brutorendement op van 5,88% (5,97% in 2011 en 5,97% in 2010);
- de gebouwen die als «één geheel» verkocht kunnen worden, met een investeringswaarde van meer dan € 2,5 miljoen, zijn goed voor een bruto rendement van 7,15% (7,51% in 2011 en 7,22% in 2010);
- de gebouwen die als «één geheel» verkocht kunnen worden, met een investeringswaarde van minder dan € 2,5 miljoen, halen een bruto rendement van 7,98% (7,95% in 2011 en 8,11% in 2010).

Situatie van vastgoed op 31 december 2012 ⁽¹⁾	Reële waarde	Acquisitiewaarde	Verzekerde waarde ⁽²⁾
Brussel hoofdstedelijk gewest	174 027 927	149 118 166	133 632 999
Vlaams gewest	34 605 654	31 820 790	20 711 753
Waals gewest	33 202 060	29 663 164	28 933 661
Totaal	241 835 640	210 602 120	183 278 413

1 Niet inbegrepen: gebouwen in proces van verkoop en ontwikkelingsprojecten

2 De verzekerde waarde is slechts gekend voor de goederen in volledige eigendom; de goederen in mede-eigendom zijn verzekerd door syndici



CLOS DE LA PÉPINIÈRE (BRUSSEL)



GIOTTO (EVERE)

1 Het bezettingspercentage is het percentage huur dat door bezette gebouwen wordt gegenereerd, vermeerderd met de huurwaarborgen voor leegstaande gebouwen, in verhouding tot de som van huur van de bezette gebouwen en de geraamde huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

Situatie van de vastgoedportefeuille op 31 december 2012¹

Situatie van het vastgoed op 31 december 2012 ⁽¹⁾			Hoofd- bestemming	Jaar ⁽²⁾	Een- heden	Oppervlakte	Bruto- huur ⁽³⁾	Geraamde huur- waarde ⁽⁴⁾	Effectieve huur ⁽⁵⁾	Bezettings- graad ⁽⁶⁾
Naam	Gemeente	Adres			N ^B	m ²	€	€	€	%
Brussels					770	87 884	11 670 859	10 145 326	11 207 376	94,3%
Adagio Access Brussels Europe	Brussel	Nijverheidsstraat, 12	Hotelresidentie	2012	1	3 840	757 000	663 913	757 000	100,0%
Belliard 205	Brussel	Belliardstraat, 205	Kantoren	1937	18	2 256	365 442	289 452	355 942	97,4%
Clos de la Pépinière	Brussel	Boomkwekerijstraat, 6-14 Therianenstraat, 5-9	Residentieel	1993	25	3 275	445 311	407 217	431 511	94,9%
Lebeau	Brussel	Lebeaustraat, 55-57	Residentieel	1998	12	1 153	242 360	182 740	212 200	98,4%
Résidences du Quartier Européen	Brussel	Jozef II-straat, 82-84 Filips De Goedestraat, 6-10 Stevinstraat, 21	Residentieel	1997	50	4 290	747 326	524 906	747 326	81,6%
Birch House	Etterbeek	St. Michielswarande, 96	Residentieel	2001	32	3 438	500 322	431 414	488 322	95,7%
Erainn	Etterbeek	Menapiërsstraat, 29	Residentieel	2001	12	1 252	205 591	176 695	186 415	97,1%
Yser	Etterbeek	Yserstraat, 13	Residentieel	1974	15	1 961	298 412	250 738	278 832	99,0%
Giotto	Evere	Friullaan, 2-10	Residentieel	2005	85	8 647	1 209 707	1 064 687	1 129 814	96,1%
Belgrade	Forest	Belgradostraat, 78-84	Residentieel	1999	1	1 368	-	-	-	100,0%
Les Jardins de la Cambre	Elsene	Renbaanlaan, 96 Schepenenstraat, 75	Residentieel	1992	28	3 552	470 847	404 166	448 108	96,6%
Charles Woeste (appartements)	Jette	Charles Woestelaan, 296-306	Residentieel	1998	92	5 091	557 385	465 464	540 541	97,4%
Charles Woeste (commerces)	Jette	Charles Woestelaan, 290	Handelszaken	1996	14	2 995	410 797	329 717	410 797	99,0%
Odon Warland - Bulins	Jette	Odon Warlandstraat, 205 Bulinsstraat, 2-4	Residentieel	2012	35	3 123	381 001	366 596	301 500	55,6%
Baeck	St.-Jans-Molenbeek	J. Baeckstraat, 22-46	Residentieel	2001	28	2 652	226 085	231 420	220 730	95,9%
Lemaire	St.-Jans-Molenbeek	J. Lemairestraat, 13-15	Rusthuis	1990	1	754	-	-	-	100,0%
La Toque d'Argent	St.-Jans-Molenbeek	Van Kalckstraat, 30-32	Rusthuis	1990	1	1 618	195 155	154 608	195 155	100,0%
Sippelberg	St.-Jans-Molenbeek	Sippelberglaan, 3-5	Residentieel	2003	33	3 290	387 121	349 250	375 871	95,2%
Bosquet - Jourdan	St.-Gillis	Bosquetstraat, 72 Jourdanstraat, 71	Residentieel	1997	27	2 326	296 775	266 055	296 775	99,4%
Jourdan - Monnaies	St.-Gillis	Jourdanstraat, 121-125	Residentieel	2002	26	2 814	357 769	320 034	355 069	93,9%
Jourdan 85	St.-Gillis	Jourdanstraat, 85	Residentieel	2010	24	2 430	363 968	347 524	336 167	97,4%
Lambermont	Schaarbeek	Lambermontlaan, 210-222 A. Desanfansstraat 13-15	Residentieel	2008	131	14 110	1 667 934	1 581 355	1 651 534	97,4%
Melkriek	Ukkel	Melkriekstraat, 100	Rusthuis	1998	1	1 971	298 610	210 578	298 610	100,0%
Ryckmans	Ukkel	Rijckmansstraat, 5-19	Residentieel	1990	8	2 196	274 581	241 560	274 581	97,2%
Les Erables	St-Lambrechts-W.	Calabriëlaan, 30-32	Residentieel	2001	24	2 202	291 619	263 838	245 599	84,7%
Les Mélézes	St-Lambrechts-W.	Calabriëlaan, 34-38	Residentieel	1995	37	4 357	571 187	497 616	523 663	90,0%
Voisin	St-Lambrechts-W.	Stoeketelbergstraat, 13	Residentieel	1996	9	923	148 554	123 783	145 314	97,1%
Vlaams gewest					146	14 029	2 129 371	2 044 856	2 031 892	96,6%
Nieuwpoort (commerces)	Nieuwpoort	Albert I-laan, 136	Handelszaken	1997	1	296	29 196	59 200	29 196	100,0%
Grote Markt	Sint-Niklaas	Grote Markt, 32	Residentieel	2004	17	2 752	386 935	352 441	381 935	95,3%
City Gardens	Leuven	Petermannenstraat, 2A-2B Ridderstraat, 112-120	Residentieel	2010	106	5 236	1 047 824	1 020 352	995 605	95,5%
Haverwerf	Mechelen	Haverwerf, 1-10	Handelszaken	2002	4	3 399	449 301	414 263	409 041	86,5%
Gent Zuid	Gent	Woodrow Wilsonplein, 4	Residentieel	2000	18	2 346	216 115	198 600	216 115	98,2%
Waaals Gewest					226	23 164	2 663 854	2 310 924	2 448 020	93,6%
Clos Saint-Géry	Ghlin	Rue de Tournai, 4	Residentieel	1993	1	4 140	296 938	188 400	296 938	97,8%
Place du Jeu de Balle	Lasne	Place du Jeu de Balle, 1	Residentieel	1999	7	1 198	166 842	153 329	165 042	97,9%
Quai de Compiègne	Hoei	Quai de Compiègne, 55	Kantoren	1971	1	2 479	196 234	168 572	196 234	100,0%
Galerie de l'Ange (appartements)	Namen	Rue de la Monnaie, 4-14	Residentieel	1995	50	1 880	251 564	220 647	251 564	96,2%
Galerie de l'Ange (commerces)	Namen	Rue de la Monnaie, 4-14	Handelszaken	2002	12	2 552	650 973	543 095	650 973	99,2%
Léopold	Luik	Rue Leopold, 2-8	Residentieel	1988	53	3 080	321 947	303 580	288 837	94,6%
Mont Saint Martin	Luik	Mont Saint Martin, 1	Residentieel	1988	6	335	37 624	35 635	21 624	53,4%
Quai de Rome	Luik	Quai de Rome, 46	Residentieel	1953	27	2 490	184 439	202 340	138 199	86,2%
Saint Hubert 4	Luik	Rue Saint Hubert, 4	Residentieel	1988	14	910	85 541	89 750	44 301	49,2%
Saint Hubert 51	Luik	Rue Saint Hubert, 51	Residentieel	1988	4	360	42 550	42 480	9 310	73,2%
Colombus	Jambes	Rue de l'Orjo, 52-56	Residentieel	2007	51	3 740	429 202	363 096	384 998	93,8%
Totaal					1 142	125 077	16 464 084	14 501 106	15 687 288	94,2%

1 Exclusief panden in verkoop en ontwikkingsprojecten

2 Bouwjaar of jaar van meest recente grondige renovatie

3 Jaarlijkse brutohuur op 31/12/2012, inclusief huurw aarborgen en de geraamde huurwaarde van de niet-bezette oppervlakken

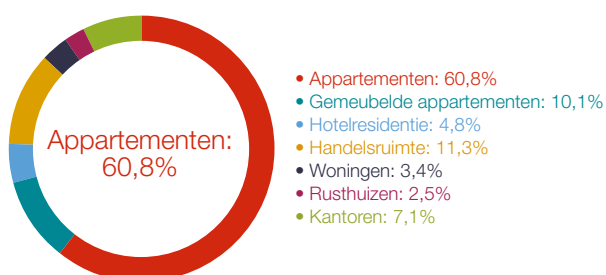
5 Brutohuur op 31/12/2012, berekend op jaarbasis.

6 Gemiddeld percentage over het jaar 2012, huurwaarborgen inbegrepen

Analyse van de spreiding van de vastgoedportefeuille¹

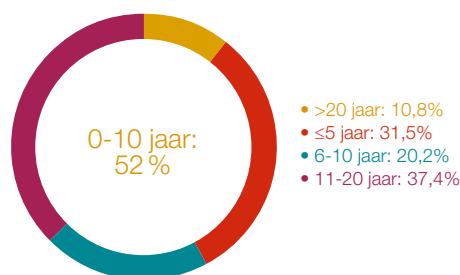
Spreiding volgens type gebouw

Op 31 december 2012 omvatte de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium 76,8% residentiële oppervlaktes gelegen in België, een beduidend hoger percentage dan de 60 % die op die datum verplicht werd gesteld door de fiscale wetgeving om te worden erkend als residentiële vastgoedbevak. In dit percentage vinden we bijna 74,2 % appartementen en eengezinswoningen terug, de voornaamste investeringsdoelgroep van de vastgoedbevak.



Spreiding volgens ouderdom van de gebouwen

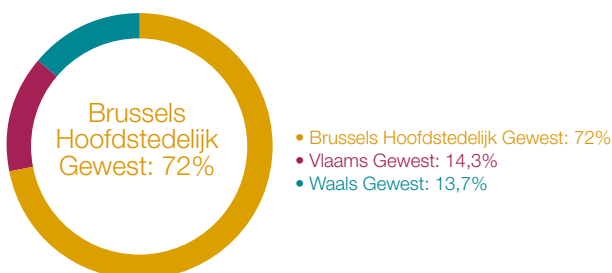
Ingedeeld naar leeftijdscategorie zijn de gebouwen van 10 jaar of minder goed voor 52 % van de portefeuille. Meer dan de helft daarvan is < 5 jaar. Deze spreiding van de portefeuille toont de wil aan van de onderneming om prioritair in nieuwe of recente gebouwen te investeren.



Er moet op worden gewezen dat sinds de nieuwe programmawet van 27 december 2012 minstens 80% van de totale waarde van de portefeuille van Home Invest Belgium rechtstreeks dient geïnvesteerd te worden in onroerende goederen die gelegen zijn in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte en uitsluitend voor bewoning aangewend of bestemd zijn. De residentiële vastgoedbevaks (waaronder Home Invest Belgium) beschikken over een overgangperiode van 2 jaar om zich hiermee in regel te stellen, wetende dat deze drempel vóór de programmawet slechts 60% bedroeg van de totale waarde van de portefeuille. Op 31 december 2012, beschikte Home Invest Belgium, zoals hiervoor vermeld, over een portefeuille van 76,8% residentiële oppervlaktes uitsluitend voor bewoning aangewend of bestemd. Home Invest Belgium zal bijgevolg alles in het werk stellen om in de overgangperiode van 2 jaar deze drempel van 80% te behalen.

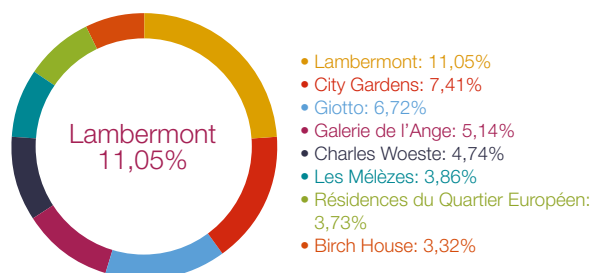
Geografische spreiding

Op dezelfde datum was 72 % van de portefeuille gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een weergave van de investeringsstrategie van de vastgoedbevak, die zich voornamelijk richt op dit gewest. De aanwezigheid van de vastgoedbevak in het Vlaams Gewest komt uit op 14,3%. De portefeuille is iets kleiner in het Waals Gewest en bedraagt 13,7%.



Spreiding van de gebouwen

Geen enkel gebouw of vastgoedcomplex bereikt het maximumplafond van 20% van de vastgoedportefeuille per vastgoedgedeelte. Het Lambermontcomplex is sinds medio 2009 het grootste complex binnen de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium en vertegenwoordigt bijna 11% van de portefeuille, gevolgd door het gebouw City Gardens in Leuven, dat ruim 7% vertegenwoordigt. De acht voornaamste sites vertegenwoordigen 46% van het totaal van de portefeuille.







¹ Berekeningen doorgevoerd op basis van de reële waarde van de investeringsgoederen; niet inbegrepen de gebouwen die verkocht worden en de projectontwikkelingen.

De voornaamste gebouwen van de portefeuille

De hierna beschreven gebouwen zijn gebouwen met een reële waarde van meer dan € 5 miljoen op 31 december 2012.

Hoofdbestemming:

-  Appartementen
-  Gemeubelde appartementen
-  Handelszaken
-  Hotels



2

CITY GARDENS

Riddersstraat 112-120, Petermannenstraat 2A en 2B en Fonteinstraat 98-100 te 3000 Leuven

Het vastgoedcomplex omvat twee vleugels rond een binnentuin; het ligt in de onmiddellijke nabijheid van het stadscentrum van Leuven.

Het gebouw omvat 108 appartementen met 1 slaapkamer, 30 appartementen met 2 slaapkamers, 2 handelsruimtes en 92 ondergrondse parkeerplaatsen.

ODON WARLAND – BULINS

Op de hoek van de Odon Warlandlaan en de Bulinsstraat te Jette

Gebouw in een woonwijk in hartje Jette. Op 1 juni 2012 vond de voorlopige oplevering van dit gebouw plaats. Het telt 34 appartementen, 1 handelszaak en 34 parkeerplaatsen.



1

JOURDAN 85

Jourdanstraat 85 te 1060 Brussel (Sint-Gillis)

Dit gebouw staat op een zeer centrale locatie, in de buurt van de Louizalaan en het Stefaniaplein.

Het bestaat uit 23 appartementen, 1 kantoorruimte en 24 ondergrondse parkeerplaatsen.



3

GIOTTO

Frioullaan 2-10 te 1140 Brussel (Evere)

Dit gebouw bevindt zich op de hoek van de Frioullaan en de Genèvestraat en is rustig gelegen. De achterzijde ziet rechtstreeks uit op een stadspark. Het omvat 85 appartementen en 85 ondergrondse parkeerplaatsen.

4



5

GALERIE DE L'ANGE

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

Dit complex is zowel uit commercieel als residentieel oogpunt uitstekend gelegen: in het stadscentrum, vlakbij de Place d'Armes.

Het bestaat uit een gelijkvloers voor commercieel gebruik, opgedeeld in 10 handelszaken, met op de verdiepingen daarboven 50 appartementen en studio's en 2 kantoren.

LES MÉLÈZES

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

Dit vastgoedcomplex bevindt zich in een rustig straatje dat parallel loopt aan de Marcel Thiry laan. Het telt 40 appartementen; 37 appartementen en 38 parkeerplaatsen zijn eigendom van Home Invest Belgium.

6



LES RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN

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

Dit vastgoedcomplex bevindt zich in hartje Leopoldswijk, in de onmiddellijke omgeving van de belangrijkste gebouwen van de Europese Unie.

Het bestaat uit drie gebouwen die in totaal 48 appartementen omvatten, waarvan 45 gemeubeld, 2 kleine kantoorruimtes en 50 ondergrondse parkeerplaatsen.

7

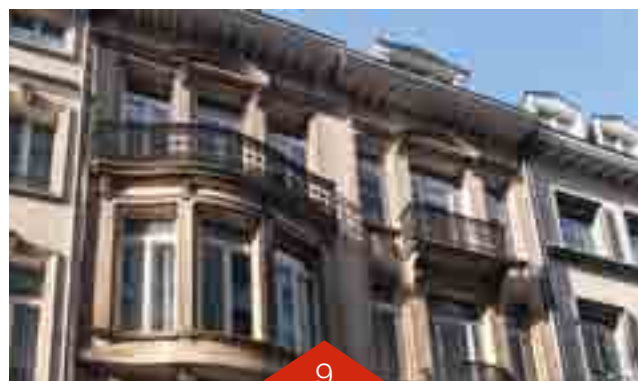


BIRCH HOUSE

Grote Haagstraat 96 te 1040 Brussel
(Etterbeek)

Dit gebouw staat aan de Grote Haagstraat, in de zogeheten Sint-Michielswarande in de buurt van de Tervurenlaan.
Het bestaat uit 32 appartementen met twee slaapkamers en 32 ondergrondse parkeerplaatsen.

8



9

CLOS DE LA PÉPINIÈRE

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

Dit vastgoedcomplex is gelegen achter het Koninklijk Paleis, tussen de Brederodestraat en de Naamsestraat, vlakbij de Naamsepoort.
Het omvat 18 luxe appartementen, 7 kantoorruimtes op het gelijkvloers en 31 ondergrondse parkeerplaatsen.

LES JARDINS DE LA CAMBRE

Schepenenstraat 75 en Renbaanlaan 96 te
1050 Brussel (Elsene)

Dit complex bevindt zich in een hoog aangeschreven buurt, dichtbij de Vijvers van Elsene, de Abdij Ter Kameren en het Flageyplein.
Het bestaat uit 2 appartementsgebouwen, die met elkaar verbonden zijn door een gemeenschappelijke groene ruimte. Het telt 24 appartementen, 4 kantooreenheden en 31 ondergrondse parkeerplaatsen.

10



HAVERWERF

Haverwerf 1-10 te 2800 Mechelen

Dit handelscomplex is gelegen bij het stadscentrum, op de site van de vroegere brouwerij Lamot, langs de Dijle.
Het omvat 4 winkelruimtes.

11

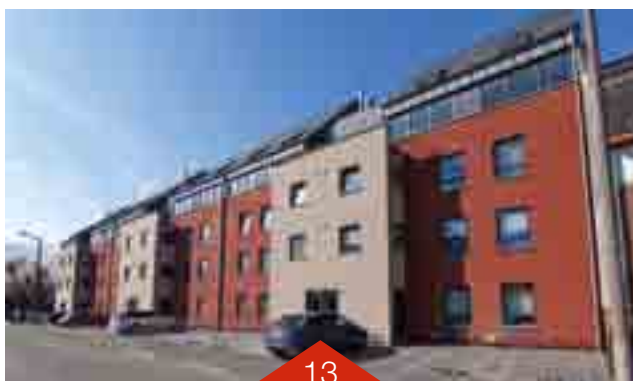


CHARLES WOESTE

Charles Woestelaan 290-312 te 1090 Brussel (Jette)

Het gebouw ligt in de buurt van het Werrieplein, in een gemengde wijk met hoofdzakelijk een woonfunctie. Het maakt deel uit van een gemengd complex met woon- en handelsfunctie en omvat 92 appartementen of studio's, 10 boxen en 20 parkeerplaatsen.

12



13

COLOMBUS

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

Dit gebouw staat aan een rustig straatje aan de groene rand van Jambes. Het telt 33 eenkamerappartementen, 18 tweekamerappartementen en 51 buitenparkeerplaatsen.

GROTE MARKT

Grote Markt 31-32 te 9100 Sint-Niklaas

Dit gebouw staat op de Grote Markt van Sint-Niklaas. Het omvat een handelsruimte en kantoren op het gelijkvloers, 16 appartementen op de bovenverdiepingen en 37 buitenparkeerplaatsen.

14



JOURDAN – MONNAIES

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

Dit gebouw staat tussen de Jourdanstraat en de Munthofstraat, dichtbij het begin van de Louizalaan en de Guldenvlieslaan. Het omvat 26 appartementen en 15 ondergrondse parkeerplaatsen.

15



ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE

Nijverheidsstraat 12 te 1000 Brussel

Het hotel "Adagio Access Brussels Europe" bevindt zich in hartje Europese wijk. De voorlopige oplevering van het hotel vond plaats op 14 september 2012. Het hotel telt 110 kamers. Het wordt sinds 17 september 2012 uitgebaat door de groep Pierre & Vacances in het kader van een vruchtgebruikovereenkomst van 15 jaar.

16



17

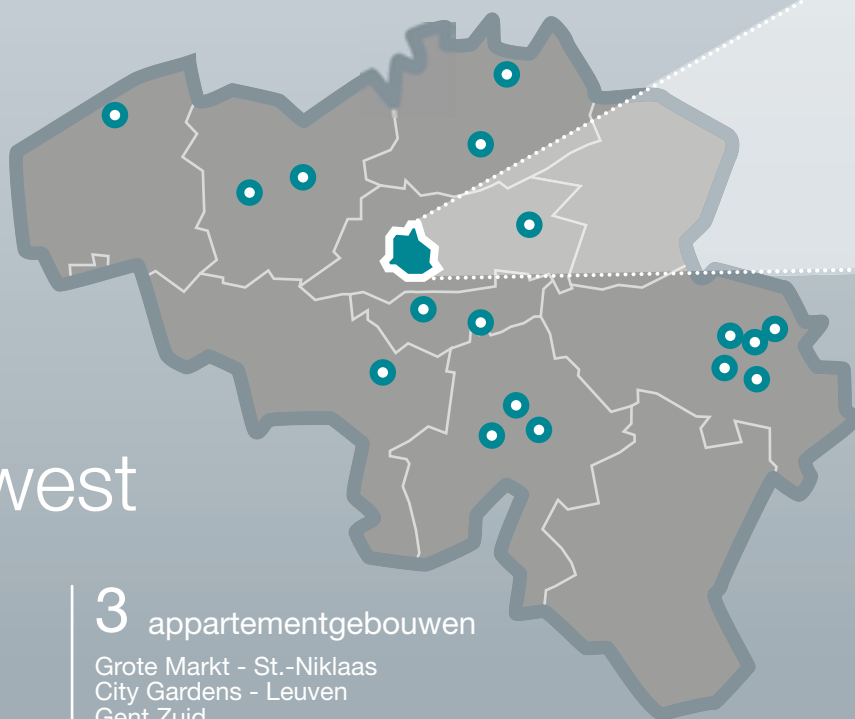
LAMBERMONT

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

Dit complex bestaat uit vier gebouwen en is gelegen langs de Lambermontlaan, naast het sportcentrum Kinetix; het omvat in totaal 127 appartementen, twee gemeentelijke bibliotheken (FR en NL), een crèche en 109 ondergrondse parkeerplaatsen.

GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN HOME INVEST BELGIUM

(naar hoofdbestemming)



Vlaams Gewest

2 gebouwen met
comercieel gebruik

Nieuwpoort
Haverwerf - Machelen

3 appartementgebouwen

Grote Markt - St.-Niklaas
City Gardens - Leuven
Gent Zuid

Waals Gewest

1 gebouw met
comercieel gebruik

Galerie de l'Ange - Namen

1 kantoorpand

Quai de Compiègne - Hoei

1 woningencomplex

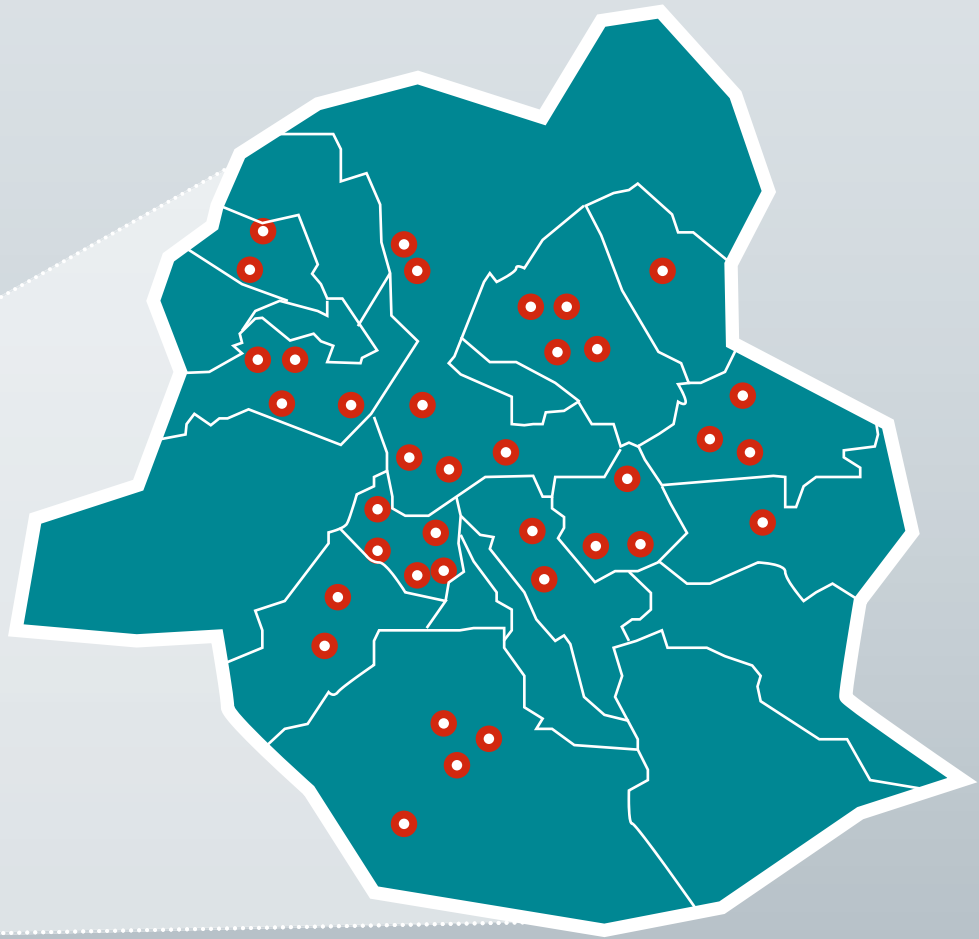
Clos Saint Géry - Ghlin
Florida - Waterloo

8 appartementsgebouwen

Place du Jeu de Balle - Lasne
Galerie de l'Ange - Namen
Léopold - Luik

Mont Saint Martin - Luik
Quai de Rome - Luik
Saint Hubert 4 - Luik

Saint Hubert 51 - Luik
Colombus - Jambes



Brussels Hoofdstedelijk Gewest

1 gebouw met
comercieel gebruik

Charles Woeste

2 gemeubelde
appartementengebouwen

Lebeau
Résidences du Quartier Européen

1 woningencomplex

Rijckmans

18 appartementengebouwen

Boomwekerijgaarde
Birch House
Erainn
Yser
Giotto
Belgrado
Odon-Warland-Bulins

Les Jardins de la Cambre
Charles Woeste
Baeck
Sippelberg
Bosquet - Jourdan
Jourdan - Monnaies
Jourdan 85

Lambermont
Les Erables
Les Mélèzes
Voisin

3 rusthuizen

Lemaire
La Toque d'Argent
Melkriek

1 kantoorpand

Belliard 205

1 hotel

Adagio Access
Brussels Europe

5 FINANCIËLE STATEN

De geconsolideerde jaarrekeningen 2012 van Home Invest Belgium omvatten deze van haar dochteronderneming, de NV Home Invest Management (100 %) en zijn uitgedrukt in euro, tenzij anders vermeld.

Sinds de jaarrekening van het boekjaar 2006 worden de toegepaste boekings- en waarderingscriteria opgenomen in de "International Financial Reporting Standards" (IFRS).

Zijn begrepen in onderhavig financieel jaarverslag per referentie: de financiële jaarverslagen (die de geconsolideerde financiële staten omvatten, met verkorte versie van de statutaire rekeningen, de geconsolideerde beheersverslagen, de rapporten van de commissaris en de expertiseverslagen), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële rapporten, de beschrijving van de financiële situatie, de informatie betreffende de verbonden partijen en de historische financiële inlichtingen betreffende de filialen van de bevak.



FINANCIËLE STATEN

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

BALANS

	Bijlage	31/12/2012	31/12/2011
ACTIVA			
I. Vaste activa		244 014 260	257 986 342
B. Immateriële vaste activa	15	5 808	7 623
C. Vastgoedbeleggingen	16	242 718 208	256 558 090
D. Andere materiële vaste activa	18	161 975	200 744
E. Financiële vaste activa	24	51 517	37 755
F. Vorderingen financiële leasing	19	1 076 752	1 182 131
II. Vlottende activa		26 378 591	15 492 597
A. Activa bestemd voor verkoop		17 349 556	7 522 808
C. Vorderingen financiële leasing	19	105 379	98 890
D. Handelsvorderingen	21	4 779 961	4 118 361
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	21	1 306 827	1 928 583
F. Kas en kasequivalenten	22	2 634 188	1 701 118
G. Overlopende rekeningen	23	202 681	122 836
TOTAAL VAN ACTIVA		270 392 851	273 478 939
EIGEN VERMOGEN			
A. Kapitaal		73 469 670	73 469 670
B. Uitgiftepremies		19 093 664	19 093 664
C. Reserves			
a. Wettelijke reserve (+)		98 778	98 778
b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)		89 588 625	85 457 148
c. Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)		-25 133 105	-23 441 309
d. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast (+/-)		-1 958 774	-2 549 147
h. Reserve voor eigen aandelen (-)		-757 323	-757 323
m. Andere reserves (+/-)		1 259 467	1 259 467
n. Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (+/-)		11 428 410	7 773 304
D. Netto resultaat van het boekjaar		11 631 985	14 833 588
EIGEN VERMOGEN		178 721 397	175 237 840
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen		71 810 647	64 115 189
B. Langlopende financiële schulden	24	64 550 000	59 388 750
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	24	7 260 647	4 726 439
II. Kortlopende verplichtingen		19 860 808	34 125 911
B. Kortlopende financiële schulden	24	16 162 666	24 926 363
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	25	2 486 593	8 206 419
E. Andere kortlopende verplichtingen	25	554 506	519 171
F. Overlopende rekeningen	23	657 043	473 957
VERPLICHTINGEN		91 671 455	98 241 099
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		270 392 851	273 478 939
Aantal aandelen op afsluitdatum (1)		3 043 231	3 043 231
Netto inventariswaarde		178 721 397	175 237 840
Netto inventariswaarde per aandeel		58,73	57,58
EPRA NAV (2)		60,40	58,89
Schulden		83 753 765	93 040 703
Schuldgraad		30,97%	34,02%

(1) Het aantal aandelen op het einde van de periode wordt berekend door de 12.912 aandelen in zelfcontrole uit te sluiten.

(2) «EPRA NAV» stemt overeen met de waarde van het aangepast netto actief om onder andere de reële waarde van de financiële dekkingsinstrumenten uit te sluiten.

RESULTATENREKENING

	Bijlage	31/12/2012	31/12/2011
I. Huurinkomsten (+)	4	16 814 467	15 724 617
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	4	-312 211	-188 448
NETTO HUURRESULTAAT		16 502 255	15 536 169
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	5	116 604	83 656
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	5	404 700	400 830
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	5	-1 628 894	-1 556 402
VIII. Andere inkomsten en uitgaven in verband met de huur (+/-)	5	1 346	0
VAST GOEDRESULTAAT		15 396 011	14 464 254
IX. Technische kosten (-)	6	-1 157 926	-923 309
X. Commerciële kosten (-)	7	-482 542	-541 340
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	8	-156 258	-358 203
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	8	-1 997 825	-1 739 400
VASTGOEDKOSTEN		-3 794 551	-3 562 253
OPERATIONEEL VAST GOEDRESULTAAT		11 601 461	10 902 000
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	9	-648 065	-539 388
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		10 953 396	10 362 613
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	10-20	2 835 426	2 096 549
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	10	3 856 947	6 449 248
OPERATIONEEL RESULTAAT		17 645 768	18 908 409
XX. Financiële opbrengsten (+)	11	114 348	188 741
XXI. Netto interestkosten (-)	12	-2 935 804	-2 797 080
XXII. Andere financiële kosten (-)	13	-50 747	-34 754
XXIII. Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	13	-3 124 636	-1 423 915
FINANCIEEL RESULTAAT		-5 996 839	-4 067 008
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		11 648 929	14 841 402
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	14	-16 944	-7 814
BELASTINGEN		-16 944	-7 814
NETTO RESULTAAT		11 631 985	14 833 588
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL		3,82	5,09
Gemiddeld aantal aandelen (1)		3 043 231	2 912 933
NETTO COURANT RESULTAAT (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. et XIX.)		4 939 612	6 287 791
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. en XIX.)		1,62	2,16
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS39 (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)		8 064 248	7 711 706
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS 39 PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)		2,65	2,65
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)		6 692 372	8 545 797
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI. tot XIX.)		2,20	2,93
UITKEERBAAR RESULTAAT		10 960 219	10 202 475
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL		3,60	3,50
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)		71,14%	71,64%
Operationele marge voor belastingen (Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)		32,19%	43,53%
Netto courante marge (Netto resultaat – resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)		32,08%	43,47%
Voorgesteld dividend per aandeel		3,25	3,00
Geconsolideerde uitkeringsgraad		90,24%	85,65%
<i>(1) Het aantal aandelen op het einde van de periode wordt berekend door de 12 912 aandelen in zelfcontrole uit te sluiten.</i>			

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

	31/12/12	31/12/11
Staat van het globaal resultaat		
I. Netto resultaat	11 631 985	14 833 588
II. Andere elementen van het globaal resultaat:		
A. Impact op de reële waarde van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische afstoting van de beleggingsgebouwen		
B. Variatie van het efficiënt deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten toegelaten als kasstroom zoals bepaald in IFRS	590 372	424 965
1. Efficiënte dekkingsinstrumenten	-961 793	424 965
2. Herkwalificatie volgens IAS 39 §101	1 552 165	
GLOBAAL RESULTAAT (I + II)	12 222 357	15 258 553

BESTEMMING EN ONTTREKKINGEN

	Geconsolideerd		Statutair	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Bestemming en onttrekkingen				
A. Netto resultaat	11 631 985	14 833 588	11 296 078	15 005 663
B. Transfer naar/van de reserves (-/+)				
1. Transfer naar/van de reserve van het saldo (positief of negatief) van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (-/+)				
- boekjaar	-5 427 646	-9 279 527	-4 812 560	-9 279 527
- voorgaande boekjaren				
- realisatie van vastgoed	280 244	983 127	280 244	983 127
2. Transfer naar/van de reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	1 570 699	2 830 280	1 570 699	2 830 280
11. Transfer naar/van het overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (-/+)	1 835 219	-628 667	1 598 004	-762 007
C. Vergoeding van het kapitaal voorzien in art. 27, § 1, al. 1 van het KB van 7/12/2010	0	-8 161 980	-5 991 657	-8 299 640
D. Vergoeding van het kapitaal – andere dan C	-9 890 501	-576 821	-3 940 807	-477 896

SCHEMA VOOR DE BEREKENING VAN HET RESULTAAT volgens art. 27, §1, al.1 van het KB van 7/12/2010

	Geconsolideerd		Statutair	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Schema voor de berekening van het resultaat volgens art. 27, § 1, al. 1 van het KB van 7/12/2010				
Gecorrigeerd resultaat (A)				
Netto resultaat	11 631 985	14 833 588	11 296 078	15 005 663
+ Waardeverminderingen	274 708	195 722	274 708	195 722
- Terugname Waardeverminderingen	-77 057	-54 501	-77 057	-54 501
+/- Andere niet monetaire elementen	3 124 636	1 423 915	3 124 636	1 423 915
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-2 835 426	-2 096 549	-2 835 426	-2 096 549
+/- Variaties reële waarde vastgoed	-3 856 947	-6 449 248	-3 241 861	-6 449 248
Gecorrigeerd resultaat (A)	8 261 899	7 852 928	8 541 079	8 025 003
Netto meerwaarden op verkoop van vastgoed niet vrijgesteld van de uitkeringsverplichting (B)				
+/- Meer- en minderwaarden op vastgoed gerealiseerd tijdens het boekjaar (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aankoopwaarde vermeerderd met de vaste beleggingsuitgaven)	2 698 320	2 349 547	2 698 320	2 349 547
= Netto meerwaarden op verkoop van vastgoed niet vrijgesteld van de uitkeringsverplichting (B)	2 698 320	2 349 547	2 698 320	2 349 547
Totaal (A + B)	10 960 219	10 202 475	11 239 398	10 374 550
80% volgens art. 27, §1, al. 1	8 768 175	8 161 980	8 991 518	8 299 640
Netto vermindering van de schuldenlast	-9 286 939	0	-2 999 861	0
Minimumdistributie vereist door art. 27.	0	8 161 980	5 991 657	8 299 640

Conform art. 617 van het Wetboek Vennootschappen zal het netto actief, na uitkering van het beoogde dividend, niet lager zijn dan het bedrag van het opgenomen kapitaal, vermeerderd met alle reserves die de wet of de statuten niet toestaan om te verdelen. De marge die overblijft na distributie bedraagt € 14,7 miljoen.

Statutair netto actief na distributie van het dividend:**169 695 802****schema berekening bedrag beoogd in art. 27 § 1er al. 6 van het KB van 7/12/2010**

Gestort kapitaal, of indien het hoger is, opgevraagd kapitaal (+)	73 469 670
Onbeschikbare emissiepremies krachtens de statuten (+)	19 093 664
Reserve van het positief saldo van schommelingen in de reële waarde van de onroerende goederen (+)	89 451 446
Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische afstoting van beleggingsgebouwen (-)	-25 133 105
Reserve van het saldo van de schommelingen in de reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarbij de dekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS wordt toegepast (+/-)	-1 958 774
Wettelijke reserve (+)	98 778

Totaal: 155 021 678**Verschil: 14 674 124**

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve
SALDO OP 31/12/2010	71 639 409	-692 530	19 093 664	97 827
Transfer				
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen				
Uitgekeerd dividend				
Partiële splitsing Masada	122 709	-83 596		
Partiële splitsing VOP	2 633 519	-70 448		951
Gemengde splitsing URBIS	5 585	-84 978		
Resultaat van het boekjaar				
Variaties reële waarde indekkingsinstrumenten				
Variaties reële waarde vastgoed				
SALDO OP 31/12/2011	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778
SALDO OP 31/12/2011	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778
Transfer				
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen				
Uitgekeerd dividend				
Resultaat van het boekjaar				
Variaties reële waarde indekkingsinstrumenten				
Variaties reële waarde vastgoed				
Andere verhoging/verlaging				
SALDO OP 31/12/2012	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778

Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van indekkingsinstrumenten	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
68 696 370	-19 497 399	-2 974 112	-757 323	1 138 120	5 416 341	11 807 670	153 968 037
-1 398 441					1 586 668	-188 228	0
-1 326 176	343 049				983 127		0
						-7 742 983	-7 742 983
4 241 754				67 496	1 707 297		6 055 659
6 672 317				52 286	-1 905 072		7 383 552
407 906				1 567	-15 058		315 022
						14 833 588	14 833 588
		424 965					424 965
8 163 418	-4 286 958					-3 876 459	0
85 457 148	-23 441 309	-2 549 147	-757 323	1 259 467	7 773 304	14 833 588	175 237 840
85 457 148	-23 441 309	-2 549 147	-757 323	1 259 467	7 773 304	14 833 588	175 237 840
					-354 460	354 460	0
-5 148 050	1 138 484				4 009 566		0
						-8 738 800	-8 738 800
						11 631 985	11 631 985
		590 372					590 372
9 279 527	-2 830 280					-6 449 248	0
							0
89 588 625	-25 133 105	-1 958 774	-757 323	1 259 467	11 428 410	11 631 985	178 721 397

KASSTROOMOVERZICHT

	2012	2011
KAS EN KAS EQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	1 701 118	1 036 510
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	2 660 210	11 333 469
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	17 645 768	18 908 409
Ontvangen interesten	114 348	188 741
Betaalde interesten	-2 986 551	-2 901 852
Belastingen	-16 944	-7 814
Aanpassingen van de winst voor langlopende activiteiten	-6 625 509	-8 519 202
Afschrijvingen en waardeverminderingen	66 863	26 595
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	66 863	26 595
Andere niet-monetaire elementen	-3 856 947	-6 449 248
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-3 856 947	-6 449 248
Winst bij realisatie van activa	-2 835 426	-2 096 549
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-2 835 426	-2 096 549
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-5 470 901	3 665 186
Bewegingen in de activa:	-20 798	-2 380 854
- Kortlopende financiële activa	-6 488	-6 138
- Handelsvorderingen	-556 222	-3 433 510
- Belastingvorderingen en andere kortlopende activa	621 757	1 061 063
- Overlopende rekeningen	-79 845	-2 269
Bewegingen in de verplichtingen	-5 450 103	6 046 040
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-5 668 523	5 965 912
- Andere kortlopende verplichtingen	35 335	41 824
- Overlopende rekeningen	183 086	38 304
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	10 665 410	-3 173 984
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-664 629	-644 628
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities		-2 787 200
Desinvesteringen	12 492 547	7 802 862
Projectontwikkelingen	-1 122 412	-7 358 234
Overige materiële vaste activa	-26 279	-185 519
Andere langlopende financiële activa	-13 817	-1 266
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-12 392 550	-7 494 876
Variatie van de financiële verplichtingen en schulden		
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	-3 653 750	487 129
Wijziging kapitaal (+/-)		-239 023
Dividend vorig boekjaar	-8 738 800	-7 742 983
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	2 634 188	1 701 118

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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 in België, 1200 Brussel, Woluwelaan 60.

De onderneming is genoteerd op NYSE Euronext Brussel. De geconsolideerde jaarrekening omvat Home Invest Belgium en haar dochteronderneming, NV Home Invest Management (100%).

Bijlage 2 : VOORNAAMSTE BOEKHOUDMETHODES

Gelijkvormigheidsverklaring

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

In toepassing van artikel 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 vastgoedbevaks, heeft Home Invest Belgium gebruik gemaakt van de mogelijkheid om haar jaarrekening op te stellen volgens het IFRS-referentiesysteem vanaf het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2006.

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

Vorbereidingsbasis

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

Consolidatiebasis

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

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn integraal geconsolideerd vanaf de acquisitiedatum tot de datum waarop de controle afloopt. De rekeningen van de dochterondernemingen zijn opgesteld voor hetzelfde boekjaar als dat van Home Invest Belgium. Er worden uniforme IFRS waarderingsregels toegepast op de betrokken dochterondernemingen. Alle intra-groepverrichtingen, evenals de latente winsten en verliezen binnen de groep op verrichtingen tussen de ondernemingen van de groep, worden geëlimineerd. De latente verliezen worden geëlimineerd, behalve in het geval van een buitengewone waardevermindering.

Goodwill - Badwill

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

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

Immateriële vaste activa

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

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

Vastgoedbeleggingen

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

Bij de eerste periodieke afsluiting na de initiële boeking ervan, worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. Een onafhankelijke externe vastgoedexpert gaat driemaandelijks over tot de waardering van de vastgoedportefeuille, inclusief kosten, registratierechten en honoraria (d.w.z. de zogenaamde "beleggingswaarde").

De expert baseert zijn evaluatie op 3 methodes:

- de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde;
- de waardering op basis van eenheidsprijzen;
- 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 beleggingswaarde de registratierechten integraal af, conform de geldende regionale reglementering (10% of 12,5%);
- voor de andere gebouwen in de portefeuille boekt de vastgoedbelegging op de beleggingswaarde bepaald door de expert een neerwaartse correctie van 2,5%, als hun investeringswaarde groter is dan € 2 500 000; deze correctie werd bepaald op het niveau van de sector, op basis van een groot staal van transacties, en stemt overeen met het gemiddelde van de daadwerkelijk betaalde transactiekosten in België op transacties van dit type in de loop van de periode 2003-2005;

- indien de investeringswaarde van deze andere gebouwen echter kleiner is dan het bedrag van € 2 500 000, worden de registratierechten integraal afgetrokken van het bedrag van de waardering, volgens de geldende regionale reglementering.

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

Boekhoudkundige verwerking van de waardering van **vastgoedbeleggingen in exploitatie**

Elke winst of elk verlies uit een verandering van de reële waarde wordt in de resultatenrekening geboekt onder de rubriek 'XVIII. Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen' alvorens toegewezen te worden tot het eigen vermogen onder de rubriek 'C. Reserves – b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van vastgoed.'

Werken aan vastgoedbeleggingen in exploitatie

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

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

De gebouwen waarvoor kosten worden gemaakt die op het actief geboekt worden, worden bij de voorbereiding van de budgetten geïdentificeerd op basis van de voorafgaande criteria. Mogelijk te activeren uitgaven hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies, de honoraria (architecten, studie bureaus, project management), de BTW, taksen, de interne kosten en de interesten betaald tijdens de bouw.

Projectontwikkelingen

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

Andere materiële vaste activa

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

De gebruiksduur is de volgende voor elke categorie van activa:

- informatica-uitrusting: 3 jaar;
- software: 5 jaar;
- meubilair en kantoomateriaal: 10 jaar;
- kantoorinrichting: afhankelijk van de duur van de huur, met een maximum van 6 jaar.

Financiële activa

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

Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen:

- de financiële activa gewaardeerd tegen reële waarde: de variaties van de reële waarde van deze activa worden opgenomen in de resultatenrekening;
- de financiële activa beschikbaar voor verkoop: de aandelen en effecten die beschikbaar zijn voor verkoop worden

gewaardeerd tegen hun reële waarde. De variaties van de reële waarde worden geboekt in het eigen vermogen, tot aan de verkoop of de bijzondere waardevermindering, waarbij de gecumuleerde herwaarderings worden teruggenomen in de resultatenrekening;

- de financiële activa aangehouden tot de vervaldag: de tot de vervaldag aangehouden financiële activa worden geboekt tegen hun netto kost, na afschrijvingen.

Afgeleide financiële instrumenten

Home Invest Belgium doet een beroep op afgeleide financiële instrumenten ter dekking van het renterisico dat ze loopt in het kader van de financiering van haar activiteiten. De afgeleide financiële instrumenten worden oorspronkelijk geboekt tegen kostprijs en worden vervolgens op hun reële waarde gebracht op de volgende periodieke afsluitingsdata. De variaties in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die niet beantwoorden aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IAS 39, worden geboekt in de resultatenrekening. Het efficiënt deel van de winsten of verliezen uit wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die voldoen aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IAS 39, specifiek aangewezen en bestemd tot kasstroomafdekking van een actief- of passiefbestanddeel of een geplande transactie die wordt hernomen op de balans, wordt geboekt in het eigen vermogen. Het niet-efficiënt deel komt in de resultatenrekening.

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

Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop

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

Handelsvorderingen

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

Kas en kasequivalenten

De rubriek "Kas en kasequivalenten" omvat de kastegoeden en de zichtrekeningen. Kasequivalenten zijn heel liquide kortetermijnbeleggingen die gemakkelijk omzetbaar zijn in een bekend contant bedrag, een vervaldag hebben van drie maanden of minder en geen groot risico van waardeverandering met zich meebrengen.

Deze elementen worden tegen hun nominale waarde of tegen kostprijs op de balans geboekt.

Kapitaal - Dividenden

De gewone aandelen worden in het eigen vermogen geboekt. De kosten die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen of opties, worden in het eigen vermogen geboekt, na aftrek van belastingen, en afgetrokken van het opgehaalde bedrag. De ingekochte eigen aandelen worden geboekt tegen aankoopprijs en worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. Een verkoop of annulering van de ingekochte eigen aandelen heeft geen impact op het resultaat; de winsten en verliezen in verband met de eigen aandelen worden rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.

De dividenden worden erkend als schulden na goedkeuring 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.

Voorzieningen

Er wordt een voorziening geboekt op de balans als:

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

Belastingen

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

evenals alle aanpassingen aan de betaalde (of te recupereren) belastingen in verband met de jaren ervoor. Ze worden berekend aan de hand van de geldende belastingvoet op de afsluitingsdatum.

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

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

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

Opbrengsten

De huurinkomsten uit gewone huurcontracten worden lineair in de opbrengsten geboekt voor de duur van het huurcontract. De gratis huur en andere voordelen die aan de klanten worden toegekend, worden lineair geboekt over de eerste vaste huurperiode.

Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging vertegenwoordigt het verschil tussen de opbrengst van de verkoop, na aftrek van transactiekosten, en de laatste reële waarde van het verkochte gebouw op 31 december van het afgelopen boekjaar. Dat resultaat wordt weergegeven in de rubriek XVI 'Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen' van de resultatenrekening. Bij de uitwerking van het berekeningsschema van artikel 27, § 1, al. 1 van het KB van 7 december 2010, omvat het uitkeerbaar resultaat de rubriek '+/- Meer- en minwaarden gerealiseerd op vastgoed gedurende het boekjaar (meer- en minwaarden in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven)', wat aldus toelaat rekening te houden met de initiële acquisitiewaarde.

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

Home Invest Belgium heeft niet geanticipeerd op de toepassing van de nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties die werden uitgebracht vóór de datum van goedkeuring voor publicatie van de geconsolideerde jaarrekening, maar die van kracht worden na het boekjaar dat op 31 december 2011 wordt afgesloten, namelijk:

- IFRS 9 Financiële instrumenten: classificatie en evaluatie die van kracht zal zijn te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2015.
 - IFRS 10 Geconsolideerde financiële staten van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2014.
 - IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2014.
 - IFRS 12 Informatie te verstrekken over de deelnemingen in andere entiteiten van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2014.
 - IFRS 13 Evaluatie van de reële waarde van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2013.
- IAS 27 Individuele jaarrekeningen van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2014.
 - IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2014.

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

Bijlage 3 : GESEGMENTEERDE INFORMATIE (GECONSOLIDEERD)

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

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

Qua geografische spreiding bevinden de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium zich hoofdzakelijk in Brussel, terwijl die in het Vlaamse Gewest 14,4 % van de portefeuille vertegenwoordigen en deze in het Waalse Gewest goed zijn voor 13,8 % (berekeningen op basis van de reële waarde).

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

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

RESULTATENREKENING PER TYPE

	Geconsolideerd totaal	
	2012	2011
I. Huurinkomsten (+)	16 814 467	15 724 617
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-312 211	-188 448
NETTO HUURRESULTAAT (= I +II +III)	16 502 255	15 536 169
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	116 604	83 656
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen (+)	404 700	400 830
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder (-)	-1 628 894	-1 556 402
VIII. Andere inkomsten en uitgaven in verband met de huur (+/-)	1 346	
VAST GOEDRESULTAAT (= I +II +III +IV +V +VII +VIII)	15 396 011	14 464 254
IX. Technische kosten (-)	-1 157 926	-923 309
X. Commerciële kosten (-)	-482 542	-541 340
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen (-)	-156 258	-358 203
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-1 997 825	-1 739 400
VASTGOEDKOSTEN (= IX +X +XI +XII +XIII)	-3 794 551	-3 562 253
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I +II +III +IV +V +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII)	11 601 461	10 902 000
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-648 065	-539 388
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV)	10 953 396	10 362 613
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 835 426	2 096 549
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	3 856 947	6 449 248
OPERATIONEEL RESULTAAT (I +II +III +IV +V +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX)	17 645 768	18 908 409
XX. Financiële opbrengsten (+)	114 348	188 741
XXI. Netto interestkosten (-)	-2 935 804	-2 797 080
XXII. Andere financiële kosten (-)	-50 747	-34 754
XXIII. Variaties reële waarde financiële activa en passiva (+/-)	-3 124 636	-1 423 915
FINANCIEEL RESULTAAT (XX +XXI +XXII +XXIII)	-5 996 839	-4 067 008
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (I +II +III +IV +V +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII)	11 648 929	14 841 402
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-16 944	-7 814
BELASTINGEN (XXIV + XXV)	-16 944	-7 814
NETTO RESULTAAT (I +II +III +IV +V +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII +XXIV +XXV)	11 631 985	14 833 588

	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop		Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000		Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000		Niet toegewezen	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	13 887 165	13 223 611	2 629 688	2 176 287	297 614	324 720		
	-208 693	-119 593	20 753	-5 543	-9 711	-16 086	-114 560	-47 226
	13 678 471	13 104 018	2 650 441	2 170 744	287 903	308 634	-114 560	-47 226
	99 092	81 984	17 562	1 622	-50	50		
	183 513	145 471	211 546	239 400	9 640	15 959		
	-1 330 199	-1 308 800	-245 445	-170 021	-53 251	-58 041		-19 539
	1 346							
	12 632 224	12 022 673	2 634 105	2 241 744	244 242	266 602	-114 560	-66 766
	-973 208	-930 022	-40 690	-13 198	-12 283	-30 459	-131 745	50 369
	-417 032	-472 244	-7 901	-5 248	-4 617	-15 636	-52 992	-48 213
	-49 973	-140 426	-6 650	-2 894	-1 011	-483	-98 624	-214 402
	-57 269	-86 027					-1 940 556	-1 653 373
	-1 497 482	-1 628 718	-55 241	-21 339	-17 910	-46 577	-2 223 917	-1 865 618
	11 134 742	10 393 955	2 578 864	2 220 405	226 332	220 025	-2 338 477	-1 932 384
							-648 065	-539 388
	11 134 742	10 393 955	2 578 864	2 220 405	226 332	220 025	-2 986 542	-2 471 772
	2 733 769	2 004 185			118 742	117 208	-17 085	-24 845
	3 582 572	5 313 818	264 501	1 084 743	9 873	50 687		
	17 451 083	17 711 958	2 843 365	3 305 147	354 947	387 920	-3 003 628	-2 496 617
					94 468	97 220	19 880	91 521
							-2 935 804	-2 797 080
							-50 747	-34 754
							-3 124 636	-1 423 915
					94 468	97 220	-6 091 307	-4 164 228
	17 451 083	17 711 958	2 843 365	3 305 147	449 415	485 140	-9 094 935	-6 660 844
							-16 944	-7 814
							-16 944	-7 814
	17 451 083	17 711 958	2 843 365	3 305 147	449 415	485 140	-9 111 879	-6 668 658

RESULTATENREKENING PER GEWEST

	Geconsolideerd totaal	
	2012	2011
I. Huurinkomsten (+)	16 814 467	15 724 617
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-312 211	-188 448
NETTO HUURRESULTAAT (= I +II +III)	16 502 255	15 536 169
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	116 604	83 656
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen (+)	404 700	400 830
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder (-)	-1 628 894	-1 556 402
VIII. Andere inkomsten en uitgaven in verband met de huur (+/-)	1 346	
VAST GOEDRESULTAAT (= I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII)	15 396 011	14 464 254
IX. Technische kosten (-)	-1 157 926	-923 309
X. Commerciële kosten (-)	-482 542	-541 340
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen (-)	-156 258	-358 203
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-1 997 825	-1 739 400
VASTGOEDKOSTEN (= IX +X +XI +XII +XIII)	-3 794 551	-3 562 253
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII)	11 601 461	10 902 000
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-648 065	-539 388
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV)	10 953 396	10 362 613
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 835 426	2 096 549
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	3 856 947	6 449 248
OPERATIONEEL RESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX)	17 645 768	18 908 409
XX. Financiële opbrengsten (+)	114 348	188 741
XXI. Netto interestkosten (-)	-2 935 804	-2 797 080
XXII. Andere financiële kosten (-)	-50 747	-34 754
XXIII. Variaties reële waarde financiële activa en passiva (+/-)	-3 124 636	-1 423 915
FINANCIEEL RESULTAAT (XX +XXI +XXII +XXIII)	-5 996 839	-4 067 008
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII)	11 648 929	14 841 402
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-16 944	-7 814
BELASTINGEN (XXIV + XXV)	-16 944	-7 814
NETTO RESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII +XXIV +XXV)	11 631 985	14 833 588

	Brussels Gewest		Vlaams Gewest		Waals Gewest		Niet toegewezen	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	11 932 467	11 441 263	2 186 235	1 724 882	2 695 765	2 558 472		
	-120 193	-92 336	-16 056	-6 787	-61 403	-42 098	-114 560	-47 226
	11 812 274	11 348 927	2 170 179	1 718 095	2 634 362	2 516 374	-114 560	-47 226
	89 280	76 517	20 598	1 165	6 726	5 973		
	265 537	241 526	32 421	54 295	106 741	105 008		
	-1 149 851	-1 104 916	-160 791	-151 063	-318 252	-280 884		-19 539
	1 282				65			
	11 018 523	10 562 055	2 062 407	1 622 493	2 429 642	2 346 471	-114 560	-66 766
	-908 190	-843 908	-46 241	-31 571	-71 750	-98 200	-131 745	50 369
	-325 746	-327 077	-33 368	-76 295	-70 436	-89 755	-52 992	-48 213
	-56 961	-67 166	11 543	-72 462	-12 216	-4 174	-98 624	-214 402
	-96 446	-86 027					-1 901 379	-1 653 373
	-1 387 343	-1 324 178	-68 066	-180 328	-154 401	-192 129	-2 184 740	-1 865 618
	9 631 179	9 237 877	1 994 341	1 442 165	2 275 241	2 154 342	-2 299 300	-1 932 384
							-648 065	-539 388
	9 631 179	9 237 877	1 994 341	1 442 165	2 275 241	2 154 342	-2 947 365	-2 471 772
	2 165 113	2 004 897	622 334	116 722	65 064	-225	-17 085	-24 845
	3 033 653	3 149 249	274 732	2 088 348	548 561	1 211 650		
	14 829 945	14 392 024	2 891 408	3 647 235	2 888 866	3 365 768	-2 964 451	-2 496 617
	94 468	97 220					19 880	91 521
							-2 935 804	-2 797 080
							-50 747	-34 754
							-3 124 636	-1 423 915
	94 468	97 220					-6 091 307	-4 164 228
	14 924 414	14 489 244	2 891 408	3 647 235	2 888 866	3 365 768	-9 055 758	-6 660 844
							-16 944	-7 814
							-16 944	-7 814
	14 924 414	14 489 244	2 891 408	3 647 235	2 888 866	3 365 768	-9 072 702	-6 668 658

BALANS PER TYPE

	Geconsolideerd totaal	
	2012	2011
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	241 835 640	238 453 170
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	882 568	18 104 920
Activa bestemd voor verkoop	17 349 556	7 522 808
Vorderingen financiële leasing	1 182 131	1 281 021
Andere activa	9 142 956	8 117 020
Totaal activa	270 392 851	273 478 939
Percentage per sector	100,00%	100,00%
Eigen vermogen	178 721 397	175 237 840
Passiva	91 671 455	98 241 099
Totaal eigen vermogen en passiva	270 392 851	273 478 939

ANDERE INFORMATIE PER TYPE

	Geconsolideerd totaal	
	2012	2011
Vastgoedbeleggingen		
Investeringen	664 629	624 064
Andere materiële vaste activa		
Investeringen	275 879	249 599
Afschrijvingen	-113 904	-48 856
Immateriële vaste activa		
Investeringen	30 250	30 250
Afschrijvingen	-24 442	-22 627

BALANS PER GEWEST

	Geconsolideerd totaal	
	2012	2011
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	241 835 640	238 453 170
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	882 568	18 104 920
Activa bestemd voor verkoop	17 349 556	7 522 808
Vorderingen financiële leasing	1 182 131	1 281 021
Andere activa	9 142 956	8 117 020
Totaal activa	270 392 851	273 478 939
Percentage per sector	100,00%	100,00%
Eigen vermogen	178 721 397	175 237 840
Passiva	91 671 455	98 241 099
Totaal eigen vermogen en passiva	270 392 851	273 478 939

	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop		Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000		Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000		Niet toegewezen	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	199 793 899	204 148 333	41 097 317	29 948 293	944 424	4 356 544		
	882 568	5 845 000		12 259 920				
	17 349 556	7 522 808			1 182 131	1 281 021		
							9 142 956	8 117 020
	218 026 023	217 516 141	41 097 317	42 208 212	2 126 555	5 637 566	9 142 956	8 117 020
	80,63%	79,54%	15,20%	15,43%	0,79%	2,06%	3,38%	2,97%
							178 721 397	175 237 840
							91 671 455	98 241 099
							270 392 851	273 478 939

	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop		Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000		Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000		Eigen gebruik	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	653 546	579 657	11 083	40 732		3 674		
							275 879	249 599
							-113 904	-48 856
							30 250	30 250
							-24 442	-22 627

	Brussels Gewest		Vlaams Gewest		Waals Gewest		Niet toegewezen	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	174 027 927	165 536 616	34 605 654	36 803 969	33 202 060	36 112 585		
	882 568	18 074 920				30 000		
	12 351 111	5 505 778	1 570 000	1 566 364	3 428 444	450 667		
	1 182 131	1 281 021						
							9 142 956	8 117 020
	188 443 737	190 398 335	36 175 654	38 370 333	36 630 504	36 593 252	9 142 956	8 117 020
	69,69%	69,62%	13,38%	14,03%	13,55%	13,38%	3,38%	2,97%
							178 721 397	175 237 840
							91 671 455	98 241 099
							270 392 851	273 478 939

Bijlage 4: HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

	2012	2011
I. Huurinkomsten (+)		
A. Huur	16 707 803	15 679 623
C. Huurkortingen	-55 544	-71 420
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	162 207	116 414
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)		
A. Te betalen huur op gehuurde activa	-114 560	-47 226
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-274 708	-195 722
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	77 057	54 501

De stijging van de huuropbrengsten (+6,6%) is te wijten aan de groei van de portefeuille met vastgoed in exploitatie tijdens de boekjaren 2011 en 2012.

Bijlage 5: VASTGOEDRESULTAAT

	2012	2011
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)		
A. Huurschade	116 604	83 656
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)		
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	42 863	41 440
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	361 837	359 390
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)		
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 628 894	-1 556 402
VIII. Andere inkomsten en uitgaven in verband met de huur (+/-)	1 346	0

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

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

Bijlage 6: TECHNISCHE KOSTEN

	2012	2011
IX. Technische kosten (-)		
A. Recurrente technische kosten		
1. Herstellingen	-873 485	-705 734
3. Verzekeringspremies	-103 571	-94 327
B. Niet recurrente technische kosten		
1. Grote herstellingen (bedrijven, architecten, studie bureaus, enz.)	-218 951	-138 532
2. Schadegevallen	38 081	15 283

In het kader van het jaarlijkse voorlopige budget bepaalt Home Invest Belgium een specifiek beleid voor het onderhoud en de renovatie van elk van zijn gebouwen zodat deze zo goed mogelijk zouden overeenstemmen met de vereisten van de huurmarkt. De technische kosten doen zich het meest voor bij vertrek van huurders.

Bijlage 7: COMMERCIELE KOSTEN

	2012	2011
X. Commerciële kosten (-)		
A. Makelaarscommissies en experts	-314 983	-404 319
C. Erelonen advocaten, juridische kosten	-167 559	-137 022

Home Invest Belgium doet meestal beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars om de verhandeling van de gebouwen uit de portefeuille zo goed mogelijk af te handelen. In het kader van een denkproces rond de insourcing van basisactiviteiten is de vennootschap in 2012 met succes overgegaan tot de verkoop van het project Odon Warland-Bulins met zijn interne team. Deze omstandigheid verklaart grotendeels de daling van deze post in de loop van het boekjaar 2012.

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

	2012	2011
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-156 258	-358 203
XII. Beheerkosten vastgoed (-)		
A. Externe beheervergoedingen	-57 269	-85 645
B. Interne beheerkosten van de gebouwen	-1 940 556	-1 653 755

De vermindering van de lasten en taksen op niet verhuurde gebouwen ten opzichte van het niveau in 2011 is enerzijds het gevolg van uitzonderlijke regularisaties die in 2011 werden geboekt voor de vorige boekjaren en anderzijds aan een actief en strikt kostenbeheer wanneer een appartement vrijkomt.

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

Bijlage 9: ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

	2012	2011
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-648 065	-539 388

De algemene kosten hebben voornamelijk betrekking op de kosten in verband met publicaties, waarderingen van de portfolio, technische expertises en abonnementstaksen.

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

	2012	2011
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)		
A. Netto verkopen van gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten)	12 462 547	7 802 862
B. Boekwaarde van de verkochte gebouwen	-9 627 122	-5 706 313
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7 444 387	9 586 939
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2 016 741	-307 412
C. Positieve variaties van geschatte mutatiekosten en -rechten interveniërend bij hypothetische vervreemding van de investeringsgoederen	107 234	19 585
D. Negatieve variaties van geschatte mutatiekosten en -rechten interveniërend bij hypothetische vervreemding van de investeringsgoederen	-1 677 933	-2 849 864

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

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

Conform artikel 27 §1 - 1° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en bijlage C, zijn de meerwaarden gerealiseerd op vastgoed tijdens het boekjaar uitkeerbaar, berekend in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven. Op 31/12/2012, bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus € 2 698 320 (t.o.v. de acquisitiewaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde t.o.v. de laatste reële waarde € 2 835 426 bedroeg.

Bijlage 11: FINANCIËLE OPBRENGSTEN

	2012	2011
XX. Financiële opbrengsten (+)		
A. Geïnde interesten en dividenden	19 880	91 521
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	94 468	97 220

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

Bijlage 12: INTERESTKOSTEN

	2012	2011
XXI. Netto interestkosten(-)		
A. Nominale interestlasten op leningen	-1 120 296	-1 385 575
C. Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten		
1. Toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS wordt toegepast	-1 815 507	-1 411 502

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. Voor meer details inzake de structuur van de financiële schulden verwijzen we naar Bijlage 24.

Bijlage 13: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

	2012	2011
XXII. Andere financiële kosten (-)		
A. Bankkosten en andere commissies	-50 747	-34 754
XXIII. Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (+/-)		
A. Toegelaten indekkingsinstrumenten		
1. Toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS wordt toegepast	-3 124 636	-1 423 915

De variatie van de reële waarde van de financiële activa betreft de indekkingsinstrumenten die als inefficiënt worden beschouwd ingevolge de toepassing van IAS 39, en dus geboekt worden in de resultatenrekening. Deze louter latente kost wordt geannuleerd in de berekening van het uitkeerbaar resultaat.

Bijlage 14: BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	2012	2011
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-16 944	-7 814

Bijlage 15: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2012	2011
Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar	7 623	8 349
1. Brutobedrag	30 250	30 250
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-22 627	-21 901
Investerings (-)	-1 815	-726
Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar	5 808	7 623
1. Brutobedrag	30 250	30 250
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-24 442	-22 627

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

	2012	2011
Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	256 558 091	233 344 258
Projectontwikkelingen		
Investerings – projectontwikkelingen	1 122 412	13 263 818
Overige intrekkingen	-30 000	
Opgeleverde projectontwikkelingen (-)	-18 314 764	-5 729 191
Acquisitie door hergroepering bedrijven		
Vastgoedbeleggingen		
Transfers naar ontwikkelingsprojecten (-)		
Voltooid gebouwen in aanbouw (-)	18 314 764	5 729 191
Acquisities van gebouwen	0	16 105 824
Latere gekapitaliseerde uitgaven	664 629	624 064
Winst (verlies) ingevolge aanpassingen van de reële waarde	3 856 947	6 449 248
Andere toename (daling)		
Verkopen (-)	-9.627.122	-5.706.313
Transfer naar activa bestemd voor de verkoop (-)	-9.826.748	-7.522.808
Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	242 718 209	256 558 091

De bovenstaande tabel toont de bewegingen van de beleggingsgebouwen tijdens het jaar in kwestie. Het saldo van elke rubriek bij de afsluiting van het boekjaar is het volgende:

	2012	2011
Ontwikkelingsprojecten	241 835 640	238 453 170
Beleggingsgebouwen	882 568	18 104 920
Beleggingsgebouwen, saldo einde boekjaar	242 718 208	256 558 090

Het enige ontwikkelingsproject bij de afsluiting van boekjaar 2012 is het gebouw met zes appartementen dat gerenoveerd wordt aan de Belliardstraat 21 in Brussel. De ontwikkelingsprojecten die in de loop van 2012 werden opgeleverd zijn de gebouwen Adagio Access Brussels Europe en Odon Warland/Bulins; deze projecten worden gedetailleerd beschreven in het "Beheersverslag".

De raad van bestuur selecteerde meerdere eigendommen voor verkoop in het kader van het arbitrage beleid; ze worden verrekend in de activa die aangehouden worden met het oog op de verkoop.

Bijlage 17: PROJECTONTWIKKELINGEN

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

Bijlage 18: OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2012	2011
Andere vaste activa, saldo begin periode	200 744	41 094
1. Brutobedrag	249 599	190 683
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-48 856	-149 589
Investeringsen	26 279	185 519
Verkopen (-)	0	-126 602
Afschrijvingen (-)	-65 048	-25 869
Overdacht afschrijvingen (+)	0	126 602
Andere vaste activa, saldo einde periode	161 975	200 744
1. Brutobedrag	275 879	249 599
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-113 904	-48 856

De overige materiële vaste activa hebben uitsluitend betrekking op vaste werkingsactiva.

Bijlage 19: VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

	2012	2011
Vorderingen op meer dan 5 jaar	446 887	582 639
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	629 865	599 492
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	105 379	98 890
TOTAAL	1 182 131	1 281 021

De vorderingen financiële leasing betreffen de gebouwen Belgradostraat in Vorst en Residentie Lemaire in Molenbeek.

Beknopte beschrijving van deze contracten:

- Belgradostraat: erfpachtovereenkomst (sept. 1999 - augustus 2026);
verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing;
waardering op 31/12/2012 :
 - korte en lange termijnvorderingen: € 734 025,72
 - koopoptie: € 273 777,78 (reële waarde)
- Residentie Lemaire: onroerende leasing (dec. 2003-nov. 2018);
waardering op 31/12/2012 :
 - korte en lange termijnvorderingen: € 448 105,30
 - koopoptie: € 91 555,56 (reële waarde)

Bijlage 20: VERKOCHTE ACTIVA

	2012	2011
Verkoopprijs (excl. kosten)	12 462 547	7 802 862
Laatste reële waarde	-9 627 122	-5 706 313
Gerealiseerde meerwaarde	2 835 426	2 096 549
Uitkeerbare gerealiseerde meerwaarde	2 698 320	2 349 547

Bijlage 21: VORDERINGEN

	2012	2011
Huurders	847 147	520 940
Andere	1 592 814	102 547
Gerealiseerde verkopen	2 340 000	3 494 874
TOTAAL	4 779 961	4 118 361

De handelsvorderingen omvatten de huren nog te ontvangen van de huurders. Deze huren dienen vooraf betaald te worden. Anderzijds, ingevolge de ondertekening van verschillende verkoopcompromissen eind 2012, beschikt Home Invest Belgium op 31/12/2012 over een vordering van € 2 340 000 die betaald zal worden begin 2013, bij het verlijden van de notariële akten.

De overige vorderingen bestaan voornamelijk uit een voorschot van € 1 500 000 betaald in het kader van de aankoop van de vastgoedportefeuille in Louvain la Neuve (zie Beheersrapport).

	2012	2011
Belastingen en voorheffingen terug te ontvangen	6 843	710 903
Voorgesloten werkingskapitaal	1 299 984	1 189 089
Andere	0	28 592
TOTAAL	1 306 827	1 928 583

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.

Bijlage 22: KAS EN KASEQUIVALENTEN

	2012	2011
Kas en kasequivalenten	6	161
Saldo bankrekeningen	2 634 182	1 700 958
TOTAAL	2 634 188	1 701 118

Bijlage 23: OVERLOPENDE REKENINGEN

	2012	2011
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	11 051	11 666
Voorafbetaalde vastgoedkosten	58 854	9 423
Andere	132 776	101 747
TOTAAL	202 681	122 836
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	354 738	342 633
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	302 305	130 943
Andere	0	381
TOTAAL	657 043	473 957

Bijlage 24: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

	2012	2011
Indekkingsinstrumenten	0	55
Andere financiële activa	51 517	37 700
TOTAAL	51 517	37 755

De cijfers opgenomen in de tabel hierna betreffen enkel de schulden tegenover kredietinstellingen:

	2012	2011
Kortlopend hoogstens 1 jaar	15 700 000	21 715 000
Niet-courante financiële schulden van 1 tot 5 jaar	39 550 000	58 690 000
Niet-courante financiële schulden op meer dan 5 jaar	25 000 000	698 750
TOTAAL	80 250 000	78 536 293

De onderstaande tabel bevat de kredietlijnen geopend bij elke bankier, de gemiddelde looptijd en de lijnen die werden aangegaan en die in 2013 vervallen.

Kredietlijnen

Bank	Bedrag kredietlijnen (€)	Afnames (€)	Gemiddelde duur	Lijnen die verstrijken in 2013 (€)
BELFIUS	20 750 000	20 750 000	1 jaar en 349 dagen	0
BNP	54 030 000	41 200 000	3 jaren en 125 dagen	12 500 000
ING	24 540 000	3 300 000	1 jaar en 84 dagen	12 540 000
LBLUX	15 000 000	15 000 000	4 jaren en 320 dagen	0
TOTAAL	114 320 000	80 250 000	2 jaren en 306 dagen	25 040 000

De producten voor het dekken van de intrestvoeten zijn voornamelijk van het type IRS (Interest Rate Swap), ze vormen contracten voor het omzetten van schommelende in vaste voeten. Op 31 december 2012 bedroeg het totale bedrag van de IRS-dekkingen € 91 750 000. Home Invest Belgium beschikt ook over een tunnel met een Floor en een dubbele Cap, voor de som van € 10 000 000.

Dekkingsinstrumenten

Bank	Bedrag	Type	Tarieven	Vervaldagen
BELFIUS	10 000 000	Collar	Floor 3,85% - Cap 4,85% - Cap 5,50%	10/07/13
BELFIUS	15 000 000	IRS Collable	2,82%	17/06/14
BELFIUS	11 750 000	IRS	2,635%	30/10/14
BNP	25 000 000	IRS	1,37%	20/05/18
ING	20 000 000	IRS	2,37%	16/12/15
ING	20 000 000	IRS	2,33%	29/06/18
TOTAAL	101 750 000		Gemiddelde duur: 3 jaar en 169 dagen	

Het voorzichtige dekkingsbeleid van Home Invest Belgium maakte het mogelijk om een gemiddelde intrestvoet van 3,53% te bewerkstelligen voor het boekjaar, bankmarge en kost van de dekkingen inbegrepen, in vergelijking met 3,88% voor het vorige boekjaar. Rekening houdend met de voorzichtige financiële structurering van de schuld, in combinatie met de zeer lage schuldenlast, heeft Home Investment Belgium een beperkt risico wat betreft de schommelingen in de intrestvoeten op de markt.

Conform IAS 39 wordt op 31 december 2012 de negatieve reële waarde van de financiële instrumenten verrekend bij het passief onder rubriek I.C. «Overige niet-courante financiële passiva» voor een totaal van € 7 260 647. De tegenpost wordt geboekt conform het volgende schema:

Reële waarde van de financiële instrumenten op 31/12/2012	Bij het eigen vermogen onder de rubriek «d. Reserve van het saldo van de schommelingen in de reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding zoals aangegeven in IFRS wordt toegepast (+/-)»	Op de winst- en verliesrekening onder rubriek XXIII. «Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (+/-)»	Bij het eigen vermogen onder de rubriek «n. Overgedragen resultaat van de vorige boekjaren (+/-)»
Efficiënte instrumenten	-961 793		
Niet-efficiënte instrumenten (schommeling 2012)		-1 392 658	
Niet-efficiënte instrumenten bij de vorige afsluiting ⁽¹⁾			-2 177 237
3 IRS efficiënt verklaard in 2011 en:			
- in 2012 geherklasseerd als inefficiënt		-1 552 163	
- te herklasseren in 2013 en 2014 als niet-efficiënt	-996 982		
- schommeling 2012 ⁽²⁾		-179 812	
TOTAAL	-1 958 774	-3 124 634	-2 177 237
ALGEMEEN TOTAAL	-7 260 645		

(1) De wijzigingen in de reële waarde van de vorige boekjaren geboekt op de resultatenrekening werden ondertussen toegewezen aan het Overgedragen resultaat van de vorige boekjaren.

(2) De desbetreffende 3 IRS werden inefficiënt verklaard, de schommeling in de reële waarde over het boekjaar 2012 staat integraal opgenomen in de resultatenrekening.

Boekhoudkundige verwerking:

De kredietlijnen zijn opgenomen in de post Niet-courante en courante financiële schulden.

Bijlage 25: HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

	2012	2011
HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN		
Leveranciers	1 470 048	7 332 277
Huurders	482 924	358 551
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	533 621	450 169
Exit taks	0	65 423
TOTAAL	2 486 593	8 206 419
ANDERE KORTLOPENDE PASSIVA		
Dividenden	34 981	116 910
Andere	519 525	402 262
TOTAAL	554 506	519 171

De schulden Leveranciers op 31 december 2011 omvatten een te ontvangen factuur voor de voortgangsstatus van de werf Industriestraat (Hotel Adagio Access Brussels Europa); deze factuur werd ontvangen en betaald in 2012 wat de netto vermindering van deze post in 2012 verklaart.

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

De andere kortlopende verplichtingen betreffen de provisies ontvangen van de huurders voor algemene kosten.

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
4/07/1980	1 250 000 BEF	Oprichting van de NV Philadelphia	BEF 1 000	1 250
1983	6 000 000 BEF	Kapitaalverhoging	BEF 1 000	6 000
13/04/1999	-	Nieuwe kapitaalverdeling (door splitsing)	-	26 115
1/06/1999	1 373 650.000 BEF	Inbreng in natura van gebouwen en...	-	-
1/06/1999	10 931 BEF	...Kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	BEF 1 411,89	972 919
1/06/1999	1 500 000 BEF	Fusie door opslorping van de NV Socinvest	-	97 078
1/06/1999	-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 tot 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 'Uitgiftepremiës'	-	-
Totaal op 31/05/2004	€ 41 950 000,00			1 465 909
12/05/2005	€ 3 472,00	Fusie door opslorping met de NV 205 Rue Belliard	€ 51,01	3 220
12/05/2005	€ 4 737,66	Fusie door opslorping 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 door opslorping met de NV Immobilière du Prince d'Orange	€ 50,32	76 000
5/10/2006	€ 9 978 110,03	1 ^{ste} Kapitaalverhoging	€ 51,00	360 378
13/10/2006	€ 7 171 221,48	2 ^{de} Kapitaalverhoging	€ 51,00	259 002
Totaal op 31/12/2006	€ 60 022 755,64			2 167 833
24/05/2007	€ 275 043,48	Fusie door opslorping met de NV Immobilière Van Volxem	€ 57,90	5 000
24/05/2007	€ 3 185,77	Fusie door opslorping 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 Érables Invest	€ 49,55	25 165
Totaal op 31/12/2009	€ 71 639 409,35			2 828 542
Totaal op 31/12/2010	€ 71 639 409,35			2 828 542
31/01/2011	€ 122 708,91	Partiële splitsing van de NV Masada	€ 59,72	102 792
23/12/2011	€ 5 584,90	Gemengde splitsing van de NV Urbis	€ 63,32	6 318
23/12/2011	€ 2 633 518,75	Partiële splitsing van de NV VOP	€ 62,91	118 491
Totaal op 31/12/2011	€ 74 401 221,91			3 056 143
Totaal op 31/12/2012	€ 74 401 221,91			3 056 143

Op 31/12/2012, werden 12 912 Home Invest Belgium aandelen aangehouden in autocontrole door Home Invest Management en waren zij geboekt aan € 757 322,67, hetzij € 58,65 per aandeel, of overeenstemmend met hun aanschaffingswaarde.

Bijlage 27: CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemings- nummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarreke- ning op
In 2012				
Home Invest Belgium NV	0420.767.885	België	-	31/12/2012
Home Invest Management NV	0466.151.118	België	100%	31/12/2012
In 2011				
Home Invest Belgium NV	0420.767.885	België	-	31/12/2011
Home Invest Management NV	0466.151.118	België	100%	31/12/2011
Belliard 21 NV	0807.568.451	België	100%	31/12/2011

Pro memorie, NV Belliard 21 fuseerde door absorptie op 9 oktober 2012.

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 60 te 1200 Brussel.

Met uitzondering van de remuneratie van de CEO (zie het hoofdstuk "Beheersverslag" - "Corporate Governance verklaring") is er geen enkele transactie met verbonden partijen in de zin van IAS 24.

STATUTAIRE JAARREKENING⁽¹⁾

Statutaire balans (IFRS)

	31/12/2012	31/12/2011
ACTIVA		
I. Vaste activa	244 012 261	252 072 559
B. Immateriële vaste activa	5 808	7 623
C. Vastgoedbeleggingen	242 718 208	244 298 170
D. Andere materiële vaste activa	161 975	200 744
E. Financiële vaste activa	49 518	392 180
F. Vorderingen financiële leasing	1 076 752	1 182 131
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	5 991 711
II. Vlottende activa	27 323 460	16 436 816
A. Activa bestemd voor verkoop	17 349 556	7 522 808
C. Vorderingen financiële leasing	105 379	98 890
D. Handelsvorderingen	4 797 783	4 270 783
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 294 723	2 922 527
F. Kas en kasequivalenten	2 573 339	1 498 972
G. Overlopende rekeningen	202 681	122 836
TOTAAL VAN ACTIVA	271 335 721	268 509 374
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	73 469 670	73 469 670
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98 778	98 778
b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	89 451 446	85 319 968
c. Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-25 133 105	-23 441 309
d. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast (+/-)	-1 958 774	-2 549 147
m. Andere reserves (+/-)	1 781 255	1 781 255
n. Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (+/-)	11 529 255	7 740 810
D. Netto resultaat van het boekjaar	11 296 078	15 005 663
EIGEN VERMOGEN	179 628 267	176 519 353
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	71 810 647	64 115 189
B. Langlopende financiële schulden	64 550 000	59 388 750
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	7 260 647	4 726 439
II. Kortlopende verplichtingen	19 896 808	27 874 833
B. Kortlopende financiële schulden	16 162 666	24 926 363
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2 522 593	1 955 342
E. Andere kortlopende verplichtingen	554 506	519 171
F. Overlopende rekeningen	657 043	473 957
VERPLICHTINGEN	91 707 455	91 990 022
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	271 335 721	268 509 374
Aantal aandelen op afsluitdatum	3 056 143	3 056 143
Netto inventariswaarde	179 628 267	176 519 353
Netto inventariswaarde per aandeel	58,78	57,76
EPRA NAV ⁽²⁾	60,44	59,06
Schulden	83 789 765	86 789 626
Schuldgraad	30,88%	32,32%

(1) De statutaire jaarrekening van Home Invest Belgium wordt opgesteld conform IFRS vanaf 1 januari 2005. Deze wordt verkort weergegeven conform artikel 105 van het Wetboek der Vennoetschappen. De gedetailleerde statutaire rekeningen maken het voorwerp uit van een deposito bij de Nationale Bank ten gevolge van de gewone algemene vergadering. Ze zijn ook op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

(2) « EPRA NAV » stemt overeen met de waarde van het aangepast netto actief om onder andere de reële waarde van de financiële dekkingsinstrumenten uit te sluiten.

Statutaire resultatenrekening (IFRS)

	31/12/2012	31/12/2011
I. Huurinkomsten (+)	16 785 431	15 724 617
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-312 211	-188 448
NETTO HUURRESULTAAT	16 473 220	15 536 169
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	116 604	83 656
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	404 700	400 830
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 614 627	-1 539 045
VIII. Andere inkomsten en uitgaven in verband met de huur (+/-)	1 346	0
VAST GOEDRESULTAAT	15 381 243	14 481 610
IX. Technische kosten (-)	-1 153 603	-920 327
X. Commerciële kosten (-)	-482 542	-541 340
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-156 258	-358 203
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1 958 648	-1 662 064
VASTGOEDKOSTEN	-3 751 050	-3 481 934
OPERATIONEEL VAST GOEDRESULTAAT	11 630 192	10 999 676
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-648 065	-538 859
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILL E	10 982 127	10 460 817
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 835 426	2 096 549
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	3 241 861	6 449 248
OPERATIONEEL RESULTAAT	17 059 414	19 006 614
XX. Financiële opbrengsten (+)	624 539	526 347
XXI. Netto interestkosten(-)	-3 196 367	-3 067 817
XXII. Andere financiële kosten (-)	-49 940	-27 752
XXIII. Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-3 124 636	-1 423 915
FINANCIEEL RESULTAAT	-5 746 403	-3 993 137
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11 313 011	15 013 477
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-16 932	-7 814
Belastingen	-16 932	-7 814
NETTO RESULTAAT	11 296 078	15 005 663
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	3,70	5,13
Gemiddeld aantal aandelen	3 056 143	2 925 845
NETTO COURANT RESULTAAT (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII en XIX.)	5 218 791	6 459 867
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII en XIX.)	1,71	2,21
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS39 (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII XIX. en XXIII.)	8 343 427	7 883 782
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS 39 PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)	2,73	2,69
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI. tot XIX.)	6 077 287	8 545 797
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI. tot XIX.)	1,99	2,92
UITKEERBAAR RESULTAAT	11 239 398	10 374 550
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	3,68	3,55
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	71,40%	72,24%
Operationele marge voor belastingen (Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	34,04%	44,66%
Netto courante marge (Netto resultaat – resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	33,93%	44,61%
Voorgesteld dividend	3,25	3,00
Payout ratio	88,37%	84,61%

VERSLAGEN VAN DE COMMISSARIS

1. OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

HOME INVEST BELGIUM NV

Woluwelaan 60 bus 4

1200 BRUSSEL

RPR : BE 0420.767.885

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 2012

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de financiële toestand van het geconsolideerd geheel op 31 december 2012, over de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2012 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaring.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening-oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2012, opgesteld op basis van International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met een balanstotaal van EUR 270.392.851 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van EUR 11.631.985.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze audit. Wij hebben onze audit volgens de internationale auditstandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de audit plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een audit omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een audit omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze audit vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Home Invest Belgium NV per 31 december 2012 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

Het geconsolideerd jaarverslag evenals de hoofdstukken 1 en 7 van het financieel jaarverslag 2012, die deel uitmaken van het geconsolideerd jaarverslag, behandelen de door de wet vereiste inlichtingen, stemmen overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevatten geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 27 maart 2013

Karel Nijs
Bedrijfsrevisor en revisor erkend door de FSMA voor ICB's
Commissaris

2. OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING

HOME INVEST BELGIUM NV
Woluwelaan 60 bus 4
1200 BRUSSEL
RPR : BE 0420.767.885

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 2012

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 de balans op 31 december 2012, over de resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2012 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaringen.

Verslag over de jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap Home Invest Belgium NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2012, opgesteld op basis van International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met een balanstotaal van EUR 271.335.721 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van EUR 11.296.078.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze audit. Wij hebben onze audit volgens de internationale auditstandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de audit plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een audit omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een audit omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze audit vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap Home Invest Belgium NV per 31 december 2012, alsook van diens resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag evenals de hoofdstukken 1 en 7 van het financieel jaarverslag 2012, die deel uitmaken van het jaarverslag, behandelen de door de wet vereiste inlichtingen en stemmen overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatsverwerking, die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- 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.

Antwerpen, 27 maart 2013

Karel Nijs
Bedrijfsrevisor en revisor erkend door de FSMA voor ICB's
Commissaris



6 PERMANENT DOCUMENT



PERMANENT DOCUMENT

ALGEMENE INLICHTINGEN

Maatschappelijke benaming	Home Invest Belgium NV, vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal of vastgoedbevak naar Belgisch recht
Rechtsvorm	Naamloze vennootschap (NV) naar Belgisch recht
Rechtspersonenregister (RPR)	De vennootschap is ingeschreven in het RPR onder het nummer 0420.767.885
Maatschappelijke zetel	B-1200 Brussel, Woluwedal 60 – bus 4
Telefoonnummer	0032 (0)2 740 14 50
Website	www.homeinvestbelgium.be
Oprichting	De vennootschap werd op 4 juli 1980 opgericht onder de naam "Philadelphia", krachtens een akte verleden voor notaris Daniel Pauporté te Brussel (gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980 onder het nummer 1435-3). De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst volgens proces-verbaal van notaris Louis-Philippe Marcelis op 23 december 2011 (bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 17 januari 2012 onder de nummers 0014318 en 0014319)
Duur	De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur
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.
Wijzigingen van het maatschappelijk doel en het beleggingsbeleid	De vennootschap kan slechts wijzigingen aanbrengen aan haar maatschappelijk doel en haar beleggingsbeleid, zoals hernoemen bij artikel 4 van de statuten, voor zover deze in overeenstemming zijn met haar statuten en mits eerbiediging van de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op vastgoedbevaks.
Maatschappelijk boekjaar	Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december
Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen	<ul style="list-style-type: none">• De statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en zijn beschikbaar op de website van de vennootschap.• De oprichtingsakte van de vennootschap ligt ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.• De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel.• De beslissingen in verband met de benoeming en de herroeping van de leden van de raad van bestuur worden bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad.• De financiële jaarverslagen liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel of kunnen worden geraadpleegd op de website. Deze verslagen omvatten de verslagen van de vastgoedexpert en van de commissaris en worden elk jaar verzonden naar de nominatieve aandeelhouders en aan elke persoon die hierom vraagt. De andere publicaties kunnen worden verkregen op de maatschappelijke zetel of door de website van de vennootschap te raadplegen. Elke geïnteresseerde persoon kan zich op de website www.homeinvestbelgium.be gratis aanmelden voor de ontvangst van persberichten en verplichte financiële informatie per e-mail.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Geplaatst kapitaal

Op 31 december 2012, bedraagt het maatschappelijk kapitaal € 74 401 221,91. Het is vertegenwoordigd door 3 056 143 aandelen zonder nominale waarde. Het kapitaal is volledig volstort.

Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur toegestaan het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van € 74 401 221,91.
Onder dezelfde voorwaarden is het de raad van bestuur toegestaan converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.
Deze machtiging werd verleend voor een duur van 5 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012.
Deze kapitaalsverhogingen kunnen worden doorgevoerd via inschrijving in speciën, inbreng in natura of incorporatie van reserves of uitgiftepremies.
Op 31 december 2012, bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal nog € 74 401 221,91.

GECOÖRDINEERDE STATUTEN - UITTREKSELS

De volledige gecoördineerde statuten van Home Invest Belgium NV kunnen worden geraadpleegd op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel, op de maatschappelijke zetel van de vennootschap en op de website www.homeinvestbelgium.be.

Maatschappelijk doel (Artikel 3 van de statuten)

- I. De vennootschap heeft als voornaamste doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7, 1ste lid, 5° van de Wet van 20 juli 2004 en artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.
Onder vastgoed wordt begrepen:
 - i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek alsook zakelijke rechten op onroerende goederen;
 - ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vastgoedbevak;
 - iii. optierechten op vastgoed;
 - iv. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
 - v. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de wet bedoelde lijst;
 - vi. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
 - vii. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006;
 - viii. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruikersrechten worden verleend;
 - ix. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als vastgoed gedefinieerd worden door de Wetgeving van toepassing op de vastgoedbevaks.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, rechtstreeks of via een dochteronderneming:
 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 financiële instrumenten overeenkomstig en binnen de perken van de wetgeving op de Vastgoedbevaks, alsook met inachtnaam van het bepaalde in artikel 4.2 iii b & c van deze statuten;
 3. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 36 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
 4. onroerende goederen in leasing geven; overeenkomstig artikel 37 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks mag het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, behoudens indien deze goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs.

- II. De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de wetgeving die van toepassing is op de vastgoedbevaks:
1. ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en niet-toegewezen liquide middelen bezitten Deze beleggingen en het aanhouden van voormelde liquide middelen, 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 toegelaten zijn tot een Belgische of buitenlandse geregelende markt zoals bedoeld in artikel 2, 3°, 5° of 6° van de Wet van 2 augustus 2002. 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. hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten of deze van de groep vastgoed binnen de perken en in overeenstemming met de Wetgeving op de Vastgoedbevaks alsook met inachtnaam van het bepaalde in artikel 4.2 iv van deze statuten;
 3. kredieten verstrekken en zekerheden stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap binnen het kader van de Wetgeving van toepassing op de Vastgoedbevaks alsook met inachtnaam van het bepaalde in artikel 4.2 ii van deze statuten;
 4. verrichtingen met betrekking tot afdekkingsinstrumenten afsluiten, voor zover deze er enkel toe strekken het renteen wisselkoersrisico af te dekken en met uitsluiting elke speculatieve verrichting.

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 uitoefenen die betrekking hebben op deze goederen en activiteiten.

Voor zover verenigbaar met het statuut van de vastgoedbevak, 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.

Beleggingspolitiek (Artikel 4.1. van de statuten)

Het actief van de vennootschap en van haar eventuele dochtervennootschappen wordt belegd in vastgoed zoals bepaald in artikel 3 van de statuten.

Collectieve beleggingen in vastgoed geschieden,

- in hoofddorpe, in residentiële gebouwen bestemd voor huisvesting van personen gelegen in België;
- in bijkomstige orde, in residentiële gebouwen alsook gebouwen bestemd als zorginstelling in de meest ruime zin, gelegen in de lidstaten van de Europese Unie ; verder in alle andere gebouwen bestemd voor kantoor, handel, semi-industrie, opslag gelegen in België en in de lidstaten van de Europese Unie;
- ten slotte, in allerlei goederen van onroerende aard zoals gronden, bossen en dergelijke, zonder dat deze opsomming beperkend is, op voorwaarde dat deze beleggingen ertoe bijdragen een belegging in hoofddorpe en/of bijkomstige orde mogelijk te maken.

De beleggingen in effecten, die niet voldoen aan de definitie van vastgoed waarvan hiervoor sprake, worden overeenkomstig artikel 35 § 1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 gewaardeerd en uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 47 en 51 van het Koninklijk Besluit van 4 maart 2005 met betrekking tot bepaalde openbare instellingen voor collectieve belegging.

Toegestaan kapitaal (Artikel 6.2. van de statuten)

De raad van bestuur wordt uitdrukkelijk gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximum vierenzeventig miljoen vierhonderd een duizend tweehonderd eenentwintig euro eenennegentig cent (€ 74.401.221,91-) op de door haar vast te stellen data en overeenkomstig de door haar vast te stellen modaliteiten, overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. De Raad van Bestuur wordt onder dezelfde voorwaarden toegelaten om te converteren obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van drieëntwintig december tweeduizend en elf.

De raad van bestuur stelt bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daaromtrent zelf een beslissing zou nemen.

Het voorkeurrecht van de aandeelhouders kan beperkt of afgeschaft worden overeenkomstig artikel 6.4 van de statuten.

De aldus door de raad van bestuur vastgestelde kapitaalverhogingen mogen worden uitgevoerd door middel van inschrijvingen in speciën of inbrengen in natura, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe titels, of nog ten gevolge van de uitkering van een optioneel dividend, en dit alles in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, met dien verstande dat bij de kapitaalverhogingen zowel aandelen met als zonder stemrecht kunnen worden uitgegeven. Deze kapitaalverhogingen kunnen tevens worden uitgevoerd door de omzetting van converterbare obligaties of de uitoefening van inschrijvingsrechten - al dan niet verbonden aan een andere roerende waarden - met dien verstande dat deze aanleiding kunnen geven tot de creatie van zowel aandelen met als zonder stemrecht.

Indien de krachtens deze machtiging uitgevoerde kapitaalverhogingen een uitgiftepremie omvatten, zal het hieraan verbonden bedrag, na verrekening van de eventuele kosten, op een onbeschikbare rekening genoemd "uitgiftepremie" worden geplaatst, dewelke zoals het kapitaal, een 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.

Inkoop van eigen aandelen (Artikel 6.3. van de statuten)

De vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven bij wijze van aankoop of deze in pand nemen overeenkomstig de voorwaarden voorzien door de wet.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van drieëntwintig december 2011, wordt de Raad van bestuur gemachtigd de aandelen van de vennootschap te verkrijgen, voor rekening van Home Invest Belgium, tegen een eenheidsprijs gelijk aan minimum tachtig procent (80%) van de laatste 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 5 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van drieëntwintig december 2011, ermee rekening houdend dat de vennootschap op geen enkel ogenblik méér dan tien procent van het totaal der uitgegeven aandelen mag bezitten. De vennootschap wordt bovendien gemachtigd, zonder dat een bijkomende voorafgaande machtiging van de algemene vergadering noodzakelijk is, bij wijze van aankoop aandelen van de vennootschap te verkrijgen indien deze aankoop noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van 3 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van drieëntwintig december 2011 en is verlengbaar voor identieke termijnen.

Zij wordt gemachtigd om de aandelen verkregen door de vennootschap te vervreemden, op de beurs of buiten de beurs, overeenkomstig de voorwaarden bepaald door de raad van bestuur, en dit zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

De hiervoor vermelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door één of meerdere van haar rechtstreekse dochtervennootschappen, in de zin van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de verkrijging van de aandelen van een moedervennootschap door dochtervennootschappen.

Kapitaalverhoging (Artikel 6.4. – 6.5. – 6.6. van de statuten)

Artikel 6.4 - Kapitaalverhoging door inbreng in geld

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het kapitaal van de vennootschap worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering of door een beslissing van de raad van bestuur binnen het kader van het toegestane kapitaal waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven kan worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden, zoals vastgelegd in de Wetgeving van toepassing op de vastgoedbevaks :

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend in verhouding tot hun deel in het kapitaal op het ogenblik van de kapitaalverhoging;
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode die minimaal drie beursdagen dient te bedragen, wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van Vennootschappen, moet voormeld onherleidbaar toewijzingsrecht niet worden verleend in geval van inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, ter aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders wordt opengesteld.

Het is de vennootschap 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 dit verband dienen, bij toepassing van artikel 582 van het Wetboek van Vennootschappen, bijzondere verslagen opgesteld te worden door de raad van bestuur en de commissaris, die tevens dienen vermeld te worden in de oproeping.

In geval van kapitaalverhoging met creatie van uitgiftepremies, moet het bedrag van deze premie volledig volgestort worden bij de inschrijving. Na verrekening van eventuele kosten, zal dit bedrag op een onbeschikbare rekening genoemd " uitgiftepremie " geplaatst worden, 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 6.5 - Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Uitgiften van aandelen tegen inbreng in natura geschieden bij toepassing van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

6.5.1. Daarenboven dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd bij toepassing van de Wetgeving op de vastgoedbevaks :

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, vóór de datum van de akte houdende kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Desgevallend kan beslist worden van het bedrag bedoeld onder (b) hiervoor, een bedrag af te trekken overeenstemmend met het deel van het nietuitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;
- 3° behalve indien de uitgifteprijs of in het artikel 6.5.3 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
- 4° het in 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de bestaande aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten;

6.5.2. De voorwaarden bepaald onder art 6.5.1 zijn niet van toepassing in geval van inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

6.5.3. Het artikel 6.5.1 van deze statuten is mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen. In dit geval verwijst de "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie-of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

Artikel 6.6 - Kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van institutionele vastgoedbevak
 In het geval van kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van institutionele vastgoedbevak die genoteerd is, door inbreng in geld voor een prijs die 10% of meer lager ligt dan de laagste waarde van ofwel (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, stelt de raad van bestuur een bijzonder verslag op; hierin geeft hij toelichting bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor de vennootschap. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris in een afzonderlijk verslag toegelicht.
 Het is toegestaan voor de berekening van de prijs van de inbreng, een bedrag af te trekken van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag, dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in het jaarlijks financieel verslag.
 In geval van kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van institutionele vastgoedbevak die niet genoteerd is, wordt het disagio waarvan sprake in lid 1, enkel berekend op basis van een netto-inventariswaarde die niet ouder is dan vier maanden; alle overige verplichtingen zijn van toepassing.
 Dit artikel is niet van toepassing op kapitaalverhogingen waarop volledig ingeschreven wordt door de vennootschap of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van de vennootschap.

**Aandelen
 (Artikel 7.1 van
 de statuten)**

De aandelen zijn op naam, aan toonder, of onder gedematerialiseerde vorm. Ze zijn allen volgestort en zonder aanduiding van nominale waarde.
 De vennootschap zal gedematerialiseerde aandelen kunnen uitgeven hetzij door kapitaalverhoging, hetzij door inruiling van bestaande aandelen op naam of aan toonder. Elke aandeelhouder zal op zijn kosten de inruiling kunnen vragen hetzij in aandelen op naam, hetzij in gedematerialiseerde aandelen.
 Overeenkomstig de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, zullen :

- de aandelen aan toonder, ingeschreven op een effectenrekening op 1 januari 2008, automatisch in gedematerialiseerde aandelen ingeruild worden, vanaf gezegde datum;
- de aandelen aan toonder die op 1 januari 2008 onder een fysieke vorm gehouden zijn, en die op een latere datum op een effectenrekening ingeschreven worden, automatisch in gedematerialiseerde aandelen ingeruild worden, op de datum van hun inschrijving;
- de aandelen aan toonder die niet op datum van 31 december 2013 op een effectenrekening ingeschreven zullen zijn, automatisch in gedematerialiseerde aandelen omgeruild worden op 1 januari 2014.

Overeenkomstig artikel 8, §2, 4° van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, kunnen verschillende categorieën van aandelen worden ingericht; een besissing daartoe, zal een aanpassing van onderhavige statuten tot gevolg hebben.
 De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De eigendom van deze aandelen wordt uitsluitend bewezen door de inschrijving in het aandelenregister. Elke overdracht van deze aandelen zal slechts uitwerking hebben na de inschrijving in het aandelenregister van de verklaring van overdracht, gedateerd en ondertekend door de overdrager en de overnemer of hun lasthebbers, of na het vervullen van de formaliteiten door de wet vereist voor de overdracht van schuldvorderingen. Er zullen inschrijvingscertificaten op naam aan de aandeelhouders afgeleverd worden.
 De aandelen zijn ondeelbaar en de vennootschap erkent slechts één eigenaar per effect. Indien meerdere personen rechten uitoefenen met betrekking tot eenzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst worden tot één enkele persoon is aangeduid als eigenaar van het effect ten opzichte van de vennootschap.

**Andere effecten
 (Artikel 7.2. van
 de statuten)**

Met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van specifieke wettelijke bepalingen terzake, kan de vennootschap andere effecten uitgeven conform artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen.

**Transparantie-
 verklaring
 (Artikel 8 van
 de statuten)**

Overeenkomstig de voorschriften van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, 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 Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) 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.

**Samenstelling van
 de raad van bestuur
 (Artikel 9 van
 de statuten)**

De vennootschap wordt bestuurd door een raad die zodanig is samengesteld dat een autonoom bestuur wordt verzekerd, in het exclusieve belang van de aandeelhouders ; hij is samengesteld uit ten minste drie (3) en maximum negen (9) bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die door de algemene vergadering der aandeelhouders worden benoemd voor een duur van in principe vier jaar; de duur van het mandaat mag nooit de zes jaar overschrijden ; het mandaat is op elk moment herroepbaar.
 De algemene vergadering moet uit de leden van de raad van bestuur ten minste drie (3) onafhankelijke bestuurders benoemen.
 Onder onafhankelijke bestuurder verstaat men een bestuurder die beantwoordt aan de criteria voorzien door artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen.
 In geval één of meerdere bestuurdersmandaten openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht om in het vacante mandaat te voorzien en dit tot aan de eerstvolgende algemene vergadering dewelke tot de definitieve benoeming zal overgaan. Dit recht wordt een verplichting telkens het aantal effectief in functie zijnde bestuurders niet meer het statutaire minimum bedraagt.
 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.

Vertegenwoordiging van de vennootschap (Artikel 12 van de statuten)

De vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur, hetzij in geval van het bestaan van een directiecomité, binnen de grenzen van de machten toegekend aan dit directiecomité, door twee van haar leden die gezamenlijk optreden.

Voor elke daad van beschikking met betrekking tot vastgoed dienen, overeenkomstig artikel 9§2 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks, steeds twee bestuurders gezamenlijk op te treden, behoudens wanneer de verrichting betrekking heeft op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de vennootschap en 2 500 000 EUR, in welk geval, de vennootschap geldig zal vertegenwoordigd zijn door één enkele bestuurder. In het geval voormelde waardegrenzen wel overschreden worden kan tevens gehandeld worden met bijzondere machtendelatie aan één bestuurder; dergelijke machtendelatie dient te geschieden onder rechtstreeks toezicht, vooraf en achteraf, van de raad van bestuur, en voor zover volgende cumulatieve voorwaarden zijn vervuld:

- de raad van bestuur moet een effectieve controle over de aktes/documenten ondertekend door de bijzondere volmachtouder(s) uitoefenen en hiertoe een interne procedure op stellen die zowel betrekking heeft op de inhoud van de controle als op de periodiciteit ervan;
- de volmacht mag enkel betrekking hebben op een welbepaalde transactie of een vast omliggende groep van transacties (het is niet voldoende dat de transactie of groep van transacties "bepaalbaar" zou zijn). Algemene volmachten worden niet toegelaten;
- de relevante limieten (bijvoorbeeld wat betreft de prijs) zijn aangeduid in de volmacht zelf en de volmacht is beperkt in de tijd, zijnde de tijd die nodig is om de verrichting af te handelen.

De vennootschap is bovendien, binnen het kader van hun opdracht, geldig verbonden door bijzondere lasthebbers.

De vennootschap kan in het buitenland worden vertegenwoordigd door iedere persoon die daartoe uitdrukkelijk werd aangesteld door de raad van bestuur.

Afschriften of uittreksels van de notulen van de algemene vergaderingen van aandeelhouders en van de vergaderingen van de raad van bestuur, daarin begrepen de uittreksels bestemd voor de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, worden geldig ondertekend, hetzij door een bestuurder, hetzij door een persoon die belast is met het dagelijks bestuur of een uitdrukkelijke volmacht van de raad heeft ontvangen.

Algemene Vergadering (Artikel 22 van de statuten)

Een algemene vergadering, genoemd "jaarvergadering" wordt elk jaar op de eerste dinsdag van de maand mei om vijftien uur gehouden. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de jaarvergadering de eerstvolgende werkdag plaats op hetzelfde tijdstip.

Een buitengewone algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.

Deze algemene vergaderingen mogen worden bijeengeroepen door de raad van bestuur of de commissaris(sen) en moeten worden bijeengeroepen op aanvraag van de aandeelhouders die een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats die in de oproepingsbrief of op andere wijze wordt meegedeeld.

Bijeenroeping en wijze van beraadslaging (Artikel 23 van de statuten)

De bijeenroeping van de algemene vergaderingen, alsmede van de buitengewone algemene vergaderingen gebeurt via een aankondiging dewelke één enkele maal in het Belgisch Staatsblad wordt gepubliceerd en dit ten minste dertig dagen vóór de vergadering. Behoudens voor de jaarlijkse algemene vergaderingen die plaatsvinden op de plaats, de datum en het uur aangeduid in de statuten en waarvan de dagorde beperkt is tot de gebruikelijke onderwerpen, moet de aankondiging tevens dertig dagen vóór de vergadering verschijnen in een nationaal verspreid blad alsook binnen dezelfde termijn geplaatst worden op de website van de vennootschap. Indien een nieuwe aankondiging noodzakelijk blijkt, en voor zover de datum van de tweede vergadering in de eerste aankondiging werd aangeduid, wordt de oproepingstermijn voor deze tweede vergadering herleid tot zeventien dagen vóór de algemene vergadering.

De oproeping vermeldt de agenda van de vergadering en de voorstellen tot besluit. De aandeelhouders op naam ontvangen dertig dagen voor de vergadering een oproeping per aangetekende brief.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste 3% van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bezitten, kunnen, conform art 533ter van het Wetboek van Vennootschappen, verzoeken tot opname van onderwerpen op de agenda van de vergadering en kunnen voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot punten vervat of op te nemen in de agenda.

De aandeelhouder die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder kan tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde, verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping.

Om tot de vergadering toegelaten te worden en er hun stem uit te brengen dienen de aandeelhouders hun aandelen te laten registreren op hun naam uiterlijk op de 14de dag vóór de algemene vergadering, om middernacht (Belgische tijd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam, hetzij door hun inschrijving bij een erkend rekeninghouder of van een vereffenings-instelling, hetzij door neerlegging van de aandelen aan toonder bij een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

Uiterlijk de 6de dag vóór de datum van de vergadering, dient de aandeelhouder aan de vennootschap zijn wens tot deelname te melden. De financiële tussenpersoon, erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling bezorgt daartoe aan de aandeelhouder een attest waaruit blijkt met hoeveel toonderaandelen of gedematerialiseerde aandelen respectievelijk neergelegd of op naam van de aandeelhouder ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de vergadering. Eigenaars van aandelen op naam drukken hun wens tot deelname uit binnen dezelfde termijn aan de vennootschap, per gewone brief, fax of e-mail.

De vennootschap zorgt ervoor dat op haar zetel een register wordt bijgehouden van alle aandeelhouders die zich hebben kenbaar gemaakt, met hun naam, adres of maatschappelijke zetel, het aantal aandelen in bezit op registratiedatum en waarmee werd aangegeven te willen deelnemen aan de vergadering, vergezeld van de bewijsstukken dienaangaande.

Stemming bij
volmacht –stemming
per correspondentie
(Artikel 24
van de statuten)

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten moeten schriftelijk aan de vennootschap overgemaakt worden uiterlijk de 6de dag vóór de vergadering; deze kennisgeving kan ook via elektronische weg geschieden, binnen zelfde termijn, op het adres vermeld in de oproeping.
De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevendende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen. De vennootschap kan voorzien in een mogelijkheid tot schriftelijke stemming of een elektronisch communicatiemiddel, volgens formulieren en werkwijze bepaald door haar; in elk geval dient de op die wijze uitgebrachte stem de vergadering uiterlijk de 6de dag voorafgaandelijk aan de vergadering bereiken.

Aantal stemmen –
Onthouding
(Artikel 28
van de statuten)

Elk aandeel geeft recht op één stem. Een onthouding wordt als een negatieve stem beschouwd.

Ontbinding -
vereffening
(Artikel 36
van de statuten)

In geval van ontbinding van de vennootschap wat ook de oorzaak of het tijdstip moge wezen, zullen één of meer vereffenaars, benoemd door de algemene vergadering, of, bij gebreke aan zulke benoeming, de bestuurders die op dat ogenblik in functie zijn en samen optredend, voor de vereffening instaan. De vereffenaar(s) treedt(treden) pas in functie na bevestiging van zijn(hun) benoeming door de rechtbank van koophandel.
Bij gebreke aan andere bepalingen in de akte van benoeming, beschikken de personen belast met de vereffening te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.
De aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening alsook de vergoeding van de vereffenaar(s).
De vereffening wordt afgesloten volgens de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.



CHARLES WOESTE (JETTE)

CHARLES WOESTE (JETTE)

DE VASTGOEDBEVAK EN DIENS FISCAAL STELSEL

De hierna vermelde gegevens zijn gebaseerd op de fiscale wetgeving en de gebruikelijke werkwijze op fiscaal vlak die van toepassing zijn op het moment van de redactie van dit jaarverslag. Ze kunnen derhalve in de toekomst worden gewijzigd, mogelijks met terugwerkende kracht, en worden enkel en alleen ter informatie meegedeeld.

Elke aandeelhouder en elke potentiële investeerder wordt uitgenodigd om bij zijn of haar eigen adviseurs te rade te gaan aangaande de fiscale implicaties in België en in het buitenland van de aankoop, het bezit en de overdracht van aandelen Home Invest Belgium en de ontvangst van de dividenden en producten van aandelen van de vennootschap.

Vastgoedbevak

De vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (Vastgoedbevak) is een organisme van collectieve beleggingen in vastgoed opgericht in 1995. Het statuut is vergelijkbaar met dit in diverse landen: "Real Estate Investment Trusts" (REITs) in de Verenigde Staten, "Fiscale Beleggingsinstellingen" (FBI) in Nederland, "Grundwertpapiere" in Duitsland, en "Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées" (SIICs) in Frankrijk.

De vastgoedbevak werd opgericht door de wetgever om een grote transparantie in vastgoedbeleggingen te garanderen en een maximale winstuitkering toe te kennen en tegelijkertijd te genieten van een groot aantal voordelen, met name op fiscaal vlak.

Het statuut van de vastgoedbevak wordt geregeld door de wet van 3 augustus 2012 met betrekking tot bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

Onder toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), is de vastgoedbevak onderworpen aan een specifieke reglementering, waarvan de voornaamste kenmerken zijn:

- het gaat om een vennootschap met vast kapitaal;
- beurgenoemd waarvan ten minste 30 % van de aandelen op de markt worden aangeboden;
- de activiteiten zijn beperkt tot beleggingen in vastgoed;
- de schuldgraad is beperkt tot 65 % van het totaal van de activa in marktwaarde;
- de portefeuille wordt geboekt aan de reële waarde, zonder afschrijving van de gebouwen;
- een gediversifieerde portefeuille: geen enkel gebouw mag meer dan 20 % van het patrimonium uitmaken, behoudens afwijking toegestaan door de FSMA;

- er gelden zeer strenge regels inzake belangenconflicten;
- trimestriële evaluatie van het patrimonium door een onafhankelijke expert;
- vrijstelling van vennootschapsbelasting – tenzij op de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen - voor zover de vastgoedbevak de verplichting van minimumuitkering, zoals bepaald in artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 naleeft;
- specifieke fiscale behandeling van de roerende voorheffing voor dividenden die uitgekeerd worden door residentiële vastgoedbevaks, zoals Home Invest Belgium. Sinds de nieuwe programmawet van 27 december 2012 moeten residentiële vastgoedbevaks minimum 80% van hun portefeuille beleggen in residentieel vastgoed in een lidstaat van de Europese Ruimte om te kunnen genieten van roerende voorheffing van 15% op de dividenden betaald aan de aandeelhouders (in plaats van 25% voor andere vastgoedbevaks; meer details hieronder). Zij beschikken over een overgangperiode van 2 jaar om zich daarmee in regel te stellen. De drempel vóór de programmawet van 27 december 2012 bedroeg immers slechts 60% van de totale waarde van de portefeuille.

Vennootschappen die aan de FSMA hun erkenning als vastgoedbevak aanvragen of die met een vastgoedbevak fusioneren, zijn onderworpen aan een specifieke belasting ("exit taks")¹, vergelijkbaar met een liquidatiebelasting, op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves, aan 16,5 %, vermeerderd met de bijkomende crisisbijdrage van 3 %, hetzij een totaal van 16,995%.

Home Invest Belgium is op 16 juni 1999 erkend als vastgoedbevak.

¹ De berekening van de exit taks is gepreciseerd in de administratieve omzendbrief van 23 december 2004 met referentie AFER nr. 43/2004.

Dividenden – toepasselijk stelsel vanaf 1 januari 2013¹

Belgische natuurlijke personen	Voor de Belgische natuurlijke personen die handelen op privé-vlak en die aan de personenbelasting onderworpen zijn, zijn de uitgekeerde dividenden door Home Invest Belgium onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%. Voor de Belgische natuurlijke personen, die beroepsmatig handelen, zijn de ontvangen dividenden belastbaar tegen de normale belastingvoet in de personenbelasting.
Belgische rechtspersonen	Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, zijn de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%.
Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België	De uitgekeerde dividenden zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%. De Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België worden in principe belast op de geïnde dividenden van een vastgoedbevak 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 toepassing zijn. De roerende voorheffing van 15% aan de bron afgehouden kan ingebracht worden in de belastingsaangifte en aldus eventueel mogelijk teruggevorderd worden.
Niet-inwoners, natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen zonder vaste inrichting in België	De dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium zijn onderworpen aan een inhouding aan de bron (roerende voorheffing) in België van 15%, behalve wanneer een vermindering van de aanslagvoet voorzien is via conventie ter vermijding van de dubbelbelasting.

¹ Sinds 1 januari 2013 bedraagt de roerende voorheffing op de dividenden van de residentiële vastgoedbevaks (waaronder Home Invest Belgium) 15% tegenover voordien een vrijstelling van roerende voorheffing.

Meer- en minwaarden

Belgische natuurlijke personen	In België zijn de meerwaarden, die bij verkoop van aandelen door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd in het kader van het normaal beheer van zijn privépatrimonium, niet belastbaar en zijn de minwaarden fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een heffing van 33 %, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen afhankelijk van de woonplaats, indien de gerealiseerde meerwaarden beschouwd worden als zijnde gerealiseerd buiten het normaal beheer van het privépatrimonium. Tevens kunnen ze belast worden tegen het tarief van 16,5 %, te vermeerderen met de gemeentelijke opcentiemen afhankelijk van de woonplaats, indien de aandelen worden overgedragen aan een vennootschap waarvan de maatschappelijke zetel, de belangrijkste vestiging of de zetel van directie of administratie zich niet in een lidstaat van de Economische Ruimte bevindt en de overdrager gedurende de laatste 5 jaar meer dan 25% van de rechten van de vennootschap had waarvan de aandelen zijn overgedragen. Belgische natuurlijke personen die deze aandelen houden in het kader van een beroepsactiviteit, worden belast op de meerwaarde die ze realiseren op de verkoop van aandelen tegen de gewone progressieve tarieven van de personenbelasting, of tegen 16,5 %, indien ze sinds meer dan 5 jaar in hun bezit zijn.
Belgische rechtspersonen	De meerwaarden die op de verkoop van aandelen Home Invest Belgium worden gerealiseerd door Belgische rechtspersonen die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen zijn, zijn in principe in België niet belastbaar. De minwaarden op de aandelen zijn fiscaal niet aftrekbaar.
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 in België. De (vastgestelde of gerealiseerde) minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.
Niet-inwoners, natuurlijke personen of vennootschappen zonder vaste inrichting in België	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. De meerwaarden die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium door niet-inwoners, natuurlijke personen of vennootschappen, worden gerealiseerd, zijn in principe niet belastbaar in België. Per uitzondering, is het mogelijk dat een fysieke persoon, die geen rijksinwoner is, belast wordt op de meerwaarden, gerealiseerd door een familiale participatie van minstens 25% bij de overdracht van een onderneming, opgericht buiten de Europese Economische Ruimte. De minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar in België.

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, die sinds 1 januari 2013 0,25% van de transactieprijs bedraagt. Het bedrag van de taks op de verhandeling van effecten is beperkt tot € 740 per transactie en per partij.

In geen geval is een taks op beursverrichtingen verschuldigd door de volgende personen:

- professionele tussenpersonen, beschreven in artikel 2, 9° en

10° van de Wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen;

- verzekeringsondernemingen, beschreven in artikel 2, §1 van de Wet op het verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, §3, 6° van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 4 december 1990, die voor eigen rekening handelen; of
- niet-rijksinwoners (tegen aflevering van een attest van hun status als niet-rijksinwoner in België).

Taks op de fysieke levering van effecten aan toonder

Ingevolge de wet van 14 december 2005, is sinds 1 januari 2008 de fysieke levering van aandelen van Home Invest Belgium niet meer mogelijk.



LES ERABLES (SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE)

ALLIÉS - VAN HAELEN (VORST)

VERKLARINGEN

Informatie met betrekking tot de toekomst

Dit financieel jaarverslag bevat informatie die betrekking heeft op de toekomst, die gebaseerd is op inschattingen en projecties van de vennootschap en op redelijke verwachtingen die gekoppeld worden aan evenementen en externe factoren. Door hun aard, bevat deze informatie die betrekking heeft op de toekomst risico's en onzekere elementen die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de huidige verwezenlijkingen verschillen van de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de verwezenlijkingen die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte informatie. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Verantwoordelijke personen

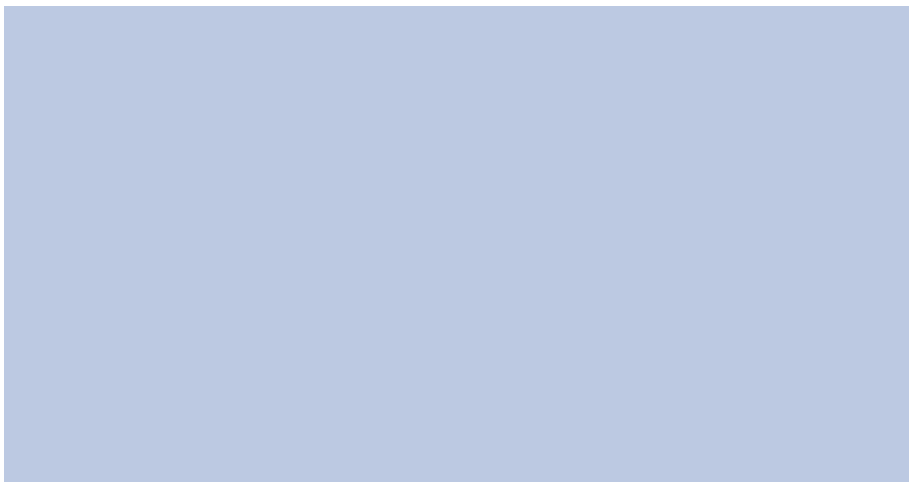
De gedelegeerd bestuurder van Home Invest Belgium, de heer Xavier Mertens, is verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit financieel jaarverslag. Hij heeft er zich op toegelegd om de informatie in dit financieel jaarverslag te controleren en verklaart dat bij zijn weten, na hiervoor alle redelijke maatregelen te hebben genomen, de hierin opgenomen gegevens aan de realiteit beantwoorden en dat geen enkel gegeven werd weggelaten dat de draagkracht van dit financieel jaarverslag zou kunnen wijzigen.

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 te maken hebben.



JOURDAN - MONNAIES (SINT-GILLIS)



GENT - ZUID (GENT)

Verklaring inzake informatie afkomstig van derden

De informatie weergegeven in onderhavig financieel jaarverslag die afkomstig is van derden, zoals het verslag van de vastgoedexpert en het verslag van de commissaris, is met hun akkoord opgenomen in het jaarverslag. Home Invest Belgium verklaart dat informatie afkomstig van derden waarheidsgetrouw weergegeven is in onderhavig financieel jaarverslag 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 bedrieglijk zou zijn.

Historische financiële informatie

De financiële jaarverslagen sinds het boekjaar 2001 (die de geconsolideerde financiële staten samen met een verkorte versie van de statutaire rekeningen, het beheersverslag, het verslag van de commissaris en het verslag van de vastgoedexpert omvatten) en de halfjaarlijkse financiële verslagen kunnen geraadpleegd worden op de website www.homeinvestbelgium.be.

Alle financiële verslagen sinds het boekjaar 2001 zijn in onderhavig financieel verslag per referentie geïntegreerd.

Strategie of overheids- en andere factor

Voor om het even welke strategie of overheidsfactor of factor van economische, budgettaire, monetaire of politieke aard, die de activiteiten van Home Invest Belgium gevoelig heeft beïnvloed of zou kunnen beïnvloeden, rechtstreeks of onrechtstreeks, zie het hoofdstuk "Risicofactoren".

Lopende rechtsgedingen of scheidsrechtelijke procedures

Er loopt op heden geen enkele procedure die zo belangrijk is dat ze een aanzienlijk effect zou kunnen hebben op de financiële toestand of de rendabiliteit van de vennootschap.

Verklaringen betreffende de bestuurders en het uitvoerend management

De Raad van bestuur van Home Invest Belgium verklaart dat bij haar weten:

- in de loop van de laatste vijf jaar, geen enkele van haar bestuurders of leden van het uitvoerend management werden veroordeeld wegens fraude, geen enkele officiële beschuldiging of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een wettelijke of toezichthoudende overheid en dat ze, in hun hoedanigheid van bestuurder, niet bij een faillissement, een sekwester of een vereffening betrokken zijn geweest en dat geen enkele van de bestuurders of leden van het uitvoerend management door een rechtbank werden verhinderd om op te treden als lid van een bestuursorgaan of directie of om betrokken te zijn bij het beheer en het bestuur van de zaken van Home Invest Belgium;
- met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Daarentegen omvatten de overeenkomsten voor levering van diensten afgesloten met het uitvoerend management bepalingen inzake opzeg en verbrekingsvergoeding (zie hoofdstuk "Beheerverslag – Corporate governance");
- tot op heden geen enkel optierecht op Home Invest Belgium aandelen werd toegekend;
- er tussen de bestuurders geen enkele familieband bestaat, met als enige uitzondering deze tussen de heren Johan en Liévin Van Overstraeten (broers).

Pro forma financiële informatie

Tijdens het boekjaar onder beschouwing werd geen enkele transactie afgesloten met een impact van meer dan 25 % op één van de activiteitsindicatoren van de vennootschap, in de zin van de paragrafen 91 en 92 van de aanbeveling van het C.E.S.R. in verband met de toepassing van Verordening nr. 809/2004 van de Europese Commissie inzake het prospectus. De bekendmaking van pro forma financiële informatie is dus niet vereist.



JOURDAN 85 (SINT-GILLIS)



JOURDAN 85 (SINT-GILLIS)

Belangrijke wijzigingen sinds het einde van het boekjaar

Buiten de acquisitie van de gebouwen van het vastgoedcertificaat "Louvain-la-Neuve 1976" dat in dit verslag wordt toegelicht, heeft er zich geen enkele belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan sinds het afsluiten van het boekjaar 2012.

Bijkomende informatie meegedeeld in het kader van bijlage I van het Reglement (CE) nr. 809/2004 van de Commissie:

Er is geen enkele beperking mee te delen inzake het gebruik van het kapitaal, die 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 (zie hoofdstuk «Beheerverslag -Corporate governance») 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 Reglement (CE) nr. 809/2004, behalve de ondertekening van de overeenkomst houdende inbreng van een gebouw Marcel Thiryiaan te St Lambrechts Woluwe met de NV AXA Belgium onder opschortende voorwaarden gedateerd op 5 juli 2012 (zie hierboven "Beheerverslag").

De belangrijke contracten afgesloten gedurende de twee laatste boekjaren van de vastgoedbevak zijn uiteengezet in het beheersverslag van dit financieel jaarverslag of in dat van het boekjaar 2011, dat kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap www.homeinvestbelgium.be



PLACE DU JEU DE BALLE
(LASNE)



GIOTTO (EVERE)

LEXICON

Bedrijfsmarge

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

Bezettingsgraad

Het bezettingspercentage is het percentage huur dat door bezette gebouwen wordt gegenereerd, vermeerderd met de huurwaarborgen voor leegstaande gebouwen, in verhouding tot de som van huur van de bezette gebouwen en de geraamde huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

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.

EPRA

«European Public Real Estate Association»: een vereniging die op de beurs genoteerde Europese genoteerde vastgoedbedrijven groepeerd, met de bedoeling de sector te promoten en deze aantrekkelijker te maken als directe vastgoedinvestering, dankzij een grotere liquiditeit, toegankelijkheid en transparantie van de vastgoedinvesteringsbedrijven (www.epra.com).

EPRA NAV

«EPRA NAV» stemt overeen met de waarde van het netto actief (WNA), aangepast om, onder andere, de reële waarde van de financiële dekkingsinstrumenten uit te sluiten.

Floor-double Cap

Floor en Cap zijn financiële producten die de klant bescherming bieden tegen respectievelijk de daling en de stijging van de rentevoeten.

Geschatte brutohuurwaarde (GHW)

De huurwaarde die volgens de vastgoedexpert overeenkomt met de markthuurlaai.

Huuroppervlakten

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.

IRS

Een 'Interest rate swap' is een uitwisseling van rentevoeten tussen twee partijen met het oog op de uitwisseling van hun blootstelling aan het risico op schommelingen van de rentevoeten.

Lopende brutohuur

De laatste lopende brutohuur per maand of per kwartaal, van kracht op 31 december 2012 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 opgenomen 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 courant resultaat exclusief de impact van IAS 39

Het netto courant resultaat met uitsluiting van de meer- of minwaarden op de indekkingsinstrumenten die als inefficiënt worden beschouwd volgens IAS 39.

Netto courante marge

(Netto resultaat - resultaat op de portefeuille) / vastgoedresultaat.

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 dividend op het einde van het boekjaar, in afwachting van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders.

Operationele marge voor de lastingen

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

Pay out ratio

De pay out 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 tot stuk per stuk verkoop.
- 10 of 12,5 %, naargelang het Gewest waarin het betrokken gebouw ligt, voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen tot stuk per stuk verkoop en die een

investeringswaarde hebben van minder dan € 2,5 miljoen;

- 2,5 % voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen tot stuk per stuk verkoop, en die een investeringswaarde hebben van meer dan € 2,5 miljoen.

Return

De return voor de aandeelhouder is gelijk aan het dividend van het boekjaar plus de toename van de netto inventariswaarde tijdens het boekjaar.

Roll-over krediet

Krediet op middellange of lange termijn dat kan worden opgenomen onder de vorm van één of meer al dan niet hernieuwbare voorschotten op korte termijn. De looptijd van de voorschotten is onderverdeeld in opeenvolgende renteperiodes, met elk hun eigen rentevoet. Op die manier, kunnen investeringen op middellange of lange termijn gefinancierd worden aan op korte termijn variabele, dus gunstiger rentevoeten.

Straight Loan

Voorschot met vaste termijn. Krediet onder de vorm van cashvoorschotten van een vast bedrag en voor een vaste duur, dat integraal terugbetaald moet worden op vervaldatum.

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 2012, op jaarbasis, exclusief huurgaranties en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten.

NOTA'S

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

NOTA'S

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2013

Bersbericht van het boekjaar 2012	vrijdag 1 maart 2013
Online zetten van het financieel jaarverslag op de website	dinsdag 2 april 2013
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2012	dinsdag 7 mei 2013
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2013	dinsdag 7 mei 2013
Uitbetaling dividend boekjaar 2012	vrijdag 17 mei 2013
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten per 30 juni 2013	vrijdag 30 augustus 2013
Tussentijdse verklaring: resultaten per 30 september 2013	vrijdag 15 november 2013

2014

Bersbericht van het boekjaar 2013	vrijdag 28 februari 2014
Online zetten van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 3 april 2014
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2013	dinsdag 6 mei 2014
Tussentijdse verklaring: resultaten per 31 maart 2014	dinsdag 6 mei 2014
Uitbetaling dividend boekjaar 2013	vrijdag 16 mei 2014



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 FSMA in overeenstemming met artikel 23 van voornoemde wet op 18 maart 2013.

Home Invest Belgium heeft voor het Frans gekozen als officiële taal; enkel het Franstalig financieel jaarverslag heeft bewijskracht.

De Nederlandstalige en Engelstalige versies zijn vertaald onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium.

Le rapport financier annuel en français faisant foi peut être obtenu au siège social de la société.

Het financieel jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

The annual financial report in English is available at the head office of the company.

Design en ontwerp: www.comfi.be

Home Invest Belgium is een residentiële vastgoedbevak die in juni 1999 werd opgericht en genoteerd staat op de continuummarkt van NYSE Euronext Brussels.

Op 31 december 2012 bestaat de vastgoedportefeuille uit 73 gebouwen op 42 sites voor een totale oppervlakte van ongeveer 125 000 m², goed voor een reële waarde van € 242 miljoen, ontwikkelingsprojecten en gebouwen bestemd voor verkoop uitgezonderd.

De activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Op 31 december 2012 bedraagt de totale beurskapitalisatie van Home Invest Belgium € 217 miljoen.

www.homeinvestbelgium.be



Home Invest Belgium NV

Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Woluwedal 60, Bus 4
B -1200 Brussel



T +32 2 740 14 50 - F +32 2 740 14 59
info@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPR: 0420.767.885 | ISIN BE 003760742