



*Housing life*



Financieel jaarverslag  
**2008**

# INHOUD

I. RISICOFACTOREN	2.
II. BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	8.
III. GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG	12.
1. Strategie	13.
2. Markante feiten van het boekjaar	15.
3. Overzicht van de geconsolideerde jaarrekening	19.
4. Gebeurtenissen sinds de afsluiting van het boekjaar	26.
5. Informatie in het kader van artikel 34 van het K.B. van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandelingen op een belgische gereglementeerde markt	27.
IV. HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS	28.
1. Notering en vergelijkingen	29.
2. Netto inventariswaarde en disagio	31.
3. Verhandeld volume en omloopsnelheid	33.
4. Dividendbeleid	34.
5. Return voor de aandeelhouder	35.
6. Aandeelhouderschap – Free float	36.
7. Agenda van de aandeelhouder	37.
V. VASTGOEDVERSLAG	38.
1. Toestand van de residentiële vastgoedmarkt in België	40.
2. Verslag van de vastgoedexpert voor het boekjaar 2008	44.
3. De geconsolideerde vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium	46.
VI. FINANCIËLE STATEN	62.
1. Geconsolideerde balans	64.
2. Geconsolideerde resultatenrekening	65.
3. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	66.
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	68.
5. Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten	69.
6. Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde rekeningen	94.
7. Statutaire jaarrekening	95.
VII. VOORUITZICHTEN	100.
1. Vooruitzichten 2009-2011	101.
2. Verslag van de Commissaris	105.
VIII. CORPORATE GOVERNANCE	106.
1. Naamloze vennootschap	108.
2. Raad van Bestuur	108.
3. Uitvoerend management	114.
4. Beheersteam	117.
5. Commissaris	117.
6. Vastgoedexpert	118.
7. Voorkoming van belangenconflicten	118.
8. Voorkoming van misbruik van voorkennis	119.
9. Depothoudende bank	119.
IX. PERMANENT DOCUMENT	120.
1. Algemene inlichtingen	121.
2. Maatschappelijk kapitaal	123.
3. Gecoördineerde statuten op 31 december 2008	123.
4. De vastgoedbevak: wettelijk kader en fiscaal stelsel	136.
X. VERKLARINGEN	140.
KERNCIJFERS	Bladwijzer

# KERNCIJFERS

## VASTGOEDPORTEFEUILLE

Globale cijfers	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2000
<b>Totale oppervlakte</b>	111 091m <sup>2</sup>	92 848m <sup>2</sup>	82 867m <sup>2</sup>	73 871m <sup>2</sup>	58 602m <sup>2</sup>	34 626m <sup>2</sup>
<b>Aantal gebouwen</b> <sup>(1)</sup>	92	79	75	56	52	22
<b>Aantal sites</b>	50	41	37	26	22	12
<b>Aantal huurcontracten</b>	992	800	659	621	510	318
<b>Bezettingsgraad</b> <sup>(2)</sup>	96,00 %	96,99 %	96,77 %	91,26 % <sup>3</sup>	97,79 %	99,08 %

(1) De berekeningswijze werd eind 2005 gewijzigd.

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

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

## RESULTATEN

In duizenden €	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
	IFRS geconsolideerd	IFRS geconsolideerd	IFRS geconsolideerd
<b>Netto huurresultaat</b>	11 690,47	10 291,49	8 973,38
<b>Vastgoedresultaat</b>	11 025,81	9 660,84	8 499,69
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (EBIT)</b> <sup>(1)</sup>	7 818,40	6 758,83	5 866,46
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	-489,47	3 554,56	5 668,15
<b>Operationeel resultaat</b>	7 328,92	10 313,38	11 534,60
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	5 309,63	8 631,53	9 770,24
<b>Netto resultaat</b>	5 273,37	8 586,75	9 737,37
<b>Netto courant resultaat</b> <sup>(2)</sup>	5 762,84	5 032,19	4 069,23
<b>Uitkeerbaar resultaat</b> <sup>(3)</sup>	6 751,73	5 619,34	4 569,24
<b>Dividend van het boekjaar</b> <sup>(4)</sup>	5 842,71	4 986,02	3 815,39

(1) Earnings Before Interest and Taxes.

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

(3) Uitkeerbaar resultaat op geconsolideerde basis. Het statutair uitkeerbaar resultaat volgens de bepalingen van het K.B. van 21 juni 2006 bedraagt € 6 825 195,88.

(4) Het statutaire dividend van het boekjaar 2008 bedraagt € 5 873 182,34 en het dividend 2007 bedraagt € 5 010 911,10. Deze dividenden omvatten het aan dochteronderneming Home Invest Management te betalen dividend.

## BALANSEN

In duizenden €	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
	IFRS geconsolideerd	IFRS geconsolideerd	IFRS geconsolideerd
<b>Vastgoedbeleggingen (reële waarde)</b> <sup>(1)</sup>	198 099,32	159 857,03	140 839,49
<b>Investeringswaarde van de portefeuille</b> <sup>(2)</sup>	218 821,40	179 533,21	154 250,09
<b>Eigen vermogen</b>	147 090,63	118 831,68	111 762,54
<b>Totale schulden</b> <sup>(3)</sup>	65 001,86	49 341,94	38 672,78
<b>Schuldgraad</b> <sup>(3)</sup>	30,31 %	29,26 %	25,68 %

(1) Zonder voor verkoop bestemde gebouwen en projektontwikkelingen.

(2) Investeringswaarde, aktekosten inbegrepen, zoals geschat door de vastgoedexpert, zonder de kortlopende en langlopende vorderingen van de erfpacht Belgradostraat en de vastgoedleasing Residentie Lemaire, maar met het te verkopen vastgoed inbegrepen.

(3) Totale schulden berekend volgens de bepalingen van het K.B. van 21 juni 2006 artikel 6, waarbij het dividend van het boekjaar 2008 in het eigen vermogen blijft tot aan de gewone Algemene Vergadering van 6 mei 2009.

# KERNCIJFERS

## RATIO'S

In %	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
	IFRS geconsolideerd	IFRS geconsolideerd	IFRS geconsolideerd
<b>Brutorendement op de ontvangen of gewaarborgde huurgelden</b>	6,07%	6,08 %	6,22 %
<b>Bedrijfsmarge <sup>(1)</sup></b>	70,91%	69,96 %	69,02 %
<b>Bedrijfsmarge voor belastingen <sup>(2)</sup></b>	52,60%	52,55 %	48,26 %
<b>Netto courante marge <sup>(3)</sup></b>	52,27%	52,09 %	47,87 %
<b>Uitkeringspercentage <sup>(4)</sup></b>	86,54%	88,73 %	83,50 %

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

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

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

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

## GEGEVENS PER AANDEEL <sup>(1)</sup>

In €	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
	IFRS geconsolideerd	IFRS geconsolideerd	IFRS geconsolideerd
<b>Netto inventariswaarde (vóór winstuitkering)</b>	52,71	54,82	51,55
<b>Vastgoedresultaat</b>	4,45	4,46	4,99
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille</b>	3,16	3,12	3,44
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	-0,20	1,64	3,33
<b>Netto resultaat</b>	2,13	3,96	5,72
<b>Netto courant resultaat <sup>(2)</sup></b>	2,33	2,32	2,39
<b>Waardetoeename <sup>(3)</sup></b>	-2,11	3,27	3,40
<b>Dividend (bruto = netto) <sup>(4)</sup></b>	2,36	2,30	2,24
<b>Return voor de aandeelhouder <sup>(5)</sup></b>	0,25	5,57	5,64
<b>Return in % <sup>(6)</sup></b>	0,46 %	10,81 %	11,71 %

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

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

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

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

(5) Dividend + waardetoeename tijdens het boekjaar.

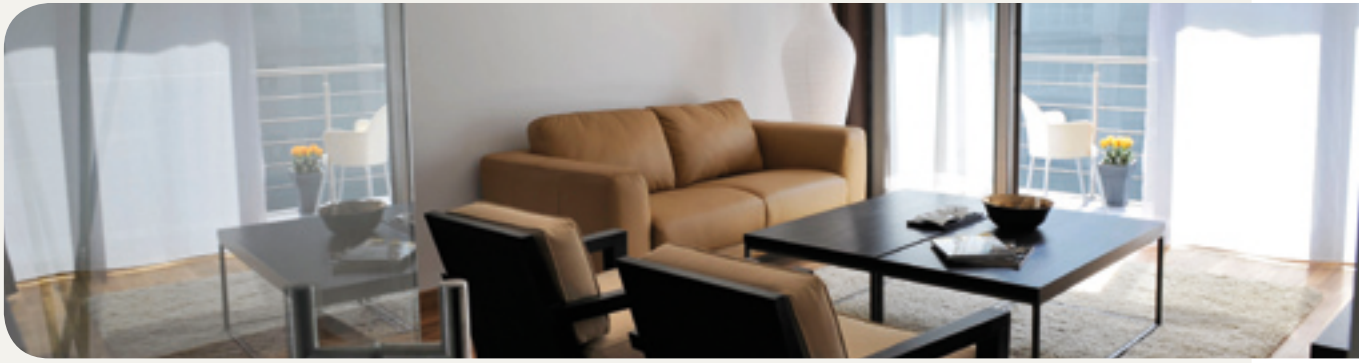
(6) Idem, gedeeld door de netto-inventariswaarde in het begin van de periode.

## AANTAL AANDELEN

Gewone aandelen	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/5/2004	31/5/2000
	IFRS geconsolideerd <sup>(1)</sup>	IFRS geconsolideerd <sup>(2)</sup>	IFRS geconsolideerd	IFRS geconsolideerd (van 01/01 tot 31/12/2005)	Statutair (Belgian GAAP)	Statutair (Belgian GAAP)
<b>Per einde boekjaar</b>	2 790 465	2 167 833	2 167 833	1 472 453	1 465 909	1 103 362
<b>Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen</b>	2 475 725	2 167 833	1 703 298	1 471 362	1 358 318	1 103 362

(1) 2 803 377 aandelen per 31/12/2008 waarvan 12 912 aandelen die aangehouden worden door Home Invest Management, die moeten worden uitgesloten cfr IAS 33 § 20.

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



## PROFIEL

Het op 16 juni 1999 als vastgoedbevak erkende Home Invest Belgium (afgekort 'HIB') is de eerste vanuit privé-initiatief opgerichte residentiële vastgoedbevak van het land.

Het concept van vastgoedbevak (beleggingsvennootschap met vast kapitaal in vastgoed) kan daarbij vergeleken worden met dat van de Amerikaanse REITS ('Real Estate Investment Trusts') en de Franse SIIC's ('Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées'). Bovendien geniet HIB als vastgoedbevak ook van een gunstig belastingstelsel (zie hoofdstuk IX, punt 4).

In de loop van haar 10-jarige bestaan is HIB erin geslaagd om een diepgaande kennis op het vlak van beleggingen in residentieel vastgoed op te bouwen. Vandaag is de vennootschap dan ook houder van een vastgoedportefeuille met een reële waarde van om en bij de 200 miljoen euro die voor 76,3 % in appartementen en woonhuizen belegd is. Deze bevinden zich voornamelijk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat bekend staat voor het dynamisme en de rendabiliteit van zijn huurmarkt, zijn beperkte huurleegstand en zijn kwalitatieve woningen.

Door de risico's over bijna 1000 huurders te spreiden en zich geografisch te blijven concentreren op de Brusselse residentiële markt, de grootste met tegelijkertijd ook het belangrijkste groeipotentieel in België, kan HIB haar investeerders een uitstekend veiligheidsniveau bieden in combinatie met erg mooie vooruitzichten op middellange en lange termijn.

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

## MISSIE

Als institutionele belegger in de residentiële huurmarkt draagt HIB bij tot één van de meest fundamentele rechten en noden van de bevolking: het recht op een behoorlijke huisvesting (art. 23 van de Grondwet).

HIB maakt er immers een erezaak van om zowel haar aandeelhouders als haar huurders – haar twee belangrijkste 'stakeholders' – tevreden te stellen: de vennootschap hecht dan ook evenveel belang aan de creatie van aandeelhouderswaarde, als aan de kwaliteit van de diensten die ze aan haar huurders verstrekt.

Zo neemt HIB op haar manier deel aan de realisatie van levensprojecten door gezinnen aantrekkelijke woningen ter beschikking te stellen. Van hun kant kunnen de aandeelhouders dan weer genieten van een onmiddellijk nettorendement en waardecreatie op termijn voor hun investering, binnen het strikte wettelijke kader dat van toepassing is op vastgoedbevaks (zie het beheersrapport van hoofdstuk III).

Een van de meest fundamentele rechten en noden van de bevolking: het recht op een behoorlijke huisvesting.

# Expertise

voor een standvastige progressie



## RISICOFACTOREN



Home Invest Belgium oefent haar activiteit in een voortdurend evoluerende omgeving uit, wat bepaalde risico's met zich meebrengt. De concretisering van deze risico's kan een ongunstig effect op de onderneming, haar activiteit, haar vooruitzichten, haar financiële situatie of haar resultaten hebben. Met deze risico's moet dan ook rekening gehouden worden bij het nemen van beslissingen over investeringen, hun financiering en het beheer van de onderneming.

Home Invest Belgium streeft ernaar om deze risico's zo goed mogelijk te beheren om stabiele en terugkerende huurinkomsten, alsook een potentieel aan meerwaarden, te genereren.

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

## 1. Het economische risico - risico's eigen aan vastgoedinvesteringen

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

De voornaamste risico's van een investering in vastgoed hebben daarbij te maken met:

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

Deze verschillende factoren kunnen positieve of negatieve schommelingen van de vastgoedwaarden, van de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille of van de onderhouds- en renovatiekosten veroorzaken.

Verder dient er op gewezen te worden dat:

- huurgelden geïndexeerd zijn, zodat de huurinkomsten van een vastgoedbevak normaal gezien, bij gelijkblijvende portefeuille en bezettingsgraad, met de inflatie mee evolueren;
- de investering in een vastgoedbevak doorgaans beschouwd wordt als een investering op middellange of lange termijn, voor een minimumduur van 2 jaar;
- het aandeel van Home Invest Belgium beursgenoteerd is en de koers dus ook schommelt op basis van de beursevolutie en onderhevig is aan de evolutie van de rentevoeten.

Op 31 december 2008 telde de beleggingsportefeuille van Home Invest Belgium 992 huureenheden, goed voor een totale bebouwde oppervlakte van 111 091 m<sup>2</sup>, verspreid over het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (74,2 %), het Vlaams Gewest (9,1 %) en het Waals Gewest (16,7 %).

Gelet op het feit dat de evolutie van vraag en aanbod op de vastgoedmarkt beïnvloed wordt door de algemene economische conjunctuur, zal de recente verslechtering van de belangrijkste Belgische macro-

economische indicatoren wellicht gevolgen hebben voor het activiteitsniveau en de ontwikkelingsvooruitzichten van Home Invest Belgium, alsook voor de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Om die negatieve gevolgen te beperken, diversifieert Home Invest Belgium haar investeringen in segmenten en locaties van de residentiële markt die de neiging hebben om anders te evolueren ten opzichte van de economische conjunctuur.

De Raad van bestuur en het team van het Uitvoerend Management van Home Invest Belgium spannen zich bovendien in om de portefeuille van de vastgoedbevak voortdurend een toegevoegde waarde te bezorgen door de kwaliteit van haar commercieel en technisch beheer, een nauwkeurige selectie van nieuwe investeringen en een degelijke analyse van de mogelijkheden op het vlak van desinvestering.

## 2. Het inflatierisico

Bij constante rentevoeten heeft Home Invest Belgium maar weinig last van het inflatierisico, aangezien de huren regelmatig geïndexeerd worden in functie van de evolutie van de gezondheidsindex of de index van de consumptieprijzen.

Bij een verhoging van de nominale rente leidt een zwakke inflatie echter tot een verhoging van de reële rente en dat houdt een wezenlijk risico in, dat gekenmerkt wordt door financiële lasten die sneller stijgen dan de indexering van de inkomsten. Home Invest Belgium heeft echter de nodige maatregelen getroffen om zich tegen dat type risico in te dekken (zie punt 3 hieronder).

## 3. Het renterisico en het wisselkoersrisico

Wat de financiering van haar activiteiten betreft, handhaaft Home Invest Belgium een duidelijk en voorzichtig beleid dat tot uiting komt in de wil om de vennootschap - en haar aandeelhouders - niet bloot te stellen aan eventuele toekomstige rentestijgingen. Daartoe werd door de Raad van bestuur de doelstelling vastgelegd om de proportie van de kredieten met een



(niet door indekkingsinstrumenten gedekte) variabele rentevoet ten opzichte van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille onder de 15 % te houden.

De vastgoedbevak gaat overigens door met haar dynamisch beheer van de beschikbare kasmiddelen die in de eerste plaats gebruikt worden om bepaalde kredietlijnen tijdelijk te verminderen, onder voorbehoud van latere wederopnemingen.

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

- € 1 543 240 in de vorm van beschikbare liquiditeiten;
- € 24 948 865 in de vorm van wederopnemingen op verschillende kredietlijnen.

Verder besteedt de vennootschap ook bijzondere aandacht aan het verkrijgen van de beste financieringsvoorwaarden en onderhoudt het Uitvoerend Management daartoe in volle onafhankelijkheid nauwe contacten met diverse financiële instellingen.

De resultaten van dit voorzichtige beleid blijken uit het onderstaande overzicht van de kredietlijnen, waarover Home Invest Belgium op 31 december 2008 beschikte.

De Raad van bestuur heeft aldus naar zijn oordeel het renterisico op een gepaste manier ingedekt.

Voor het overige heeft Home Invest Belgium geen enkel gebouw in hypotheek gegeven, noch andere zekerheden gesteld ten voordele van haar schuldeisers.

Home Invest Belgium realiseert haar volledige omzet en kosten bovendien binnen de eurozone en ook de financiering wordt integraal voorzien in euro. Home Invest Belgium is dus niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

Een daling van de rentevoeten leidt echter wel automatisch tot een verlaging van de reële waarde van de hedginginstrumenten<sup>1</sup>. Deze verlaging verklaart gedeeltelijk de daling van de NIW per aandeel in de loop van het boekjaar 2008, van € 54,82 naar € 52,71. Een eventuele verdere verlaging van de rentevoeten zou een bijkomende daling van de NIW per aandeel kunnen veroorzaken.

Home Invest Belgium loopt geen wezenlijk prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico of kasstroomrisico.

<sup>1</sup> De daling van de reële waarde van de financiële instrumenten werd op 31 december 2008 in het eigen vermogen geboekt.

	Bank	Bedrag van de kredietlijnen (€)	Type	Opgenomen (€)	Vervaldatum
	ING	2 500 000	Roll-over krediet	125 000	25/07/2010
	ING	14 950 000	Roll-over krediet	14 950 000	31/05/2012
	ING	9 400 000	Roll-over krediet	9 400 000	30/09/2012
	ING	6 540 000	Roll-over krediet	6 540 000	31/05/2012
	ING	6 000 000	Roll-over krediet	6 000 000	01/08/2013
<b>Kredieten met variabele rentevoet</b>	FORTIS	6 250 000	Roll-over krediet	6 250 000	30/09/2013
	FORTIS	6 250 000	Roll-over krediet	2 000 000	30/09/2013
	DEXIA	9 400 000	Roll-over krediet	9 400 000	27/11/2014
	DEXIA	11 350 000	Roll-over krediet	0	31/12/2014
	ING	12 000 000	Roll-over krediet	5 922 343	31/12/2014
	ING	450 000	Straight loan	0	-
	FORTIS	446 208	Straight loan	0	-
<b>Krediet met vaste rentevoet</b>	DEXIA	958 750	Investeringskrediet	958 750	30/09/2023
	ING	4 960 000	IRS	-	14/06/2009
	DEXIA	11 750 000	IRS	-	31/08/2010
<b>Dekkingen</b>	DEXIA	10 000 000	Floor-dubbele Cap	-	10/07/2013
	ING	20 000 000	IRS	-	20/12/2013

## 4. Structuur van de schulden

De toegestane kredieten zijn voor het merendeel van het 'bullet'- type, wat betekent dat ze in één keer op hun eindvervaldag moeten worden terugbetaald. Rekening houdend met het wettelijke en reglementaire statuut van de vastgoedbevaks, die tot doel hebben te investeren in onroerende activa met geringe risico's - zeker op het vlak van residentieel vastgoed -, is de Raad van bestuur van oordeel dat, in een context van kredietbeperkingen, het risico om op de vervaldatum, geen hernieuwing te bekomen van een vervallen kredietlijn, weliswaar bestaat, maar niettemin tamelijk gering is.

Er dient namelijk opgemerkt dat er in 2009 geen enkel krediet is dat terugbetaald moet worden, en dat het terug te betalen bedrag in juli van het daaropvolgende boekjaar maar gering is ten opzichte van het totaal. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel, streeft Home Invest Belgium er bovendien naar om geconfirmeerde kredietlijnen van lange duur te verkrijgen en hun eindvervaldagen in de tijd te spreiden.

Op 31 december 2008 bedroeg de schuldgraad van Home Invest Belgium ten slotte 30,3 %<sup>1</sup>. Gezien de maximaal toegelaten schuldgraad op 65 % vastgelegd werd, bedraagt de bijkomende leningscapaciteit dus meer dan € 200 miljoen.

## 5. Aan het vastgoedvermogen van Home Invest Belgium gekoppelde risico's

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

### 5.1. Huurgelden - het risico op niet-betaling

De volledige omzet van Home Invest Belgium bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden door verhuur aan derden (particulieren, ondernemingen, ambassades, buitenlandse delegaties en uitbaters van rusthuizen). Onbetaalde huurgelden en een eventuele verlaging van de bezettingsgraad kunnen dan ook een negatieve impact hebben op haar resultaten.

Om dat risico te beperken, voert Home Invest Belgium op de residentiële markt een beleid van gediversifieerde investeringen en dat zowel vanuit geografisch en sectoraal oogpunt bekeken, als wat het type beoogde huurders of het type onderhandelde contracten betreft.

Wat de onbetaalde huurgelden betreft, profiteert de vastgoedbevak bovendien zonder meer van zijn positionering in de sector 'middelmatige-hoger middelmatige prijsklasse' van de markt, van het groot aantal huurders dat ze heeft en van de kwaliteit van de geselecteerde huurders. De niet-invorderbare onbetaalde huur in de loop van de eerste negen boekjaren bedroeg dan ook gemiddeld 0,42 % van de geïnde huur en 1,22 % voor louter het boekjaar 2008.

Binnen de huidige ongunstige economische context zou het percentage onbetaalde huurgelden echter nog kunnen stijgen, omwille van de betalingsmoeilijkheden waarmee sommige huurders te maken zouden kunnen krijgen, een situatie die ook gedeeltelijk de stijging van de onbetaalde huurgelden in de loop van het boekjaar 2008 verklaart. Home Invest Belgium heeft in elk geval diverse maatregelen getroffen om het percentage onbetaalde huurgelden zo laag mogelijk te houden.

Gezien deze maatregelen is de Raad van bestuur over het algemeen van mening dat een eventuele toename van voormeld percentage geen wezenlijke gevolgen voor de resultaten zou mogen hebben.

<sup>1</sup> De schuldgraad wordt berekend in overeenstemming met de bepalingen van artikel 6 van het K.B. van 21 juni 2006.

## 5.2. Beheer

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

Met dat doel voor ogen doet Home Invest Belgium ook een beroep op zorgvuldig uitgekozen externe dienstverleners. Bij een eventuele fout van de beheerders is het financiële risico voor Home Invest Belgium echter klein, omdat de huurgelden en de provisies voor lasten rechtstreeks op bankrekeningen betaald worden, die op naam van Home Invest Belgium of haar dochteronderneming Home Invest Management geopend werden. De beheerders hebben daarbij geen toegang tot de bankrekeningen waarop de huurgelden overgemaakt worden, terwijl de opnemingen op de bankrekeningen waarop de provisies voor lasten overgemaakt worden, strikt beperkt worden.

## 5.3. Kwaliteit en valorisatie van de gebouwen<sup>1</sup>

Home Invest Belgium voert een continu onderhouds- en renovatiebeleid ten opzichte van de gebouwen die ze in portefeuille heeft. Dat doet ze niet alleen om de bestaande huurgelden op peil te houden of zelfs te verhogen, maar ook om de herverhuur of de verkoop van haar onroerende activa te vergemakkelijken. Daarnaast koopt Home Invest Belgium ook sleutel op de deur projecten om zich van de goede kwaliteit van de gebouwen in kwestie te vergewissen met het oog op de lange termijn.

<sup>1</sup> Zie ook punt 1 hierboven.

Bij de aankoop van een gebouw waarin er aanzienlijke renovatiewerken verricht moeten worden, stemt de reële waarde van het gebouw bij de opname ervan in het patrimonium over het algemeen overeen met de staat waarin het zich vóór de renovatie bevindt. Bovendien is de kostprijs van de renovatie daarbij voorzien in het financiële plan dat werd opgesteld, vooraleer de investeringsbeslissing genomen werd.

Het risico dat de gebouwen die de volle eigendom zijn van de vastgoedbevak, door een brand of een andere ramp vernietigd zouden worden, is ten slotte gedekt door aangepaste verzekeringspolissen die hun heropbouwwaarde op 31 december 2008 voor een totaal bedrag van € 147,2 miljoen<sup>2</sup> dekken. De goederen die deel uitmaken van mede-eigendommen zijn dan weer verzekerd voor hun heropbouwwaarde door de verschillende mede-eigendommen.

## 6. Gemiddelde duur van de huurcontracten - opzegging of beëindiging van belangrijke huurcontracten

Gelet op het bijzondere karakter van het residentiële vastgoed en het type gebouwen waarin Home Invest Belgium investeert, is het risico van opzegging over een groot aantal verschillende huurders - bijna duizend - en over gediversifieerde geografische locaties gespreid. Bovendien wordt geen enkel belangrijk gebouw van de portefeuille aan één enkele huurder verhuurd en vertegenwoordigt de belangrijkste huurder slechts 2,73 % van alle huurgelden. Dat risico mag dus als verwaarloosbaar worden beschouwd.

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



**Reeds 10 jaar**  
echt teamwerk met  
kwalitatieve partners

# BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS



Beste aandeelhouders,

We zijn erg blij dat we met u het tienjarige bestaan van Home Invest Belgium (HIB) kunnen vieren en we danken u voor het vertrouwen dat u al deze jaren in ons stelde. Dankzij uw steun kon de eerste, vanuit privé-initiatief opgerichte residentiële vastgoedbevak die in juni 1999 werd erkend, zich ontwikkelen en uitgroeien tot een referentie in haar domein. Geleidelijk aan vergaarden we daarbij ook een grote deskundigheid en bereikten we een omvang die maakt dat we vandaag toegang hebben tot grotere projecten en onze marges kunnen verbeteren.

Zo kon HIB in mei 2008 de grootste transactie uit haar geschiedenis realiseren: de overname van de portefeuille van de N.V. V.O.P., goed voor meer dan 200 huureenheden in Brussel met een waarde van € 39,1 miljoen. En dat bovendien voornamelijk met eigen middelen, waardoor de schuldgraad van de vastgoedbevak tot 30 % beperkt blijft.

Dankzij die overname is de reële waarde van de vastgoedportefeuille van HIB - met inbegrip van de lopende projektontwikkelingen, maar zonder de voor verkoop bestemde gebouwen - in één klap met bijna 30 % gestegen tot € 207,7 miljoen (op 31 december 2008) tegenover € 159,9 miljoen in 2007.

Ondanks de wereldwijde financiële crisis is ook onze balansstructuur daarnaast erg bevredigend te noemen, met meer dan € 147 miljoen eigen vermogen. Het voor 2008 opgetekend netto courant resultaat<sup>1</sup> ligt bovendien hoger dan verwacht en bedraagt € 5,8 miljoen, goed voor een stijging van

<sup>1</sup> Het netto courant resultaat is gelijk aan het netto resultaat min het resultaat op de portefeuille.

15 % ten opzichte van het in de loop van het boekjaar 2007 (€ 5 miljoen)<sup>1</sup> gerealiseerde resultaat en een stijging van 10 % ten opzichte van de voor het boekjaar 2008 opgemaakte prognose.

In een markt waar de evolutie van het transactievolume aanzienlijk vertraagde, vooral in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2008, zijn we er verder eveneens in geslaagd om onze doelstellingen op het vlak van gerealiseerde meerwaarden te verwezenlijken, dankzij de voorzichtig geanticiperde verkoop van goederen die daar 'rijp' voor waren.

Het op geconsolideerde basis<sup>2</sup> berekende uitkeerbare resultaat steeg dan weer met 20 % tot € 6,7 miljoen, goed voor een uitkeerbaar resultaat per aandeel van € 2,73 ten opzichte van € 2,59 in 2007<sup>3</sup>.

Het nettoresultaat werd daarentegen negatief beïnvloed door de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en in de hedginginstrumenten en bedroeg € 5 273 369, wat 38,6 % minder is dan in 2007 (€ 8 586 748)<sup>4</sup>.

Het bedrag van het dividend dat wordt voorgesteld, bedraagt € 2,36, wat overeenstemt met de verwachtingen en goed is voor een uitkeringspercentage van 87 %. Daarmee blijft de onderneming voorzichtig, gelet op de heersende onzekerheid over wat de toekomst zal brengen, en kan HIB opnieuw een bedrag ter waarde van € 765 378 overdragen.

Voor de aandeelhouder die bij de beursintroductie ('IPO') in juni 1999 intekende op basis van de netto inventariswaarde van € 34,46 en die elk jaar zijn dividenden in HIB-aandelen herinvesteerde, bedraagt het over deze periode van negen jaar berekende interne rendement van zijn belegging ('IRR' of 'Investment Rate of Return') - rekening houdende met zowel de ontvangen dividenden, als met de groei van de NIW per aandeel - intussen 13 %<sup>5</sup> per jaar en dat ondanks de erg zwakke prestatie die in de loop van de twaalf maanden van 2008 opgetekend werd, omwille van de algemene daling van de vastgoedwaarden die door de experts ook opgetekend werd.

<sup>1</sup> Uitgedrukt per aandeel bedraagt de stijging 0,4 %.

<sup>2</sup> Het statutair uitkeerbaar resultaat, berekend in overeenstemming met artikel 7 van het K.B. van 21 juni 2006, bedraagt € 6 825 196 of € 2,74 per aandeel.

<sup>3</sup> Uitgedrukt per aandeel bedraagt de stijging 5,4 %.

<sup>4</sup> Uitgedrukt per aandeel bedraagt de daling 46,2 %.

<sup>5</sup> Voor nadere toelichting hieromtrent verwijzen we u graag naar het hoofdstuk 'Home Invest Belgium op de beurs'.

De return van de aandeelhouder van HIB die zijn dividenden elk jaar niet opnieuw in HIB investeerde, bedraagt dan weer 11,37 % per jaar voor de periode 1999-2008, ondanks de lage return van 0,36 % in 2008.

Hoe goed de financiële resultaten op langere termijn ook mogen zijn, ze mogen ons de feitelijke bestaansreden van HIB niet doen vergeten, namelijk het tegemoetkomen aan de essentiële behoefte aan een behoorlijke huisvesting.

Daarom bekommeren we ons ook al tien jaar lang zowel om onze aandeelhouders, als om onze huurders en hebben we oog voor hun welzijn door partners - vastgoedmakelaars en syndici - uit te kiezen die over een uitstekende kennis van het terrein en een goede commerciële band met de bewoners beschikken. Van zijn kant kende ook ons intern team intussen een hele uitbreiding, in functie van de groei van onze vastgoedportefeuille, en stelt de aldus vergaarde expertise datzelfde team vandaag in staat om productiviteit met kwaliteit te verzoenen. Onlangs werden in dat opzicht overigens nog de functies investeringsanalyse en portefeuillebeheer versterkt. De tijdloze behoefte aan huisvesting waaraan HIB tegemoetkomt, maakt verder ook dat de vastgoedbevak goed bestand is tegen conjuncturele schommelingen. Bovendien wist de Belgische markt een gezonde basis tijdens de groeiperiode te handhaven, waardoor het zeepbeffect, dat zich wel in andere Europese landen voordeed, in ons land vermeden kon worden.

Voor het overige dient gesteld dat de door de algemene vertrouwenscrisis en de kredietcrisis veroorzaakte huidige daling van de vastgoedwaarden zich vooral op de koopmarkt laat voelen, wat dan weer goed is voor de residentiële huurmarkt, waarop de vastgoedbevak actief is: voor het boekjaar 2008 bedroeg onze gemiddelde bezettingsgraad dan ook 96 %, een percentage dat onze verwachtingen opnieuw overtrof<sup>6</sup>.

De impact van de crisis op de reële economie zal echter vermoedelijk wel een stijging van de onbetaalde huurgelden (1,22 % van alle huurgelden in 2008 tegenover 0,4 % en 2007) en een groter huurdersverloop met zich meebrengen, maar de

<sup>6</sup> Zie het jaarverslag 2007.



impact van deze factoren op HIB zou al bij al gering moeten blijven. Deze factoren zouden dus geen wezenlijke gevolgen mogen hebben voor de resultaten van het lopende boekjaar.

Het investeringsvermogen van HIB, dat de vastgoedbevak te danken heeft aan haar lage schuldgraad, zou haar in tegendeel net in staat moeten stellen om de reële groeikansen te baat te nemen, waarmee ze zich in de loop van de komende twee jaar geconfronteerd zou kunnen zien.

We zouden onze aandeelhouders dan ook nogmaals oprecht willen bedanken voor hun trouw en hun vertrouwen. Beide elementen zijn van fundamenteel belang geweest voor de ontwikkeling en het succes van onze vastgoedbevak.

Verder zouden we ook de heer Thierry Rousselle hartelijk willen bedanken voor zijn vijf jaar actieve deelname binnen de Raad van bestuur en zouden we zijn opvolger, de heer Guy van Wymersch-Moons<sup>1</sup>, alsook de heer Liévin Van Overstraeten, vertegenwoordiger van de V.O.P.-groep, van harte welkom willen heten.

Ten slotte zouden we ook al onze medewerkers - zowel de oude, als de nieuwe - hartelijk willen bedanken voor het door hen in de loop van dit boekjaar geleverde werk en het dynamisme van hun inzet ten dienste van zowel de onderneming als haar huurders, twee factoren die in belangrijke mate bijgedragen hebben tot de resultaten die Home Invest Belgium in de loop van 2008 boekte.

Brussel, 8 april 2009

Guillaume Botermans,  
Bestuurder

Gaëtan Hannecart,  
Bestuurder

Luc Delfosse,  
Bestuurder

Liévin Van Overstraeten,  
Bestuurder

Guy van Wymersch-Moons<sup>1</sup>,  
Bestuurder

Michel Pleeck,  
Voorzitter van de Raad van bestuur

Xavier Mertens,  
Gedelegeerd Bestuurder

Ghislaine Darquennes-Strauven,  
Bestuurder

<sup>1</sup> De benoeming van de heer Guy van Wymersch-Moons zal aan de Algemene Vergadering van 6 mei 2009 worden voorgelegd.



# Visie

om oordeelkundig  
te investeren

**GECONSOLIDEERD  
BEHEERSVERSLAG**





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

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

## 1. STRATEGIE

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

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

- minimaal 60 % van de totale waarde van het patrimonium geïnvesteerd in residentieel vastgoed in België;
- behoudens afwijkingen<sup>1</sup>, maximaal 20 % van de totale waarde van het patrimonium geïnvesteerd in één vastgoed geheel;
- schuldgraad gelijk aan maximum 65 % van het totaal van alle activa op het ogenblik dat de leningsovereenkomst ondertekend wordt;
- indien er in het boekjaar winst gemaakt werd, een uitgekeerd dividend dat minstens overeenstemt met het positieve verschil tussen 80 % van het bedrag dat gelijk is aan het gecorrigeerd resultaat<sup>2</sup> en de nettovermindering in de loop van het beoogde boekjaar van de schulden van de vastgoedbevak, onder voorbehoud van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.

Om deze strategie te concretiseren, bepaalde de Raad van bestuur de volgende **investeringscriteria**:

- een waardeerbaar onmiddellijk nettorendement gecombineerd met de aanwezigheid van een potentiële meerwaarde. De mogelijkheid bestaat dus om te beleggen in projecten met een laag aanvangsrendement, op voorwaarde dat men op termijn een beduidende meerwaarde mag verwachten;
- de minimale omvang: € 3 miljoen voor één gebouw en € 5 miljoen voor een portefeuille;
- de veiligheid, zowel op technisch (geen risico renovatiewerken te moeten uitvoeren op korte termijn), als op commercieel vlak (geen risico van structurele leegstand);

- de liquiditeit, zowel wat de lokale huurmarkt, als wat de mogelijkheden van verkoop in blok of per afzonderlijke eenheden betreft;
- de ligging: bij voorkeur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in Antwerpen, Gent, Leuven en Namen. Andere steden met meer dan 50 000 inwoners met een economisch gezonde situatie kunnen ook in aanmerking komen;
- de energieprestatie van de betrokken gebouwen, en
- de duurzaamheid van de gebruikte materialen en de architectuur (bv.: tijdloze stijl).

Om dit te bereiken zal de vastgoedbevak haar kennis van de residentiële vastgoedmarkt in België blijven verbeteren, onder meer via contacten met plaatselijke vastgoedmakelaars en vastgoedexperts. Zodoende zal ze over een grondige basiskennis beschikken, die haar geleidelijk aan in staat zal stellen om veeleer in een vroege fase te investeren in dossiers die in ontwikkeling zijn of nog ontwikkeld moeten worden.

De Raad blijft daarnaast ook positief staan tegenover investeringen in multifunctionele complexen met een kantoor- of handelsgedeelte, die over een voldoende aantal parkeerplaatsen beschikken.

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

- gebouwen die te klein bevonden worden ten opzichte van de beheerskosten die ze met zich meebrengen;
- terreinen die afkomstig zijn van verschillende portefeuilles die in hun geheel in de vastgoedbevak geïntegreerd werden, maar die in feite bestemd zijn voor de bouw van villa's van een duurdere prijsklasse, een activiteit die geen deel uitmaakt van de HIB-strategie;
- gebouwen die hun hoogtepunt hebben bereikt, wat hun toekomstige valorisatie betreft.

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

<sup>1</sup> Tot nog toe werd geen enkele afwijking aangevraagd.

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

## 2. MARKANTE FEITEN VAN HET BOEKJAAR

### 2.1. De beduidende ontwikkeling van de beleggingsportefeuille

**2.1.1. Ter herinnering: in de loop van de maand september 2007 werd er een principeakkoord met de aandeelhouders van de N.V. V.O.P. gesloten. Dit akkoord werd op 25 januari 2008 geconcretiseerd door de ondertekening van definitieve overeenkomsten, na een grondige due diligence die geen negatieve elementen aan het licht bracht.**

**2.1.1.1. Het patrimonium van deze vennootschap bestaat uit zes voornamelijk residentiële gebouwen, verspreid over vijf locaties in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waaronder een imposant vastgoedcomplex in aanbouw aan de Lambermontlaan:**

- de eigendom van één recent opgetrokken gebouw (2003) aan de Sippelberglaan 3 en 5 te Sint-Jans-Molenbeek, bestaande uit 29 appartementen, 3 kantoren en 27 externe parkeerplaatsen. Het terrein waarop dit gebouw werd opgetrokken maakt het voorwerp uit van een erfpacht tot 19 november 2089;
- de volle eigendom van het woongedeelte van twee recent opgetrokken gebouwen (2001), eveneens in Sint-Jans-Molenbeek gelegen, Baecklaan 22 en 46, en bestaande uit 28 appartementen en 8 externe parkeerplaatsen;
- het recht van erfpacht met een duur van 65 jaar op een gebouw in de A. Hottatstraat 22-24 te Elsene, bestaande uit 13 appartementen en 4 garages;
- het recht van erfpacht met een duur van 65 jaar op een gebouw in de Milcampsaan 23-25-27 te Schaarbeek, bestaande uit 10 appartementen;
- de volle eigendom van een woningcomplex, bestaande uit vier blokken in aanbouw, in vier fasen, te Schaarbeek, Lambermontlaan 198-224, met in totaal 126 appartementen, 5 ruimten die kunnen worden gebruikt als kantoor of winkel en 109 ondergrondse parkeerplaatsen (of boxen). Alle appartementen van fase A, opgeleverd op 30 juni 2008, en 55 % van de appartementen van fase B, opgeleverd op 30 november 2008, waren op het einde van het boekjaar verhuurd. Hetzelfde kan gezegd worden van alle oppervlakten met kantoor-

of handelsbestemming gelegen op de gelijkvloerse verdieping en bezet op lange termijn, namelijk door een gemeentelijke kinderopvang en twee gemeentelijke bibliotheken (F en NL).

Met deze transactie breidt Home Invest Belgium haar portefeuille in één keer uit met 206 appartementen, 148 parkeerplaatsen en 7 kantoor- en handelsoppervlakten.

Wat de op de verschillende opleveringsdata nog niet verhuurde appartementen betreft, dient eraan herinnerd dat Home Invest Belgium een huurwaarborg van maximaal 6 maanden huur geniet. Verschillende huurgaranties werden tevens onderhandeld voor de ruimten die kunnen worden gebruikt als kantoor of winkel en die op de datum van oplevering nog niet verhuurd zouden zijn.

De laatste twee fasen van dit complex dat aan één van de grootste sporthallen van Europa, de Kinetix, grenst, zullen vóór het einde van het boekjaar 2009 opgeleverd worden. De sporthal in kwestie is overigens van dezelfde projectontwikkelaar, maar maakt geen deel uit van de transactie.

**2.1.1.2. De partijen zijn overeengekomen om dit patrimonium, na volledige afwerking, te waarderen op € 39,1 miljoen<sup>1</sup>, wat de vastgoedbevak een brutostartrendement tussen 5,80 % en 6 % zou moeten opleveren.**

**2.1.1.3. Voormelde transactie kwam tot stand in de vorm van een partiële splitsing van de N.V. V.O.P., die door de buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van Home Invest Belgium van 23 mei 2008 werd goedgekeurd.**

Ze resulteerde in een nieuwe aangroei van het eigen vermogen van Home Invest Belgium met € 31,1 miljoen, terwijl het saldo van € 8 miljoen – dat overeenstemt met de werken die nog uitgevoerd moeten worden om het gebouwencomplex Lambermont volledig af te werken – gefinancierd wordt met nieuwe bankkredieten. De tussentijdse interesten die hieruit voortvloeien, zijn daarbij voor rekening van de N.V. V.O.P.

<sup>1</sup> Aanschaffingswaarde. Deze waarde is niet hoger dan de investeringswaarde die door de vastgoedexpert van de vastgoedbevak werd vastgesteld.

Verder dient opgemerkt dat Home Invest Belgium ook van stevige voltooiingswaarborgen geniet met betrekking tot de kostprijs en de afwerkingstermijn van dit gebouwencomplex.

De prijs van de nieuwe 'Home Invest Belgium'-aandelen die in het kader van deze transactie werden uitgegeven – 227 000 aandelen van categorie A en 395 632 aandelen van categorie B –, werd forfaitair vastgelegd op € 50 per aandeel. Deze aandelen werden ingeschreven in het register van de aandelen op naam van de vastgoedbevak en zijn onderworpen aan de volgende lock-upperiodes:

- wat de aandelen van categorie A betreft: tot 22 mei 2009,
- wat de aandelen van categorie B betreft: tot 22 mei 2010.

De nieuwe aandelen van categorie A, met ingentotreding op 1 januari 2008, stemmen overeen met de inbrengwaarde van de hierboven vermelde vier eerste sites.

De nieuwe aandelen van categorie B stemmen overeen met de inbrengwaarde van de Lambermontsite en geven progressief recht op dividend naarmate de voorlopige oplevering van de verschillende fasen vordert, namelijk:

- 139 271 aandelen, die overeenstemmen met blok A, met ingentotreding vanaf 1 juli 2008;
- 135 073 aandelen, die overeenstemmen met blok B, met ingentotreding vanaf 1 december 2008;
- 109 111 aandelen, vanaf de 1<sup>ste</sup> kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin fase C opgeleverd wordt;
- 12 177 aandelen, vanaf de 1<sup>ste</sup> kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin fase D opgeleverd wordt.

**2.1.1.4. Via deze verwerving concretiseert Home Invest Belgium haar strategie die erop gericht is om haar residentiële vastgoedportefeuille in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verder uit te breiden (+24 % in de loop van het afgelopen boekjaar), terwijl ze haar hoofddoelstelling trouw blijft van kwalitatieve residentiële gebouwen die op lange termijn een meerwaarde kunnen opleveren.**

Met uitzondering van de gebouwen Hottat en Milcamps, waarvan de reële rechten op korte termijn verkocht zouden kunnen worden, zijn de gebouwen in kwestie immers van recente datum of zelfs nieuw. Ze zijn allemaal bovendien uitstekend gelegen in gemeenten, waar Home Invest Belgium momenteel slechts over weinig (of geen) activa beschikt. Deze aanzienlijke uitbreiding van de portefeuille, gecombineerd met het verwachte brutorendement, zal dan ook vermoedelijk bijdragen tot zowel een verbetering van het rechtstreekse rendement voor de aandeelhouder, als de verwezenlijking van nieuwe meerwaarden in de toekomst.

**2.1.2. In de loop van de buitengewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders van Home Invest Belgium die op 23 mei 2008 plaatsvond, werd ook de fusie door opsorping door Home Invest Belgium van de N.V. JBS, door Home Invest Belgium ingekocht in juli 2007, goedgekeurd. Deze naamloze vennootschap is houdster van een vastgoedportefeuille in het centrum van de stad Luik<sup>1</sup>, in de buurt van de Place de l'Opéra.**

Dankzij deze transactie is de vastgoedbevak voortaan opnieuw aanwezig in Luik met een portefeuille die een grotere investeringswaarde – meer dan € 6 miljoen – heeft dan voordien.

**2.1.3. Verder kon de vennootschap ook een nieuwe uitbreiding van haar vastgoedportefeuille realiseren door de verwerving op 21 november 2008 van 75,06% van het kapitaal van de N.V. Les Erables Invest<sup>2</sup>. Deze vennootschap is eigenaar van een recent gebouw (2001) met een verhuuropervlakte van 2 202 m<sup>2</sup>, bestaande uit 24 appartementen, waarvan de helft gemeubeld, en 24 ondergrondse parkeerplaatsen. Het gebouw in kwestie is gelegen in Sint-Lambrechts-Woluwe (B – 1200 Brussel), Calabriëlaan 30 - 32, naast het gebouw 'Les Mèlèzes' dat al deel uitmaakt van het patrimonium van de vastgoedbevak. De prijs die voor de overgenomen aandelen betaald werd (75,06 %), bedraagt € 3 753 062, wat de aankoopwaarde voor het hele gebouw,**

<sup>1</sup> Voor meer details verwijzen we u graag naar het Jaarverslag 2007, hoofdstuk 'Beheersverslag', pagina 9.

<sup>2</sup> De nakende sluiting van deze transactie werd aangekondigd in het persbericht van 19 november 2008.

**alle kosten inbegrepen, op € 5 miljoen<sup>1</sup> brengt, terwijl het bruto startrendement van deze transactie 6,15 % bedraagt.**

De N.V. Les Erables Invest vloeit voort uit de voorafgaande partiële splitsing van de N.V. Burco America en bezit als enig actief het gebouw aan de Calabriëlaan. De transactie zal worden afgerond door middel van een fusie door overname van deze maatschappij door de vastgoedbevak, welke ter goedkeuring aan een buitengewone Algemene Vergadering worden voorgelegd, die vóór het einde van de maand juli 2009 zal worden samengeroepen.

De vastgoedbevak kende de verkopers daarbij ook een verkoopoptie toe op het geheel of een gedeelte van het saldo van 24,94 % van het kapitaal van de N.V. Les Erables Invest dat in hun bezit zou blijven, mocht de fusie niet tegen uiterlijk 31 juli 2009 rond zijn: deze optie, tegen de uitoefenprijs van € 131,70 per aandeel Les Erables Invest<sup>2</sup>, is geldig van 1 tot 31 augustus 2009.

**2.1.4. Tenslotte sloten Home Invest Belgium en haar volle dochtermaatschappij Home Invest Management op 23 december 2008 met European Retail Investment Holding Sarl en European Retail Investment Holding II Sarl, twee dochtermaatschappijen van AXA Real Estate Investment Management France, ook nog een aankoopovereenkomst voor de totaliteit van de deelbewijzen van de B.V.B.A. ERIV Mechelen, eigenaar van een belangrijk handelscomplex gelegen Haverwerf 1-10 te Mechelen, in de buurt van de Vismarkt, langs de Dijle, en gekend als de vroegere site van de brouwerij Lamot.**

De verkoopoppervlakte van dit kwalitatief commercieel complex bedraagt ongeveer 3 400 m<sup>2</sup> en is volledig verhuurd aan de volgende winkels en distributieketens: Hectic (kapsalon), Dream (geschenken en huishoudartikelen), Pellegrims (mode) en Match (voeding).

De aanschaffingswaarde van dit complex, alle rechten inbegrepen, bedraagt € 6,45 miljoen<sup>3</sup>, waarbij de deelbewijzen worden overgenomen voor het bedrag van € 1,53 miljoen. Op basis van de lopende

handelshuren bedraagt het bruto startrendement van deze transactie 6,57 %.

De fusie door overname van de B.V.B.A. ERIV Mechelen zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan een buitengewone Algemene Vergadering die vóór het einde van de maand juli 2009 georganiseerd zal worden. Met deze retailtransactie in het hart van het autovrije en geanimeerde stadscentrum van Mechelen, wil Home Invest Belgium het aandeel van haar commerciële gebouwen rond de 10 % van de totale waarde van haar patrimonium handhaven en tegelijkertijd haar aanwezigheid in het Vlaamse Gewest versterken.

## **2.2. De verlenging en heronderhandeling van de huurovereenkomst met USAREUR Real Estate**

Deze huurovereenkomst met een aanvankelijke looptijd van 10 jaar, werd voor het eerst in 2003 voor een termijn van vijf jaar, en een tweede keer op 1 mei 2008 voor een nieuwe bijkomende termijn van vijf jaar verlengd. Verder besliste Home Invest Belgium onlangs om een renovatieprogramma uit te voeren voor een bedrag van € 0,2 miljoen.

Ter herinnering: deze huurovereenkomst betreft een complex van twintig eengezinswoningen – ‘Clos Saint-Géry’ – gelegen te Bergen – Ghlin die aan USAREUR Real Estate worden verhuurd. Die treedt daarbij op als vertegenwoordiger van de Verenigde Staten van Amerika en stelt de woningen in kwestie ter beschikking van gezinnen van Amerikaanse militairen die bij SHAPE in Casteau werken.

De verlenging van dit huurcontract resulteerde tot op heden al in een herwaardering van het complex ten bedrage van € 0,6 miljoen, waardoor de reële waarde van de site € 3 250 667 bedraagt.

<sup>1</sup> Deze waarde is niet hoger dan de investeringswaarde die door de vastgoedexpert van de vastgoedbevak werd vastgesteld.

<sup>2</sup> Deze uitoefenprijs is volledig gelijk aan de waarde per aandeel van de aandelen (75,06 %) die op 21 november 2008 werden aangekocht.

<sup>3</sup> Deze waarde is niet hoger dan de investeringswaarde die door de vastgoedexpert van de vastgoedbevak werd vastgesteld.

### 2.3. De voortzetting van de verkoop

De verkoop per afzonderlijke eenheden van de appartementen van de Residentie Romanza in Wilrijk, een gebouw dat de vastgoedbevak van bij het begin van haar activiteiten in 1999 in portefeuille heeft,

werd in 2008 met succes voortgezet, zij het weliswaar tegen een trager tempo in de loop van het laatste kwartaal van het boekjaar omwille van de financiële - en bankcrisis:

Gebouw	Netto verkoopprijs (excl. transactiekosten)	Aanschaffingswaarde verhoogd met investeringen	Netto gerealiseerde meerwaarde	Netto gerealiseerde meerwaarde in % in vergelijking met de initiële aanschaffingswaarde van de investeringen	Laatste reële waarde	Netto gerealiseerde meerwaarde in % in vergelijking met de laatste reële waarde
Residentie Romanza	2 059 494	1 214 247	845 247	69,61%	1 691 155	21,78%

Deze verkooptransacties wijzen nogmaals op het grote belang van de meerwaarden die op het juiste moment gerealiseerd kunnen worden via selectieve investering en gestuurde arbitrages op een kwaliteitsvolle woningportefeuille.

### 2.4. De projektontwikkelingen

In de loop van het afgelopen boekjaar kreeg Home Invest Belgium de stedenbouwkundige vergunning voor haar project in de Jourdanstraat in Sint-Gillis (B – 1060 Brussel) op het terrein naast het gebouw Bosquet/Jourdan dat sinds 2003 deel uitmaakt van haar patrimonium. Concreet gaat het hierbij om de optrekking voor eigen rekening van een gebouw van 24 woningen en 15 nieuwe parkeereenheden. Volgens de huidige vooruitzichten zouden de bouwwerkzaamheden daarbij in de loop van het derde kwartaal van 2009 van start moeten gaan.

De uitvoering van twee andere principeakkoorden liep daarentegen vertraging op. Het ene werd in september 2006 met Wilma Project Development en AXA Belgium gesloten en betreft de aankoop van een volledig afgewerkt complex van 42 appartementen en parkeerplaatsen op de Vorstlaan in Oudergem, tegenover het Hertoginnendal. Het andere werd in juni 2007 met de N.V. IDE IMMO II, voor 90 % in handen van N.V. TPF en voor 10 % in handen van de intercommunale IDEA, gesloten en houdt verband met de aankoop van vier gebouwen met in totaal 68 appartementen en 68 parkeerplaatsen op de site van de 'Grands Prés' in Bergen.

Het eerste project kon in zijn oorspronkelijke stedenbouwkundige vorm namelijk niet op de steun van de omwonenden en de lokale overheid rekenen en moet bijgevolg herbekeken worden, wat Home Invest Belgium van elke verplichting ontslaat, terwijl de gesprekken over de energieprestatie van de voor het tweede project op te trekken gebouwen in Bergen nog altijd aan de gang zijn.

Wat beide projecten betreft, werd echter geen enkele investering door Home Invest Belgium toegezegd en dat zal ook niet gebeuren, zolang niet alle voorafgaande voorwaarden en met name het verkrijgen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen vervuld zijn.

### 2.5. Een bezettingsgraad<sup>1</sup> die hoog blijft

Ondanks een huurmarkt die iets moeilijker blijft, voornamelijk in de duurdere prijsklasse, is Home Invest Belgium – voornamelijk actief in de gemiddelde tot bovengemiddelde prijsklasse van de residentiële sector – er nogmaals in geslaagd om over het hele boekjaar een gemiddelde bezettingsgraad van 96 % te halen, tegenover 96,99 % in 2007.

Dit opmerkelijke resultaat kon daarbij worden

<sup>1</sup> Gemiddelde bezettingsgraad over het boekjaar, berekend op basis van de huurprijzen, met inbegrip van de huurwaarborgen op de niet-bezette oppervlaktes. Alle vastgoedbeleggingen van de portefeuille zijn in deze berekening opgenomen, met uitzondering van de projektontwikkelingen en de voor verkoop bestemde gebouwen.

waargemaakt dankzij het dynamische en proactieve commerciële beleid van het beheersteam van de vastgoedbevak dat zich toelegt op het maximaliseren van het huurrendement ten gunste van de aandeelhouders.

## 2.6. Risicofactoren

De risicofactoren worden beschreven in hoofdstuk I van dit financieel jaarverslag.

## 3. OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

(Zie ook hoofdstuk VI 'Financiële Staten')

De hieronder opgenomen geconsolideerde jaarrekeningen 2008 werden opgemaakt volgens de 'International Financial Reporting Standards ('IFRS') en de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van vastgoedbevaks.

### 3.1. Balansen 2007-2008

GECONSOLIDEERDE BALANS IN IFRS NORMEN (in €)		2008	2007
<b>ACTIVA</b>			
<b>I. Vaste activa</b>		<b>209 324 419</b>	<b>162 225 556</b>
B. Immateriële vaste activa		3 896	8 494
C. Vastgoedbeleggingen		198 099 324	159 857 033
D. Projectontwikkelingen		9 588 150	
E. Andere materiële vaste activa		81 035	88 293
F. Financiële vaste activa		91 293	729 743
G. Vorderingen financiële leasing		1 460 721	1 541 993
<b>II. Vlottende activa</b>		<b>5 101 577</b>	<b>6 390 831</b>
A. Activa bestemd voor verkoop		641 195	2 332 350
C. Vorderingen financiële leasing		81 273	76 429
D. Handelsvorderingen		774 446	1 336 972
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1 995 627	1 944 012
F. Kas en kasequivalenten		1 543 240	605 755
G. Overlopende rekeningen		65 797	95 313
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>		<b>214 425 996</b>	<b>168 616 387</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>147 090 631</b>	<b>118 831 678</b>
A. Kapitaal		69 730 907	59 729 001
B. Uitgiftepremies		19 093 664	19 093 664
C. Ingekochte eigen aandelen (-)		-757 323	-658 177
D. Reserves		70 535 113	49 020 538
E. Resultaat			
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		3 556 025	2 964 868
E.2. Resultaat van het boekjaar		6 608 088	5 593 408
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-19 626 194	-17 363 410
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-2 049 649	451 787
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>67 335 365</b>	<b>49 784 709</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		<b>63 660 057</b>	<b>48 186 978</b>
B. Langlopende financiële schulden		61 546 093	47 930 000
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		2 113 964	256 978
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		<b>3 675 308</b>	<b>1 597 731</b>
B. Kortlopende financiële schulden		494 355	373 325
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		1 641 540	985 201
E. Andere kortlopende verplichtingen		1 319 867	53 416
F. Overlopende rekeningen		219 546	185 789
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>214 425 996</b>	<b>168 616 387</b>
Aantal aandelen op einde van periode <sup>(1)</sup>		2 790 465	2 167 833
Netto inventariswaarde per aandeel		52,71	54,82
Schulden volgens K.B. van 21 juni 2006		65 001 855	49 341 941
Schuldgraad		30,31%	29,26%

(1) Het aantal aandelen op 31/12/2008 sluit 12 912 aandelen in autocontrole uit.

## 3.2. Commentaar op de balans 2008

### 3.2.1. Activa

De immateriële vaste activa die betrekking hebben op de investering in de gespecialiseerde Winlris-software, worden alleen nog ten belope van het niet afgeschreven saldo hernomen.

Tijdens het boekjaar steeg de reële waarde van de vastgoedbeleggingen<sup>1</sup> van € 159,9 miljoen naar € 198,1 miljoen, goed voor een stijging van 24 %, voornamelijk door het afsluiten van de volgende verrichtingen:

- de integratie vanaf mei 2008 van de bestaande gebouwen op de sites van Sippelberg, Hottat, Milcamps en Baeck, afkomstig uit de partiële splitsing van de N.V. V.O.P. in de loop van de maand mei 2008, waarbij de reële waarde van dit vastgoedpatrimonium op 31 december 2008 € 13,2 miljoen bedroeg;
- de voorlopige oplevering, in twee fasen, van de blokken A en B van het Lambermontproject, afkomstig uit de partiële splitsing van de N.V. V.O.P. in de loop van de maand mei 2008 en de progressieve integratie van deze gebouwen in de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium; op 31 december 2008 bedroeg de reële waarde van dit complex € 17 miljoen;
- de integratie in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium van het gebouw dat toebehoort aan de N.V. Les Erables Invest, waarvan de reële waarde op 31 december 2008 op € 4,9 miljoen bepaald werd;
- de integratie in de vastgoedportefeuille van de vastgoedbevak van het gebouw 'Haverwerf' dat toebehoort aan de B.V.B.A. ERIV Mechelen, waarvan de reële waarde op 31 december 2008 op € 6,3 miljoen bepaald werd;
- diverse in onze gebouwen uitgevoerde investeringswerkzaamheden om ervoor te zorgen dat de gebouwen in kwestie aan de normen van de huidige huurmarkt blijven voldoen, goed voor een totaalbedrag van € 0,5 miljoen;
- terwijl het (voor 2008 negatieve) saldo voortvloeit uit de tijdens het boekjaar geboekte evolutie van de reële waarde van de gebouwen in portefeuille.

De projectontwikkelingen waren afgelopen boekjaar goed voor € 9,6 miljoen tegenover € 0 het jaar voordien, door de opname in de boeken van de fasen C en D van het Lambermontproject dat nog steeds in aanbouw is, en de overdracht van het terrein Jourdanstraat 85 naar deze rubriek.

De financiële vaste activa bedragen € 0,1 miljoen, wat een sterke daling uitmaakt ten opzichte van de € 0,7 miljoen van het jaar voordien en te wijten is aan de scherpe daling van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (toepassing van norm IAS 39).

De vorderingen financiële leasing, goed voor een bedrag van € 1,5 miljoen, stemmen overeen met de waarde van de vorderingen die voortvloeien uit de vastgoedleasingen van de Belgradostraat en de Residentie Lemaire. Daarbij werd het gedeelte op lange termijn onder de vaste activa en dat op korte termijn (minder dan één jaar) onder de vlottende activa geboekt.

De post activa bestemd voor verkoop daalde met € 2,3 miljoen tot € 0,6 miljoen naar aanleiding van de voortzetting van de verkoop per afzonderlijke eenheden van de Residentie Romanza in Wilrijk, waarvan er nu slechts vijf appartementen nog verkocht moeten worden.

De handelsvorderingen, die een aanzienlijke daling kenden, stemmen ten belope van € 0,6 miljoen overeen met de huurvorderingen op de vastgoedbeleggingen. Het bedrag hiervan is licht gestegen in vergelijking met het niveau van eind 2007 en vertegenwoordigt 5,05 % van de in 2008 gefactureerde huurgelden. Hieruit blijkt de kwaliteit van de huurders van de vastgoedbevak in deze tijden van crisis, alsook de kwaliteit van het incassobeheer. Het saldo van € 0,2 miljoen, wat minder is dan dat van 2007, vertegenwoordigt de te ontvangen bedragen naar aanleiding van een aantal verkoopovereenkomsten die eind 2008 getekend werden.

De belastingvorderingen en andere vlottende activa zijn stabiel gebleven ten opzichte van eind 2007 en omvatten voor € 1,2 miljoen aan belastingvorderingen (RV op de liquidatieboni), terwijl het saldo uit voorschotten aan verschillende mede-eigendommen en leasingvorderingen op korte termijn bestaat.

De kas en kasequivalenten bedragen € 1,5 miljoen ten opzichte van € 0,6 miljoen het jaar voordien. Ter herinnering: de liquide middelen die door de activiteit van de vastgoedbevak gegenereerd worden, worden gebruikt

<sup>1</sup> De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald op basis van de regels opgenomen onder 'Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten' in het navolgend hoofdstuk 'Financieel Verslag'.



om bepaalde kredietlijnen tijdelijk te verminderen in plaats van als geldbelegging of beschikbare liquide middelen. De overlopende rekeningen zijn ten slotte goed voor een bedrag van € 0,1 miljoen tegenover € 0,07 miljoen in 2007.

### 3.2.2. Eigen vermogen en verplichtingen

Op 31 december 2008 was het kapitaal van € 69,7 miljoen vertegenwoordigd door 2 803 377 aandelen. Van dit totale aantal aandelen waren 12 912 aandelen in autocontrole (door Home Invest Management). Deze werden daarbij uitgesloten in het kader van de berekeningen per aandeel.

Op 23 mei 2008 werd het bedrag van het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium namelijk met € 10 miljoen (+ 17%)<sup>1</sup> verhoogd ter gelegenheid van de fusie door overneming van de N.V. JBS en de partiële splitsing van de N.V. V.O.P..

De reserves belopen € 70,5 miljoen tegenover € 49 miljoen het jaar voordien, wat een aanzienlijke groei vertegenwoordigt (+ 44 %). Deze groei, die voornamelijk te wijten is aan de partiële splitsing van VOP, had echter nog groter kunnen zijn, als men geen bedrag van € 1,3 miljoen aan netto latente minderwaarden op de vastgoedbeleggingen<sup>2</sup> onder de onbeschikbare reserves en de rubriek 'Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen' had moeten boeken.

De overgedragen resultaten van de vorige boekjaren bedragen € 3,6 miljoen, wat neerkomt op een bedrag van € 1,27 per aandeel, tegenover € 3,0 miljoen in 2007.

Het resultaat van het lopende boekjaar bedraagt € 6,6 miljoen. Het stemt overeen met het nettoresultaat van het boekjaar, met inbegrip van de gerealiseerde meerwaarden, maar na aftrek van de (als reserves geboekte) latente meer- en minderwaarden. Het dividend dat vanaf 15 mei 2009 betaalbaar is, bedraagt € 5,8 miljoen, d.i. € 2,36 per aandeel. Na het afknippen van coupon nr. 12 zal de overgedragen winst van de eerste negen boekjaren € 1,55 per aandeel bedragen, d.i. meer dan de helft van het dividend van € 2,43 dat voor het boekjaar 2009 aangekondigd werd (zie hoofdstuk VII 'Vooruitzichten').

<sup>1</sup> Na de inaanmerkingneming van de kosten van de kapitaalverhoging

<sup>2</sup> Deze netto latente minderwaarden vloeien voort uit de daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

De post "impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" bedraagt € 19,6 miljoen tegenover € 17,4 miljoen het jaar voordien. Ter herinnering: dit stemt overeen met de correcties die werden uitgevoerd om over te schakelen van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen naar hun reële waarde volgens de regels opgenomen in de 'Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten' in het Financieel Verslag van onderstaand hoofdstuk V. De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva stemmen overeen met de waardering van de door Home Invest Belgium afgesloten hedginginstrumenten. Rekening houdend met de beduidende daling van de rentevoeten in de loop van het laatste kwartaal van het boekjaar, is de reële waarde van de door Home Invest Belgium afgesloten hedginginstrumenten daarbij negatief geworden. In overeenstemming met IFRS 39 alinea 95 werd deze (latente) waardevermindering van € 2 049 649 rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, wat een negatieve invloed heeft op de netto inventariswaarde op 31 december 2008, maar geen impact, noch positief, noch negatief, heeft op de resultaatrekening.

De langlopende financiële schulden zijn opgelopen tot € 61,5 miljoen tegenover € 47,9 miljoen het jaar voordien en dit ten gevolge van de significante groei van de vastgoedportefeuille in 2008.

De kortlopende financiële schulden bedragen € 0,5 miljoen tegenover € 0,4 miljoen in 2007 en stemmen voornamelijk overeen met huurwaarborgen.

De handels- en overige kortlopende schulden bedragen € 1,6 miljoen tegenover € 1 miljoen het jaar voordien. Ze stemmen overeen met leveranciersschulden voor een bedrag van € 0,8 miljoen, met vooraf ontvangen huurgelden voor een bedrag van € 0,4 miljoen, met belastingschulden voor een bedrag van € 0,1 miljoen en ten slotte met de schulden uit hoofde van de exit taks voor een bedrag van € 0,3 miljoen.

De andere kortlopende verplichtingen bedragen € 1,3 miljoen en stemmen overeen met eerdere, nog niet door aandeelhouders opgeëiste dividenden en het nog te betalen saldo voor de aankoop van het gebouw Les Erables.

De overlopende rekeningen, goed voor € 0,2 miljoen, omvatten hoofdzakelijk het aandeel van de huren die zijn uitgegeven en die betrekking hebben op het komende boekjaar.

Ten slotte bedraagt de netto inventariswaarde per aandeel € 52,71<sup>1</sup>, wat een daling met 3,8 % is ten opzichte van de netto inventariswaarde per aandeel op

31 december 2007 (€ 54,82). Dit is enerzijds aan de daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te wijten en is anderzijds het gevolg van de daling van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

1 Berekening exclusief de ingekochte 12 912 'Home Invest Belgium'-aandelen (IAS 33, alinea 20)

### 3.3. Resultaten 2007-2008

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING IN IFRS NORMEN (in €)		2008	2007
I.	Huurinkomsten	11 892 750	10 369 041
III.	Met verhuur verbonden kosten	-202 278	-77 553
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>11 690 472</b>	<b>10 291 488</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	89 357	40 649
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	345 292	303 341
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 099 312	-974 643
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>11 025 810</b>	<b>9 660 835</b>
IX.	Technische kosten	-1 091 005	-966 371
X.	Commerciële kosten	-373 367	-251 823
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-75 260	-66 028
XII.	Beheerkosten vastgoed	-1 217 362	-1 017 535
	(+/-) Vastgoedkosten	-2 756 994	-2 301 757
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>8 268 815</b>	<b>7 359 079</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-450 420	-600 254
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (A)</b>		<b>7 818 395</b>	<b>6 758 825</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (B)	845 247	546 666
XVII.	Resultaat verkoop overige financiële activa (C)		
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (D)	-1 334 719	3 007 889
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT (E)</b>		<b>7 328 923</b>	<b>10 313 379</b>
XIX.	Financiële opbrengsten	527 827	482 392
XX.	Interestkosten	-2 469 640	-2 133 541
XXI.	Andere financiële kosten	-77 477	-30 698
	(+/-) Financieel resultaat	-2 019 290	-1 681 847
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (F)</b>		<b>5 309 633</b>	<b>8 631 532</b>
XXII.	Vennootschapsbelasting	-21 007	-9 313
XXIII.	Exit taks	-15 257	-35 472
	(+/-) Belastingen	-36 264	-44 784
<b>NETTO RESULTAAT (G)</b>		<b>5 273 369</b>	<b>8 586 748</b>
<b>Netto resultaat per aandeel</b>		<b>2,13</b>	<b>3,96</b>
Netto courant resultaat = ( G ) - ( B ) - ( C ) - ( D )		5 762 841	5 032 193
<b>Netto courant resultaat per aandeel</b>		<b>2,33</b>	<b>2,32</b>
Resultaat op de portefeuille = ( B ) + ( C ) + ( D )		-489 472	3 554 555
<b>Resultaat op de portefeuille per aandeel</b>		<b>-0,20</b>	<b>1,64</b>
Uitkeerbaar resultaat <sup>(6)</sup>		6 751 726	5 619 337
<b>Uitkeerbaar resultaat per aandeel <sup>(6)</sup></b>		<b>2,73</b>	<b>2,59</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen		2 475 725	2 167 833
Aantal aandelen op het einde van de periode		2 790 465	2 167 833
Voorgesteld dividend <sup>(7)</sup>		2,36	2,30
Bedrijfsmarge <sup>(2)</sup>		70,91%	69,96%
Bedrijfsmarge voor belastingen <sup>(3)</sup>		52,60%	52,55%
Netto courante marge <sup>(4)</sup>		52,27%	52,09%
Uitkeringspercentage <sup>(5)</sup>		86,54%	88,73%

(1) Berekening exclusief 12 912 aandelen Home Invest Belgium in autocontrole (IAS 33, alinea 20).

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

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

(4) Nettoresultaat van het boekjaar – resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

(5) Dividend /uitkeerbaar resultaat.

(6) De berekening van dit uitkeerbaar resultaat is gebaseerd op de geconsolideerde cijfers. Het statutair uitkeerbaar resultaat volgens de bepalingen van het K.B. van 21 juni 2006 - artikel 7 bedraagt € 6 825 196 ofwel € 2,74 per aandeel (met inbegrip van de ingekochte aandelen).

Op 31 december 2007 bedroeg dit resultaat € 5 622 652 ofwel € 2,58 per aandeel. Alle andere verwijzingen naar het uitkeerbaar resultaat in dit jaarlijks financieel verslag zijn gebaseerd op de geconsolideerde cijfers.

(7) Het dividend werd op basis van het statutaire resultaat bepaald.

### 3.4. Commentaar op de resultaten 2008

#### 3.4.1. Het netto huurresultaat

De huurinkomsten bedragen € 11,9 miljoen tegenover € 10,4 miljoen in 2007. Deze groei van bijna 15 %<sup>1</sup> kan daarbij hoofdzakelijk worden toegeschreven aan de gebouwen van de N.V. JBS die ditmaal voor twaalf maanden in het boekjaar opgenomen werden, alsook aan de toevoeging aan de portefeuille van de vastgoedbevak van de gebouwen van de N.V. V.O.P. en, in relatief verwaarloosbare mate, van het gebouw van de N.V. Les Erables Invest.

De met de huur verbonden kosten zijn dan weer gestegen – € 0,2 miljoen tegenover € 0,08 miljoen – door de verhuizing medio 2007 van de zetel van de vastgoedbevak naar grotere en beter ingerichte ruimten (huurgelden betaald voor de op een termijn van twaalf maanden in huur genomen kantoren), de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen.

Dit alles maakt dat het netto huurresultaat € 11,7 miljoen ten opzichte van € 10,3 miljoen het jaar voordien bedraagt (+13,6 %). De stijging in kwestie is daarbij te danken aan de groei van de vastgoedbeleggingsportefeuille.

#### 3.4.2. Het vastgoedresultaat

De huurlasten en belastingen die normaal door de huurder worden gedragen, bestaan voornamelijk uit de door de vastgoedbevak voor haar vastgoedportefeuille betaalde onroerende voorheffing en bedragen € 1,1 miljoen, wat een stijging van 12,7 % ten opzichte van 2007 uitmaakt. Een deel van deze voorheffing (€ 0,3 miljoen) kon echter aan de huurders worden doorgerekend in overeenstemming met de geldende regelgeving. Bijgevolg bedraagt het vastgoedresultaat € 11 miljoen tegenover € 9,7 miljoen voordien, wat overeenstemt met een stijging van 14,1 %.

#### 3.4.3. De vastgoedkosten

De technische kosten stemmen overeen met de onderhouds- en renovatiewerken die in de loop van het voorbije boekjaar aan de vastgoedbeleggingen werden uitgevoerd en zijn goed voor een totaalbedrag

van € 1,1 miljoen, wat overeenstemt met een stijging van 12,9 % ten opzichte van 2007.

De commerciële kosten bedragen € 0,4 miljoen, wat een stijging van 48 % is ten opzichte van het boekjaar voordien. Ze omvatten de aan de vastgoedmakelaars uitbetaalde commissielonen voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de kosten voor de plaatsbeschrijvingen en de advocatenkosten in het kader van het huurbeheer van de portefeuille. De stijging weerspiegelt deels de crisis die maakt dat er meer inspanningen geleverd moeten worden om een hoge bezettingsgraad en een hoog kwaliteitsniveau te handhaven.

De kosten en taksen van niet-verhuurde goederen omvatten de kosten die de vastgoedbevak moet dragen bij huurleegstand. Ze zijn dus afhankelijk van de leegstand en bedragen € 0,08 miljoen tegenover € 0,07 miljoen het jaar voordien.

De beheerskosten vastgoed vertegenwoordigen de personeels- en de werkingskosten van de N.V. Home Invest Management, alsook de erelonen van de Gedelegeerd bestuurder. Ze bedragen € 1,21 miljoen tegenover € 1,02 miljoen het boekjaar voordien, wat overeenstemt met een stijging van 19,6 %.

Dit alles maakt dat de vastgoedkosten in totaal € 2,8 miljoen bedragen tegenover € 2,3 miljoen het jaar voordien, wat overeenstemt met een globale stijging van 19,8 %.

#### 3.4.4. Het operationeel vastgoedresultaat

In 2008 bedroeg het exploitatieresultaat van de gebouwen dus € 8,3 miljoen tegenover € 7,4 miljoen in 2007. Daarmee vertoont het een belangrijke toename van 12,4 %.

#### 3.4.5. Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

De algemene kosten van de vennootschap betreffen alle kosten die geen rechtstreeks verband houden met de vastgoedexploitatie. Ze omvatten voornamelijk de kosten die voortvloeien uit de beursnotering (Euronext Brussels, controleautoriteiten, abonnementstaks) en de erelonen die verschuldigd zijn aan de Commissaris, de adviseurs, de erkende vastgoedexpert van de vastgoedbevak, de deponhouderende bank en de promotoren van de vastgoedbevak. In totaal waren ze in 2008 goed voor een bedrag van € 0,5 miljoen, hetzij een daling van 25 % ten opzichte van 2007.

<sup>1</sup> Tegelijkertijd steeg het aantal dividendgerechtigde aandelen met 14,2 %.

Hieruit vloeit voort dat het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille € 7,8 miljoen bedraagt tegenover € 6,8 miljoen het jaar voordien, d.i. een stijging van 15,7 %.

#### 3.4.6. Het operationeel resultaat

Voor het eerst is het resultaat op de portefeuille negatief in 2008: het daalt namelijk van € 3,5 miljoen het jaar voordien naar € - 0,5 miljoen in 2008 omwille van negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 5,3 miljoen en dat louter over het laatste kwartaal van 2008.

Dit jaarresultaat bestaat enerzijds uit het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen van € 0,8 miljoen, goed voor een sterke stijging van 55 %, en anderzijds uit de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, goed voor in totaal - € 1,3 miljoen over de twaalf maanden van 2008 tegenover € 3 miljoen het jaar voordien.

Niettegenstaande de vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, getuigt dit opmerkelijke resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen van het vermogen van Home Invest Belgium om meerwaarden te realiseren, wanneer dat in het belang is van haar aandeelhouders.

Dat alles maakt dat het operationeel resultaat (na inaanmerkingneming van het resultaat op de portefeuille) € 7,3 miljoen bedraagt tegenover € 10,3 miljoen het jaar voordien, hetzij een daling met 29 %.

#### 3.4.7. Het financieel resultaat

De financiële opbrengsten bedragen € 0,5 miljoen, goed voor een stijging van 9 % ten opzichte van het jaar voordien.

De interestkosten bedragen in totaal € 2,5 miljoen tegenover € 2,1 miljoen in 2007, wat een stijging van 15,8 % betekent ten opzichte van het jaar voordien en dat naar aanleiding van de groei van de vastgoedbeleggingen en de stijging van de rentevoeten tot halverwege het boekjaar.

De andere financiële kosten van € 0,08 miljoen tegenover € 0,03 miljoen het jaar voordien, stemmen voornamelijk overeen met de aan de bankiers betaalde erelonen voor financiële dienstverlening.

Bijgevolg bedraagt het (negatieve) financieel resultaat - € 2 miljoen tegenover - € 1,7 miljoen het jaar voordien (+ 20 %).

#### 3.4.8. Het nettoresultaat van het boekjaar

Het resultaat vóór belastingen houdt rekening met het resultaat op de portefeuille en bedraagt € 5,3 miljoen tegenover € 8,6 miljoen in 2007 (- 38 %), terwijl het netto resultaat (na belastingen) € 5,25 miljoen bedraagt tegenover € 8,6 miljoen in 2007, wat eveneens een daling is met 39 %. Per aandeel betekent dit een nettoresultaat van € 2,13, m.n. een vermindering van 46,2 % ten opzichte van het nettoresultaat per aandeel van € 3,96 van eind 2007.

#### 3.4.9. De evolutie van de marges

Hoewel de daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op het nettoresultaat van het boekjaar drukt, kon er – de impact van de evolutie van de patrimoniumwaarde buiten beschouwing gelaten – niettemin voor het tweede jaar op rij een verbetering opgetekend worden met betrekking tot de marges in ‘going concern’.

#### 3.5. Toewijzing van het resultaat

Na toewijzing van de daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen aan de onbeschikbare reserves bedraagt de uitkeerbare winst € 6,8 miljoen tegenover € 5,6 miljoen het boekjaar voordien, wat overeenstemt met een groei van 20 %.

Het betreft hier bovendien een gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen (2 475 725 in 2008) dat met 14 % is toegenomen ten opzichte van 2007 (2 167 833).

Er werd geen enkel bedrag aan de wettelijke reserve toegevoegd.

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

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

- een totaal bedrag **over te dragen** naar het volgende boekjaar van € 808 375
- bij wijze van **vergoeding van het kapitaal** een dividend van € 2,36 per aandeel uit te keren, goed voor een totaalbedrag van € 5 873 182<sup>1</sup>

**TOTAAL € 6 681 558**

<sup>1</sup> Dit dividend werd op basis van de statutaire jaarrekening bepaald.

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

Dit dividend is zowel het bruto- als het nettodividend, vanwege het bijzondere statuut van Home Invest Belgium als vastgoedbevak die ten minste 60 % van haar portefeuille in in België gelegen woongebouwen investeert.

Het zal vanaf 15 mei 2009 aan de loketten van Fortis Bank betaalbaar gesteld worden tegen afgifte van de van de aandelen aan toonder afgeknipte coupon nr. 12 en via automatische overschrijving met dagvaluta voor de aandelen op naam of de gedematerialiseerde aandelen.

### 3.6. Reconciliatie van het resultaat van het boekjaar met rubriek E2 van de balans van de geconsolideerde jaarrekening (in €)

- Nettoresultaat:	5 273 369
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen:	1 334 719
<b>Saldo:</b>	<b>6 608 088</b>
<b>Dit saldo wordt als volgt uitgesplitst:</b>	
- Dividend:	5 842 710
- Overgedragen winst:	765 378
- <b>TOTAAL van rubriek E.2. van de balans:</b>	<b>6 608 088</b>

### 3.7. Deelnemingen

De vastgoedbevak verklaart als enige deelnemingen eigenares te zijn van de aandelen van Home Invest Management, haar volle dochteronderneming sinds 27 februari 2004, en van 75,06 % van de N.V. Les Erables Invest sinds 21 november 2008, en ten slotte van 95 % in de B.V.B.A. ERIV Mechelen, sinds 23 december 2008 waarbij de overige 5 % in handen van Home Invest Management is.

Zoals hierboven al aangegeven werd, werden de resultaten van deze vennootschappen geconsolideerd in de resultaten van Home Invest Belgium.

### 3.8. Vergoeding van de Commissaris

De Commissaris kreeg erelonen voor een totaal bedrag van € 53 010,10 inclusief btw, dat als volgt opgesplitst kan worden:

- Bezoldiging van de Commissaris: € 26 378
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de Commissaris:
  1. Andere controleopdrachten: € 21 175
  2. Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten: € 5 457,10
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is:
  1. Belastingadviesopdrachten: € 0

### 3.9. Activiteiten op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

### 3.10. Kwijting aan de bestuurders en de Commissaris

De Raad van bestuur stelt de Algemene Vergadering voor om bij afzonderlijke stemming kwijting te verlenen aan de bestuurders en de Commissaris voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het op 31 december 2008 afgesloten boekjaar.

### 3.11. Vertrek met pensioen van Thierry Rousselle

De heer Thierry Rousselle <sup>1</sup> was bestuurder van Home Invest Belgium sinds 2004 en vertegenwoordigde AXA Belgium binnen de Raad van bestuur. We zullen altijd aan hem terugdenken als een man met inzicht en een zakenaanbrenger die zich ten volle inzette voor de toekomst van de onderneming, in het bijzonder tijdens de belangrijke fasen die de vastgoedbevak in de loop van zijn mandaat doormaakte.

### 3.12. Benoeming en coöptatie van bestuurders - Mandaathernieuwing

De jaarlijkse Algemene Vergadering van 7 mei 2008:

- ging over tot de definitieve benoeming van de heer Luc Delfosse als bestuurder voor een termijn van zes jaar, waarbij zijn mandaat na afloop van

<sup>1</sup> In zijn hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van Transga NV, een dochteronderneming van AXA Belgium

de gewone Algemene Vergadering van 2014 zal verstrijken;

- ging over tot de verlenging van het bestuurdersmandaat van de heer Gaëtan Hannecart, voor een termijn van vier jaar, waarbij zijn mandaat na afloop van de gewone Algemene Vergadering van 2012 zal verstrijken.

De buitengewone Algemene Vergadering van 23 mei 2008 ging over tot de benoeming van de heer Liévin Van Overstraeten als de bestuurder die de V.O.P.-groep binnen de Raad zal vertegenwoordigen.

Verder wordt aan de gewone Algemene Vergadering van 6 mei 2009 voorgesteld om over te gaan tot:

- de benoeming van de heer Guy van Wymersch-Moons als bestuurder voor een termijn van zes jaar, waarbij zijn mandaat na afloop van de gewone Algemene Vergadering van 2015 zal verstrijken, en
- de verlenging van het bestuurdersmandaat van de heer Xavier Mertens, voor een termijn van zes jaar, waarbij zijn mandaat na afloop van de in 2015 te beleggen gewone Algemene Vergadering zal verstrijken.

### **3.13. Informatie in het kader van artikel 8 van de Wet van 17 december 2008 dat een punt 6 invoegt bij artikel 119 van het Wetboek van Vennootschappen**

De heer Guillaume Botermans, onafhankelijk bestuurder en lid van het Auditcomité, beschikt over de onafhankelijkheid en competentie die vereist wordt door het nieuwe punt 6 van voormeld artikel 119 van het Wetboek van Vennootschappen inzake boekhouding en audit. Hij beschikt namelijk over een specifieke academische opleiding op financieel vlak, alsook over een erkende ervaring met betrekking tot het beheer van vastgoedcertificaten (zie het hoofdstuk 'Corporate Governance').

## **4. GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR**

De Raad van bestuur is bijzonder verheugd op 12 februari 2009 de definitieve overeenkomsten met de Groepen Nexity en Pierre et Vacances met betrekking tot het bouwen van een hotelresidentie met 109 kamers en de renovatie in 6 woningen van een oud herenhuis te hebben ondertekend. Het project is gelegen te

Brussel, op de hoek van de Nijverheidsstraat en de Belliardstraat, op de rand van de Europese wijk.

Nexity, als promotor actief op de vastgoedmarkt te Brussel via haar dochtermaatschappij Nexity Belgium, zal dit project ontwikkelen op een stuk grond toebehorend aan de N.V. Belliard 21 (groep De Paepe), opgericht in november 2008, en eigenaar van de grond.

Pierre et Vacances, via haar dochtermaatschappij Orion, zal de hotelresidentie uitbaten en heeft daartoe met Nexity een niet-opzegbare overeenkomst van belofte van vestiging van een recht van vruchtgebruik ondertekend voor een duur van vijftien jaar.

Van zodra de voorafgaande voorwaarden vervuld zullen zijn, meer bepaald het bekomen van de stedenbouwkundige- en milieuvergunningen, zal Home Invest Belgium overgaan tot de verwerving van de aandelen van de N.V. Belliard 21, en de realisatie van het project in het kader van een overeenkomst van vastgoedpromotie toevertrouwen aan Nexity, onder de gebruikelijke waarborgen, waaronder een huurwaarborg tot dekking van de geleidelijke commercialisering van de appartementen. Daarbij zullen de risico's van kostprijs en termijn ten laste van Nexity blijven tot aan de voorlopige oplevering van het project.

Tezelfdertijd zal er een overeenkomst van vruchtgebruik worden afgesloten tussen de N.V. Belliard 21 en de uitbater van de hotelresidentie, Orion.

De overeengekomen waarde van dit project, zoals forfaitair in de akkoorden tussen partijen werd opgenomen, bedraagt € 12 875 000<sup>1</sup>, alle kosten inbegrepen. Naar verwacht zullen tegen de zomer 2009 de vergunningen binnen zijn zodat de werken ten laatste net na het bouwverlof zonden kunnen starten. Op basis van dit drie-partijenakkoord bedraagt het bruto startrendement van deze operatie 6,21 %. Het moet daarbij worden beschouwd als bruto voor netto, wat de uit de hotelresidentie afkomstige inkomsten betreft.

Ten slotte dient nog opgemerkt dat de groep Pierre et Vacances de verbintenissen van haar dochtermaatschappij Orion gedurende de ganse duur van het vruchtgebruik waarborgt.

<sup>1</sup> Deze waarde is niet groter dan de door de expert bepaalde investeringswaarde.

## 5. INFORMATIE IN HET KADER VAN ARTIKEL 34 VAN HET K.B. VAN 14 NOVEMBER 2007 BETREFFENDE DE VERPLICHTINGEN VAN EMITTENTEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE ZIJN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELINGEN OP EEN BELGISCHE GERELEMENTEERDE MARKT <sup>1</sup>

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

- het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium is vertegenwoordigd door 2 803 377 gewone aandelen die volledig zijn volgestort, zonder vermelding van nominale waarde. Er zijn twee categorieën van aandelen, de aandelen van categorie A en de aandelen van categorie B (zie hoofdstuk IX, 2 en 3)<sup>2</sup>;
- er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen in verband met de overdracht van de aandelen.
- er zijn geen houders van effecten die bijzondere controlerechten omvatten.
- 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 is, bestaan er geen akkoorden tussen aandeelhouders die kunnen resulteren in beperkingen op de overdracht van de effecten of de uitoefening van het stemrecht<sup>3</sup>.
- de regels die op de benoeming of de vervanging van de leden van de Raad van bestuur en op de wijziging van de statuten van Home Invest Belgium van toepassing zijn, zijn degene die zijn opgenomen in de geldende wetgeving – in het bijzonder het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 – en in de statuten van

Home Invest Belgium<sup>4</sup>. Deze statuten wijken niet af van voornoemde wettelijke bepalingen.

- conform artikel 6 van de statuten<sup>5</sup>, is de Raad van bestuur gemachtigd om:
  - in één of meerdere keren het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal (artikel 6.2 van de statuten) ten belope van maximaal € 70 392 471,38. Deze machtiging is toegekend voor een duur van 5 jaar die is ingegaan op 12 juni 2008;
  - eigen aandelen in te kopen of in pand te nemen binnen de grenzen van artikel 6.3 van de statuten, dat het volgende bepaalt:
    - a) Enerzijds de mogelijkheid om, gedurende een periode van 18 maanden ingaand op 23 mei 2008, aandelen van de vennootschap te kopen tegen een eenheidsprijs van minstens 80 % van de laatste gepubliceerde netto inventariswaarde en van hoogstens 105 % van deze waarde, met een maximum van 10 % van het totaal van de uitgegeven aandelen, en
    - b) Anderzijds de mogelijkheid om, gedurende een periode van 3 jaar ingaand op 12 juni 2008, aandelen van de vennootschap aan te kopen, wanneer deze aankoop noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de vennootschap.

Verder dient opgemerkt dat Home Invest Management, een volle dochtermaatschappij van Home Invest Belgium, op 31 december 2008 12 912 aandelen van Home Invest Belgium bezat, die haar respectievelijk ten belope van 10 824 eenheden op 24 mei 2007 en ten belope van 2 088 eenheden op 23 mei 2008 werden toegekend in het kader van de fusies door overneming van de vennootschappen Investim en Immobilière Van Volxem in 2007 en JBS in 2008<sup>6</sup>.

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

<sup>1</sup> Zie ook de wet van 01/04/2007 betreffende de openbare aanbiedingen tot aankoop.

<sup>2</sup> De aandelen van categorie A (goed voor 85,89 % van het totale kapitaal) en de aandelen van categorie B (goed voor 14,11 % van het totale kapitaal), bieden dezelfde rechten met uitzondering van het recht op het dividend van de aandelen van categorie B dat bij de oplevering - in fasen - van het Lambermont-project van kracht wordt.

<sup>3</sup> Voor de aan de groep VOP toegekende aandelen van categorie A en categorie B geldt er een lock-up: zie hierboven sub 2.1.1.3.

<sup>4</sup> De statuten zijn in extenso weergegeven in het hoofdstuk IX 'Permanent Document'.

<sup>5</sup> Voor de gedetailleerde voorwaarden en modaliteiten, zie artikel 6 van de statuten in het navolgende hoofdstuk IX 'Permanent Document'.

<sup>6</sup> Op 31 december 2008 waren deze aandelen in de boeken opgenomen voor een bedrag van € 581 040 of € 45 per aandeel. De aanschaffingswaarde bedroeg € 757 322,67 of € 58,65.

# Rendement

in het teken van de toename



**HOME INVEST BELGIUM  
OP DE BEURS<sup>1</sup>**





## 1. NOTERING <sup>2</sup> EN VERGELIJKINGEN

Na sinds 18 juni 1999 op de fixingmarkt genoteerd te zijn geweest, werd het aandeel Home Invest Belgium op 15 januari 2007 naar de meer liquide continumarkt van Euronext Brussels overgeheveld.

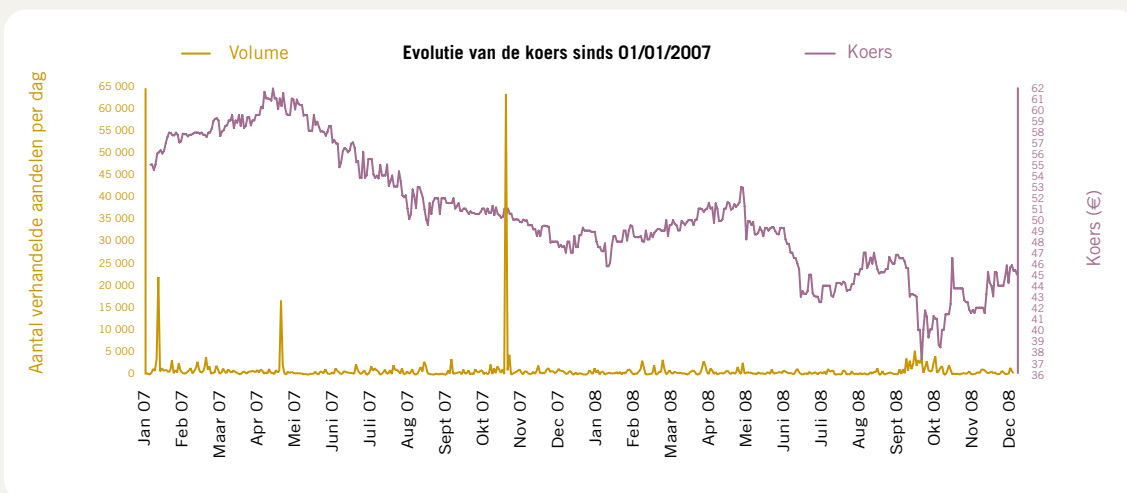
---

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

<sup>2</sup> Code-ISIN : BE 0003760472 – Symbole : HOMI.

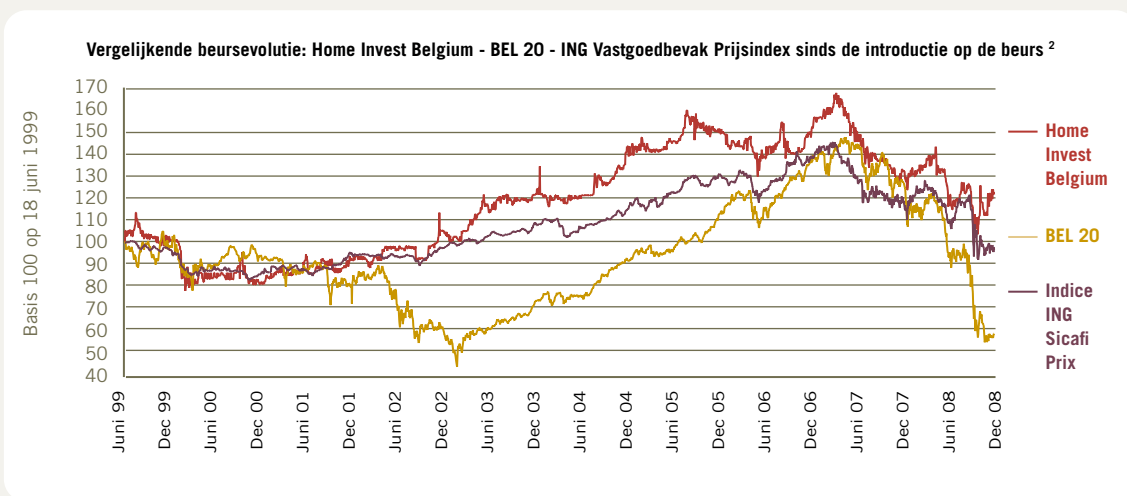
In 2008 evolueerde de beurskoers van het aandeel binnen een vork van € 52,95 op 14/05/2008, de dag vóór het afknippen van coupon nr. 11, tot € 37,05 op 10/10/2008. Hij werd daarbij gekenmerkt door een aanzienlijke daling (- 30 %) naar aanleiding van

de vertrouwenscrisis die veroorzaakt werd door de problemen op de markt van de subprimekredieten in de Verenigde Staten en de hieruit voortvloeiende schokgolven die het Europese continent vervolgens één voor één troffen.



Op 31 december 2008, de laatste noteringsdag van het boekjaar, bedroeg de slotkoers € 45, wat slechts 8,7 % minder is dan het jaar voordien, goed voor een netto dividendrendement van 5,24 % op basis van het aan de gewone Algemene Vergadering van 6 mei 2009 voorgestelde dividend (het bruto- is gelijk aan het nettodividend) van € 2,36, d.w.z. +/- 200 basispunten meer dan het huidige rendement van de OLO's op 5 jaar<sup>1</sup>.

Als we de berekening maken voor de periode van 18 juni 1999, de eerste dag dat het aandeel Home Invest Belgium op de beurs noteerde, tot 31 december 2008, kunnen we zelfs stellen dat het aandeel Home Invest Belgium nu en dan een aanzienlijke betere, nu en dan een lichtjes betere **beursprestatie** leverde dan de ING Vastgoedbevak Prijsindex en de BEL 20.



1 Reëel rendement van de OLO op 5 jaar op 9 maart 2009: 3,24 %.  
 2 Bijkomende informatie over deze indexen kan worden aangevraagd bij Euronext Brussel (BEL20) en ING België (ING Vastgoedbevak Prijsindex).

## 2. NETTO INVENTARISWAARDE EN DISAGIO

Evolutie van de beurskoers ten opzichte van de Netto Inventariswaarde



De netto inventariswaarde wordt elk kwartaal berekend, gepubliceerd via een persbericht, en bekendgemaakt via de website [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be). Ze is gelijk aan het totale bedrag van het eigen vermogen op de afsluitingsdatum, gedeeld door het op dat ogenblik uitgegeven aantal aandelen, uitgezonderd de aandelen in autocontrole.

In de loop van het boekjaar kende de netto inventariswaarde vóór winstuitkering een beperkte daling van 3,85 % ten opzichte van haar niveau aan het begin van het boekjaar, namelijk € 54,82, naar € 52,71 op 31 december 2008. De aan het einde van het 1<sup>e</sup> kwartaal vastgestelde ombuiging van de stijgende tendens van de netto inventariswaarde per aandeel is te wijten aan het grotere aantal aandelen naar aanleiding van de V.O.P.-operatie, die maakte dat de huurinkomsten pas vanaf mei 2008 geïnd konden worden. De negatieve tendens die in de loop van het 2<sup>e</sup> kwartaal aanhield, kan enerzijds worden toegeschreven aan de neerwaartse herziening door de onafhankelijke expert van de reële waarde van bepaalde vastgoedbeleggingen in portefeuille, en voor het overige aan die van de hedginginstrumenten.

### Evolutie van de netto inventariswaarde per aandeel<sup>1</sup>

#### STATUTAIRE REKENINGEN IN BELGIAN GAAP

	Voor verdeling	Na verdeling
01/06/1999	34,46	-
30/11/1999	35,89	-
31/05/2000	37,72	35,76
30/11/2000	37,57	-
31/05/2001	38,94	36,95
30/11/2001	38,28	-
31/05/2002	39,44	37,39
30/11/2002	38,85	-
31/05/2003	40,67	38,54
30/11/2003	40,88	-
31/05/2004	44,67	42,67
30/11/2004	44,98	-
31/05/2005	48,05	- <sup>(1)</sup>
31/12/2005	50,38	46,91

#### GECONSOLIDEERDE REKENINGEN IN IFRS

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

(1) verlenging van het boekjaar van eind mei tot eind december.

<sup>1</sup> Wat de rekeningen in Belgian GAAP betreft, omvat de NIW niet het eindejaarsdividend. Wat de rekeningen in IFRS betreft, omvat de NIW het eindejaarsdividend echter wel.

Hierbij dient opgemerkt dat de netto inventariswaarde per aandeel 53 % hoger blijft dan haar niveau - € 34,46 - bij de beursintrodactie in juni 1999. Die evolutie weerspiegelt de kwaliteit van de door Home Invest Belgium onderhandelde onroerende investeringen en het beheer van haar activa, alsook de goede prestatie van de residentiële vastgoedmarkt waarop ze van 1999 tot 2008 actief is.

Home Invest Belgium haalt namelijk voordeel uit:

- enerzijds, het feit te zijn opgericht op het beste moment van de cyclus voor het residentiële vastgoed, namelijk in juni 1999, en in het bijzonder vóór de grote stijgingen van de vastgoedwaarden die in de loop van de jaren 2002-2007 opgetekend konden worden, waardoor ze vandaag bepaalde activa met een aanzienlijke meerwaarde kan verkopen;

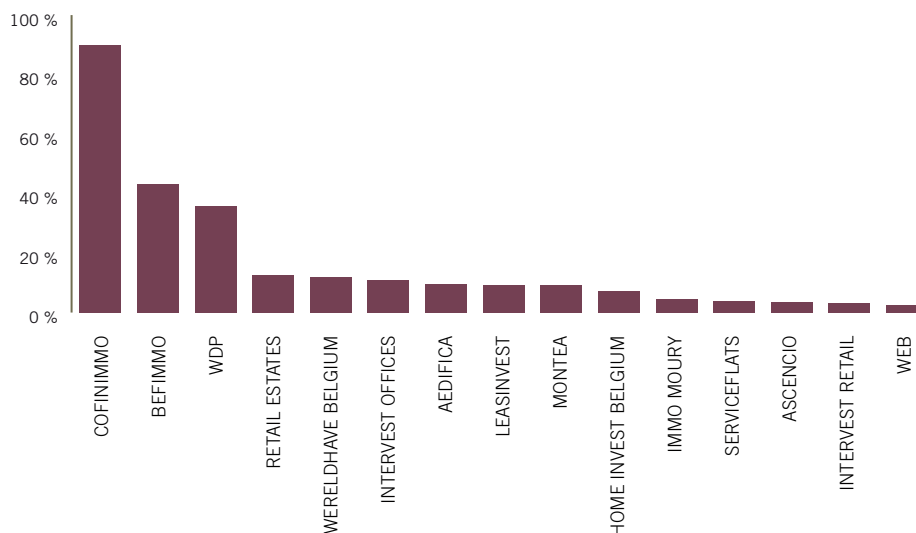
- en anderzijds, het feit altijd de voorkeur te hebben gegeven aan echt residentieel vastgoed - appartementen, studio's en eengezinswoningen - zonder echter nagelaten te hebben om daarnaast nu en dan, wanneer er zich een echte buitenkans voordeed, ook in categorieën van activa te investeren, die zich op de rand van het residentiële segment situeren, zoals studentenkoten, hotelresidenties, rusthuizen of zelfs kleine retail transacties in stadskernen, waarmee de looptijd gemiddelde van de portefeuille verlengd kon worden.

Het aandeel Home Invest Belgium werd verhandeld met een **disagio** ten opzichte van de elk kwartaal gepubliceerde netto inventariswaarde en dat gedurende het hele boekjaar 2008. Op 31 december 2008 bedroeg de slotkoers van het aandeel Home Invest Belgium ten slotte € 45, goed voor een daling van 8 % ten opzichte van het jaar voordien en een disagio van 14,63 % ten opzichte van de netto inventariswaarde op het einde van het boekjaar.



### 3. VERHANDELD VOLUME EN OMLOOPSNELHEID

OMLOOPSNELHEID VAN DE 15 VASTGOEDBEVAKS TUSSEN JANUARI 2008 EN DECEMBER 2008 <sup>1</sup>



Zo'n 157 037 effecten Home Invest Belgium wisselden in de loop van het boekjaar 2008 van eigenaar, wat neerkomt op een gemiddelde van 685 effecten per beursdag tegenover 1 151 in 2007. Dat stemt overeen met 5,60 % van het totale kapitaal van de vastgoedbevak.

Als we daarbij alleen naar de gedematerialiseerde effecten en de effecten aan toonder kijken, d.w.z. als we daarbij geen rekening houden met de in het register van de aandelen op naam genoteerde aandelen, stijgt dat percentage tot 11 %. We stellen dus een vrij

aanzienlijke vermindering van de omloopsnelheid vast, welke in 2007 12,75 % bedroeg, ten opzichte van het totale aantal uitgegeven aandelen, net zoals dat in de loop van het boekjaar voor de meeste vastgoedbevaks gold. De beleggers namen daarbij voornamelijk een afwachtende houding aan gedurende het grootste deel van het boekjaar 2008, behalve in de periode van eind september tot eind oktober 2008. Toen werden er dagelijks gemiddeld 1 850 effecten verhandeld.

	2008	2007	2006	2005	2003/2004	2002/2003	2001/2002	2000/2001	1999/2000
<b>Aantal verhandelde aandelen</b>	157 037	273 907	236 405	133 148	190 711	177 893	130 736	106 864	137 036
<b>In €</b>	7 133 378	14 808 094	12 443 680	7 261 525	8 416 221	6 487 632	4 363 070	3 372 356	4 951 363

<sup>1</sup> Ratio tussen het jaarlijks verhandelde volume en het totale aantal uitgegeven aandelen.

## 4. DIVIDENDBELEID

Home Invest Belgium wil haar aandeelhouders op lange termijn een stijgend **dividend** bieden, gelijk aan of groter dan de inflatie. Tussen 2000 en 2008 steeg het dividend van € 1,96 naar € 2,36 per aandeel, wat een stijging van meer dan 20 % over een tijdsspanne van acht jaar, of een gemiddelde stijging van 2,35 % per jaar is. Gedurende dezelfde periode steeg de 'gezondheidsindex' met 2,25 % op jaarbasis. Voor het boekjaar 2008 wordt nu een dividend van € 2,36, goed voor een stijging van 2,6 %, door de Raad aan de gewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders voorgesteld, waardoor het uitkeringspercentage 86,5 % zou bedragen.

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

Tot slot dient nog opgemerkt dat een niet-onaanzienlijk deel van de winst van de eerste negen boekjaren elk jaar opnieuw werd overgedragen, om op dit ogenblik, na uitkering, op geconsolideerd niveau € 1,55 per aandeel<sup>1</sup> en op statutair niveau € 1,40 per aandeel<sup>2</sup> te bedragen, waardoor de curve van de dividenden in de toekomst afgevlakt kan worden, mochten de omstandigheden op de huurmarkt moeilijker worden.



<sup>1</sup> Berekeningen op geconsolideerde basis en na winsttoewijzing voor 2008.

<sup>2</sup> Berekeningen op statutaire basis en na winsttoewijzing voor 2008

## 5. RETURN VOOR DE AANDEELHOUDER

De rendabiliteit van een belegging wordt zowel in termen van het rechtstreekse rendement dat ze oplevert, als in termen van de waardetoeename die er elk jaar kan uit voortvloeien, gemeten. De combinatie van die twee componenten vormt de jaarlijkse return van een belegging. In het geval van een vastgoedbevak is het gewicht van het

onmiddellijke rendement weliswaar belangrijk, maar kan de capaciteit om meerwaarden te genereren, als het echte kwaliteitslabel voor de toekomst beschouwd worden.

De return van de aandeelhouder van Home Invest Belgium die zijn dividenden elk jaar niet geherinvesteerd zou hebben, bedraagt gemiddeld 11,37 % per jaar voor de periode 1999-2008, niettegenstaande de erg lage return van 0,36 % in 2008.

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

1 De boekjaren gepubliceerd onder IFRS, m.n. vanaf het boekjaar 2005, werden herwerkt ten einde de netto inventariswaarde na winstuitkering te bekomen, t.w. exclusief het dividend.

2 Dividend van het boekjaar plus toename van de netto-inventariswaarde tijdens het boekjaar.

3 Idem, gedeeld door de netto-inventariswaarde in het begin van het boekjaar.

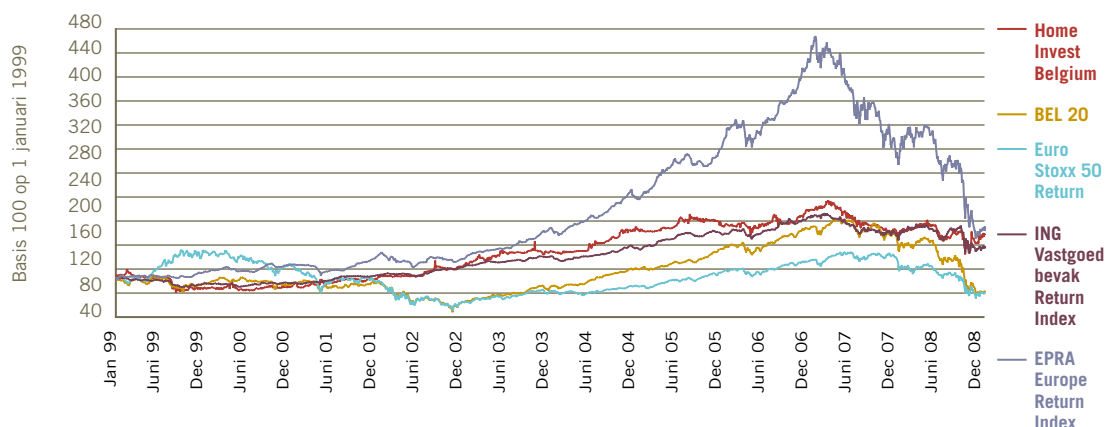
4 Teruggebracht op twaalf maanden (12/19den).

5 Op basis van de geconsolideerde cijfers voor de boekjaren 2006, 2007 en 2008 (statutaire resultaten voor de vroegere boekjaren).

Voor de aandeelhouder die op de beursintroductie ('IPO' of 'Initial Public Offer') in juni 1999 intekende en die elk jaar zijn dividenden in HIB-aandelen herinvesteerde, bedraagt het over deze periode van negen jaar berekende interne rendement van zijn belegging ('IRR' of 'Investment Rate of Return') intussen 13 % per jaar en dit ondanks de erg zwakke prestatie die in de loop van de twaalf maanden van 2008 opgetekend werd omwille van de algemene daling van de vastgoedwaarden.

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

Vergelijking van de evolutie van de return van Home Invest Belgium ten opzichte van de vastgoedreturn indexen en de beursreturn <sup>1</sup>



1 Bijkomende informatie over deze indexen is verkrijgbaar bij ING België (ING Vastgoedbevak Returnindex), Euronext Brussel (BEL20 en OLO 10 year return) en op de websites [www.epra.com](http://www.epra.com) (EPRA Europe Return Index) en [www.stoxx.be](http://www.stoxx.be) (Eurostoxx 50 Return).

## 6. AANDEELHOUDERSCHAP – FREE FLOAT

Onderstaande tabel somt de aandeelhouders op

naam van Home Invest Belgium op, alsook degenen die een transparantieverklaring publiceerden volgens de door de onderneming ontvangen verklaringen:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	In % van het kapitaal	Categorie <sup>(1)</sup>
<b>VOP-groep*<sup>(4)</sup></b>			
<b>Categorie A</b>	227 000	8,10%	
Stavos Luxembourg S.A.	226 934	8,10%	A
COCKY N.V.	33	0,00%	A
M Liévin Van Overstraeten	33	0,00%	A
<b>Categorie B</b>	395 632	14,11%	
Stavos Luxembourg S.A.	395 514	14,11%	B
COCKY N.V.	59	0,00%	B
M. Liévin Van Overstraeten	59	0,00%	B
<b>AXA Belgium * <sup>(3)</sup></b>	433 164	15,45%	A
<b>Federale verzekeringen*</b>	105 296	3,76%	A
<b>ARCO-groep* <sup>(2)</sup></b>	102 575	3,66%	
Arcopar C.B.V.A.	77 575	2,77%	A
Auxipar N.V.	25 000	0,89%	A
<b>Consoorten Michiels</b>	66 500	2,37%	
Michiels Eric	19 000	0,68%	A
Michiels Viviane	19 000	0,68%	A
Michiels Danièle	9 500	0,34%	A
Michiels Albert	19 000	0,68%	A
<b>Home Invest Management N.V.</b>	12 912	0,46%	A
<b>De heer le Hardÿ de Beaulieu Jean-Pierre</b>	30 000	1,07%	A
<b>Andere aandeelhouders op naam</b>	1 209	0,04%	A
<b>Totaal gekend</b>	<b>1 374 288</b>	<b>49,02%</b>	
<b>Free Float</b>	<b>1 429 089</b>	<b>50,98%</b>	
<b>Algemeen totaal</b>	<b>2 803 377</b>	<b>100,00%</b>	

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

(1) Voor meer detailinformatie over het verschil tussen de aandelen van categorie A en van categorie B verwijzen we u graag naar het Beheersverslag, 2.1.1.3. en de Statuten.

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

(3) AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA N.V. De operationele entiteiten van de AXA Groep die de verzekeringsmaatschappijen omvatten, die dochterondernemingen van AXA zijn, handelen en oefenen hun stemrecht onafhankelijk ten opzichte van elke andere entiteit van de AXA Groep uit, die activiteiten van activabeheer verrichten, onder de voorwaarden die door artikel 11§2 van de Wet van 2 mei 2007 vooropgesteld worden.

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

Ter herinnering: artikel 8 van de statuten van Home Invest Belgium voorziet uitdrukkelijk dat elke aandeelhouder die, hetzij opwaarts hetzij neerwaarts, de respectieve drempels van 3 %, 5 % of een veelvoud van 5 % van het kapitaal bereikt, de vastgoedbevak en de Commissie voor het Bank-,

Financie- en Assurantiewezen daarvan op de hoogte moet brengen aan de hand van een zogeheten transparantieverklaring.

De free float van de onderneming bedraagt zodoende 51 % van het totale kapitaal dat door 2 803 377 aandelen vertegenwoordigd wordt.





“ Tussen 2000 en 2008,  
is het dividend gestegen met 20 % . ”

De vastgoedbevak is niet in handen van en wordt ook niet gecontroleerd door een hoofdaandeelhouder en er bestaat geen beschikking in de akte van oprichting, de statuten, een charter of een huishoudelijk reglement die een vertraging, opschorting of verhindering van een verandering van controle tot gevolg zou kunnen hebben.

Alle aandelen genieten hetzelfde stemrecht.

Er zijn 12 912 aandelen in het bezit van Home Invest

Management, een 100 %-dochter van Home Invest Belgium, als gevolg van de fusies met de vennootschappen Investim en Immobilière Van Volxem in 2007 en JBS in 2008.

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

## 7. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| • Jaarresultaten van het boekjaar 2008:                             | 6 maart 2009            |
| • Algemene Vergadering over het boekjaar 2008                       |                         |
| Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 31 maart 2009:       | 6 mei 2009              |
| • Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2008:        | 15 mei 2009             |
| • Halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2009:                 | 27 augustus 2009        |
| • Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 30 september 2009: | 19 november 2009        |
| • Jaarresultaten van het boekjaar 2009:                             | 4 maart 2010            |
| • Algemene Vergadering over het boekjaar 2009                       |                         |
| Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 31 maart 2010:       | 4 mei 2010 <sup>1</sup> |
| • Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2009:        | 14 mei 2010             |

<sup>1</sup> Mits goedkeuring door de buitengewone Algemene Vergadering van 6 mei 2009 (of, in voorkomend geval, van 29 mei 2009) van het uitstel van de datum van de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering van de eerste woensdag naar de eerste dinsdag van de maand mei (wijziging van artikel 21 van de statuten).



# Vastgoedprojecten

ten dienste van levensprojecten

# VASTGOEDVERSLAG<sup>1</sup>



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

---

*1 Het vastgoedverslag wordt niet gecontroleerd door de commissaris.*

# 1. TOESTAND VAN DE RESIDENTIËLE VASTGOEDMARKT IN BELGIË

(EXPERTISEVERSLAG VAN WINSSINGER & VENNOTEN OP 31 DECEMBER 2008)

## De markt in België

Het jaar 2008 zal dus gekenmerkt worden door de beurs- en financiële storm die alle markten trof vanaf de tweede helft van het jaar. We mogen er dan ook ontegenzeggelijk van uitgaan dat deze crisis ook haar impact zal hebben gehad op de vastgoedmarkten – en dat over alle sectoren heen – door de aanzienlijke daling van het aantal transacties die eruit voortvloeide.

Ook de residentiële markt is hier nauwelijks aan ontsnapt. Zo vertrouwden bepaalde vastgoedmakelaars ons toe dat de periode van oktober tot Kerstmis de annalen zou ingaan als één van de meest sombere van de voorbije twintig jaar.

Begin 2009 is diezelfde beurs- en financiële storm nog altijd niet geluwd. Intussen is het echter vooral de impact ervan op de reële economie die de meesten zorgen baart. Deze ongerustheid in economische middens begint zich daarbij ook te vertalen in golven van ontslagen die op zich dan weer een aanzienlijke verslechtering van het vertrouwen van de gezinnen tot gevolg zullen hebben.

Tegen die achtergrond, die door een grote onzekerheid

gekenmerkt wordt, worden aankoop-, renovatie- of verhuizingsprojecten vaak uitgesteld of zelfs geannuleerd, wat in sommige gevallen de huurmarkt dan weer ten goede komt.

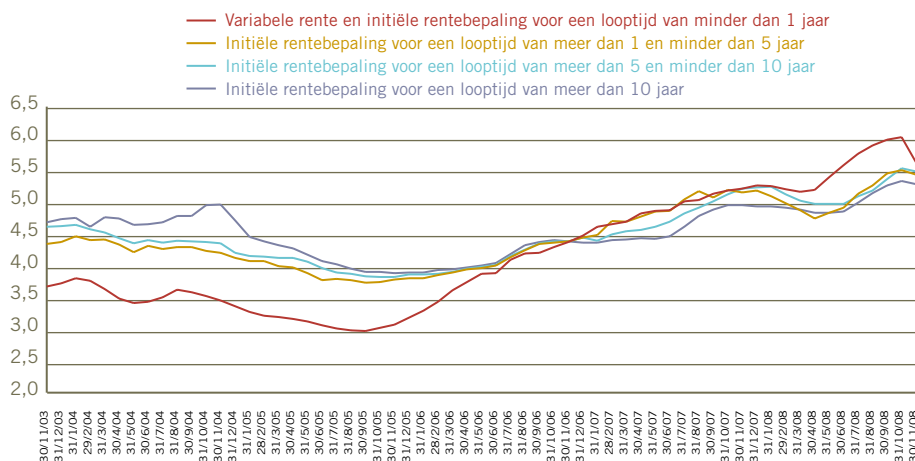
Omwille van deze afwachtende houding en ondanks het ontbreken van definitieve cijfers met betrekking tot het laatste kwartaal van 2008, gaan we zelf in elk geval uit van een daling van de vastgoedprijzen op korte termijn.

Dat neemt echter niet weg dat de Belgische markt vrij goed beschermd lijkt tegen al te grote prijscorrecties – wat niet altijd van de vastgoedmarkten in onze Europese buurlanden gezegd kan worden. Sommige bronnen gaan daarbij uit van een daling van circa 10 %, maar niemand waagt zich aan het voorspellen van een nog grotere correctie. Het klopt echter wel dat de Belgische markt erin geslaagd is om haar fundamenteel gezonde grondslagen tijdens de groeiperiode te bewaren en op die manier het fenomeen van een vastgoedbel heeft kunnen vermijden, een fenomeen dat zich echter wel in andere Europese landen heeft voorgedaan.

Verder moeten we ook goed voor ogen houden dat het statuut van vluchtwaarde dat vastgoed geniet en dat in sommige gevallen gelijkgesteld wordt met het sparen op lange termijn, van die aard is dat het de vraag naar voornamelijk investeringsgoederen zal ondersteunen.

Ten slotte zouden ook de aanzienlijke verlagingen

Evolutie van de rentevoeten (Bron NBB)



van de belangrijkste rentetarieven waartoe de ECB onlangs besliste, binnenkort door de banken vertaald moeten worden in een verlaging van hun rentetarieven voor hypothecaire leningen die hierdoor dan weer interessanter zouden moeten worden voor kandidaatkopers.

Al die aspecten zouden de verwachte daling van de vastgoedprijzen dan ook enigszins moeten temperen. Bovendien zal die daling wellicht ook niet even groot zijn voor alle segmenten en categorieën van beoogde goederen.

Zo blijven we bijvoorbeeld van mening dat het segment van de meest prijzige eengezinswoningen die meestal door de generatie van de babyboomers in de loop van de jaren '70 en '80 gebouwd werden, het grootste risico op een aanzienlijke waardedaling loopt.

Omgekeerd zouden opbrengsteigendommen dan weer beter bestand moeten zijn tegen de impact van deze baisse omwille van een mogelijke heropleving van de huurmarkt.

Wat de evolutie van de prijzen van woonhuizen als dusdanig betreft, blijkt uit de laatste gegevens waarover we beschikken<sup>1</sup> dat er sprake was van een ietwat minder sterke stijging van de gemiddelde prijzen in de loop van het eerste semester van 2008 in vergelijking met dezelfde periode het jaar voordien. De prijzen van bouwgronden bleken dan weer een sterkere stijging te hebben gekend.

Als we daarbij een indeling maken op basis van het type van woning, levert ons dat het volgende beeld op:

- Een gewoon woonhuis kostte gemiddeld 169 972 euro, wat overeenkomt met een stijging van 8,1 % ten opzichte van het eerste semester van 2007.
- Een villa kostte gemiddeld 313 860 euro, wat neerkomt op een stijging van 5,2 % ten opzichte van dezelfde periode het jaar voordien.
- De gemiddelde prijs van een appartement bedroeg 172 801 euro, wat overeenstemt met een stijging van 5,5 % ten opzichte van het jaar voordien.

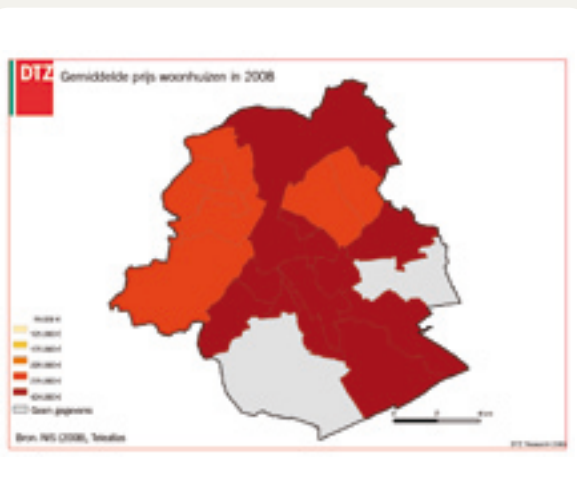
<sup>1</sup> FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie.

- Bouwgronden kostten ten slotte gemiddeld 87 euro per vierkante meter, wat neerkomt op een stijging van 9,7%.

### De markt in Brussel

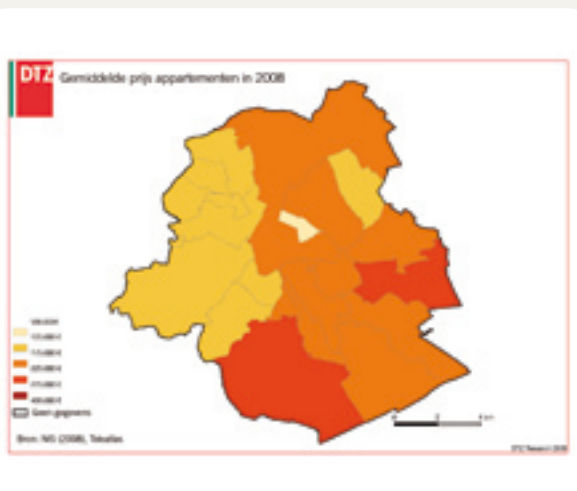
In de loop van het eerste semester van 2008 kostte een gewoon woonhuis dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest lag, gemiddeld 318 713 euro (+ 6,3 %).

De prijzen van de villa's stegen er dan weer met 25,5 %, goed voor een gemiddelde prijs van 1 041 058 euro.



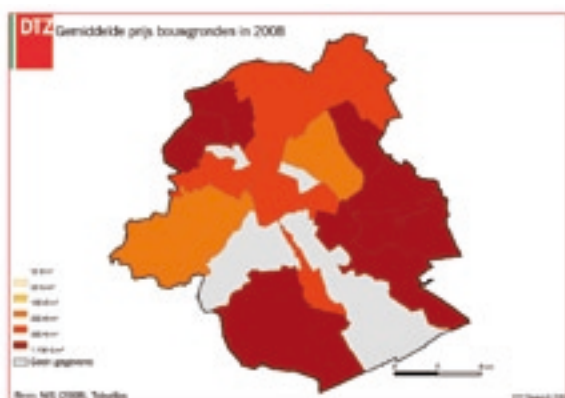
Wat appartementen betreft, bedroeg de waargenomen gemiddelde prijs in de loop van de eerste zes maanden van 2008 184 863 euro (+ 5,8 %).

Bij dat alles blijft het kanaal intussen voor een duidelijke breuklijn zorgen. Zo zien we namelijk dat de prijzen in de gemeenten ten westen van het kanaal (Sint-Jans-Molenbeek, Anderlecht, enz.) nog altijd beduidend lager liggen dan in de rest van het gewest.

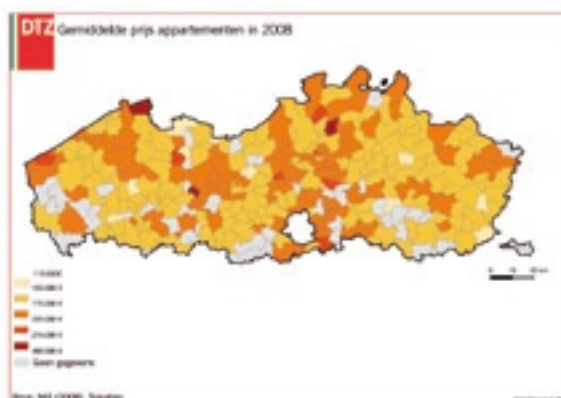


De duurste gemeenten blijven Sint-Pieters-Woluwe, Ukkel en Elsene.

Ten slotte blijven bouwgronden schaars in Brussel en liggen hun prijzen er dan ook veel hoger dan in de rest van het land. Zo bedroeg de prijs van een bouwgrond er gemiddeld 344 euro/m<sup>2</sup> (+ 0,7 %).



Wat appartementen betreft, lagen de prijzen het hoogst in West-Vlaanderen – een fenomeen waar de kustgemeenten in deze provincie niet vreemd aan zijn – met een gemiddelde prijs van 210405 euro. Antwerpen bleek op dat vlak de goedkoopste provincie, met een gemiddelde prijs van 157 467 euro per appartement.



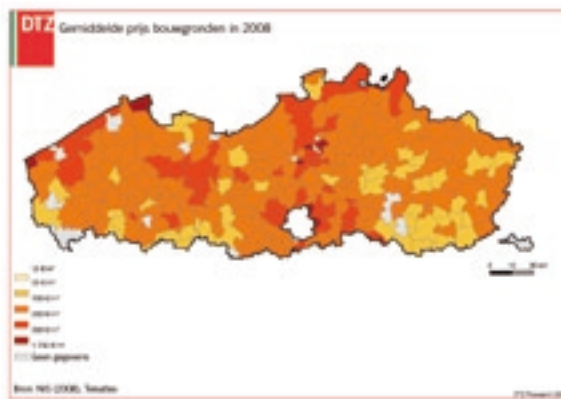
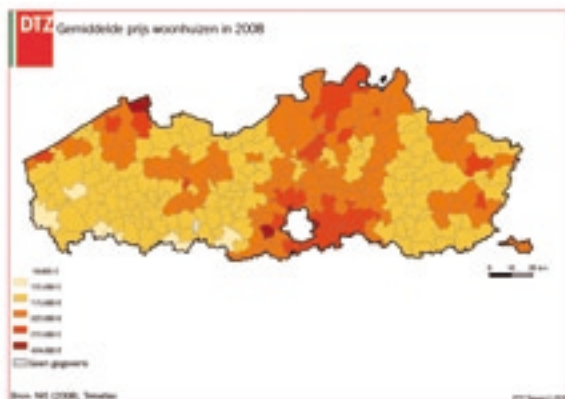
### De markt in Vlaanderen <sup>1</sup>

In het Vlaams Gewest zien we dezelfde trends als op nationaal niveau. De woonhuizen en appartementen kostten er respectievelijk 178 907 euro (+ 7,7 %) en 178 009 euro (+ 5,4 %).

West-Vlaanderen (160 564 euro) gold daarbij als goedkoopste Vlaamse provincie om een woonhuis te kopen. De duurste Vlaamse provincie in dit opzicht was Vlaams-Brabant (211 157 euro).

De villa's in het Vlaams Gewest werden dan weer verkocht voor een gemiddelde prijs van 333 381 euro (+ 4 %). De duurste provincie in dit opzicht was West-Vlaanderen (366 547 euro). Limburg, met een gemiddelde prijs van 244 977 euro voor een villa, bleek voor dit segment de meest betaalbare provincie te zijn. Voor het Vlaams Gewest in zijn geheel waren de bouwgronden ten slotte gemiddeld 141 euro/m<sup>2</sup> waard, wat neerkomt op een stijging van bijna 10 %. Om een stuk bouwgrond te kopen, moest men het meeste uitgeven in Vlaams-Brabant (160 euro/m<sup>2</sup>). Limburg bleek ook in dat opzicht de goedkoopste provincie te zijn met een gemiddelde van 102 euro/m<sup>2</sup>.

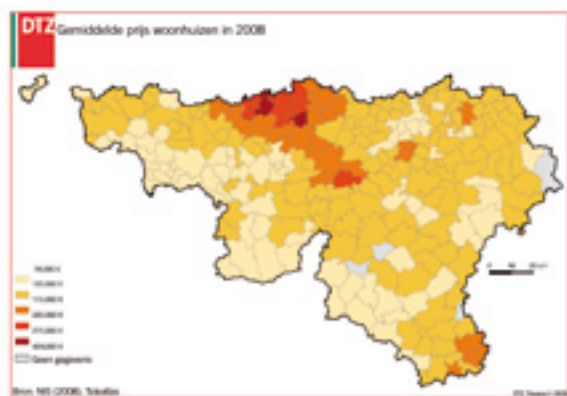
<sup>1</sup> Betreft het 1<sup>e</sup> semester van 2008.



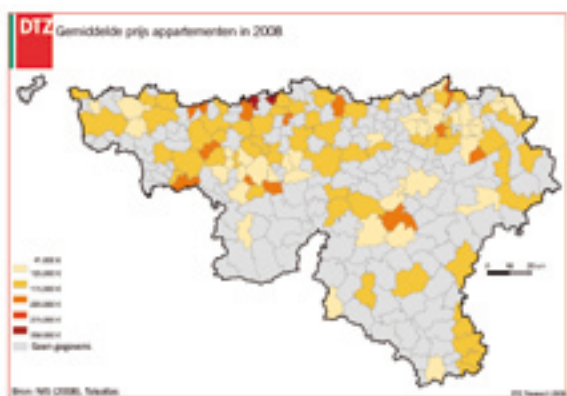
### De markt in Wallonië

In de loop van het eerste deel van 2008 stegen de prijzen van de gewone woonhuizen in het Waals Gewest met 8,8 %, waardoor de gemiddelde prijs hier 132 542 euro bedroeg.

De provincie waar de duurste prijzen werden opgetekend, bleef Waals-Brabant, waar de gemiddelde prijs voor een woonhuis 220 706 euro bedroeg. Henegouwen bewaarde daarentegen zijn statuut van meest betaalbare provincie van het koninkrijk met een gemiddelde prijs van 114 572 euro voor een woning.

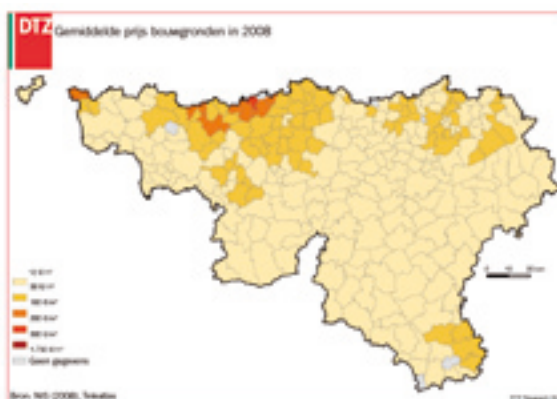


Als we kijken naar de categorie van de villa's, dan zien we dat de gemiddelde prijs hier 253 214 euro bedroeg (+ 5,8 %). Andermaal bleek Waals-Brabant ook op dat vlak de duurste provincie te zijn met een gemiddelde prijs van 376 582 euro, terwijl de goedkoopste villa's in de provincie Luik werden verkocht en dat voor een gemiddelde prijs van 203 388 euro.



Een appartement kostte in het Waals Gewest dan weer gemiddeld 134 489 euro (+ 5,9 %). Opnieuw bleek Waals-Brabant hier de duurste provincie te zijn, met een gemiddelde van 174 978 euro. Omgekeerd bevonden de goedkoopste appartementen zich in Luik, waar de gemiddelde prijs voor een appartement 121 403 euro bedroeg.

Met een prijs van 41 euro/m<sup>2</sup> (+ 4 %) waren de bouwgronden in het Waals Gewest ten slotte drie keer goedkoper dan in het Vlaams Gewest. Waals-Brabant, waar de prijs 72 euro/m<sup>2</sup> bedroeg, gold ook hier als duurste provincie. De goedkoopste bouwgronden lagen in de provincie Luxemburg (30 euro/m<sup>2</sup>).



### Conclusie

Het beeld dat we op het einde van het jaar (december 2008) van de residentiële markt schetsten, was dus relatief pessimistisch. Intussen heeft de federatie van notarissen in de loop van de maand februari haar rapport voor het vastgoedjaar 2008 in Brussel bekendgemaakt.

Daaruit blijkt dat er in 2008 een waardedaling van -2,46 % ten opzichte van 2007 opgetekend werd voor alle soorten goederen en alle gemeenten van het Brussels Gewest. Na verschillende jaren van sterke groei komt dat neer op een quasi-stagnatie.

Vooraf voor het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2008 stellen we daarbij een grotere daling vast van gemiddeld 6 %. Dat bevestigt dus duidelijk de stelling dat het laatste kwartaal de resultaten voor heel 2008 naar beneden

heeft getrokken. Zonder dat kwartaal zou uit het jaargemiddelde zelfs een lichte stijging ten opzichte van 2007 gebleken hebben.

Omwille van de impact van de financiële crisis op de reële economie, die zich sinds het begin van het jaar duidelijk heeft laten voelen, gaan we ervan uit dat deze dalende tendens – in waarde en volume – ten minste nog tot het begin van de tweede helft van 2009 zal aanhouden.

## 2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT OVER HET BOEKJAAR 2008

« Mevrouw, Mijnheer,

Betreft: schatting dd. 31 december 2008

In overeenstemming met de wettelijke en statutaire bepalingen hebben wij de eer om u onze mening te geven over de investeringswaarde van het geconsolideerde vastgoedpatrimonium van de vastgoedbevak HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2008.

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd volgens de methode van actualisatie van de huuropbrengsten en in overeenstemming met de IVS-normen ('International Valuation Standards').

Zoals gebruikelijk, hebben wij onze opdracht uitgevoerd op basis van de door HOME INVEST BELGIUM verstrekte gegevens in verband met de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, alsook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn.

Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar

de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. HOME INVEST BELGIUM, die haar patrimonium op een professionele wijze uitbaat, is goed op de hoogte van het eventuele bestaan van deze risicofactoren en laat daarom voor de aankoop van elk gebouw een technische en juridische due diligence uitvoeren.

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

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

- voor de residentiële of gemengde gebouwen waarvan de indeling zich leent tot een verkoop in afzonderlijke eenheden: door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Deze bedragen 10% in het Vlaams Gewest en 12,50 % in het Brussels en het Waals Gewest;
- voor de andere gebouwen van de portefeuille: door van de investeringswaarde 2,5 % af te trekken, als deze waarde meer dan 2 500 000 EUR bedraagt, en de volledige transactiekosten, als hun investeringswaarde minder dan 2 500 000 EUR bedraagt.

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

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





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

- 1) De portefeuille bestaat uit 89,48 % residentiële gebouwen, waarvan 2,44 % rusthuizen, 8,03 % winkelpanden en 2,49 % kantooroppervlakten zijn <sup>1</sup>.
- 2) De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2008 95,23 % <sup>2</sup>.
- 3) De huidige ontvangen huur, met inbegrip van de huurgaranties voor de totale vastgoedportefeuille, ligt gemiddeld 10,04 % hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen bevestigen we dat de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2008 EUR 218 821 398 (tweehonderdachtien miljoen

achthonderdeenentwintigduizend driehonderdachtennegentig euro) bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2008, wat overeenstemt met de reële waarde (fair value) in de zin van de IAS/IFRS-normen, zou aldus EUR 199 144 677<sup>3</sup> (honderdnevenennegentig miljoen honderdvierenvestigduizend zeshonderdzevenenzeventig euro) bedragen.

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 19 januari 2009

WINSSINGER & VENNOTEN N.V.

Benoît FORGEUR \*\*

Philippe WINSSINGER \*\* »

<sup>1</sup> Deze berekeningen zijn opgesteld op basis van parameters die verschillen van degene die door Home Invest Belgium gebruikt worden; zo zijn deze gebaseerd op de investeringswaarde van de gebouwen in portefeuille en omvatten deze ook het terrein Jourdanstraat 85 (projectontwikkeling) en de Residentie Romanza (te koop gesteld gebouw).

<sup>2</sup> De bezettingsgraad wordt op 31 december 2008 berekend en verschilt dus van degene die Home Invest Belgium publiceerde, die een gemiddelde bezettingsgraad voor het hele boekjaar is.

<sup>3</sup> De Reële waarde van EUR 199 144 677 is geboekt onder de vastgoedbeleggingen voor EUR 198 099 324, onder de activa bestemd voor verkoop voor EUR 641 195, en het saldo onder de projectontwikkelingen.

### 3. DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN HOME INVEST BELGIUM <sup>1</sup>

#### 3.1. Evolutie van de portefeuille – Rendement per segment :

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

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

(2) Gemiddelde voor het boekjaar, berekend op basis van de huurgelden, inclusief huurgaranties op leegstand.

Op 31 december 2008 bedroeg de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop) dus € 199,1 miljoen, terwijl de investeringswaarde € 218,8 miljoen bedroeg tegenover € 179,6 miljoen op 31 december 2007, wat neerkomt op een meer dan verviervoudiging ten opzichte van de vastgoedportefeuille bij de start, die op 1 juni 1999 € 43,2 miljoen bedroeg.

De gemiddelde bezettingsgraad<sup>2</sup> over het volledige boekjaar bedraagt 96 % dankzij de dynamische, commerciële aanpak van de vastgoedbevak.

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

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

<sup>1</sup> Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

<sup>2</sup> Gemiddelde voor het boekjaar, berekend op basis van de huurgelden, inclusief huurgaranties op leegstand. Alle gebouwen van de beleggingsportefeuille zijn in de berekening opgenomen, uitgezonderd de ontwikkelingsprojecten en de gebouwen bestemd voor verkoop.



### 3.2. Definities

De hierna opgenomen detailbeschrijving van de vastgoedportefeuille vermeldt de belangrijkste kenmerken van elk gebouw.

Hieronder vindt u de definities van de daarbij gebruikte termen.

- Het **bouwjaar** is het jaar dat het gebouw werd opgetrokken of waarin het voor het laatst grondig werd gerenoveerd.
- De **huuoppervlakten zijn** 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.
- De **lopende brutohuur** is de laatste lopende brutohuur per maand of per kwartaal, van kracht op 31 december 2008 en omgerekend op jaarbasis. Hij omvat de eventuele huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten. Hij houdt rekening met het eventuele meubilair en kan dus verschillen van de werkelijk tijdens het boekjaar ontvangen huur zoals die

is genoteerd in de resultatenrekening, als er bijvoorbeeld een leegstand is of als er inmiddels een indexering heeft plaatsgevonden.

- De **geschatte brutohuurwaarde** (GHW) is de huurwaarde die volgens de vastgoedexpert overeenkomt met de markthuur.
- De **werkelijke huur** is de lopende brutohuur op 31 december 2008, op jaarbasis.
- De **bezettingsgraad** is de gemiddelde bezettingsgraad, berekend op basis van de huurinkomsten voor het volledige boekjaar, d.w.z. van 1 januari 2008 tot 31 december 2008, met inbegrip van de huurwaarborgen.

### 3.3. Toestand van de vastgoedportefeuille per 31 december 2008

Toestand van de vastgoedportefeuille per 31 december 2008 <sup>(1)</sup>		Jaar <sup>(2)</sup>
Benaming	Gemeente	
<b>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>		
Lebeaustraat	Brussel	1998
Résidences du Quartier Européen	Brussel	1997
Clos de la Pépinière	Brussel	1993
Belliard	Brussel	1937
Ijzerlaan	Etterbeek	1974
Sint-Michielswarande	Etterbeek	2001
Giotto	Evere	2005
Belgradostraat	Vorst	1999
Les Jardins de la Cambre	Elsene	1992
Charles Woeste (appartementen)	Jette	1998
Charles Woeste (winkels)	Jette	1996
Lemaire	Molenbeek	1990
La Toque d'Argent	Molenbeek	1990
Bosquet – Jourdan	Sint-Gillis	1997
Jourdan – Munthof	Sint-Gillis	2002
Melkriek	Ukkel	1998
Ryckmans	Ukkel	1990
Montana – Tamaris	Ukkel	1996
Les Mélézes	Sint-Lambrechts Woluwe	1995
Winston Churchill	Ukkel	2006
Clos Saint-Georges	Ukkel	1988
Erainn	Etterbeek	2001
Voisin	Sint-Pieters Woluwe	1996
Decroly	Ukkel	1995
Alliés – Van Haelen	Vorst	1999
Baeck	Sint-Jans Molenbeek	2001
Hottat	Elsene	1991
Lambermont (blokken A & B)	Schaarbeek	2008
Milcamps	Schaarbeek	1990
Sippelberg	Sint-Jans Molenbeek	2003
Les Erables	Sint-Lambrechts Woluwe	2001
<b>Vlaams Gewest</b>		
Nieuwpoort (winkels)	Nieuwpoort	1997
Grote Markt	Sint-Niklaas	2004
Cederdreef	Wetteren	1989
Wiezelo	's Gravenwezel	1997
Haverwerf	Mechelen	2002
<b>Waals Gewest</b>		
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999
Quai de Compiègne	Hoei	1971
Galerie de l'Ange (appartementen)	Namen	1995
Galerie de l'Ange (winkels)	Namen	2002
Maransart (grond)	Lasne	-
Florida	Waterloo	1998
Léopold	Luik	1988
Mont Saint Martin	Luik	1988
Saint Hubert 4	Luik	1988
Saint Hubert 51	Luik	1988
Colombus	Jambes	2007
<b>Totaal</b>		

\* De bezettingsgraad zonder huurwaarborg bedraagt 82,85%.

(1) Exclusief de gebouwen die verkocht worden en de projectontwikkelingen.

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

(3) Jaarlijkse lopende brutohuur op 31/12/08, met inbegrip van de huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde op de niet-verhuurde ruimtes.

Eenheden	Oppervlakte	Brutohuur <sup>(3)</sup>	GHW <sup>(4)</sup>	Werkelijke huur <sup>(5)</sup>	Bezettingsgraad <sup>(6)</sup>
Aantal	m <sup>2</sup>	€	€	€	%
<b>740</b>	<b>78 892</b>	<b>9 587 254</b>	<b>8 724 074</b>	<b>9 337 509</b>	<b>95,8%</b>
12	1 153	262 923	173 510	262 923	96,9%
50	4 290	506 348	488 337	486 147	85,1%
25	3 275	427 489	402 192	413 089	94,6%
18	2 256	325 589	264 636	317 589	88,5%
15	1 961	301 248	233 662	300 248	100,0%
32	3 438	484 272	414 224	467 977	96,5%
85	8 647	1 162 973	1 006 000	1 124 983	96,6%
1	1 368	-	-	-	100,0%
28	3 552	469 405	386 089	407 897	98,9%
92	5 091	488 187	392 730	478 957	96,0%
14	2 995	353 188	286 834	353 188	97,5%
1	754	-	-	-	100,0%
1	1 618	128 993	126 889	128 993	100,0%
27	2 326	297 304	263 369	281 914	96,9%
26	2 814	348 910	304 869	331 670	97,7%
1	1 971	247 917	212 159	247 917	100,0%
8	2 196	266 427	230 580	266 427	100,0%
7	1 379	202 392	173 015	200 392	100,0%
37	4 357	610 683	472 602	595 777	98,2%
11	1 733	246 384	200 977	245 184	97,3%
2	380	53 569	47 260	53 569	100,0%
12	1 252	177 738	176 695	177 738	100,0%
9	923	139 779	123 783	139 779	99,1%
3	545	57 670	54 725	57 670	100,0%
35	4189	356 410	322 630	356 410	96,6%
28	2652	212 841	231 420	212 841	99,5%
13	1230	109 967	112 640	109 967	100,0%
80	4375	692 511	967 166	662 126	97.63% *
10	680	62 628	63 720	62 628	91,9%
33	3290	337 483	342 670	337 483	99,2%
24	2202	256 026	248 691	256 026	84,3%
<b>47</b>	<b>9 765</b>	<b>1 167 531</b>	<b>1 124 279</b>	<b>1 066 738</b>	<b>98,5%</b>
6	815	118 411	130 020	118 411	100,0%
17	2 752	362 507	315 201	360 007	98,9%
6	1 342	81 464	98 845	81 464	95,1%
14	1 457	181 332	165 535	83 039	98,1%
4	3 399	423 817	414 678	423 817	100,0%
<b>205</b>	<b>22 434</b>	<b>2 524 753</b>	<b>2 185 884</b>	<b>2 435 000</b>	<b>95,9%</b>
1	4 140	321 450	160 000	321 450	100,0%
7	1 198	154 104	136 997	153 504	96,4%
1	2 479	173 530	168 572	173 530	100,0%
50	1 880	248 996	215 757	248 996	97,5%
12	2 552	590 384	511 017	590 384	100,0%
-	-	-	-	-	-
6	1 760	161 589	159 000	161 589	92,3%
53	3 080	317 287	303 580	268 037	85,5%
6	335	38 009	35 635	27 614	87,8%
14	910	85 827	89 750	85 827	97,6%
4	360	37 039	42 480	37 038	100,0%
51	3 740	396 538	363 096	367 031	95,1%
<b>992</b>	<b>111 091</b>	<b>13 279 538</b>	<b>12 034 237</b>	<b>12 839 247</b>	<b>96,0%</b>

(4) Door de onafhankelijk expert geschatte huurwaarde op 31/12/08.

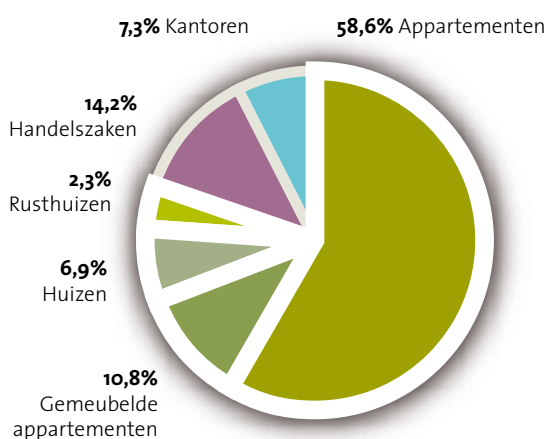
(5) Lopende brutohuur op 31 december 2008 op jaarbasis.

(6) Gemiddelde voor het boekjaar 2008, inclusief huurwaarborgen.

### 3.4. Analyse van de spreiding van de vastgoedportefeuille <sup>1</sup>

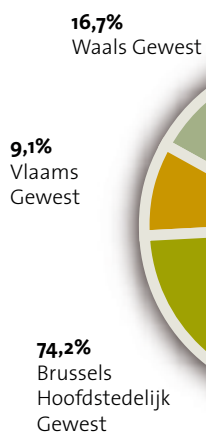
#### Spreiding volgens type gebouw

Op 31 december 2008 bevatte de vastgoedportefeuille van de vastgoedbevak 78,6 % residentieel vastgoed in België, een beduidend hoger percentage dan de 60 % die de fiscale wetgeving vereist om erkend te worden als vastgoedbevak en zodoende van de vrijstelling van roerende voorheffing op de dividenden te kunnen genieten.



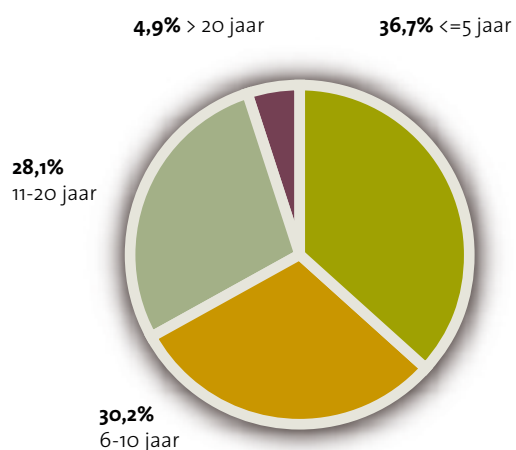
#### Geografische spreiding

Op dezelfde datum was bijna 74 % van de portefeuille in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen. Dat weerspiegelt de investeringsstrategie van de vastgoedbevak, die vooral op deze streek gericht is.



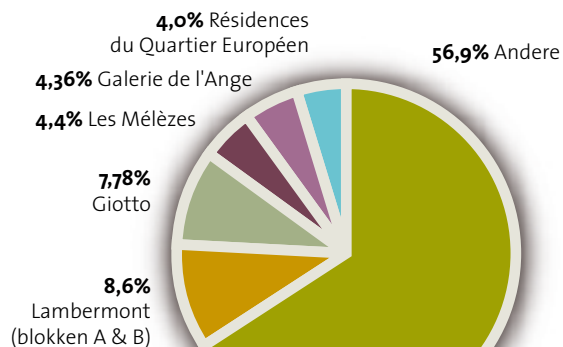
#### Spreiding volgens ouderdom van de gebouwen

De vastgoedbevak investeert bij voorkeur in recente gebouwen (10 jaar oud of minder) of recent gerenoveerde gebouwen. Deze vertegenwoordigen bijna 67 % van de portefeuille. Het is een keuze die de onderhouds- en renovatiekosten op korte termijn beperkt en een maximalisering van het meerwaardepotentieel op middellange termijn nastreeft.



#### Spreiding van de gebouwen

Geen enkel gebouw of vastgoedcomplex bereikt het maximumplafond van 20 %<sup>2</sup> van de portefeuille per vastgoed geheel. Het Lambermont-gebouw (blokken A en B) is sinds 2008 het belangrijkste gebouw uit de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium, met een aandeel van bijna 9 %.



<sup>1</sup> Berekeningen op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (excl. voor verkoop bestemde activa).

<sup>2</sup> Overeenkomstig artikel 43 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks.

### 3.5. De investeringen van het boekjaar

#### LAMBERMONT (blokken A & B)



**Adres** Lambermontlaan 198-224 te 1030 Brussel (Schaarbeek)

**Juridisch statuut** Volle eigendom

**Investeringsdatum** 30 juni 2008 (blok A),  
30 november 2008 (blok B)

**Bouwjaar** 2008

**Ligging** Het gebouw ligt aan de Lambermontlaan, naast de sporthal Kinetix

**Beschrijving** De blokken A en B van dit vastgoedcomplex tellen 77 appartementen, 1 gemeentebibliotheek en een kinderdagverblijf

**Huoppervlakten** 8 152 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** 109 ondergrondse parkeerplaatsen

**Grondoppervlakte** 88 a en 37 ca

#### SIPPELBERG



**Adres** Sippelberglaan 3-5 te 1080 Brussel (Sint-Jans-Molenbeek)

**Juridisch statuut** Volle eigendom op een terrein in erfpacht tot 19 november 2089

**Investeringsdatum** 23 mei 2008

**Bouwjaar** 2003

**Ligging** Het gebouw ligt in de buurt van de metrohalte 'Simonis' op +/- 1 km van de Basiliek van Koekelberg

**Beschrijving** Het gebouw telt 33 appartementen

**Huoppervlakten** 3 290 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** 27 parkeerplaatsen buiten

**Grondoppervlakte** 9 a 75 ca

## BAECK



**Adres** J. Baecklaan 22 & 46 te 1080 Brussel (Sint-Jans-Molenbeek)

**Juridisch statuut** Mede-eigendom

**Investeringsdatum** 23 mei 2008

**Bouwjaar** 2001

**Ligging** Het gebouw ligt in de buurt van het Marie-Josépark

**Beschrijving** Het vastgoedcomplex telt 28 appartementen

**Huoppervlakten** 2 652 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** 8 parkeerplaatsen buiten

**Grondoppervlakte** 86 a 48 ca

## HOTTAT



**Adres** Alphonse Hottatstraat 22-24 te 1050 Brussel (Elsene)

**Juridisch statuut** Erfpachtrecht van 65 jaar (tot 31/12/2072)

**Investeringsdatum** 23 mei 2008

**Bouwjaar** 1923

**Ligging** Het gebouw ligt in de buurt van de vijvers van Elsene en het ziekenhuis van Elsene

**Beschrijving** Het gebouw telt 11 appartementen

**Huoppervlakten** 1 230 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** 4 garages

**Grondoppervlakte** 5 a 40 ca



## MILCAMPS



**Adres** Milcampsiaan 23-25-27 te 1030 Brussel (Schaarbeek)

**Juridisch statuut** Erfpachtrecht van 65 jaar (tot in 31/12/2072)

**Investeringsdatum** 23 mei 2008

**Bouwjaar** 1910

**Ligging** Het gebouw ligt in de buurt van het Jamblinne de Meuxplein en de Koninklijke Militaire School

**Beschrijving** Het gebouw telt 10 huureenheden, waarvan twee handelsruimten zijn

**Huoppervlakten** 680 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** nihil

**Grondoppervlakte** 2 a 70 ca

## LES ERABLES



**Adres** Calabriëlaan 30-32 te 1200 Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe)

**Juridisch statuut** Volle eigendom

**Investeringsdatum** 21 november 2008

**Bouwjaar** 2001

**Ligging** Het vastgoedcomplex ligt in een kleine rustige straat die parallel loopt met de Marcel Thiry laan

**Beschrijving** Het gebouw telt 24 appartementen

**Huoppervlakten** 2 203 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** 24 ondergrondse parkeerplaatsen

**Grondoppervlakte** 10 a 29 ca

## HAVERWERF



**Adres** Haverwerf 1-10 te 2800 Mechelen

**Juridisch statuut** Mede-eigendom

**Investeringsdatum** 23 december 2008

**Bouwjaar** 2000

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

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

**Huoppervlakten** 3 399 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** nihil

**Grondoppervlakte** 52 a 24 ca

### 3.6. De voornaamste gebouwen in de portefeuille

De gebouwen waarvan de gedetailleerde informatie hieronder is weergegeven, zijn die waarvan de reële waarde op 31 december 2008 gelijk is aan of groter is dan € 5 miljoen.

#### LAMBERMONT (Blokken A & B)

Zie hierboven bij punt 3.5 p. 51

#### LES RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN



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

**Juridisch statuut** Volle eigendom

**Investeringsdatum** 31 mei 2002

**Bouwjaar** 1997/1998

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

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

**Huoppervlakten** 4 290 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** 50 ondergrondse parkeerplaatsen

**Grondoppervlakte** 21 a 29 ca

## CLOS DE LA PÉPINIÈRE



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

**Juridisch statuut** Volle eigendom

**Investeringsdatum** 15 december 2003

**Bouwjaar** 1993

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

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

**Huoppervlakten** 3 144 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** 31 ondergrondse parkeerplaatsen

**Grondoppervlakte** 9 a 32 ca

## COURS SAINT MICHEL



**Adres** Grote Haagstraat 96, te 1040 Brussel (Etterbeek)

**Juridisch statuut** Mede-eigendom

**Investeringsdatum** 18 juli 2002

**Bouwjaar** 2001

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

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

**Huoppervlakten** 3 438 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** 32 ondergrondse parkeerplaatsen

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

### LES JARDINS DE LA CAMBRE



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

**Juridisch statuut** Volle eigendom

**Investeringsdatum** 1 juni 1999

**Bouwjaar** 1992

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

**Beschrijving** Het bestaat uit 2 appartementsgebouwen, die met elkaar verbonden zijn door een gemeenschappelijke groene ruimte. Het omvat 24 appartementen, waarvan 9 duplexappartementen en 4 eenheden die als kantoorruimte kunnen worden gebruikt

**Huoppervlakten** 3 552 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** 31 ondergrondse parkeerplaatsen

**Grondoppervlakte** 13 a 9 ca

### CHARLES WOESTE I (appartementen)



**Adres** Charles Woestelaan 290-312 1090 Brussel (Jette)

**Juridisch statuut** Mede-eigendom

**Investeringsdatum** 1 juni 1999

**Bouwjaar** 1983, renovatie in 1995, 1996, 1997 en 1998

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

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

**Huoppervlakten** 5 091 m<sup>2</sup>

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

## LES MÉLÈZES



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

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

**Investeringsdatum** 1 juni 1999

**Bouwjaar** 1995

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

**Beschrijving** Het bestaat uit 40 appartementen, waarvan 37 appartementen werden ingebracht in Home Invest Belgium

**Huoppervlakten** 4 357 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** 38 ondergrondse parkeerplaatsen

**Grondoppervlakte** 21 a 28 ca (mede-eigendom)

## GIOTTO



**Adres** Friulilaan, 2-10 à 1140 Brussel (Evere)

**Juridisch statuut** Volle eigendom

**Investeringsdatum** 2005

**Bouwjaar** 11 maart 2005 (voorlopige oplevering)

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

**Beschrijving** Het gebouw bestaat uit 85 appartementen

**Parkeerplaatsen** 85 ondergrondse parkeerplaatsen

**Grondoppervlakte** 24 a 81 ca

## GALERIE DE L'ANGE



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

**Juridisch statuut** Volle eigendom

**Investeringsdatum** 1 juni 1999

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

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

**Beschrijving** Het bestaat uit een gelijkvloerse  
verdieping voor handelsdoeleinden, ingedeeld in  
winkel, appartementen en studio's, alsook uit enkele  
kantoren

**Huoppervlakten** - winkels 1 675 m<sup>2</sup>  
- appartementen 1 880 m<sup>2</sup>  
- kantoren en archieven 578 m<sup>2</sup>  
- opslagplaatsen 299 m<sup>2</sup>  
- totaal 4 432 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** nihil

**Grondoppervlakte** 18 a 23 ca

## GROTE MARKT



**Adres** Grote Markt 31-32, te 9100 Sint-Niklaas

**Juridisch statuut** Volle eigendom (erfpacht  
gelijkvloerse verdieping)

**Investeringsdatum** 22 februari 2005

**Bouwjaar** 2004

**Ligging** Het gebouw ligt op de Grote Markt van  
Sint-Niklaas

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

**Huoppervlakten** - Gelijkvloerse verdieping voor  
handels- en kantoordoeleinden  
1 330 m<sup>2</sup>  
- Appartementen 1 422 m<sup>2</sup>  
- Totaal 2 752 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** 37 parkeerplaatsen aan de  
achterzijde

**Grondoppervlakte** 24 a 63 ca

## JOURDAN – MUNTHOF



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

**Juridisch statuut** Volle eigendom

**Investeringsdatum** 15 december 2003

**Bouwjaar** 2002

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

**Beschrijving** Woningcomplex bestaande uit 26 appartementen

**Huoppervlakten** 2 814 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** 15 ondergrondse parkeerplaatsen

**Grondoppervlakte** 9 a 45 ca

## COLOMBUS



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

**Juridisch statuut** Volle eigendom

**Investeringsdatum** 2007

**Bouwjaar** 2007

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

**Beschrijving** Het bestaat uit 33 één kamer appartementen en 18 twee kamer appartementen

**Huoppervlakten** 3 740 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** 51 parkeerplaatsen buiten

**Grondoppervlakte** 40 a 77 ca

### 3.7 De projectontwikkelingen

#### LAMBERMONT (BLOKKEN C EN D)



**Adres** Lambermontlaan 198-224 te 1030 Brussel (Schaarbeek)

**Juridisch statuut** Volle eigendom

**Investeringsdatum** juni 2009 (schatting)

**Bouwjaar** 2009

**Ligging** Het gebouw ligt aan de Lambermontlaan, naast de sporthal Kinetix

**Beschrijving** De blokken C en D zullen 49 appartementen, 1 gemeentebibliotheek en 4 kantoren/winkels tellen

**Huoppervlakten** 5 877 m<sup>2</sup>

**Grondoppervlakte** 88 a 37 ca

#### JOURDAN 85



**Adres** Jourdanstraat 85 te 1060 Brussel (Sint-Gillis)

**Juridisch statuut** Volle eigendom

**Investeringsdatum** Eind 2010 (schatting)

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

**Beschrijving** Het gebouw zal 23 appartementen en 1 kantoor tellen

**Huoppervlakten** 2 408 m<sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen** 24 ondergronds en parkeerplaatsen

**Grondoppervlakte** 7 a 53 ca





“

De investeringswaarde van het vastgoed-  
patrimonium van HOME INVEST BELGIUM  
op 31 december 2008 bedraagt

**EUR 218 821 398.”**



# Nauwgezetheid

op alle niveaus

# FINANCIËLE STATEN



De geconsolideerde jaarrekeningen van Home Invest Belgium over het boekjaar 2008 omvatten die van haar dochterondernemingen, de N.V. Home Invest Management (100 %), de N.V. Les Erables Invest (75,06 %) en de B.V.B.A. ERIV Mechelen (100 %).

De jaarrekeningen over de boekjaren 2006, 2007 en 2008 passen de boekings- en waarderingscriteria toe, die in de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) zijn opgenomen. <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Het financieel jaarverslag, het beheersverslag en het verslag van de commissaris over de boekjaren 2006, 2007 en 2008, alsook de kwartaal- en halfjaarlijkse verslagen die in de loop van deze boekjaren werden opgesteld, kunnen op de website van de vennootschap ([www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)) geraadpleegd worden. Ze kunnen verder eveneens op eenvoudig verzoek op de maatschappelijke zetel verkregen worden.

## 1. BALANS (GECONSOLIDEERD)

GECONSOLIDEERDE BALANS IN IFRS NORMEN (in €)		Bijlage	2008	2007
<b>ACTIVA</b>				
<b>I.</b>	<b>Vaste activa</b>		<b>209 324 419</b>	<b>162 225 556</b>
	B. Immateriële vaste activa	15	3 896	8 494
	C. Vastgoedbeleggingen	16	198 099 324	159 857 033
	D. Projectontwikkelingen	17	9 588 150	
	E. Andere materiële vaste activa	18	81 035	88 293
	F. Financiële vaste activa	24	91 293	729 743
	G. Vorderingen financiële leasing	19	1 460 721	1 541 993
<b>II.</b>	<b>Vlottende activa</b>		<b>5 101 577</b>	<b>6 390 831</b>
	A. Activa bestemd voor verkoop	20	641 195	2 332 350
	C. Vorderingen financiële leasing	19	81 273	76 429
	D. Handelsvorderingen	21	774 446	1 336 972
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	21	1 995 627	1 944 012
	F. Kas en kasequivalenten	22	1 543 240	605 755
	G. Overlopende rekeningen	23	65 797	95 313
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>			<b>214 425 996</b>	<b>168 616 387</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>				
	<b>EIGEN VERMOGEN</b>	26	<b>147 090 631</b>	<b>118 831 678</b>
	A. Kapitaal		69 730 907	59 729 001
	B. Uitgiftepremies		19 093 664	19 093 664
	C. Ingekochte eigen aandelen (-)		-757 323	-658 177
	D. Reserves		70 535 113	49 020 538
	E. Resultaat			
	E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		3 556 025	2 964 868
	E.2. Resultaat van het boekjaar		6 608 088	5 593 408
	F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)		-19 626 194	-17 363 410
	G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-2 049 649	451 787
	<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>67 335 365</b>	<b>49 784 709</b>
<b>I.</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>63 660 057</b>	<b>48 186 978</b>
	B. Langlopende financiële schulden	24	61 546 093	47 930 000
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen		2 113 964	256 978
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>3 675 308</b>	<b>1 597 731</b>
	B. Kortlopende financiële schulden		494 355	373 325
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	25	1 641 540	985 201
	E. Andere kortlopende verplichtingen	25	1 319 867	53 416
	F. Overlopende rekeningen	23	219 546	185 789
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			<b>214 425 996</b>	<b>168 616 387</b>
	Aantal aandelen aan het einde van de periode		2 790 465 <sup>(1)</sup>	2 167 833
	<b>Netto-inventariswaarde per aandeel</b>		<b>52,71</b>	<b>54,82</b>
	Schulden volgen K.B. van 21 juni 2006		65 001 855	49 341 941
	<b>Schuldgraad</b>		<b>30,31%</b>	<b>29,26%</b>
<i>(1) Bij het aantal aandelen van 2 790 465 werden de 12 912 aandelen in autocontrole niet meegerekend.</i>				

## 2. RESULTATENREKENING (GECONSOLIDEERD)

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING IN IFRS NORMEN (in €)		Bijlage	2008	2007
I.	Huurinkomsten	4	11 892 750	10 369 041
III.	Met verhuur verbonden kosten	4	-202 278	-77 553
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>			<b>11 690 472</b>	<b>10 291 488</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	5	89 357	40 649
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	345 292	303 341
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	-1 099 312	-974 643
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>11 025 810</b>	<b>9 660 835</b>
IX.	Technische kosten	6	-1 091 005	-966 371
X.	Commerciële kosten	7	-373 367	-251 823
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	8	-75 260	-66 028
XII.	Beheerkosten vastgoed	8	-1 217 362	-1 017 535
	(+/-) Vastgoedkosten		-2 756 994	-2 301 757
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>8 268 815</b>	<b>7 359 079</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	9	-450 420	-600 254
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (A)</b>			<b>7 818 395</b>	<b>6 758 825</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (B)	10	845 247	546 666
XVII.	Resultaat verkoop overige financiële activa (C)			
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (D)	10	-1 334 719	3 007 889
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT (E)</b>			<b>7 328 923</b>	<b>10 313 379</b>
XIX.	Financiële opbrengsten	11	527 827	482 392
XX.	Interestkosten	12	-2 469 640	-2 133 541
XXI.	Andere financiële kosten	13	-77 477	-30 698
	(+/-) Financieel resultaat		-2 019 290	-1 681 847
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (F)</b>			<b>5 309 633</b>	<b>8 631 532</b>
XXII.	Vennootschapsbelasting	14	-21 007	-9 313
XXIII.	Exit taks	14	-15 257	-35 472
	(+/-) Belastingen		-36 264	-44 784
<b>NETTO RESULTAAT (G)</b>			<b>5 273 369</b>	<b>8 586 748</b>
Netto resultaat per aandeel			2,13	3,96
Netto courant resultaat = ( G ) - ( B ) - ( C ) - ( D )			5 762 841	5 032 193
<b>Netto courant resultaat per aandeel</b>			<b>2,33</b>	<b>2,32</b>
Resultaat op de portefeuille = ( B ) + ( C ) + ( D )			-489 472	3 554 555
<b>Resultaat op de portefeuille per aandeel</b>			<b>-0,20</b>	<b>1,64</b>
Uitkeerbaar resultaat <sup>(6)</sup>			6 751 726	5 619 337
<b>Uitkeerbaar resultaat per aandeel <sup>(6)</sup></b>			<b>2,73</b>	<b>2,59</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen			2 475 725 <sup>(1)</sup>	2 167 833
Aantal aandelen aan het einde van de periode			2 790 465 <sup>(1)</sup>	2 167 833
Voorgesteld dividend <sup>(7)</sup>			2,36	2,30
Bedrijfsmarge <sup>(2)</sup>			70,91%	69,96%
Bedrijfsmarge voor belastingen <sup>(3)</sup>			52,60%	52,55%
Netto courante marge <sup>(4)</sup>			52,27%	52,09%
Uitkeringspercentage <sup>(5)</sup>			86,54%	88,73%

(1) Berekening exclusief 12 912 ingekochte aandelen Home Invest Belgium in autocontrole (IAS 33, alinea 20).

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

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

(4) Nettoresultaat van het boekjaar – resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat

(5) Dividend /uitkeerbaar resultaat

(6) Dit uitkeerbaar resultaat wordt berekend op geconsolideerde basis. Het statutair uitkeerbaar resultaat volgens het K.B. van 21 juni 2006 - artikel 7 bedraagt € 6 825 196 of € 2,74 per aandeel (inclusief ingekochte aandelen).

Op 31 december 2007 bedroeg het € 5 622 652 of € 2,58 per aandeel. Alle overige verwijzingen naar het uitkeerbaar resultaat in onderhavig verslag hebben betrekking op het uitkeerbaar resultaat op geconsolideerde basis.

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

Een reconciliatie van het nettoresultaat van het boekjaar met rubriek E2 van de balans is opgenomen in het Beheersverslag onder het punt 3.6.

### 3. MUTATIETABEL VAN HET EIGEN VERMOGEN (GECONSOLIDEERD)

In €	A. Kapitaal	B. Uitgifte- premies
<b>SALDO OP 31/12/2006</b>	<b>59 450 772</b>	<b>19 093 664</b>
Transfert		
Fusie	278 229	
Variaties t.g.v. de verkoop van vastgoedbeleggingen		
Uitbetaald dividend		
Resultaat van het boekjaar		
Winsten (verliezen) op financiële instrumenten		
<b>SALDO OP 31/12/2007</b>	<b>59 729 001</b>	<b>19 093 664</b>
Transfert		
Inbreng in natura VOP (partiële splitsing)	10 062 486	
Fusie JBS	29 000	
Variaties t.g.v. de verkoop van vastgoedbeleggingen		
Variaties t.g.v. overdracht van rubriek		
Uitbetaald dividend		
Resultaat van het boekjaar		
Variaties van de reële waarde van de gebouwen		
Winsten (Verliezen) op financiële instrumenten		
Andere verhoging (vermindering)	-89 581	
<b>SALDO OP 31/12/2008</b>	<b>69 730 907</b>	<b>19 093 664</b>

De post 'Andere verhoging (vermindering)' komt van de herindeling tussen de rubrieken F. Mutatierechten op reële waarde en D. onbeschikbare reserves. Kolom F. Mutatierechten op reële waarde stemt overeen met de berekening van de rechten op de door de vastgoedexpert meegedeelde investeringswaarde. De variaties van de reële waarde t.o.v. de aankoopwaarde vermeerderd met de geactiveerde kosten vormen de onbeschikbare reserves die onder post D. Reserves opgenomen werden.

C. Ingekochte eigen aandelen	D. Reserves	E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	E.2 Resultaat van het boekjaar	F. Mutatierechten op reële waarde	G. Financiële activa en passiva	EIGEN VERMOGEN
	<b>41 038 170</b>	<b>1 898 607</b>	<b>2 006 490</b>	<b>-12 307 291</b>	<b>582 130</b>	<b>111 762 543</b>
		792 504	-792 504			
-658 177	91 227	273 756	14 549			-415
	-239 834			66 968		-172 867
			-1 213 987			-1 213 987
	8 130 975		5 578 859	-5 123 086		8 586 748
					-130 343	-130 343
<b>-658 177</b>	<b>49 020 538</b>	<b>2 964 868</b>	<b>5 593 408</b>	<b>-17 363 410</b>	<b>451 787</b>	<b>118 831 678</b>
		607 392	-607 392			
	21 041 759	-86 380				31 017 865
-99 145		70 145				
	-646 023			169 115		-476 908
	-28 341			50 000		21 659
			-4 986 016			-4 986 016
			6 608 088			6 608 088
	1 435 068			-2 769 788		-1 334 719
					-2 501 435	-2 501 435
	-287 889			287 889		-89 581
<b>-757 323</b>	<b>70 535 113</b>	<b>3 556 025</b>	<b>6 608 088</b>	<b>-19 626 194</b>	<b>-2 049 649</b>	<b>147 090 631</b>



#### 4. KASSTROOMOVERZICHT (GECONSOLIDEERD)

In €	2008	2007
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>605 755</b>	<b>1 308 266</b>
<b>1. Kasstromen uit operationele activiteiten</b>	<b>6 756 525</b>	<b>-309 207</b>
Winst van het boekjaar vóór intresten en belastingen	7 328 923	10 313 379
Ontvangen intrest	527 827	482 392
Betaalde intrest	-2 547 117	-2 164 239
Belastingen	-36 264	-44 784
Aanpassingen aan de winst voor niet-operationele activiteiten	478 622	-3 527 247
Afschrijvingen en waardeverminderingen	33 852	27 308
-Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	33 852	27 308
Diverse niet-monetaire elementen	1 290 017	-3 007 889
-Wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1 334 719	-3 007 889
Meerwaarden bij realisatie van activa	-44 702	
-Winst bij realisatie vaste activa	-845 247	-546 666
-Meerwaarden bij realisatie vastgoedbeleggingen	-845 247	-546 666
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	1 004 534	-5 368 708
<b>Bewegingen in activa posten</b>	<b>656 099</b>	<b>-1 683 204</b>
-Vlottende financiële Activa	76 428	-5 078
-Handelsvorderingen	570 381	-981 987
-Fiscale vorderingen en andere kortlopende activa	-20 582	-704 189
-Overlopende rekeningen	29 872	8 050
<b>Bewegingen in passiva posten</b>	<b>348 435</b>	<b>-3 685 504</b>
-Handelsschulden en andere kortlopende schulden	295 165	-1 574 127
-Andere kortlopende passiva	19 513	-2 134 275
-Overlopende rekeningen	33 757	22 898
<b>2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-9 572 029</b>	<b>-10 842 367</b>
Investerings in vastgoedbeleggingen	-225 544	-531 705
Aanschaffingen vastgoedbeleggingen		-3 797 554
Desinvesteringen	2 059 494	1 365 836
Projectontwikkelingen	-6 371 163	
Overige materiële vaste activa	-21 996	-82 345
Langlopende financiële vaste activa	-6 000	69 198
Acquisitie van filialen	-5 006 820	-7 865 797
<b>Kasstromen uit financieringsactiviteiten</b>	<b>3 752 989</b>	<b>10 449 062</b>
Verandering in financiële schulden en financiële verplichtingen		
Toename (+) / afname (-) financiële schulden	13 737 123	11 643 200
Toename (+) / Afname (-) van andere financiële schulden	-4 908 537	
Wijziging kapitaal (+/-)	-89 581	
Dividend vorig boekjaar	-4 986 016	-1 194 138
<b>Totale kasstroom</b>	<b>1 543 240</b>	<b>605 755</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET JAAR</b>	<b>1 543 240</b>	<b>605 755</b>



Nota A: Aankoop dochterondernemingen	2008			2007
	Les Erables	ERIV Mechelen	IVV	JBS
Kas en kasequivalenten		280 183	16 889	3 673
Vastgoedbeleggingen	5 000 000	6 450 000	6 285 000	4 350 000
Handelsvorderingen		7 855	2 701	
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		31 033	9 198	
Overlopende rekeningen (actief)		356	11 548	68 245
Kredietinstellingen		-4 908 537	-148 800	
Andere kortlopende financiële schulden			-23 353	
Handelsschulden		-201 308	-1 215	-57 754
Belastingsschulden		-125 641	-178 533	-212 528
Andere verplichtingen	-1 246 938			-2 092 326
Overlopende rekeningen (passief)			-25 181	-7 217
Badwill			-69 075	-44 912
<b>Totaal uit acquisities</b>	<b>3 753 062</b>	<b>1 533 941</b>	<b>5 879 178</b>	<b>2 007 181</b>
Cash flow van de dochterondernemingen		-280 183	-16 889	-3 673
<b>Cash flow op aankoop dochterondernemingen</b>	<b>3 753 062</b>	<b>1 253 758</b>	<b>5 862 289</b>	<b>2 003 508</b>

De detailinformatie over de badwills van JBS en IVV vindt u in het Jaarverslag 2007 op pagina 49.

## 5. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### Bijlage 1: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING

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

De onderneming staat genoteerd op Euronext (Brussel). De geconsolideerde jaarrekening omvat Home Invest Belgium en zijn dochterondernemingen.

### Bijlage 2: VOORNAAMSTE BOEKHOUDMETHODES

#### 1. Gelijkvormigheidsverklaring

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

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

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

## **2. Voorbereidingsbasis**

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

De boekingsmethodes werden coherent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

## **3. Consolidatiebasis**

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

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

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

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

## **4. Goodwill – Badwill**

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

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

## **5. Immateriële vaste activa**

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

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

## 6. Vastgoedbeleggingen

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

De vastgoedbeleggingen worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de transactiekosten en de niet-afrekbare btw. Voor gebouwen die worden verworven via een fusie, splitsing of inbreng van bedrijfstak, zijn de belastingen verschuldigd op de potentiële meerwaarden van de aldus geïntegreerde activa inbegrepen in de kosten van de desbetreffende activa.

Bij de eerste periodieke afsluiting na de initiële boeking ervan, worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde.

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

De expert baseert zijn evaluatie op 3 methodes :

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

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

- voor de residentiële of gemengde gebouwen waarvan de aard en de conceptie zich lenen tot een verkoop in afzonderlijke eenheden, trekt Home Invest Belgium van deze waardering de registratierechten integraal af, conform de geldende regionale reglementering (10 % of 12,5 %);
- voor de andere gebouwen in de portefeuille boekt de vastgoedbelegging op de waardering van de expert een neerwaartse correctie van 2,5 %, als hun investeringswaarde groter is dan € 2 500 000. Deze correctie werd bepaald op het niveau van de sector, op basis van een groot staal van transacties, en stemt overeen met het gemiddelde van de

daadwerkelijk betaalde transactiekosten in België op transacties van dit type in de loop van de periode 2003-2005.

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

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

Deze herwerkingen binden Home Invest Belgium bij het opstellen van haar jaarrekening. De gebouwen zijn zodoende altijd gewaardeerd op hun reële waarde op het actief van de balans (verkoopwaarde in detail).

### 6.2. Boekhoudkundige behandeling van de mutatierechten

Deze herwerkingen worden in de resultaatrekening, onder post D. 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' geboekt, alvorens te worden overgeboekt naar het eigen vermogen onder de rubriek F. 'Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen'. Deze laatste rubriek bevat daarom op elk ogenblik het nettobedrag van de mutatierechten en -kosten op de vastgoedbeleggingen, n.a.v. de hierboven sub 6.1. uiteengezette bewerkingen.

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

### 6.3. Werken aan vastgoedbeleggingen

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

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

Mogelijk te activeren uitgaven hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies, de honoraria (architecten, studiebureaus, project management) en de intresten tijdens de bouw, met uitzondering van de interne kosten.

### 7. Projectontwikkelingen

De gebouwen in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbeleggingen worden geboekt als projectontwikkelingen, tegen kostprijs, tot het einde van de bouw of ontwikkeling. Op dat ogenblik wordt het actief overgeboekt naar de vastgoedbeleggingen. Op de datum van overboeking wordt het verschil tussen de reële waarde en de kosten in de resultatenrekening opgenomen.

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

### 8. 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.

## 9. Financiële activa

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

Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen:

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

## 10. Afgeleide financiële instrumenten

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

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

De wijzigingen in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die niet beantwoorden aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IAS 39, worden geboekt in de resultatenrekening.

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

een actief- of passiefbestanddeel of een geplande transactie die wordt hernomen op de balans, wordt geboekt in het eigen vermogen. Het niet-efficiënte deel komt in de resultatenrekening. Als een dekkingsinstrument afloopt of wordt verkocht, of wanneer een dekking niet meer voldoet aan de criteria van 'Hedge Accounting', wordt alle gecumuleerde winst of verlies die op dat ogenblik onder het eigen vermogen staat, in de resultatenrekening geboekt.

## 11. Activa bestemd voor verkoop

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

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

## 12. Handelsvorderingen

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

## 13. Kas en kasequivalenten

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

Kasequivalenten zijn heel liquide kortetermijnbeleggingen die gemakkelijk omzetbaar zijn in een bekend contant bedrag, een vervaldag hebben van drie maanden of minder en geen groot risico van waardeverandering met zich meebrengen.

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

#### 14. Kapitaal - Dividenden

De gewone aandelen worden in het eigen vermogen geboekt. De kosten die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen of opties, worden in het eigen vermogen geboekt, desgevallend na aftrek van belastingen, en afgetrokken van het opgehaalde bedrag.

De ingekochte eigen aandelen worden geboekt tegen verkoopprijs 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.

#### 15. Voorzieningen

Er wordt een voorziening geboekt op de balans als:

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

#### 16. 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 reële waarde van het gebouw en de boekhoudkundige waarde van het goed dat in de fusie verworven zal worden, rekening houdende met een verwachte fusiedatum.

## 17. 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.

## 18. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging vertegenwoordigt het verschil tussen de opbrengst van de verkoop, na aftrek van transactiekosten, en de laatste reële waarde van het verkochte gebouw, na terugboeking van de eerder geboekte latente meer-/minderwaarden en van de post 'Impact op de reële waarde', afgetrokken van het eigen vermogen en met betrekking tot voormeld gebouw. Het resultaat wordt geboekt op het moment van de overdracht van de risico's en voordelen.

## 19. De boekhoudmethodes werden op een coherente manier toegepast voor de voorgestelde jaren

Home Invest Belgium heeft niet geanticipeerd op de toepassing van de nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties, die werden uitgebracht vóór de datum waarop de geconsolideerde jaarrekening werden gepubliceerd, maar die van kracht worden na het boekjaar dat op 31 december 2007 wordt afgesloten, namelijk :

- de IFRS 8-norm – Operationele segmenten, die in werking treedt vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2009;
- de wijzigingen van de IAS 23-norm – Financieringskosten, die in werking treden vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2009;
- de wijzigingen van de IAS 1-norm – Presentatie van de jaarrekening, die in werking treden vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2009;
- de interpretaties van IFRIC 11, IFRIC 12 en IFRIC 13, die niet van toepassing zullen zijn op de vennootschap;
- de wijzigingen van de IAS 32-norm – Financiële instrumenten: voorstelling en IAS 1 – Presentatie van de jaarrekening betreffende de financiële instrumenten, die in werking treden vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2009;

- de IAS 40-norm – Vastgoedbeleggingen die in werking treedt op 26 januari 2009.

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

## **Bijlage 3: GESEGMENTEERDE INFORMATIE**

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

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

Qua geografische spreiding bevinden de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium zich hoofdzakelijk in Brussel, terwijl die in het Vlaamse Gewest 9,1 % van de portefeuille vertegenwoordigen en deze in het Waalse Gewest goed zijn voor 16,7 % (berekeningen op basis van de reële waarde).

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

## 1. Resultatenrekening

RESULTATENREKENING PER TYPE		Geconsolideerd totaal	
		2008	2007
in €			
I.	Huurinkomsten	11 892 750	10 369 041
III.	Met verhuur verbonden kosten	-202 278	-77 553
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>11 690 472</b>	<b>10 291 488</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	89 357	40 649
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	345 292	303 341
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 099 312	-974 643
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>11 025 810</b>	<b>9 660 835</b>
IX.	Technische kosten	-1 091 005	-966 371
X.	Commerciële kosten	-373 367	-251 823
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-75 260	-66 028
XII.	Beheerkosten vastgoed	-1 217 362	-1 017 535
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-2 756 994</b>	<b>-2 301 757</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>8 268 815</b>	<b>7 359 079</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-450 420	-600 254
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>7 818 395</b>	<b>6 758 825</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	845 247	546 666
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 334 719	3 007 889
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>7 328 923</b>	<b>10 313 379</b>
XIX.	Financiële opbrengsten	527 827	482 392
XX.	Interestkosten	-2 469 640	-2 133 541
XXI.	Andere financiële kosten	-77 477	-30 698
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-2 019 290</b>	<b>-1 681 847</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>5 309 633</b>	<b>8 631 532</b>
XXII.	Vennootschapsbelasting	-21 007	-9 313
XXIII.	Exit taks	-15 257	-35 472
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-36 264</b>	<b>-44 784</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>5 273 369</b>	<b>8 586 748</b>

RESULTATENREKENING PER GEWEST		Geconsolideerd totaal	
		2008	2007
in €			
I.	Huurinkomsten	11 892 750	10 369 041
III.	Met verhuur verbonden kosten	-202 278	-77 553
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>11 690 472</b>	<b>10 291 488</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	89 357	40 649
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	345 292	303 341
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 099 312	-974 643
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>11 025 810</b>	<b>9 660 835</b>
IX.	Technische kosten	-1 091 005	-966 371
X.	Commerciële kosten	-373 367	-251 823
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-75 260	-66 028
XII.	Beheerkosten vastgoed	-1 217 362	-1 017 535
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-2 756 994</b>	<b>-2 301 757</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>8 268 815</b>	<b>7 359 079</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-450 420	-600 254
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>7 818 395</b>	<b>6 758 825</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	845 247	546 666
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 334 719	3 007 889
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>7 328 923</b>	<b>10 313 379</b>
XIX.	Financiële opbrengsten	527 827	482 392
XX.	Interestkosten	-2 469 640	-2 133 541
XXI.	Andere financiële kosten	-77 477	-30 698
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-2 019 290</b>	<b>-1 681 847</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>5 309 633</b>	<b>8 631 532</b>
XXII.	Vennootschapsbelasting	-21 007	-9 313
XXIII.	Exit taks	-15 257	-35 472
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-36 264</b>	<b>-44 784</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>5 273 369</b>	<b>8 586 748</b>



	Gebouwen tegen detailverkoopwaarde		Gebouwen tegen blokwaarde > 2.500.000€		Gebouwen tegen blokwaarde < 2.500.000€		Niet toegewezen	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	9 902 790	8 333 394	1 435 636	1 624 712	554 324	410 935		
	-122 220	-42 352		2 399	-21 418	-526	-58 639	-37 074
	<b>9 780 569</b>	<b>8 291 042</b>	<b>1 435 636</b>	<b>1 627 111</b>	<b>532 906</b>	<b>410 409</b>	<b>-58 639</b>	<b>-37 074</b>
	84 327	40 649			5 030			
	132 017	97 294	179 625	171 411	33 651	34 636		
	-814 578	-695 359	-207 043	-209 536	-77 690	-69 749		
	<b>9 182 335</b>	<b>7 733 626</b>	<b>1 408 218</b>	<b>1 588 986</b>	<b>493 897</b>	<b>375 297</b>	<b>-58 639</b>	<b>-37 074</b>
	-1 008 615	-923 468	-51 700	-33 978	-30 691	-11 008		2 084
	-339 559	-224 568	-30 479	-19 633	-3 329	578		-8 200
	-74 291	-39 221		-26 806	-969			
	-1 088 811	-693 169	-97 327	-106 492	-31 225	-31 552		-186 321
	<b>-2 511 275</b>	<b>-1 880 427</b>	<b>-179 506</b>	<b>-186 910</b>	<b>-66 214</b>	<b>-41 983</b>		<b>-192 437</b>
	<b>6 671 060</b>	<b>5 853 199</b>	<b>1 228 712</b>	<b>1 402 077</b>	<b>427 683</b>	<b>333 314</b>	<b>-58 639</b>	<b>-229 511</b>
							-450 420	-600 254
	<b>6 671 060</b>	<b>5 853 199</b>	<b>1 228 712</b>	<b>1 402 077</b>	<b>427 683</b>	<b>333 314</b>	<b>-509 059</b>	<b>-829 765</b>
	845 247	357 738				188 927		
	-3 676 885	2 338 909	601 761	581 797	1 740 405	87 183		
	<b>3 839 422</b>	<b>8 549 847</b>	<b>1 830 473</b>	<b>1 983 873</b>	<b>2 168 087</b>	<b>609 424</b>	<b>-509 059</b>	<b>-829 765</b>
					105 179	104 838	422 648	377 554
							-2 469 640	-2 133 541
							-77 477	-30 698
					<b>105 179</b>	<b>104 838</b>	<b>-2 124 469</b>	<b>-1 786 685</b>
	<b>3 839 422</b>	<b>8 549 847</b>	<b>1 830 473</b>	<b>1 983 873</b>	<b>2 273 266</b>	<b>714 262</b>	<b>-2 633 528</b>	<b>-2 616 450</b>
							-21 007	-9 313
							-15 257	-35 472
							<b>-36 264</b>	<b>-44 784</b>
	<b>3 839 422</b>	<b>8 549 847</b>	<b>1 830 473</b>	<b>1 983 873</b>	<b>2 273 266</b>	<b>714 262</b>	<b>-2 669 792</b>	<b>-2 661 235</b>

	Brussels Hoofdstedelijk Gewest		Vlaams Gewest		Waals Gewest		Niet toegewezen	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	8 716 755	7 595 172	736 435	830 971	2 439 560	1 942 898		
	-103 610	-30 901	-1 270	1 827	-38 758	-11 405	-58 639	-37 074
	<b>8 613 144</b>	<b>7 564 271</b>	<b>735 165</b>	<b>832 798</b>	<b>2 400 802</b>	<b>1 931 493</b>	<b>-58 639</b>	<b>-37 074</b>
	65 313	36 159	293	918	23 751	3 572		
	218 682	197 359	25 464	26 798	101 146	79 185		
	-815 740	-720 462	-48 169	-60 389	-235 403	-193 792		
	<b>8 081 399</b>	<b>7 077 326</b>	<b>712 754</b>	<b>800 124</b>	<b>2 290 297</b>	<b>1 820 458</b>	<b>-58 639</b>	<b>-37 074</b>
	-880 046	-863 361	-49 017	-23 932	-161 942	-81 161		2 084
	-314 531	-203 601	-17 708	-12 648	-41 127	-27 375		-8 200
	-66 508	-24 220	-1 040	-13 066	-7 711	-28 742		
	-952 010	-638 161	-91 115	-76 722	-174 238	-116 331		-186 321
	<b>-2 213 096</b>	<b>-1 729 342</b>	<b>-158 880</b>	<b>-126 368</b>	<b>-385 019</b>	<b>-253 609</b>		<b>-192 437</b>
	<b>5 868 303</b>	<b>5 347 984</b>	<b>553 874</b>	<b>673 756</b>	<b>1 905 278</b>	<b>1 566 849</b>	<b>-58 639</b>	<b>-229 511</b>
							-450 420	-600 254
	<b>5 868 303</b>	<b>5 347 984</b>	<b>553 874</b>	<b>673 756</b>	<b>1 905 278</b>	<b>1 566 849</b>	<b>-509 059</b>	<b>-829 765</b>
	820 487	63 927	24 760	458 257		24 481		
	-730 524	2 251 030	-66 344	-146 987	-537 852	903 846		
	<b>5 958 266</b>	<b>7 662 941</b>	<b>512 290</b>	<b>985 027</b>	<b>1 367 426</b>	<b>2 495 176</b>	<b>-509 059</b>	<b>-829 765</b>
	105 460	104 838					422 367	377 554
							-2 469 640	-2 133 541
							-77 477	-30 698
	<b>105 460</b>	<b>104 838</b>					<b>-2 124 750</b>	<b>-1 786 685</b>
	<b>6 063 726</b>	<b>7 767 779</b>	<b>512 290</b>	<b>985 027</b>	<b>1 367 426</b>	<b>2 495 176</b>	<b>-2 633 809</b>	<b>-2 616 450</b>
							-21 007	-9 313
							-15 257	-35 472
							<b>-36 264</b>	<b>-44 784</b>
	<b>6 063 726</b>	<b>7 767 779</b>	<b>512 290</b>	<b>985 027</b>	<b>1 367 426</b>	<b>2 495 176</b>	<b>-2 670 073</b>	<b>-2 661 235</b>

## 2. Balans

BALANS PER TYPE in €	Geconsolideerd totaal	
	2008	2007
Vastgoedbeleggingen	198 099 324	159 857 033
Projectontwikkelingen	9 588 150	
Activa bestemd voor verkoop	641 195	2 332 350
Vorderingen financiële leasing	1 541 993	1 618 422
Andere activa	4 555 333	4 808 582
<b>Totaal activa</b>	<b>214 425 996</b>	<b>168 616 387</b>
Percentage per sector	100,00%	100,00%
Eigen vermogen	147 090 631	118 831 678
Passiva	67 335 365	49 784 709
<b>Totaal Eigen vermogen en passiva</b>	<b>214 425 996</b>	<b>168 616 387</b>

ANDERE INFORMATIES PER TYPE in €	Geconsolideerd totaal	
	2008	2007
Vastgoedbeleggingen		
Investerings	225 544	526 696
Andere materiële activa		
Investerings	172 960	179 492
Afschrijvingen	-91 925	-91 199
Immateriële vaste activa		
Investerings	22 990	22 990
Afschrijvingen	-19 094	-14 496

'Corporate' stemt overeen met de kosten die verband houden met vaste activa in eigen gebruik.

BALANS PER GEWEST in €	Geconsolideerd totaal	
	2008	2007
Vastgoedbeleggingen	198 099 324	159 857 033
Projectontwikkelingen	9 588 150	
Activa bestemd voor verkoop	641 195	2 332 350
Vorderingen financiële leasing	1 541 993	1 618 422
Andere activa	4 555 333	4 808 582
<b>Totaal activa</b>	<b>214 425 996</b>	<b>168 616 387</b>
Percentage per sector	100,00%	100,00%
Eigen vermogen	147 090 631	118 831 678
Passiva	67 335 365	49 784 709
<b>Totaal eigen vermogen en passiva</b>	<b>214 425 996</b>	<b>168 616 387</b>

	Gebouwen tegen detailverkoopwaarde		Gebouwen tegen blokwaarde > 2.500.000€		Gebouwen tegen blokwaarde < 2.500.000€		Niet toegewezen	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	164 807 896	135 016 929	25 820 488	18 736 585	7 470 940	6 103 518		
	9 588 150							
	641 195	2 332 350						
					1 541 993	1 618 422		
							4 555 333	4 808 582
	<b>175 037 242</b>	<b>137 349 279</b>	<b>25 820 488</b>	<b>18 736 585</b>	<b>9 012 933</b>	<b>7 721 940</b>	<b>4 555 333</b>	<b>4 808 582</b>
	81,63%	81,46%	12,04%	11,11%	4,20%	4,58%	2,12%	2,85%
							147 090 631	118 831 678
							67 335 365	49 784 709
							<b>214 425 996</b>	<b>168 616 387</b>

	Gebouwen tegen detailverkoopwaarde		Gebouwen tegen blokwaarde > 2.500.000€		Gebouwen tegen blokwaarde < 2.500.000€		Corporate	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	156 496	369 333	49 380	157 362	19 668			
							172 960	179 492
							-91 925	-91 199
							22 990	22 990
							-19 094	-14 496

	Brussels Hoofdstedelijk Gewest		Vlaams Gewest		Waals Gewest		Niet toegewezen	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	149 501 954	114 826 526	18 029 956	11 611 818	30 567 415	33 418 688		
	9 588 150							
			641 195	2 332 350				
	1 541 993	1 618 422						
							4 555 333	4 808 582
	<b>160 632 097</b>	<b>116 444 948</b>	<b>18 671 151</b>	<b>13 944 168</b>	<b>30 567 415</b>	<b>33 418 688</b>	<b>4 555 333</b>	<b>4 808 582</b>
	74,91%	69,06%	8,71%	8,27%	14,26%	19,82%	2,12%	2,85%
							147 090 631	118 831 678
							67 335 365	49 784 709
							<b>214 425 996</b>	<b>168 616 387</b>

#### Bijlage 4: HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

In €		2008	2007
<b>I.</b>	<b>Huurinkomsten</b>		
A.	Huur	(+) 11 773 713	10 218 682
B.	Gegarandeerde inkomsten	(+) 69 556	116 541
C.	Huurkortingen	(+) -17 995	-9 790
D.	Huurvoordelen (incentives)	(+)	
E.	Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	(+) 67 477	43 608
F.	Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	(+)	
<b>II.</b>	<b>Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren</b>	<b>(+)</b>	
<b>III.</b>	<b>Met verhuur verbonden kosten</b>		
A.	Te betalen huur op gehuurde activa	(-) -58 639	-37 074
B.	Waardeverminderingen op handelsvorderingen	(-) -165 535	-51 122
C.	Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	(+) 21 897	10 643
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>11 690 472</b>	<b>10 291 488</b>

De significante stijging van de huurinkomsten (+14,69%) is hoofdzakelijk te danken:

- enerzijds, aan de realisatie van drie investeringsdossiers in de loop van het boekjaar (de fusie met de N.V. Immobilière Van Volxem, de aankoop van de aandelen van de N.V. JBS en de gebouwen die eigendom waren van de aandeelhouders van JBS, en de geleidelijke oplevering, in drie fasen, van het gebouw Residentie Columbus te Jambes), die nu effect op een volledig boekjaar hebben,
- en, anderzijds, de aankoop van de gebouwen Baeck, Milcamps, Sippelberg, Hottat en Lambermont, afkomstig van de partiële splitsing van de N.V. VOP. Hierbij dient opgemerkt dat alleen de blokken A en B van het Lambermont-project opgeleverd werden en dat de voorlopige oplevering van de blokken C en D voorzien is voor het boekjaar 2009.

Aangezien de overname van Les Erables Invest N.V. en Eriv Mechelen B.V.B.A. in de loop van de laatste twee maanden van 2008 plaatsvond, is de impact van beide overnames op het nettohuurresultaat van 2008 verwaarloosbaar.

#### Bijlage 5: VASTGOEDRESULTAAT

In €		2008	2007
<b>IV.</b>	<b>Recuperatie van vastgoedkosten</b>		
A.	Huurschade	(+) 89 357	40 649
B.	Wederinstaatstelling op het einde van de huur	(+)	
<b>V.</b>	<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>		
A.	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	(+) 36 663	43 638
B.	Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	(+) 308 629	259 703
<b>VI.</b>	<b>Kosten van huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur</b>	<b>(-)</b>	
<b>VII.</b>	<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>		
A.	Huurlasten gedragen door de eigenaar	(-) -10 765	-11 666
B.	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	(-) -1 088 547	-962 977
<b>VIII.</b>	<b>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</b>	<b>(+/-)</b>	

De doorfacturering van huurlasten heeft voornamelijk betrekking op de doorfacturering van verzekeringspremies in verband met de afstand van verhaal vermeld in de meeste brandpolissen van de gebouwen, evenals bepaalde kosten gekoppeld aan het verschaffen van telefoonverbindingen.

In de residentiële sector valt de onroerende voorheffing ten laste van de verhuurder voor alle huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats. De doorfacturering van onroerende voorheffing en taksen heeft dus hoofdzakelijk betrekking op winkelruimtes of kantoren.

## **Annexe 6 : TECHNISCHE KOSTEN**

In €	2008	2007
<b>IX. Technische kosten</b>		
A. Recurrente technische kosten		
A.1. Herstellingen	-942 374	-817 786
A.2. Vergoedingen voor totale waarborgen		
A.3. Verzekeringspremies	-74 063	-65 200
B. Niet recurrente technische kosten		
B.1. Grote herstellingen	-98 546	-90 601
B.2. Schadegevallen		
B.3. Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	23 978	7 217

In het kader van zijn jaarlijks businessplan legt Home Invest Belgium een specifiek onderhouds- en renovatiebeleid vast voor elk van zijn gebouwen, opdat

die zo goed mogelijk zouden overeenstemmen met de eisen van de huurmarkt. Technische kosten worden meestal opgelopen als huurders een pand verlaten.

## **Bijlage 7: COMMERCIËLE KOSTEN**

In €	2008	2007
<b>X. Commerciële kosten</b>		
A. Makelaarscommissies en experts	(-) -315 453	-217 394
B. Erlonen advocaten, juridische kosten	(+/-) -57 914	-34 429
C. Publiciteit	(-)	

Home Invest Belgium doet een beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars om de commercialisering van de gebouwen van zijn portefeuille te optimaliseren.

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

In €		2008	2007
<b>XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen</b>	(-)	<b>-75 260</b>	<b>-66 028</b>
<b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>			
A. Externe beheervergoedingen	(-)	-62 023	-56 073
B. Interne beheerkosten van het patrimonium	(-)	-1 155 339	-961 462
<b>XIII. Andere vastgoedkosten</b>	<b>(+/-)</b>		

Home Invest Belgium heeft geen personeel. De beheerder, haar volle dochteronderneming Home Invest Management, is belast met het beheer van

de vastgoedbevak en had 10 personen in dienst op 31/12/2008.

## **Bijlage 9: ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP – ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN**

In €		2008	2007
<b>XIV. Algemene kosten van de vennootschap</b>	(-)	<b>-450 420</b>	<b>-600 254</b>
<b>XV. Andere operationele opbrengsten en kosten</b>	<b>(+/-)</b>		

De forse daling van de algemene kosten van de vennootschap is voornamelijk te wijten aan de vermindering van de kosten met betrekking tot de

wettelijk verplichte publicaties en de kosten in verband met de honoraria van de externe consultants.

## **Bijlage 10: RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN – VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

In €		2008	2007
<b>XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>			
A. Netto verkopen van onroerende goederen	(+/-)	2 059 494	1 365 836
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	(+/-)	-1 691 155	-996 845
C. Terugneming van latente meerwaarden van de verkochte onroerende goederen	(+/-)	476 908	177 674
<b>XVII. Resultaat verkoop andere niet- financiële activa</b>			
A. Netto verkopen van andere niet-financiële activa	(+/-)		
B. Boekwaarde van de andere verkochte niet financiële activa	(+/-)		
<b>XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>			
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	(+/-)	6 885 018	8 747 915
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	(+/-)	-5 449 949	-616 939
C. Positieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	(+)	234 980	28 754
D. Negatieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	(-)	-3 004 768	-5 151 840

Het resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen vloeit voort uit de verkoop, in de loop van het boekjaar, van twaalf appartementen en twaalf parkeerplaatsen in de Residentie Romanza te Wilrijk. Voor de volledige detailinformatie over de gerealiseerde meerwaarden verwijzen we u graag naar punt 2.3. van hoofdstuk III Beheersverslag.

In overeenstemming met regel IAS 40, lijn 69, wordt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen op basis van het verschil tussen de nettoverkoopprijs (rubriek XVI.A.) en de laatste reële waarde van het betrokken goed geboekt (rubriek XVI.B.). Rubriek XVI.A. herneemt de brutoverkoopprijs (€ 2 131 000) verminderd met de kosten die met de sluiting van

deze verkooptransacties verband houden (honoraria van vastgoedmakelaars, ...).

Rubriek XVI.B. herneemt dan weer de annulering van de laatste reële waarde die door de expert bepaald werd, d.w.z. € 1 691 155.

In overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 wordt dit verschil vervolgens

- enerzijds verhoogd met eerder voor dit goed geboekte latente meerwaarden (of verminderd met eerder voor dit goed geboekte latente minderwaarden), en
- anderzijds verminderd met de eerder voor dit goed geboekte bedragen onder de rubriek 'Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten'.

Rubriek XVI.C. herneemt het bedrag van de terugname van de latente meerwaarden (€ 479 908).

De optelling van de rubrieken XVI.B. en XVI.C. maakt het mogelijk om de aanvankelijke aanschaffingswaarde te reconstrueren (vermeerderd met eventueel geactiveerde werken). In casu bedraagt deze € 1 214 246,95.

De totale uitkeerbare meerwaarde wordt dus berekend door het verschil te nemen tussen de nettoverkoopprijs (XVI.A.) en de aanvankelijke aanschaffingswaarde (XVI.B. + XVI.C.), wat op 31/12/2008 neerkwam op een volledig uitkeerbaar bedrag van € 845 247,01.

### **Bijlage 11: FINANCIËLE OPBRENGSTEN**

In €		2008	2007
<b>XIX. Financiële opbrengsten</b>			
A. Geïnde interesten en dividenden	(+)	21 061	14 128
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	(+)	105 460	104 838
C. Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	(+)	401 307	363 426
D. Variaties in de reële waarde van financiële activa	(+)		
E. Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop van financiële activa	(+)		
F. Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop van vorderingen financiële leasing en soortgelijken	(+)		

Degeïndeinteresten en dividenden komen uitsluitend van kortetermijndeposito's van kasoverschotten.

De inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden hebben betrekking op de

inkomsten gegenereerd door deze dekkingsproducten die werden verhandeld tegen een lagere rente dan de geldende marktrente tijdens het boekjaar.

### **Bijlage 12: INTERESTKOSTEN**

In €		2008	2007
<b>XX. Interestkosten</b>			
A. Nominale interestlasten op leningen	(-)	-2 464 919	-1 973 604
B. Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	(-)		
C. Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	(-)	-4 721	-157 500
D. Andere interestkosten	(-)		-2 437

De kosten die voortvloeien uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden hebben te maken met het verschil tussen de betaalde vaste rente

voor de eerder gekochte IRS en de variabele rente die tijdens het boekjaar van toepassing was.

### **Bijlage 13: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN**

In €		2008	2007
<b>XXI. Andere financiële kosten</b>			
A. Bankkosten en andere commissies	(-)	-77 477	-30 698
B. Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	(-)		
C. Negatieve variatie van de waarde – tijd van de financiële instrumenten	(-)		
D. Variaties in de reële waarde van financiële activa	(-)		
E. Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	(-)		
F. Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	(-)		

Deze kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten stelling van dividenden.  
betaald aan de banken in het kader van de betaalbaar-

### **Bijlage 14: BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

In €		2008	2007
<b>XXII. Vennootschapsbelasting</b>	(-)	-21 007	-9 313
<b>XXIII. Exit Taks</b>	(-)	-15 257	-35 472

De vastgoedbevaks vallen onder een specifiek aantal specifieke kosten zijn aan de vennoot-  
belastingstelsel. Alleen de voordelen in natura, de schapsbelasting onderworpen. De dochterondernemin-  
abnormale en goedgunstige voordelen, evenals een genieten dit specifieke belastingstelsel niet.

### **Bijlage 15: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA**

In € – BEWEGINGEN IN DE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	
<b>Immateriële vaste activa, saldo op 31/12/2006</b>	<b>9 099</b>
1. Brutobedrag	19 360
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-10 261
Investerings	3 630
Afschrijvingen ( - )	-4 235
<b>Immateriële vaste activa, eindsaldo op 31/12/2007</b>	<b>8 494</b>
1. Brutobedrag	22 990
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-14 496
<b>Immateriële vaste activa, saldo op 31/12/2007</b>	<b>8 494</b>
1. Brutobedrag	22 990
2. Gecumuleerde afschrijvingen ( - )	-14 496
Afschrijvingen ( - )	-4 598
<b>Immateriële vaste activa, eindsaldo op 31/12/2007</b>	<b>3 896</b>
1. Brutobedrag	22 990
2. Gecumuleerde afschrijvingen ( - )	-19 094

De immateriële vaste activa hebben uitsluitend van 5 jaar. De afschrijvingen worden geboekt onder  
betrekking op de vastgoedsoftware WinIris. Dit actief rubriek XII van de resultatenrekening 'Beheerkosten  
wordt lineair afgeschreven over een gebruiksduur vastgoed'.



## Bijlage 16: VASTGOEDBELEGGINGEN

### In € – BEWEGINGEN IN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

<b>Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2006</b>	<b>140 839 490</b>
Gebouwen in aanbouw - voltooid	6 497 754
Latere gecapitaliseerde uitgaven	531 705
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties	12 326 265
Verkopen ( - )	-486 908
Overboeking naar activa bestemd voor verkoop	-2 747 273
Stijging/(daling) van de reële waarde	2 896 000
<b>Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 31/12/2007</b>	<b>159 857 033</b>
<b>Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2007</b>	<b>159 857 033</b>
Investeringsen	11 302 883
Bouw en ontwikkeling van vastgoedbeleggingen	16 956 118
Latere gecapitaliseerde uitgaven	225 544
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties	11 535 784
Overdrachten naar de projectontwikkelingen (-)	-421 659
Stijging/(daling) van de reële waarde	-1 334 719
Andere vermeerdering (vermindering)	-21 659
<b>Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 31/12/2008</b>	<b>198 099 324</b>

Ter herinnering, de vastgoedbeleggingen van het jaar 2008 zijn hoofdzakelijk:

- de inbreng via partiële splitsing van de gebouwen van de N.V. VOP;
- de voltooiing van blokken A en B van het Lambermont-project;
- de aankoop van de 75,06 % van de aandelen van de N.V. Les Erables Invest;
- de aankoop van de 100 % van de aandelen van de B.V.B.A. ERIV Mechelen.

De verkochte gebouwen zijn die welke vermeld zijn in bijlage 10 hierboven, terwijl het nog te verkopen saldo in Residentie Romanza te Wilrijk is weergegeven in bijlage 20 hieronder.

De investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen

werd op 31/12/2008 door Winssinger & Vennoten (erkend vastgoedexpert) gewaardeerd op basis van de methodes van actualisatie van de huuropbrengsten en van de eenheidswaarden. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt verkregen via de herwerkingen die hierboven onder punt 6 van bijlage 2 van de 'Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening' zijn vermeld.

Bij de afsluiting van het boekjaar bedroeg de totale kostprijs (= begininvestering en geactiveerde werken) van de vastgoedbeleggingen € 144 266 070,29 (aktekosten inbegrepen). Er zijn geen beperkingen op de overdraagbaarheid van de vastgoedbeleggingen.

## **Bijlage 17: PROJECTONTWIKKELINGEN**

### **In € – BEWEGINGEN IN DE PROJECTONTWIKKELINGEN**

<b>Projectontwikkelingen, saldo op 31/12/2006</b>	<b>4 391 465</b>
Investerings	2 106 289
Overdrachten naar de andere rubriek	-6 497 754
<b>Projectontwikkelingen, eindsaldo op 31/12/2007</b>	
<b>Projectontwikkelingen, saldo op 31/12/2007</b>	
Investerings	<b>26 122 609</b>
Overgedragen vastgoedbeleggingen	421 659
Overdrachten naar de vastgoedbeleggingen	-16 956 118
<b>Projectontwikkelingen, eindsaldo op 31/12/2008</b>	<b>9 588 150</b>

De op 31 december 2008 in aanbouw zijnde projectontwikkelingen houden verband met het Lambermont-project (blokken C en D) en het bouwproject op het terrein aan de Jourdanstraat 85. In de loop van 2008 werden de blokken A en B van het Lambermont-project opgeleverd en naar de rubriek van de vastgoedbeleggingen overgeheveld. Het terrein van de Jourdanstraat 85 werd dan weer van de vastgoedbeleggingen naar de projectontwikkelingen overgeheveld in overeenstemming met de IAS 40-norm, alinea's 9 en 57.

De contractuele verbintenissen betreffende de in aanbouw zijnde of op te trekken gebouwen zijn degene die werden aangegaan voor:

- het optrekken van vier kleine woongebouwen te Bergen, Rue de la Sucrierie (cf. Beheersverslag 2007, dossier Mons Grands Prés);
- de voltooiing van het gemengde gebouw aan de Lambermontlaan te Schaarbeek (cf. Beheersverslag 2008, dossier VOP);
- en de realisatie van het Belliard/Nijverheid-project (cf. Beheersverslag 2008, punt 4).

## **Bijlage 18: OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

### **In € – BEWEGINGEN IN DE OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

<b>Andere vaste activa, saldo op 31/12/2006</b>	<b>32 651</b>
1. Brutobedrag	102 052
2. Gecumuleerde afschrijvingen ( - )	-69 401
Aankopen	79 194
Verkopen ( - )	-30 282
Afschrijvingen ( - )	-23 073
Afschrijvingen cessies ( - )	29 802
<b>Andere vaste activa, eindsaldo op 31/12/2007</b>	<b>88 293</b>
1. Brutobedrag	179 492
2. Gecumuleerde afschrijvingen ( - )	-91 199
<b>Andere vaste activa, saldo op 31/12/2007</b>	<b>88 293</b>
1. Brutobedrag	179 492
2. Gecumuleerde afschrijvingen ( - )	-91 199
Aankopen	21 996
Verkopen ( - )	-28 528
Afschrijvingen ( - )	-29 254
Afschrijvingen cessies ( - )	28 528
<b>Andere vaste activa, eindsaldo op 31/12/2008</b>	<b>81 035</b>
1. Brutobedrag	172 960
2. Gecumuleerde afschrijvingen ( - )	-91 925

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

## Bijlage 19: VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

In € – VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING	2008	2007
Vorderingen op meer dan 1 jaar	1 460 721	1 541 993
Vorderingen hoogstens 1 jaar	81 273	76 429
<b>TOTAAL</b>	<b>1 541 993</b>	<b>1 618 422</b>

De vorderingen financiële leasing hebben betrekking op de gebouwen aan de Belgradostraat in Vorst en de Residentie Lemaire in Molenbeek.

Op 31/12/2008 werd deze post als volgt uitgesplitst:

In € – VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING	2008			TOTAAL
	minder dan 1 jaar	1 tot 5 jaar	meer dan 5 jaar	
Vorderingen op meer dan 1 jaar		496 206	964 515	1 460 720
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	81 273			81 273
<b>TOTAAL</b>	<b>81 273</b>	<b>496 206</b>	<b>964 515</b>	<b>1 541 993</b>

Beknopte beschrijving van de overeenkomsten:

- **Belgradostraat** : erfpachtovereenkomst (sept. 1999 - augustus 2026); koopoptie voor de huurder; Verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing.

Waardering op 31/12/2008:

- Korte en lange termijnvorderingen: € 887 265,70;
- Koopoptie: € 235 002,67 (reële waarde).

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

Waardering op 31/12/2008:

- Korte en lange termijnvorderingen: € 654 727,48;
- Koopoptie: € 170 684,44 (reële waarde).

## Bijlage 20: ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

In € – VASTGOEDBELEGGINGEN TEKOOP GESTELD	Verkocht aandeel	Nog te verkoppen
Initiële aanschaffingsprijs	1 214 247	460 378
Verkoopprijs (excl. kosten)	2 131 000	
Gerealiseerde meerwaarde	845 247	
Transactiekosten	-71 506	
Reële waarde op 31/12/2008		641 195

In de loop van 2008 verkocht Home Invest Belgium een gedeelte van haar gebouw Residentie Romanza, Klapprosstraat 72 te Wilrijk. Op de afsluitingsdatum

waren nog 5 appartementen en 5 parkeerplaatsen voor verkoop beschikbaar voor een reële waarde van € 641 195.

## **Bijlage 21: VORDERINGEN**

<b>In € – HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Huurders	594 446	279 099
Gerealiseerde verkopen	180 000	1 057 873
<b>TOTAAL</b>	<b>774 446</b>	<b>1 336 972</b>

De handelsvorderingen omvatten de nog te innen huurprijzen van de huurders. Deze huurprijzen zijn vervoegd betaalbaar. De huurvorderingen op 31/12/2008 vertegenwoordigen 5,05 % van de huurprijzen die in 2008 werden geboekt. Deze vorderingen zullen begin 2009 worden betaald. Hierbij dient opgemerkt dat de waardeverminderingen op handelsvorderingen zeer gering zijn, met een

gemiddelde (per jaar) van 0,42 % van de geboekte huurprijzen over de laatste 9 boekjaren.

Door de ondertekening van een verkoopcompromis eind 2008 beschikte Home Invest Belgium op 31/12/2008 over een vordering die begin 2009 zal worden betaald naar aanleiding van het verlijden van de notariële verkoopakte.

<b>In € – Belastingvorderingen</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Belastingen en voorheffingen terug te ontvangen	30 597	199 320
Voorafbetalingen		
Roerende voorheffing op liquidatie boni	1 106 159	1 203 927
<b>TOTAAL</b>	<b>1 136 757</b>	<b>1 403 247</b>
<b>ANDERE VORDERINGEN</b>		
Gestort werkkapitaal	839 010	540 765
Andere	19 860	
<b>TOTAAL</b>	<b>858 871</b>	<b>540 765</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>	<b>1 995 627</b>	<b>1 944 012</b>

De roerende voorheffing op liquidatieboni is degene die betaald werden in het kader van de fusies door overname van de maatschappijen Investim, Immobilière Van Volxem en JBS. Onder het gestorte werkkapitaal werden de bedragen hernomen die aan

de beheerders en syndici ter beschikking werden gesteld om hen in staat te stellen, financieel voor het beheer van de gemeenschappelijke lasten van de vastgoedbeleggingen op te komen.

## **Bijlage 22: KAS EN KASEQUIVALENTEN**

<b>In € – KAS EN KASEQUIVALENTEN</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Kas en kasequivalenten	8 365	8 632
Saldo bankrekeningen	1 534 875	597 123
<b>TOTAAL</b>	<b>1 543 240</b>	<b>605 755</b>

### **Bijlage 23: OVERLOPENDE REKENINGEN**

In € – OVERLOPENDE REKENINGEN ACTIVA	2008	2007
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	49 704	39 721
Voorafbetaalde vastgoedkosten	16 092	55 593
<b>TOTAAL</b>	<b>65 797</b>	<b>95 313</b>

In € – OVERLOPENDE REKENINGEN PASSIVA	2008	2007
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	186 317	153 509
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	27 948	32 178
Andere	5 281	102
<b>TOTAAL</b>	<b>219 546</b>	<b>185 789</b>

### **Bijlage 24: FINANCIËLE VORDERINGEN EN SCHULDEN**

In € – VASTE FINANCIËLE ACTIVA	2008	2007
Indekkingsinstrumenten	64 315	708 765
Andere financiële activa	26 978	20 978
<b>TOTAAL</b>	<b>91 293</b>	<b>729 743</b>

De cijfers in onderstaande tabel hebben uitsluitend betrekking op de schulden tegenover de financiële instellingen.

In € – FINANCIËLE SCHULDEN	2008			2007				
	1 jaar	1 tot 5 jaar	Meer dan 5 jaar	TOTAAL	1 jaar	1 tot 5 jaar	Meer dan 5 jaar	TOTAAL
Langlopende financiële schulden - kredietlijnen		45 265 000	16 281 093	61 546 093		46 890 000	1 040 000	47 930 000
Kortlopende financiële schulden - kredietlijnen								
<b>TOTAAL</b>		<b>45 265 000</b>	<b>16 281 093</b>	<b>61 546 093</b>		<b>46 890 000</b>	<b>1 040 000</b>	<b>47 930 000</b>

#### Tabel van de kredietlijnen en vervaldagen:

	Bank	Bedrag van de lijnen (€)	Type	Opgenomen (€)	Vervaldagen
Kredieten met variabele rentevoet	ING	2 500 000	Roll Over krediet	125 000	25/07/2010
	ING	14 950 000	Roll Over krediet	14 950 000	31/05/2012
	ING	9 400 000	Roll Over krediet	9 400 000	30/09/2012
	ING	6 540 000	Roll Over krediet	6 540 000	31/05/2013
	ING	6 000 000	Roll Over krediet	6 000 000	01/08/2013
	FORTIS	6 250 000	Roll Over krediet	6 250 000	30/09/2013
	FORTIS	6 250 000	Roll Over krediet	2 000 000	30/09/2013
	DEXIA	9 400 000	Roll Over krediet	9 400 000	27/11/2014
	DEXIA	11 350 000	Roll Over krediet	0	31/12/2014
	ING	12 000 000	Roll Over krediet	5 922 343	31/12/2014
	ING	450 000	Straight Loan krediet	0	-
FORTIS	446 208	Straight Loan krediet	0	-	
Kredieten met vaste rentevoet	DEXIA	958 750	Investeringskrediet	958 750	30/09/2023

#### Tabel van de financiële inbeddingsinstrumenten:

Bank	Bedrag (€)	Type	Interestvoet	Vervaldag	Reële waarde
ING	4 960 000	IRS	3,62%	14/06/2009	-20 403,10
DEXIA	11 750 000	IRS	2,6975%	31/08/2010	-27 830,00
DEXIA	10 000 000	Floor	3,85%	10/07/2013	-757 671,00
DEXIA	10 000 000	Cap	4,85%	10/07/2013	64 315,00
DEXIA	10 000 000	Cap	5,50%	10/07/2013	-16 342,00
ING	20 000 000	IRS	4,4195%	20/12/2013	-1 291 717,41

Het beleid inzake risicobeheer wordt hierboven uitvoerig uiteengezet in hoofdstuk I 'Risicofactoren'.

De hierboven weergegeven tabellen wijzen erop dat op 31 december 2008 77,5 % van het opgenomen kapitaal gedekt was met hedginginstrumenten.

De tarieven die van toepassing zijn op alle kredieten met een variabele rentevoet, zijn gebaseerd op de Euribor (opnemingen voor minder dan 12 maanden). Tijdens het boekjaar 2008 werd de Euribor 3 maanden die van toepassing was op de opnemingen, gekenmerkt door een lichte stijging in de loop van de eerste drie kwartalen, nl. van 4,665 % naar 5,393 % op het hoogste punt, op 9 oktober 2008. Het laatste kwartaal werd daarentegen gekenmerkt door een sterke

daling van de Euribor 3 maanden tot 2,892 % op 31 december 2008. Het gemiddelde voor het boekjaar 2008 komt hierdoor uit op 4,651 %, wat een lichte stijging is ten opzichte van het gemiddelde voor 2007 van 4,278%.

Dankzij het door Home Invest Belgium gevoerde inbeddingsbeleid bedroeg de **gemiddelde rentevoet** 4,248 %, wat een kleine 9 % minder is dan de gemiddelde Euribor 3 maanden van 2008.

De rentedekkingsproducten zijn voornamelijk van het IRS-type ('Interest Rate Swap'), waardoor de variabele rentevoeten in vaste rentevoeten kunnen worden geswapt. Het totaal bedrag van dit type van dekkingen bedraagt € 36 710 000.

Home Invest Belgium beschikt daarnaast ook over een 'tunnel' die een floor en een dubbele cap omvat voor een bedrag van € 10 000 000.

Rekening houdend met de financiële structuur van haar schuld, gecombineerd met de zeer zwakke schuldgraad (slechts 30,31 %), is Home Invest Belgium in zeer beperkte mate afhankelijk van de schommelingen van de markttrente.

#### Boeking:

In overeenstemming met de IAS 39-norm worden de indekkingsproducten gewaardeerd tegen hun marktwaarde op de afsluitingsdatum en geboekt op de balans.

Zo werd op 31 december 2008 de positieve reële waarde van de financiële instrumenten geboekt op het actief onder de rubriek I.F. 'vaste financiële activa' voor een totaal van € 64 315, terwijl de negatieve reële

waarde op het passief onder de rubriek I.C. 'Andere langlopende verplichtingen' voor een totaal van € 2 113 964 geboekt werd. De efficiënte tegenwaarde van deze transacties werd rechtstreeks op het eigen vermogen geboekt onder de rubriek G. 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva'.

De kredietlijnen worden onder de post 'Financiële schulden' geboekt. Eén enkel krediet (Dexia) van € 958 750 wordt jaarlijks afgelost, terwijl de overige kredieten van het 'Bullet'-type zijn en op hun vervaldag dus integraal terugbetaald worden.

De op deze kredieten betaalde interest wordt geboekt onder de post 'Nominale interest op leningen' en vertegenwoordigt een bedrag van € 2 464 919 voor 2008, een bedrag dat bij bijlage 12 onder rubriek XX.A. opgenomen werd.

### **Bijlage 25: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN**

<b>HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Leveranciers	766 150	322 453
Huurders	433 276	356 791
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	105 414	82 889
Exit taks	336 700	223 067
<b>TOTAAL</b>	<b>1 641 540</b>	<b>985 201</b>

<b>ANDERE KORTLOPENDE PASSIVA</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Dividenden	72 929	53 416
Andere	1 246 938	
<b>TOTAAL</b>	<b>1 319 867</b>	<b>53 416</b>

De schulden inzake exittaks bestaan uit voorzieningen die werden aangelegd in het kader van de fusies door overname van de N.V. JBS, alsook die welke werden aangelegd met het oog op de fusie met de B.V.B.A. ERIV Mechelen die in de loop van 2009 zal plaatsvinden.

De dividenden hebben uitsluitend betrekking op oude dividenden die nog niet opgevraagd werden door de aandeelhouders.

De overige kortlopende schulden hebben betrekking op het resterende bedrag dat nog aan de aandeelhouders van de N.V. Les Erables Invest betaald moet worden in overeenstemming met IAS 40 § 24.

## Bijlage 26: KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES

Evolutie van het onderschreven kapitaal:

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
04/07/1980	1 250 000 BEF	Oprichting van de N.V. 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
01/06/1999	1 373 650 000 BEF	Inbreng in natura en...	-	-
01/06/1999	10 931 BEF	... Kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	BEF 1.411,89	972 919
01/06/1999	1 500 000 BEF	Fusie door opslorping van de N.V. Socinvest	-	97 078
01/06/1999	-71 632 706 BEF	Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen	-	-
<b>Totaal op 01/06/1999</b>	<b>€ 32 493 343,44</b>			<b>1 103 362</b>
09/04/2001	€ 62 000,00	Fusie door opslorping van de N.V. Mons Real Estate	€ 32,00	35 304
<b>Totaal op 31/05/2001</b>	<b>€ 32 555 343,44</b>			<b>1 138 666</b>
31/05/2002	€ 151 743,90	Fusie door opslorping van de N.V. Les Résidences du Quartier Européen	€ 34,78	4 471
<b>Totaal op 31/05/2002 en op 31/05/2003</b>	<b>€ 32 707 087,34</b>			<b>1 143 137</b>
15/12/2003	€ 5 118 338,36	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	€ 44,13	178 890
15/12/2003	€ 4 116 712,93	Inbreng in natura door de N.V. TRANSGA	€ 44,13	143 882
15/12/2003	€ 7 861,37	Incorporatie van een gedeelte van de rekening "Uitgiftepremiës"	-	-
<b>Totaal op 31/05/2004</b>	<b>€ 41 950 000,00</b>			<b>1 465 909</b>
12/05/2005	€ 3 472,00	Fusie met de N.V. 205 Rue Belliard	€ 51,01	3 220
12/05/2005	€ 4 737,66	Fusie met de N.V. Patroonshuis	€ 51,01	3 324
<b>Totaal op 31/12/2005</b>	<b>€ 41 958 209,66</b>			<b>1 472 453</b>
22/05/2006	€ 915 214,47	Fusie met de N.V. Immobilière du Prince d'Orange	€ 50,32	76 000
05/10/2006	€ 9 978 110,03	1 <sup>ste</sup> Kapitaal verhoging	€ 51,00	360 378
13/10/2006	€ 7 171 221,48	2 <sup>de</sup> Kapitaal verhoging	€ 51,00	259 002
<b>Totaal op 31/12/2006</b>	<b>€ 60 022 755,64</b>			<b>2 167 833</b>
24/05/2007	€ 275 043,48	Fusie met de N.V. Immobilière Van Volxem	€ 57,90	5 000
24/05/2007	€ 3 185,77	Fusie met de N.V. Investim	€ 57,90	5 824
<b>Totaal op 31/12/2007</b>	<b>€ 60 300 984,89</b>			<b>2 178 657</b>
23/05/2008	€ 10 062 486,49	Partiële splitsing van de N.V. V.O.P.	€ 50,00	622 632
23/05/2008	€ 29 000,00	Fusie door opslorping van de N.V. JBS	€ 50,00	2 088
<b>Totaal op 31/12/2008</b>	<b>€ 70 392 471,38</b>			<b>2 803 377</b>

Op 31/12/2008 waren er 12 912 aandelen bij Home Invest Management in autocontrole. Op die datum werden de aandelen in kwestie in de boeken

opgenomen voor een waarde van € 581 040 of € 45 per aandeel. De aanschaffingswaarde bedroeg € 757 322,67 of € 58,65 per aandeel.



Evolutie van het eigen vermogen:

In € – Eigen vermogen	2008	2007
A. Kapitaal		
A.1. Geplaatst kapitaal	70 392 471	60 300 985
A.2. Kosten kapitaalverhoging	-661 565	-571 983
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Ingekochte eigen aandelen (-)	-757 323	-658 177
D. Reserves		
D.1. Wettelijke	97 827	97 827
D.2. Onbeschikbare	69 299 166	48 427 513
D.3. Belastingvrije		
D.4. Beschikbare	1 138 120	495 198
E. Resultaat		
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	3 556 025	2 964 868
E.2. Resultaat van het boekjaar		
E.2.1. Over te dragen resultaat	765 378	607 392
E.2.2. Voorgesteld dividend	5 842 710	4 986 016
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-19 626 194	-17 363 410
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
G.1. Op financiële activa beschikbaar voor verkoop		
G.2. Op indekkingsinstrumenten	-2 049 649	451 787
H. Wisselkoersverschillen		
<b>Totaal Eigen vermogen</b>	<b>147 090 631</b>	<b>118 831 678</b>

## Bijlage 27: CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemingsnummer	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
<b>In 2008</b>			
Home Invest Belgium N.V.	0420.767.885	100%	31/12/2008
Home Invest Management N.V.	0466.151.118	100%	31/12/2008
Les Erables Invest N.V.	0808.126.695	75,06% <sup>1</sup>	31/12/2008
ERIV Mechelen N.V.	0876.734.005	100%	31/12/2008
<b>In 2007</b>			
Home Invest Belgium N.V.	0420.767.885	100%	31/12/2007
Home Invest Management N.V.	0466.151.118	100%	31/12/2007
JBS N.V.	0475.134.209	100%	31/12/2007

<sup>1</sup> Home Invest Belgium heeft toepassing gedaan van IAS 40 alinea 24 voor de consolidatie van de N.V. Les Erables Invest.

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

Met uitzondering van de bezoldiging van de Gedelegeerd bestuurder (cf. Corporate Governance, 2.) zijn er geen transacties met verbonden partijen in de zin van IAS 24.

## Bijlage 28: ACQUISITIES VAN HET BOEKJAAR 2008

De acquisities van het boekjaar 2008 zijn de volgende:

### Acquisitie van de N.V. Les Erables Invest

Op 21 november 2008 kocht Home Invest Belgium 75,06 % van de deelbewijzen van de N.V. Les Erables Invest, waarvan de vastgoedportefeuille, die op het ogenblik van de transactie een aanschaffingswaarde van € 5 000 000 had, uit een complex van appartementen en garages gelegen in de Calabriëlaan 30-32 te Sint-Lambrechts-Woluwe bestond.

### **Acquisitie van de deelbewijzen van de B.V.B.A. ERIV Mechelen**

Op 23 december 2008 kocht Home Invest Belgium, samen met haar volle dochteronderneming Home Invest Management, 100 % van de deelbewijzen van de B.V.B.A. ERIV Mechelen, eigenaar van een winkelcomplex te Mechelen, Haverwerf 1-10, langs de Dijle, bekend als de site van de vroegere brouwerij Lamot. De weerhouden aanschaffingswaarde van de gebouwen in het kader van deze transactie bedraagt € 6 450 000. Beide acquisities werden in de boeken opgenomen in overeenstemming met IAS 40 (zonder toepassing van IFRS 3)

## **6. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

### **« VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP HOME INVEST BELGIUM NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR DAT WERD AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2008**

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 geconsolideerde jaarrekening en de vereiste bijkomende vermeldingen.

#### **Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2008, opgesteld op basis van de 'International Financial Reporting Standards', zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met een balanstotaal van EUR 214 425 996,09 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst voor het boekjaar van EUR 5 273 368,54.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening

die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden als redelijk gelden.

Het is onze verantwoordelijkheid om op basis van onze controle een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening te formuleren. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zodanig wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat, als gevolg van fraude of van het maken van fouten.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van het geconsolideerd geheel, alsook met zijn procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de consolidatiegrondslagen en de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte betekenisvolle boekhoudkundige ramingen, alsook van de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de op 31 december 2008 afgesloten geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële positie, de financiële prestaties en de kasstromen van het geconsolideerd geheel, in overeenstemming met de 'International Financial Reporting Standards', zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

#### **Bijkomende vermeldingen**

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen, die niet van dien aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerd jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijk in de consolidatie opgenomen

ondernemingen worden geconfronteerd, noch over hun positie, voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen echter wel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij in het kader van ons mandaat beschikken.

Antwerpen, 9 april 2009

André Clybouw

Erkend commissaris »

## 7. STATUTAIRE JAARREKENING (IFRS)

### Woord vooraf

Het K.B. van 21 juni 2006 voorziet dat de statutaire jaarrekening van de vastgoedbevaks vanaf 1 januari 2005 conform het IFRS referentiesysteem opgesteld kan worden. Home Invest Belgium besliste om gebruik te maken van deze mogelijkheid vanaf het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2006.

De statutaire jaarrekening wordt in een verkorte vorm voorgesteld, conform art. 105 van het Wetboek van vennootschappen. De gedetailleerde jaarrekening zal het voorwerp uitmaken van een neerlegging bij de Nationale Bank na de gewone Algemene Vergadering. Daarnaast zal de jaarrekening ook op eenvoudig verzoek beschikbaar zijn op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

### 7.1. Statutaire balans (IFRS)

Activa	2008	2007
<b>I. Vaste activa</b>		
B. Immateriële vaste activa	3 896	8 494
C. Vastgoedbeleggingen	187 362 197	155 602 811
D. Projectontwikkelingen	9 588 150	
E. Andere materiële vaste activa		
E.1. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	81 035	88 293
F. Financiële vaste activa		
F.1. Activa aangehouden tot einde looptijd		
F.1.2. Indekkingsinstrumenten	64 315	708 765
F.1.4. Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	5 285 210	1 908 037
F.5. Andere	24 978	20 978
G. Vorderingen financiële leasing	1 460 721	1 541 993
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>203 870 501</b>	<b>159 879 370</b>
<b>II. Vlottende activa</b>		
A. Activa bestemd voor verkoop		
A.1. Vastgoedbeleggingen	641 195	2 332 350
C. Vorderingen financiële leasing	81 273	76 429
D. Handelsvorderingen	814 005	1 431 689
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
E.1. Belastingen	1 106 800	1 229 315
E.3. Andere	6 627 599	3 350 631
F. Kas en kasequivalenten	1 029 730	475 254
G. Overlopende rekeningen		
G.1. Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	49 348	39 721
G.3. Voorafbetaalde vastgoedkosten	12 653	55 593
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>10 362 604</b>	<b>8 990 982</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>214 233 105</b>	<b>168 870 352</b>

Eigen vermogen		2008	2007
A.	Kapitaal		
A.1.	Geplaatst kapitaal	70 392 471	60 300 985
A.2.	Kosten kapitaalverhoging	-661 565	-571 983
B.	Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
D.	Reserves		
D.1.	Wettelijke	97 827	97 827
D.2.	Onbeschikbare	69 161 986	47 854 333
D.4.	Beschikbare	1 659 908	854 299
E.	Resultaat		
E.1.	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	3 103 119	2 617 368
E.2.	Resultaat van het boekjaar		
E.2.1.	Over te dragen resultaat	808 375	572 312
E.2.2.	Voorgesteld dividend	5 873 182	5 010 911
F.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-18 913 321	-16 831 632
G.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
G.2.	Op indekkingsinstrumenten	-2 049 649	451 787
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>148 565 998</b>	<b>119 449 870</b>
Verplichtingen		2008	2007
I.	Langlopende verplichtingen		
B.	Langlopende financiële schulden		
B.1.	Andere leningen	61 546 093	47 930 000
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen		
C.1.	Indekkingsinstrumenten	2 113 964	256 978
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>63 660 057</b>	<b>48 186 978</b>
II.	Kortlopende verplichtingen		
B.	Kortlopende financiële schulden		
B.3.	Andere		
B.3.2.	Ontvangen huurwaarborgen	334 324	282 843
D.	Handelschulden en andere kortlopende schulden		
D.1.	Leveranciers	687 352	309 409
D.2.	Huurders	433 276	356 791
D.3.	Belastingen, bezoldigingen en andere kosten	33 648	37 299
D.4.	Exit taks	230 265	8 059
E.	Andere kortlopende verplichtingen		
E.1.	Dividenden	72 929	53 416
F.	Overlopende rekeningen		
F.1.	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	182 027	153 509
F.2.	Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	27 948	32 178
F.3.	Andere	5 281	
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>2 007 050</b>	<b>1 233 504</b>
<b>Totaal van de verplichtingen</b>		<b>65 667 107</b>	<b>49 420 482</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>214 233 105</b>	<b>168 870 352</b>
Aantal aandelen aan het einde van de periode of per einde boekjaar		2 803 377	2 178 657
Gemiddeld aantal aandelen		2 488 637	2 178 657
Geherwaardeerd nettoactief		148 565 998	119 449 870
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel		53,00	54,83
Schulden		63 337 887	48 977 816
Schuldgraad		29,56%	29,00%

## 7.2. Statutaire resultatenrekening (IFRS)

	2008	2007
I. Huurinkomsten		
A. Huur	11 737 127	10 149 009
B. Gegarandeerde inkomsten	69 556	116 541
C. Huurkortingen	-17 995	-9 790
E. Vergoedingen voor vroegtijd verbroken huurcontracten	67 477	43 608
III. Met verhuur verbonden kosten		
A. Te betalen huur op gehuurde activa	-58 639	-37 074
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-165 535	-50 072
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	21 897	10 643
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>11 653 887</b>	<b>10 222 865</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		
A. Huurschade	89 357	40 649
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	36 478	43 638
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	308 153	259 703
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	-10 765	-11 666
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 088 069	-940 637
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>10 989 041</b>	<b>9 614 553</b>
IX. Technische kosten		
A. Recurrente technische kosten		
A.1. Herstellingen	-951 232	-838 001
A.3. Verzekeringspremies	-73 953	-64 910
B. Niet recurrente technische kosten		
B.1. Grote herstellingen	-98 546	-90 601
B.3. Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	23 978	7 217
X. Commerciële kosten		
A. Makelaarscommissies	-315 453	-217 394
B. Publiciteit	-57 914	-34 429
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-75 260	-66 028
XII. Beheerkosten vastgoed		
A. Externe beheervergoedingen	-62 023	-56 073
B. Interne beheerkosten van het patrimonium	-1 057 911	-972 615
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-2 668 313</b>	<b>-2 332 834</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>8 320 728</b>	<b>7 281 719</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-472 146	-623 317
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>7 848 582</b>	<b>6 658 402</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
A. Netto verkopen van de onroerende goederen	1 588 638	1 365 880
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-374 365	-996 845
C. Terugneming van latente meerwaarden van de verkochte onroerende goederen	-400 037	177 674
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7 321 018	8 105 660
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5 449 949	-616 939
C. Positieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	234 980	28 754
D. Negatieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	-2 823 673	-4 620 063
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>7 945 195</b>	<b>10 102 523</b>
XIX. Financiële opbrengsten		
A. Geïnde interesten en dividenden	57 730	84 850
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	105 460	104 838
C. Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	397 960	363 426
XX. Interestkosten		
A. Nominale interestlasten op leningen	-2 459 980	-1 974 763
C. Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden		-157 500
XX. Interestkosten		
A. Nominale interestlasten op leningen	-63 275	-26 123
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-1 962 106</b>	<b>-1 605 272</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>5 983 088</b>	<b>8 497 251</b>
XXII. Vennootschapsbelasting	-19 156	-16 615
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-19 156</b>	<b>-16 615</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>5 963 933</b>	<b>8 480 636</b>
Uitkeerbaar resultaat volgens K.B. van 21 juni 2006	6 825 196	5 622 652
Uitkeerbaar resultaat per aandeel volgens IAS 33 § 64 (gemiddeld aantal aandelen)	2,74	2,58
Dividend	2,36	2,30

**« VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP HOME INVEST BELGIUM NV OVER DE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR DAT WERD AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2008**

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 jaarrekening en de vereiste bijkomende vermeldingen.

**Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2008, opgesteld op basis van de 'International Financial Reporting Standards', zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met een balanstotaal van EUR 214 233 105,13 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst voor het boekjaar van EUR 5 963 932,96.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden als redelijk gelden.

Het is onze verantwoordelijkheid om op basis van onze controle een oordeel over deze jaarrekening te formuleren. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zodanig wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat, als gevolg van fraude of van het maken van fouten. Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met

de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de consolidatiegrondslagen en de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte betekenisvolle boekhoudkundige ramingen, alsook van de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de op 31 december 2008 afgesloten jaarrekening een getrouw beeld van de financiële positie, de financiële prestaties en de kasstromen van de vennootschap, in overeenstemming met de 'International Financial Reporting Standards', zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

**Bijkomende vermeldingen**

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en de naleving door de vennootschap van het Wetboek van Vennootschappen en de statuten vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen, die niet van dien aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijk in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, noch over hun positie, voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen echter wel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij in het kader van ons mandaat beschikken.



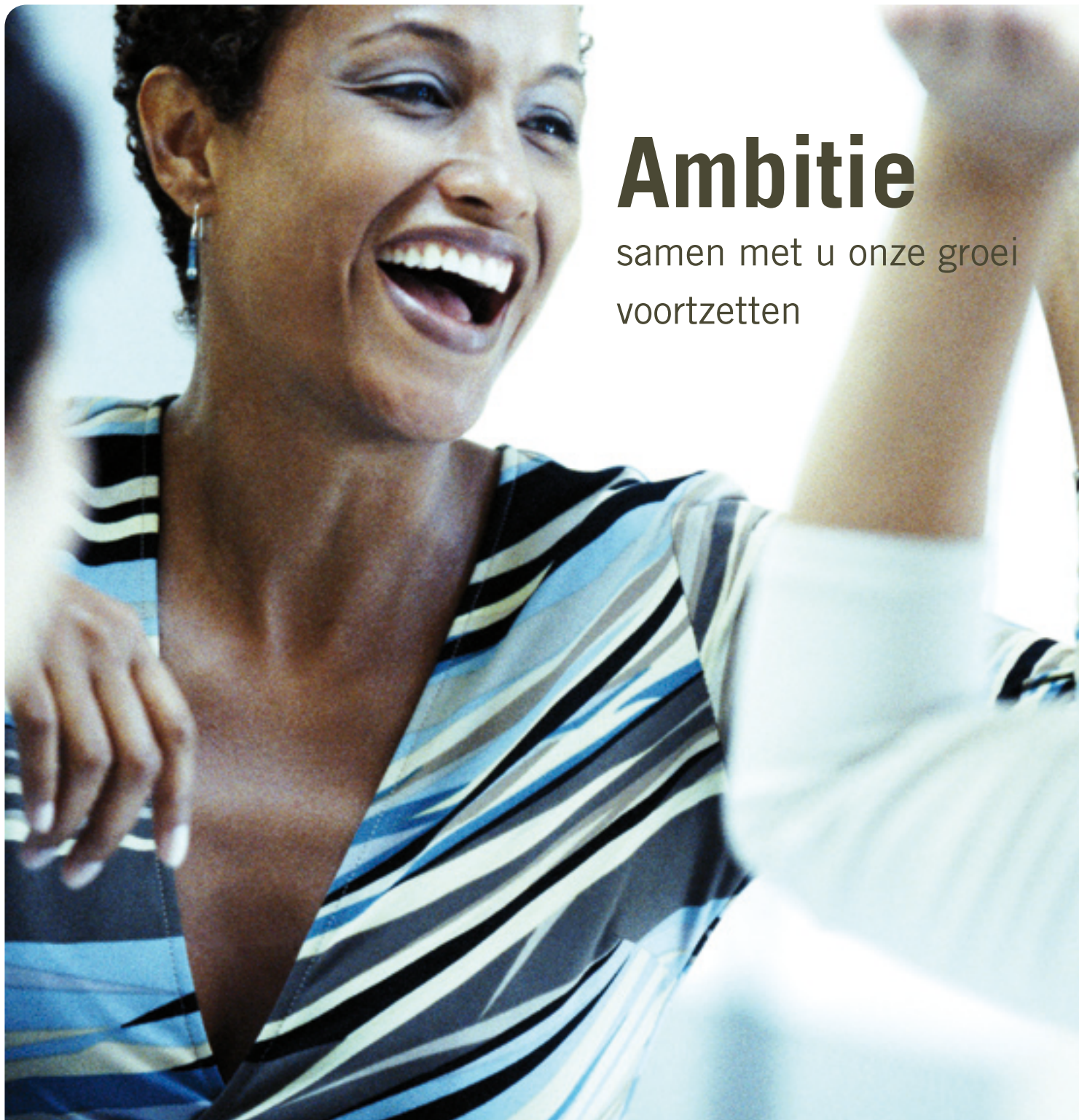
“ Naar ons oordeel geeft de op 31 december 2008 afgesloten jaarrekening een getrouw beeld van de financiële positie, de financiële prestaties en de kasstromen van de vennootschap ”

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang wordt de boekhouding in overeenstemming met de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen gevoerd.
- We dienen u geen verrichtingen of beslissingen mee te delen, die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Antwerpen, 9 april 2009

André Clybouw

Erkend commissaris »



# Ambitie

samen met u onze groei  
voortzetten

# VOORUITZICHTEN





## 1. Vooruitzichten 2009-2011<sup>1</sup>

### 1.1. Werkhypothesen

De vooruitzichten die in de tabellen hierna vermeld worden, werden op geconsolideerd niveau bepaald en omvatten de verwachte resultaten voor Home Invest Belgium en haar dochterondernemingen.

Ze werden gerealiseerd volgens een **constante perimeter**, waarbij echter rekening werd gehouden met:

- de integratie in de portefeuille van de blokken C en D van het Lambermont-complex in de loop van het boekjaar 2009;
- de geleidelijke verkoop in de loop van de boekjaren 2009, 2010 en 2011 van verschillende onroerende goederen (zie sub 1.2 hierna), onder voorbehoud van latere wijziging;
- en de opname in de vastgoedportefeuille in de loop van 2010 van de op te trekken gebouwen in de *Belliardstraat/Nijverheidstraat, Jourdanstraat 85* te Sint-Gillis en op de site van *Grands Prés te Bergen*.

---

<sup>1</sup> De vooruitzichten worden met name bepaald op basis van historische financiële informatie.

De vooruitzichten voor 2009 zijn gebouwd per gebouw opgemaakt, op basis van de vorige ervaringen, vooral voor wat het huurdersverloop, het niveau van de huurprijzen en de courante kosten voor renovatie en onderhoud betreft.

Gezien de economische context, werd uitgegaan van een voorzichtige **inflatiehypothese** van 1 % voor het boekjaar 2009 en van 0 % voor de boekjaren 2010 en 2011.

Gelet op de ongunstige economische context, wordt de **globale bezettingsgraad**<sup>1</sup> voorzichtig geschat op +/- 94 %, tegenover 95 % de voorbije jaren, voor elk van de volgende drie boekjaren.

Wat de **fundingkosten**<sup>2</sup>, betreft, houden de vooruitzichten rekening met de meest recente prognoses met betrekking tot de rentevoeten op de monetaire en kapitaalmarkten, alsook met de recente stijging van de marges. Zo wordt ervan uitgegaan dat de rentevoeten op 3 maanden (zonder marge) in 2009 en 2010 2 % zullen bedragen om dan vervolgens in 2011 tot 3 % te stijgen, terwijl ze op 5 jaar (OLO op 5 jaar zonder marge) in 2009 en 2010 +/- 3,50 % zullen bedragen om dan in 2011 tot +/- 4 % te stijgen.

De Raad van bestuur en het Uitvoerend Management kunnen weliswaar een zekere invloed uitoefenen op de min of meer belangrijke realisatie van de volgende hypothesen: consolidatiekring van de portefeuille, niveau van de huurgelden, bezettingsgraad en fundingkosten (marge). De inflatiehypothese daarentegen ligt helemaal buiten hun controle.

Gezien de onzekerheid die voortvloeit uit de huidige economische situatie, met name wat de evolutie van de vastgoedwaarden en de waarden van de indekkingsinstrumenten betreft, zullen de hierna gepubliceerde vooruitzichten zich beperken tot de resultatenrekening voor de jaren 2009 tot 2011 en zullen ze geen prognoses in verband met meer- of minderwaarden op de portefeuille, noch in verband met de balans bevatten.

<sup>1</sup> De verwachte huurderiving van 6 % werd berekend in verhouding tot de geïndexeerde lopende huurgelden en de geschatte huurwaarden (GHW) op de leegstaande ruimten.

<sup>2</sup> De fundingkosten stemmen overeen met de opgelopen financiële lasten op de bankkredieten.

## 1.2. Previsionele exploitatierekeningen

De geplande evolutie van de huuropbrengsten is gebaseerd op de hieronder sub 1.1 vermelde hypothesen en houdt vooral rekening met de volgende factoren:

- de nieuwe vastgoedinvesteringen van het boekjaar 2008, die vanaf nu inkomsten genereren over een volledig boekjaar (de portefeuille van V.O.P.<sup>3</sup>), het gebouw les Erables en het gebouw Haverwerf in Mechelen);
- de geplande geleidelijke investeringen in de gebouwen Lambermont (blokken C en D), Jourdanstraat, Belliardstraat/Nijverheidstraat en Grands Prés);
- de evolutie van de huurgelden – stijgend of dalend – pand per pand ingeschat voor het jaar 2009 op basis van de opgedane ervaring in het kader van hun beheer en hun commercialisering. Zoals hierboven al aangegeven werd, wordt daarbij uitgegaan van een inflatiehypothese van 1 % voor het boekjaar 2009 en van 0 % voor de boekjaren 2010 en 2011;
- een leegstandspercentage dat voorzichtig pand per pand geëvalueerd werd en gelijk is aan +/- 6 % gemiddeld op de totale portefeuille.

De **huurlasten en de belastingen die normaal ten laste zijn van de huurder**, vertegenwoordigen nagenoeg uitsluitend de onroerende voorheffing die, in de residentiële sector, niet op de huurders kan verhaald worden. De evaluatie van deze post gebeurde daarbij op basis van reële kosten.

Algemeen gesproken stijgen de **vastgoedkosten** naargelang van de groei van de vastgoedportefeuille:

- de technische kosten hebben vooral betrekking op de renovatie- en onderhoudswerken die in panden van de vastgoedportefeuille uitgevoerd moeten worden; de schatting ervan berust op de hypothesen die in aanmerking genomen werden voor het huurdersverloop en op een zo nauwkeurig mogelijke planning van de te voorziene renovatiewerken;
- de commerciële kosten omvatten de commissielonen voor de vastgoedmakelaars in verband met de huurcontracten die door hun tussenkomst worden

<sup>3</sup> De portefeuille van V.O.P. wordt in het Beheersverslag beschreven onder punt 2.1.

afgesloten. Ze werden geëvalueerd volgens de geschatte brutohuurgelden en op basis van een nauwkeurige inschatting van het huurdersverloop, dankzij de in de loop van de vorige boekjaren opgedane ervaring. Het percentage van deze commissielonen komt overeen met wat gebruikelijk is op de markt;

- de kosten en taksen op niet-verhuurde goederen komen overeen met de kosten die de vastgoedbevak moet dragen bij huurleegstand. Deze bedragen werden daarbij berekend op basis van de verwachte huurleegstand die gebouw per gebouw werd bepaald;
- de beheerkosten vastgoed hebben haast uitsluitend betrekking op de personeelskosten en de werkingskosten van de N.V. Home Invest Management en de Gedelegeerd bestuurder. De stijging van deze post is gebaseerd op de weerhouden hypothesen.

#### **Algemene kosten van de vennootschap**

Deze hebben vooral betrekking op die kosten die niet rechtsreeks te maken hebben met de vastgoedexploitatie. Het zijn vooral:

- de kosten in verband met de beursnotering (Euronext Brussels, CBFA, Euroclear, abonnementskosten). Deze kosten verschillen naargelang de evolutie van de globale netto-inventariswaarde van de vastgoedbevak;
- de honoraria voor de commissaris, de raadgevers, de erkende vastgoedexpert van de vastgoedbevak, de deponhoudende bank en de promotoren van de vastgoedbevak. De evaluatie van deze post is gebaseerd op de lopende contracten en houdt rekening met de groei van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium.

#### **Resultaat op de portefeuille**

Het **resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen** houdt de verwachte meerwaarden in op de verkoop van de volgende onroerende goederen, verspreid over een periode van drie boekjaren:

- de vijf resterende eenheden van de Residentie Romanza in Wilrijk,
- de bouwgronden in Maransart,
- de erfpachtrechten op de gebouwen Hottat en Milcamps,

- de gebouwen Montana-Tamaris,
- het gebouw Cederdreef in Wetteren,
- alsook de winkels in Nieuwpoort, dat alles echter onder voorbehoud van latere wijziging.

Voorzichtige hypothesen in verband met de verwachte meerwaarden op de verkoop van deze goederen werden in de vooruitzichten geïntegreerd.

**De variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** weerspiegelen de inschatting van de toekomstige evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, die voorzichtig ingeschat werden op basis van de hierboven sub 1.1 vermelde hypothesen.

Gezien de onzekerheid die op dit ogenblik op de vastgoed- en financiële markten weegt, heeft de Raad van bestuur beslist om in de hierna opgenomen vooruitzichten geen prognoses op te nemen in verband met latente meer- en/of minderwaarden op vastgoedbeleggingen.

#### **Financiële resultaten**

De **financiële lasten** worden hoger ingeschat door de toename van de schulden die voortvloeien uit de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

Er werd tevens rekening gehouden met de stijging van de interesten en de marges (zie sub 1.1 hierboven).

De **financiële opbrengsten** houden voornamelijk rekening met de vergoedingen die voortvloeien uit de erfpacht op het gebouw aan de Belgradostraat en de vastgoedleasing voor de Residentie Lemaire, alsook de opbrengsten die voortvloeien uit de financiële indekkingsinstrumenten.

#### **1.3. Toekomstige dividenden – Uitkeringspercentage**

Voor de toekomstige drie boekjaren is gepland om een dividend uit te keren van respectievelijk € 2,43, € 2,50 en € 2,56, met telkens een groei die hoger is dan de verwachte inflatie.

Op basis van die verwachtingen blijft het **uitkeringspercentage** vrij redelijk, want lager dan 91 % <sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Het uitkeringspercentage stemt overeen met het toegekende dividend in verhouding tot het uitkeerbare resultaat.

In voorkomend geval zou de Raad van bestuur een andere winstuitkering kunnen voorstellen, indien het werkelijk bereikte uitkeerbare resultaat<sup>1</sup> aanzienlijk hoger zou liggen dan het bedrag dat voorzien is in het businessplan. In het omgekeerde geval, als het werkelijk bereikte uitkeerbare resultaat kleiner zou

zijn dan het bedrag dat in het businessplan voorzien is, zou de Raad van bestuur kunnen overwegen om een deel van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren op te nemen.

RESULTATENREKENING		2008	2009	2010	2011
I.	Huurinkomsten	11 892 750	13 933 139	13 921 426	15 095 373
III.	Met verhuur verbonden kosten	-202 278	-170 613,28	-171 663,28	-178 765,28
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>11 690 472</b>	<b>13 762 526</b>	<b>13 749 763</b>	<b>14 916 608</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	89 357	244 215	217 188	217 074
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	345 292			
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 099 312	-968 026	-958 556	-950 291
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>11 025 809</b>	<b>13 038 715</b>	<b>13 008 395</b>	<b>14 183 391</b>
IX.	Technische kosten	-1 091 005	-1 187 493	-1 170 422	-1 171 657
X.	Commerciële kosten	-373 367	-446 964	-391 028	-491 186
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-75 260	-126 895	-143 220	-136 434
XII.	Beheerkosten vastgoed	-1 217 362	-1 044 881	-1 058 843	-1 169 211
	(+/-) Vastgoedkosten	-2 756 994	-2 806 233	-2 763 513	-2 968 487
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>8 268 815</b>	<b>10 232 482</b>	<b>10 244 882</b>	<b>11 214 903</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-450 420	-965 687	-1 077 108	-1 112 657
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>7 818 395</b>	<b>9 266 795</b>	<b>9 167 774</b>	<b>10 102 246</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	845 247	594 546	894 750	1 323 501
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 334 719			
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>7 328 923</b>	<b>9 861 341</b>	<b>10 062 524</b>	<b>11 425 747</b>
XIX.	Financiële opbrengsten	527 827	104 278	99 829	95 266
XX.	Interestkosten	-2 469 640	-2 261 435	-2 219 205	-3 483 164
XXI.	Andere financiële kosten	-77 477			
	(+/-) Financieel resultaat	-2 019 290	-2 157 157	-2 119 376	-3 387 898
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>5 309 633</b>	<b>7 704 183</b>	<b>7 943 148</b>	<b>8 037 848</b>
XXII.	Vennootschapsbelasting	-21 007			
XXIII.	Exit Tax	-15 257			
	(+/-) Belastingen	-36 264			
	<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>5 273 369</b>	<b>7 704 183</b>	<b>7 943 148</b>	<b>8 037 848</b>
	Uitkeerbaar resultaat		7 704 183	7 943 148	8 037 848
	Uitkeerbaar resultaat per aandeel		2,78	2,81	2,84
	Dividend		2,43	2,50	2,56
	Payout ratio		87,47%	89,00%	90,07%

## 2. Verslag van de Commissaris

### RAPPORT VAN DE COMMISSARIS OVER DE PREVISIONELE STATEN 2009, 2010 EN 2011, OPGENOMEN ONDER HOOFDSTUK VII (VOORUITZICHTEN)

#### 1. Onze opdracht

Wij hebben de prognoses, zoals opgenomen in het verslag van de Raad van bestuur van de N.V. HOME INVEST BELGIUM onder hoofdstuk VII van het jaarverslag 2008 onderzocht.

Deze prognoses, met inbegrip van de onderliggende hypothesen zoals opgenomen onder punt 1.1 van hoofdstuk VII van het jaarverslag, werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van bestuur van de vennootschap. Onze opdracht bestaat erin om een controleverslag over deze prognoses te formuleren.

Wij willen erop wijzen dat hypothesen niet het voorwerp kunnen uitmaken van een attestering door de Commissaris. Deze kan zich immers niet borg stellen voor de geldigheid van de hypothesen, noch voor de verwezenlijking ervan.

Onze verklaring slaat alleen op de wijze waarop deze prognoses werden opgesteld. Wij kunnen er ons slechts van verzekeren dat de gehanteerde boekhoudmethodes overeenstemmen met degene die gevolgd werden voor de opstelling van de meest recente jaarrekening.

#### 2. Onze werkzaamheden

Overeenkomstig de algemene controlenormen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren met betrekking tot de controle van financiële prognoses, bestonden onze werkzaamheden in hoofdzaak uit het inwinnen van informatie bij de directie, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de voorgelegde financiële gegevens en het vaststellen dat de hypothesen op de juiste wijze werden verwerkt.

De prognoses werden opgesteld gebouw per gebouw. Wat het niveau van de huurgelden betreft, werd er een inflatiehypothese van 1 % voor 2009 en van 0 % voor 2010 en 2011 weerhouden, alsook een geschatte bezettingsgraad van +/- 94%.

De fundingkosten houden rekening met de meest recente prognoses met betrekking tot de rentevoeten op de monetaire en kapitaalmarkten, alsook met de recente stijging van de marges, rekening houdende met een geleidelijke stijging tot 3 % voor de rentevoeten op korte termijn en tot 4 % voor de rentevoeten op lange termijn.

Niettegenstaande de genomen voorzorgsmaatregelen kan niet worden uitgesloten dat de werkelijke resultaten van de prognoses verschillen en dat de afwijkingen van materieel belang zouden zijn. Bij de interpretatie van deze prognoses verdient het aanbeveling om rekening te houden met de risicofactoren uitgewerkt onder hoofdstuk I van het jaarverslag, evenals de wijze waarop de N.V. HOME INVEST BELGIUM haar risico's beheert, zoals toegelicht in het verslag van de Raad van bestuur.

#### 3. Onze verklaring

Op basis van ons onderzoek van de gegevens waarop de vooruitzichten zijn gebaseerd, zijn geen elementen aan het licht gekomen, waaruit wij zouden moeten concluderen dat de gehanteerde hypothesen geen redelijke basis vormen voor deze vooruitzichten. Bovendien zijn wij de mening toegedaan dat de vooruitzichten op een juiste wijze op basis van de hypothesen zijn opgesteld en toegelicht, in overeenstemming met de waarderingsregels die gehanteerd werden bij de opstelling van de jaarrekening.

Antwerpen, 9 april 2009

André Clybouw

Erkend commissaris »

# Transparantie

als grondvest van onze vastgoedbevak



# CORPORATE GOVERNANCE



De Belgische Corporate Governance Code werd op 9 december 2004 gepubliceerd op initiatief van de Commissie van het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA), Euronext Brussel en het VBO.

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

Home Invest Belgium heeft van bij het begin de regels nageleefd, die in deze code worden aangegeven, met uitzondering van een aantal bepalingen omwille van o.m. de beperkte omvang van de onderneming. Zodoende:

- worden de bevoegdheden van bepaalde comités<sup>1</sup> door de Raad van bestuur in zijn geheel opgenomen (zie punt 2.3 hierna);
- worden bepaalde bestuurders verkozen voor een periode van meer dan vier jaar om een correcte fasering van de mandaten doorheen de jaren te verzekeren;
- gebeurt de evaluatie van de individuele bijdrage van elke bestuurder doorlopend (en dus niet periodiek), alsook op het moment van een eventuele verlenging van het mandaat, rekening houdende met de frequentie van de vergaderingen van de Raad;
- ontvangen de leden van de Raad van bestuur en de comités geen bezoldiging. Dat neemt echter niet weg dat een systeem van zitpenningen wordt bestudeerd;

---

<sup>1</sup> Het betreft hier het Benoemingscomité en het Bezoldigingscomité.

- werd het, gezien de nauwe contacten van de vennootschap met haar aandeelhouders, zowel op de jaarlijkse Algemene Vergadering, als in de loop van het jaar bij individuele of collectieve presentaties, tot op heden niet nuttig geacht om de statuten te wijzigen om de aandeelhouders die 5 % of minder vertegenwoordigen de mogelijkheid te geven om een punt op de agenda van de Algemene Vergadering te plaatsen;
- telt het Auditcomité, bestaande uit vier bestuurders, geen meerderheid van onafhankelijke bestuurders, maar slechts één. Deze samenstelling stemt niettemin overeen met de Wet van 17 december 2008 inzonderheid tot oprichting van een auditcomité in de genoteerde vennootschappen en de financiële ondernemingen.

## 1. NAAMLOZE VENNOOTSCHAP

Home Invest Belgium heeft van meet af aan voor de rechtsvorm van naamloze vennootschap gekozen, omdat die de beste garanties op een gelijke behandeling van alle aandeelhouders biedt.

De vennootschap heeft haar eigen interne organisatie bovendien geleidelijk aan uitgebouwd om het beheer van de onderneming in het algemeen, het commercieel en technisch beheer, het financieel en administratief beheer, alsook het onderzoek en het onderhandelen van nieuwe investeringen te kunnen waarborgen.

Sinds februari 2004 wordt geen enkele beheerstaak meer uitbesteed, waarbij de taken die worden toevertrouwd aan Home Invest Management, een volle dochteronderneming, niet worden beschouwd als uitbesteed<sup>1</sup>.

## 2. RAAD VAN BESTUUR

### 2.1. Samenstelling

De Raad van bestuur van Home Invest Belgium bestaat op dit ogenblik uit acht bestuurders, zeven niet-uitvoerende en één uitvoerende, in casu de Gedelegeerd bestuurder. Van de zeven niet-uitvoerende bestuurders zijn er drie onafhankelijk

volgens de voorwaarden van artikel 524, § 4 al. 2<sup>2</sup> en de onafhankelijkheidscriteria van het Wetboek van Vennootschappen, en vertegenwoordigen twee belangrijke aandeelhouders.

De samenstelling van de Raad van bestuur moet garanderen dat de beslissingen in het belang van de vennootschap worden genomen. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan personen die een grondige kennis van vastgoed hebben, in het bijzonder van residentieel vastgoed, en/of kunnen bogen op ervaring met het financieel beheer van een beursgenoteerde onderneming, in het bijzonder een vastgoedbevak.

Het is bijgevolg van belang dat de leden van de Raad van bestuur blijf geven van complementariteit op het gebied van kennis en ervaring.

Verder dient hierbij eveneens opgemerkt dat er afspraken gemaakt werden met onze twee belangrijkste aandeelhouders, de groepen AXA Belgium en VOP, in verband met hun vertegenwoordiging binnen de Raad van bestuur (elk één mandaat), onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering van aandeelhouders. Op dit ogenblik zijn de door deze afspraken beoogde bestuurders de heren Liévin Van Overstraeten en Guy van Wymersch-Moons (zie hierna).

### Voorstelling van de nieuwe bestuurders die in de loop van het boekjaar benoemd werden:

**Liévin Van Overstraeten:** Bestuurder



Opleiding: Licentiaat in de rechten (KUL 1982) en Licentiaat Management PUB (Vlerick 1983)

<sup>1</sup> Het betreft hier de taken van het financiële en administratieve beheer en die van het beheer van de vastgoedportefeuille.

<sup>2</sup> De door dit artikel voorziene onafhankelijkheidscriteria werden vervangen door degene die voorzien worden bij het nieuwe artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Dat neemt echter niet weg dat de al benoemde bestuurders (d.w.z. benoemd vóór 29 december 2008) die aan de criteria van artikel 526ter voldoen, als onafhankelijk bestuurder kunnen blijven zetelen tot 1 juli 2011 (vgl. artikel 24§3 van de Wet van 17 december 2008 inzonderheid tot oprichting van een auditcomité in de genoteerde vennootschappen).



De heer Van Overstraeten beschikt verder over een uitgebreide ervaring op het vlak van het bestuur en beheer van ondernemingen, met name in de sectoren vastgoed, sportcentra en houtverwerking zowel in België als in Roemenië.

#### **Kort overzicht van de samenstelling van de Raad van bestuur van Home Invest Belgium:**

De hieronder hernoemen samenstelling van de Raad van bestuur houdt al rekening met de benoeming van Guy van Wymersch-Moons tot bestuurder. Deze benoeming zal ter goedkeuring aan de gewone Algemene Vergadering van 6 mei 2009 worden voorgelegd.

**Michel Pleeck:** Voorzitter en bestuurder



Begindatum van zijn mandaat: 15/09/2004

Kantooradres: Home Invest Belgium N.V.

Woluwelaan 60, 1200 Brussel

Andere functies: bestuurder van vennootschappen

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van bestuur tijdens het boekjaar: 100 %

Bezoldigingen en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: 280

Einde van zijn mandaat: gewone Algemene Vergadering van 2010

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

**Xavier Mertens:** Gedelegeerd bestuurder



Begindatum van zijn mandaat: 17/09/2003

Kantooradres: Home Invest Belgium N.V.

Woluwelaan 60, 1200 Brussel

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

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van bestuur tijdens het boekjaar: 100 %

Bezoldiging en voordelen: de totale kost van de bezoldiging van de Gedelegeerd bestuurder voor het boekjaar 2008 bedraagt € 204 998,24 (vast loon van € 174 498,24 en een variabel ereloon van € 30 500, toegekend in 2008 voor het boekjaar 2007). Zijn veranderlijk ereloon voor het boekjaar 2008 zal ten laste vallen van het boekjaar 2009. Hij ontvangt geen andere bezoldigingen of andere voordelen, zoals een aanvullend pensioen, verzekeringsdekkingen, de toekenning van aandelen van Home Invest Belgium of koopopties op dergelijke aandelen.

De Gedelegeerd bestuurder wordt niet vergoed voor zijn deelname aan de zittingen van de Raad van bestuur.

Contractuele bepalingen: de Gedelegeerd bestuurder is in dienst van de Vastgoedbevak in het kader van een ondernemingsovereenkomst die afgesloten werd in mei 2002, waarbij op 21 december 2005 een aanhangsel ondertekend werd (zie ook hoofdstuk X, punt 4.1, 2de alinea).

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: 920

Einde van zijn mandaat: gewone Algemene Vergadering van 2009

De verlenging van het mandaat van de heer Xavier Mertens, voor een termijn van 6 jaar, wordt ter goedkeuring aan de gewone Algemene Vergadering van 6 mei 2009 voorgelegd. Bij goedkeuring zal zijn mandaat dus aflopen op het einde van de Algemene Vergadering van 2015.

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

**Guillaume Botermans:** Onafhankelijk bestuurder



Begindatum van zijn mandaat: 02/05/2007

Kantooradres: Arm-Stones Partnership B.V.B.A., Louizalaan 505, 1050 Brussel,

Andere functies: beherend vennoot van Arm-Stones Partnership B.V.B.A., Bestuurder van Pro Materia vzw

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van bestuur tijdens het boekjaar: 92 %

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van zijn mandaat: gewone Algemene Vergadering van 2010

Opleiding/ervaring: Licentiaat en geaggregeerde in de handels- en 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. Op dit ogenblik is hij zaakvoerder-vennoot van Arm-Stones Partnership B.V.B.A..

**Ghislaine Darquennes:** Bestuurster



Begindatum van haar mandaat: 15/09/2004

Kantooradres: Fortis Bank N.V.

Warandeborg 3, 1000 Brussel

Andere functies: Director, Corporate Finance & Capital Markets, Fortis Bank

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van bestuur tijdens het boekjaar: 83 %

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in haar bezit: 42

Einde van haar mandaat: gewone Algemene Vergadering van 2010

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

**Luc Delfosse:** Onafhankelijk bestuurder



Begindatum van zijn mandaat: 07/05/2008

Kantooradres: Delficom, Kapucijnendreef 62, 3090 Overijse

Andere functies: Lid van het Directiecomité van Wilma Project Development

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van bestuur tijdens het boekjaar: 90 %

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van zijn mandaat: gewone Algemene Vergadering van 2014

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

**Gaëtan Hannecart:** Onafhankelijk bestuurder



Begindatum van zijn mandaat: 07/05/2008

Kantooradres: Matexi Group N.V.

Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem

Andere functies: Gedelegeerd bestuurder van Matexi Group N.V.

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van bestuur tijdens het boekjaar: 60 %

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil  
Einde van zijn mandaat: gewone Algemene Vergadering van 2012

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

**Liévin Van Overstraeten:** Bestuurder



Begindatum van zijn mandaat: 23/05/2009

Kantooradres: VOP N.V.

Sippelberglaan 3, 1080 Brussel

Andere functies: Gedelegeerd bestuurder van VOP N.V.

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van bestuur tijdens het boekjaar: 100 %

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn persoonlijk bezit: 92

Einde van zijn mandaat: gewone Algemene Vergadering van 2014

Opleiding/ervaring: zie hierboven.

**Guy van Wymersch- Moons:<sup>1</sup>**



Begindatum van zijn mandaat: 06/05/2009<sup>1</sup>

Kantooradres: AXA Belgium N.V.

Vorstlaan 25, 1170 Brussel

Andere functies: General Manager of Real Estate van AXA Belgium N.V.

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van bestuur tijdens het boekjaar: N.V.T.

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn persoonlijk bezit: nihil

Einde van zijn mandaat: de benoeming van de heer Guy van Wymersch-Moons voor een termijn van 6 jaar wordt ter goedkeuring aan de gewone Algemene Vergadering van 6 mei 2009 voorgelegd. Bij goedkeuring zal zijn mandaat dus aflopen op het einde van de Algemene Vergadering van 2015.

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

## **2.2. Bevoegdheden en werking van de Raad van bestuur**

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

Hij stelt de halfjaar- en jaarrekening van Home Invest Belgium op, alsook het jaarverslag dat wordt opgesteld in het vooruitzicht van de Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Hij keurt de fusierapporten goed, beslist over de aanwending van het toegestane kapitaal en roept de gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen bijeen. Hij waakt over de nauwkeurigheid, de juistheid

<sup>1</sup> *Uitgenodigd als waarnemer sinds de Raad van bestuur van 10 december 2008 in afwachting van zijn benoeming door de gewone Algemene Vergadering van 6 mei 2009. Indien hij benoemd wordt, zal hij een belangrijke aandeelhoudersgroep vertegenwoordigen.*

en de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, de financiële analisten en het publiek in de vorm van prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen en perscommuniqués.

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

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

Tijdens het boekjaar 2008 vergaderde de Raad twaalf keer.

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

Er zijn geen bijzondere statutaire regels betreffende de besluitvorming door de Raad van bestuur.

Twee bestuurders die daartoe speciaal zijn aangesteld, staan in voor de controle van het dagelijkse bestuur overeenkomstig de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks. Deze functie wordt ingevuld door de twee bestuurders die de promotoren van de vastgoedbevak vertegenwoordigen, namelijk Michel Pleeck, Voorzitter, en Ghislaine Darquennes, bestuurster.

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

## **2.3. Gespecialiseerde comités**

### **Algemeen principe**

Bij Home Invest Belgium worden de functies van bepaalde comités, meer bepaald het Benoemingscomité en het Bezoldigingscomité, in feite opgenomen door de Raad van bestuur in zijn geheel – behalve voor wat het Investeringscomité en het Auditcomité betreft (zie hierna) – gelet op de beperkte omvang van de vastgoedbevak en de frequentie van de vergaderingen van haar Raad van bestuur en dat op basis van rapporten die, naargelang het geval, worden opgesteld door de Voorzitter of de Gedelegeerd bestuurder.

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

### **Investeringscomité**

De samenstelling van het Investeringscomité werd gewijzigd naar aanleiding van het vertrek met pensioen van één van zijn leden en de door de Raad van bestuur op 10 december 2008 genomen beslissingen.

Het comité wordt voorgezeten door Xavier Mertens en bestaat uit de volgende personen:

- Xavier Mertens: Gedelegeerd bestuurder
- Michel Pleeck: Voorzitter
- Ghislaine Darquennes: Bestuurder
- Sophie Lambrighs (vertegenwoordiger van de groep AXA Belgium)
- Johan Van Overstraeten (vertegenwoordiger van de groep VOP)
- Marc Coppieters: Portfolio Manager

Het is het orgaan voor het analyseren, selecteren en opvolgen van investerings- en desinvesteringsdossiers. De definitieve goedkeuring van dergelijke dossiers wordt echter aan de Raad van bestuur toevertrouwd. Het comité vergadert in principe zeven keer per jaar en in ieder geval zo vaak als nodig is om zich werkelijk van zijn verantwoordelijkheden te kunnen kwijten. Gezien het belang en de duur van bepaalde onderhandelingen die de directe nauwe opvolging van deze dossiers door de Raad van bestuur vereisten, kwam dit comité het afgelopen boekjaar slechts zes keer samen.

## Auditcomité

De Wet van 17 december 2008 tot oprichting van een auditcomité in de genoteerde vennootschappen verscheen op 29 december 2008 in het Belgisch Staatsblad. Ten minste één lid van het Auditcomité is een onafhankelijk lid van het bestuursorgaan en beschikt over competenties op het vlak van boekhouding en/of audit. Verder beschikken de leden van het Auditcomité over een collectieve competentie met betrekking tot de activiteiten van de betrokken investeringsmaatschappij, alsook op het vlak van boekhouding en audit.

Hoewel Home Invest Belgium aan twee van de drie uitsluitingscriteria van artikel 5 van deze Wet<sup>1</sup> voldoet en de vennootschap dus niet verplicht is om een dergelijk comité op te richten, besliste de Raad van bestuur van de vastgoedbevak tijdens zijn vergadering van 28 januari 2009 om toch een Auditcomité op te richten.

Dit comité beschikt over de volgende bevoegdheden:

### a. Financiële rapportering:

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

Het bespreekt belangrijke kwesties op het vlak van financiële rapportering en dat zowel met het Uitvoerend Management als met de commissaris.

Het brengt regelmatig verslag uit aan de Raad van bestuur over de uitoefening van zijn taken en dat ten minste bij de opstelling van de jaar- en geconsolideerde rekeningen en de periodieke staten die respectievelijk door de vastgoedbevak aan het einde van het boekjaar en aan het einde van het eerste semester van het boekjaar meegedeeld worden.

### b. Interne controle en risicobeheer:

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

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

Het onderzoekt de specifieke bepalingen op basis waarvan het personeel de vastgoedbevak op een vertrouwelijke manier zijn bekommernissen in verband met eventuele onregelmatigheden op het vlak van financiële rapportering of andere onderwerpen kan meedelen.

### c. Intern auditproces:

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

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

### d. Extern auditproces:

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

Het controleert de onafhankelijkheid van de commissaris en ook de aard en de omvang van de andere diensten die naast de externe audit nog geleverd worden. Het neemt beslissingen ter zake en past een formeel beleid toe dat de preciseert, welke diensten afgezien van de audit:

- uitgesloten zijn;
- toegelaten zijn na onderzoek door het comité;
- ambtshalve toegelaten zijn, rekening houdende met de door het Wetboek van Vennootschappen gestelde eisen.

<sup>1</sup> Het betreft hier het aantal werknemers dat kleiner is dan de drempel van 250 personen (art. 5, 1°, al. 3, a) en de jaarlijkse netto-omzet (die kleiner is dan de drempel van € 50.000.000 (art. 5, 1°, al. 3, c).

Het moet geïnformeerd worden over het werkprogramma van de commissaris en te gepasten tijde de nodige informatie ontvangen over elke kwestie die de externe audit aan het licht zou brengen.

Het onderzoekt de doeltreffendheid van het externe auditproces en gaat na, in welke mate het Uitvoerend Management rekening houdt met de brief van aanbevelingen die de commissaris aan het Uitvoerend Management bezorgt.

Het stelt de Raad van bestuur de benoeming van de commissaris voor, verricht onderzoek naar de kwesties die eventueel tot een ontslag van de commissaris leidden en formuleert aanbevelingen in verband met elke maatregel die zich opdringt.

Hiertoe:

- a. bevestigt de commissaris elk jaar schriftelijk aan het Auditcomité zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de vastgoedbevak;
- b. deelt de commissaris het Auditcomité elk jaar de bijkomende diensten mee, die hij aan de vastgoedbevak leverde;
- c. onderzoekt de commissaris samen met het Auditcomité de risico's die op zijn onafhankelijkheid wegen en de door hem schriftelijk geformuleerde voorzorgsmaatregelen die er getroffen moeten worden om deze risico's te beperken;
- d. brengt de commissaris verslag uit aan het Auditcomité over de belangrijke kwesties die bij de uitvoering van zijn opdracht van wettelijke controle van de rekeningen aan het licht kwamen en in het bijzonder in verband met de belangrijke zwakke punten van de interne controle ten aanzien van het financiële informatieproces.

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

- Guillaume Botermans: Gedelegeerd bestuurder<sup>1</sup>
- Ghislaine Darquennes: Bestuurder
- Michel Pleeck: Voorzitter (bestuurder)
- Guy van Wymersch-Moons: Bestuurder

Het comité komt vier keer per jaar samen. Bij ten minste twee van die gelegenheden ontmoet het Auditcomité de commissaris en de interne boekhouder om over te gaan tot een uitwisseling van standpunten over elke kwestie die verband houdt met zijn huishoudelijk reglement en over elk ander probleem dat het auditproces aan het licht gebracht zou hebben.

Het volledig huishoudelijk reglement van dit Auditcomité vindt u terug in Bijlage 2 van het Corporate Governance Charter dat u op de website [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) van de vastgoedbevak kunt downloaden.

#### **2.4. Vertegenwoordigingsbevoegdheden**

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

### **3. UITVOEREND MANAGEMENT**

Op dit ogenblik treedt alleen de Gedelegeerd bestuurder, Xavier Mertens, op als effectieve leidinggevende in de zin van artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. Home Invest Belgium zal binnenkort een volledig dossier indienen om aan de bepalingen van deze wet te voldoen, met name de bepalingen van artikel 38 van deze wet (effectieve leiding).

<sup>1</sup> De door dit artikel voorziene onafhankelijkheidscriteria werden vervangen door degene die voorzien worden bij het nieuwe artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Dat neemt echter niet weg dat de al benoemde bestuurders (d.w.z. benoemd vóór 29 december 2008) die aan de criteria van artikel 526ter voldoen, als onafhankelijk bestuurder kunnen blijven zetelen tot 1 juli 2011 (vgl. artikel 24§3 van de Wet van 17 december 2008 inzonderheid tot oprichting van een auditcomité in de genoteerde vennootschappen).

Indien dit dossier goedgekeurd wordt, zal het Uitvoerend Management van de vennootschap verzekerd worden door:

**Xavier Mertens:** Gedelegeerd bestuurder:  
Zie hierboven bij punt 2 (Raad van bestuur)



**Jean-Luc Colson:** Finance Manager



Begindatum van zijn mandaat: N.V.T.  
Kantooradres: Home Invest Belgium N.V.  
Woluwelaan 60, 1200 Brussel  
Opleiding/ervaring: Graduaat in de boekhouding (HEMES SAINTE MARIE); bekleedde verschillende financiële functies, met name bij AXA Belgium, ING Real Estate en Home Invest Belgium.  
Andere functies: bestuurder van Home Invest Management N.V., Les Erables Invest N.V., ERIV Mechelen B.V.B.A.  
Bezoldiging: nog niet bepaald  
Aantal aandelen (of opties) Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

**Marc Coppieters:** Portfolio Manager



Begindatum van zijn mandaat: N.V.T.  
Kantooradres: Home Invest Belgium N.V.  
Woluwelaan 60, 1200 Brussel  
Opleiding/ervaring: Licentiaat in de Toegepaste Economische Wetenschappen (UFSIA); bekleedde diverse functies inzake vastgoedbeheer, met name bij Extensa, Immo Coppieters, ING Real Estate en Home Invest Belgium.  
Andere functies: bestuurder van Home Invest Management N.V., Les Erables Invest N.V., ERIV Mechelen B.V.B.A.  
Bezoldiging: nog niet bepaald  
Aantal aandelen (of opties) Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

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

*a. Vastgoedbeheer*

- Het onderzoek van elk investerings- of desinvesteringsdossier, alsook het houden van de hiertoe vereiste onderhandelingen;
- De voorlegging van de investerings- of desinvesteringsdossiers aan het Investeringscomité en aan de Raad van bestuur;
- De voorbereiding van de verwijdering of van de vervreemding van een zakelijk recht op onroerend goed, alsook de structurering van de transacties en de onderhandelingen over de contractuele documenten;
- Het te huur stellen van de gebouwen en de eventuele vernieuwing van de huurcontracten, met inbegrip van de vaststelling van de huurwaarde en de andere voor het huurcontract nuttige bepalingen;

- De uitvoering van het verzekeringsbeleid, met inbegrip van de bepaling van de concrete dekking, de keuze van de verzekeraar en het beheer van de schadegevallen;
- Het beheer en de regeling van geschillen inzake de invordering van huurgelden en andere onderwerpen die rechtstreeks verband houden met het vastgoedbeheer;
- De opvolging van het beleid inzake onderhoud, renovatie en ontwikkeling van projecten voor eigen rekening, met inbegrip van:
  - i. De planning, aanbesteding en uitvoering van de werken;
  - ii. De opvolging en het beheer van de projecten van de vastgoedbevak voor eigen rekening (indiening van de vergunningsaanvragen, openbare onderzoeken, stedenbouwkundige lasten);
- De opvolging en coördinatie van de activiteiten van de erkende vastgoedexperts;
- Het beheer van de vastgoeddocumentatie en de informatisering van de vastgoedbevak.

#### *b. Financiering*

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

#### *c. Personeel*

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

#### *d. Financiële inlichtingen*

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

#### *e. Externe vertegenwoordiging*

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

Het Uitvoerend Management brengt verslag uit aan de Raad van bestuur over zijn verantwoordelijkheden en opdrachten. Het bezorgt te gepaste tijde, eerst aan de Voorzitter en daarna aan de Raad van bestuur, alle voor de uitvoering van zijn verplichtingen vereiste informatie.

Het volledig huishoudelijk reglement van dit Uitvoerend Management vindt u terug in Bijlage 3 van het Corporate Governance Charter dat u op de website [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) van de vastgoedbevak kunt downloaden.





#### 4. BEHEERSTEAM

Het Uitvoerend Management wordt bijgestaan door een team van acht medewerkers die op de loonlijst staan van Home Invest Management, een volle dochteronderneming.

Voor het overige doet Home Invest Belgium een beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars om haar gebouwen zo efficiënt mogelijk te commercialiseren. Deze vastgoedmakelaars worden zorgvuldig uitgekozen op basis van de ligging en de positionering van het gebouw en van het type klanten dat door de makelaar in kwestie wordt geworven.

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

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

#### 5. COMMISSARIS

De Commissaris van Home Invest Belgium is de heer André Clybouw, bedrijfsrevisor, bestuurder van de BCVBA PKF Bedrijfsrevisoren, gevestigd in de Potvlietlaan 6 te B - 2600 Antwerpen. Hij is sinds 17 september 2003 aangesteld als Commissaris van Home Invest Belgium.

Het mandaat van de Commissaris loopt af na de Algemene Vergadering die de jaarrekening van het op 31 december 2009 afgesloten boekjaar zal goedkeuren.

De Commissaris kreeg erelonen voor een totaal bedrag van € 53 010,10, inclusief btw, die als volgt kunnen worden verdeeld:

- Bezoldiging van de commissaris: € 26 378
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten, uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris:
  - Andere controleopdrachten: € 21 175
  - Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten: € 5 457,10
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten, uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is:
  - Belastingadviesopdrachten: € 0

## 6. VASTGOEDEXPERT

De N.V. Winssinger & Vennoten, vertegenwoordigd door de heer Philippe Winssinger, werd aangesteld tot onafhankelijk vastgoedexpert van de vastgoedbevak. Winssinger & Vennoten realiseert de waardering van het vastgoed op het ogenblik van de verwerving, de inbreng, de aankoop van gebouwen, de fusie van (een) vastgoedvennootschap(pen) met de vastgoedbevak of de integratie van gebouwen in de consolidatieperimeter van de vastgoedbevak via andere wegen. Daarnaast wordt ook een waardering verricht op het einde van elk kwartaal en op het einde van het boekjaar.

De begrensde jaarlijkse vergoeding van de expert werd in mei 2005 op 0,06 % (excl. btw) van de investeringswaarde van de portefeuille bepaald. De jaarlijkse vergoeding wordt in driemaandelijke schijven betaald op basis van de investeringswaarde van de portefeuille die op het einde van het overeenkomstige kwartaal berekend wordt.

De Raad van bestuur die op 28 januari 2009 samenkwam, besliste om, in functie van nog te bepalen modaliteiten, een beroep te doen op een tweede erkende vastgoedexpert omwille van de omvang die de portefeuille bereikte en om eventuele conflictsituaties te vermijden.

## 7. VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

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

Indien Home Invest Belgium met een bestuurder of met een vennootschap die aan een bestuurder verbonden is, een transactie wil afsluiten, die niet valt onder artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen (bijvoorbeeld omdat het gaat om een gebruikelijke verrichting die plaatsvindt onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die normaal zijn op de markt), dan acht Home Invest Belgium het niettemin nodig dat

deze bestuurder dat meldt aan de andere bestuurders vóór de beraadslaging van de Raad van bestuur en dat hij ervan afziet om de beraadslaging van de Raad van bestuur met betrekking tot deze verrichting bij te wonen, evenals om deel te nemen aan de stemming. Deze regel is als zodanig ook opgenomen in het Corporate Governance Charter dat door alle bestuurders werd onderschreven.

Teneinde elk belangenconflict in hoofde van de bestuurders die bij de groepen Fortis en ING werken, te vermijden, worden de onderhandelingen van Home Invest Belgium met haar verschillende bankiers, onder meer in het kader van kredietaanvragen en hedgingverrichtingen, bovendien volledig toevertrouwd aan het Uitvoerend Management in het kader van het dagelijkse beheer. Na het afsluiten van dergelijke transacties informeert het management de Raad van bestuur dan over de verkregen voorwaarden.

In de loop van het boekjaar 2008 werd geen enkele verrichting afgesloten, die aanleiding kon geven tot belangenconflicten in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen of de Belgische code inzake Corporate Governance.

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

Twee bestuurders van Home Invest Belgium, nl. Gaëtan Hannecart en Guy van Wymersch-Moons<sup>1</sup>, zijn verder ook bestuurders van andere vastgoedbevaks, respectievelijk Cofinimmo en Leasinvest Real Estate. Gezien het feit dat beide vastgoedbevaks quasi uitsluitend in sectoren van de vastgoedmarkt investeren, waarin Home Invest Belgium niet investeert, zijn de risico's op een belangenconflict echter erg klein.

---

<sup>1</sup> De benoeming van Guy van Wymersch-Moons wordt voorgelegd aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders van 6 mei 2009.

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

## 8. VOORKOMING VAN MISBRUIK VAN VOORKENNIS

Rekening houdend met de reputatie van Home Invest Belgium op het vlak van integriteit, heeft de Raad van bestuur een Gedragscode ingevoerd met betrekking tot de verrichtingen in verband met de aandelen en de andere financiële instrumenten van de vastgoedbevak door bestuurders en medewerkers van de vastgoedbevak of haar dochterondernemingen<sup>1</sup>.

Deze code voorziet onder andere:

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

<sup>1</sup> Deze Gedragscode werd opgenomen in Bijlage 1 van het Corporate Governance Charter dat u kunt downloaden op de website [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) van de vastgoedbevak.

- het wachten op een positief antwoord van de 'Compliance Officer' alvorens een transactie uit te voeren.

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

## 9. DEPOTHOUDENDE BANK

Fortis Bank werd aangesteld tot deponthoudende bank van Home Invest Belgium in de zin van artikel 12 en volgende van het Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks. In haar hoedanigheid van deponthoudende bank is Fortis Bank ertoe gehouden om de verplichtingen die voortvloeien uit de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 te vervullen. De deponthouder is in het bezit van alle akten en officiële documenten met betrekking tot de wijzigingen in het vermogen van de vastgoedbevak en belast zich met de actualisering van de inventaris bij elke wijziging van de vastgoedportefeuille.

Home Invest Belgium en Fortis Bank hebben met ING België ook een overeenkomst van gedelegeerde deponthoudende bank ondertekend voor de bewaring van een deel van de activa in de vorm van contanten.



# Kwaliteit

als leidraad om in standingvolle goederen te investeren

**PERMANENT  
DOCUMENT**



## 1. ALGEMENE INLICHTINGEN

### 1.1. Maatschappelijke benaming

Home Invest Belgium N.V., vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal of vastgoedbevak naar Belgisch recht (afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht).

### 1.2. Maatschappelijke zetel

De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gevestigd te B – 1200 Brussel, Woluwelaan 60 – bus nr. 4.

### 1.3. Rechtsvorm

Naamloze vennootschap (nv) naar Belgisch recht.

### 1.4. Oprichting

Home Invest Belgium werd op 4 juli 1980 opgericht onder de naam 'Philadelphia N.V.', krachtens een akte die werd verleden voor notaris Daniel Pauporté te Brussel en gepubliceerd werd 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 mei 2008. Deze wijziging werd gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 3 juni 2008 onder het nummer 08086165.

Sinds 16 juni 1999 is Home Invest Belgium erkend als 'vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht' en ingeschreven op de lijst ervan bij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

### 1.5. Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

### 1.6. Rechtspersonenregister

Home Invest Belgium is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) onder het nummer 0420.767.885.

### **1.7. Maatschappelijk doel**

Het maatschappelijk doel is hieronder integraal opgenomen onder artikel 3 van de gecoördineerde statuten.

Het bestaat voornamelijk in de collectieve belegging van financiële middelen van het publiek in onroerende goederen, zoals bepaald in artikel 122, §1 eerste lid, 5° van de Wet van vier december negentienhonderdnegentig op de financiële transacties en de financiële markten <sup>1</sup>.

### **1.8. Wijzigingen van het maatschappelijk doel en het beleggingsbeleid**

De vennootschap kan slechts wijzigingen aanbrengen aan haar maatschappelijk doel en haar beleggingsbeleid, zoals hernomen bij artikel 4 van de statuten, voor zover deze in overeenstemming zijn met haar statuten, meer in het bijzonder artikel 29 dat de vereisten inzake meerderheid en aanwezigheidsquorum vastlegt, en mits eerbiediging van de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de vastgoedbevaks.

### **1.9. Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen**

De statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel.

Ze worden elk jaar, samen met het jaarverslag, verstuurd naar de aandeelhouders op naam en de personen die ze hebben aangevraagd.

De beslissingen in verband met de benoeming en de herroeping van de leden van de organen van Home Invest Belgium worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

De financiële mededelingen met betrekking tot Home Invest Belgium worden gepubliceerd in de financiële kranten en op onze website. De overige publicaties zijn verkrijgbaar op de zetel van Home Invest Belgium of kunnen op de website van de vennootschap geraadpleegd worden ([www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)).

### **1.10. Commissaris**

De Commissaris van de vastgoedbevak is dhr. André Clybouw, bedrijfsrevisor, bestuurder van de BCVBA PKF Bedrijfsrevisoren, Potvlietlaan 6, B - 2600 Antwerpen.

Zijn mandaat loopt af op het einde van de Algemene vergadering die in 2010 gehouden zal worden. Hij is lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren (IBR).

### **1.11. Depothoudende bank**

Fortis Bank (0403.199.702), met maatschappelijke zetel Warandeborg 3, B - 1000 Brussel, werd aangewezen als deponthoudende bank van Home Invest Belgium ingevolge artikel 12 e.v. van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

Home Invest Belgium en Fortis Bank ondertekenden eveneens een overeenkomst van gedelegeerde deponthoudende bank met ING België (0403.200.393), waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is Marnixlaan 24, B - 1000 Brussel, om een gedeelte van de activa in de vorm van contanten te bewaren.

### **1.12. Liquidity provider**

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

### **1.13. Promotoren**

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

### **1.14. Vastgoedexpert**

De N.V. Winssinger & Vennoten (0422.118.165), met haar maatschappelijke zetel te Louizalaan 380, B - 1050 Brussel, vertegenwoordigd door dhr. Philippe Winssinger, werd aangewezen als onafhankelijk vastgoedexpert van de vastgoedbevak en kan in die hoedanigheid bogen op een jarenlange ervaring.

Winssinger & Vennoten realiseert de waardering van het vastgoed op het ogenblik van de aankoop, de inbreng, de verkoop, de fusie of de afsplitsing gevolgd door een fusie van (een) vastgoedvennootschap(en) met de vastgoedbevak, alsook op het einde van elk kwartaal en van het boekjaar.

<sup>1</sup> Vervangen door de Wet van 20 juli 2004. De onroerende goederen worden gedefinieerd bij artikel 7, 5° van deze wet.

Gezien de omvang die de portefeuille heeft bereikt, heeft de Raad van bestuur de principebeslissing genomen om zich door een tweede vastgoedexpert te laten bijstaan, waardoor de waardering van de portefeuille van de vastgoedbevak voortaan over de twee onafhankelijke experts verdeeld zal worden op basis van nog te bepalen modaliteiten.

### 1.15 Beleggersprofiel

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

## 2. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

### 2.1. Geplaatst kapitaal

Het geplaatst en onderschreven kapitaal van Home Invest Belgium bedroeg op 31 december 2008 € 70 392 471,38. Het is vertegenwoordigd door 2 803 377 aandelen zonder nominale waarde. Het kapitaal is volledig volgestort.

De aandelen zijn verdeeld over twee categorieën, namelijk categorie A en categorie B. Categorie A omvat 2 407 745 aandelen en categorie B 395 632 aandelen met een gefaseerde deelname aan de resultaten van de vennootschap te tellen vanaf de 1<sup>e</sup> kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin de verschillende fasen (A tot D) van het in Schaarbeek gelegen vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp uitgemaakt zullen hebben van een voorlopige oplevering, namelijk:

- 139 271 aandelen met deelname aan de resultaten van de vennootschap te tellen vanaf 1 juli 2008, na de voorlopige oplevering van Blok A van het vastgoedcomplex op 30 juni;
- 135 073 aandelen met deelname aan de resultaten van de vennootschap te tellen vanaf 1 december 2008, na de voorlopige oplevering van Blok B van het vastgoedcomplex op 30 november;
- 109 111 aandelen met deelname aan de resultaten van de vennootschap te tellen vanaf de 1<sup>e</sup> kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin fase C van het complex het voorwerp van een voorlopige oplevering zal hebben uitgemaakt;

- 12 177 aandelen met deelname aan de resultaten van de vennootschap te tellen vanaf de 1<sup>e</sup> kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin fase D van het complex het voorwerp van een voorlopige oplevering zal hebben uitgemaakt.

Op 31 december 2008 bedroeg het saldo van het onderschreven kapitaal, na de inaanmerkingneming van de kosten van de kapitaalsverhoging, € 69 730 906,78.

### 2.2. Toegestaan kapitaal

De Raad van bestuur van de vastgoedbevak mag het kapitaal in één of meer keren verhogen en converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uitgeven voor een maximumbedrag van € 70 392 471,38. Deze kapitaalverhogingen kunnen worden doorgevoerd via inschrijving in speciën, inbreng in natura of omzetting van reserves of uitgiftepremies. Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf jaar die is ingegaan op 12 juni 2008, datum van bekendmaking in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 23 mei 2008.

Op 31 december 2007 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal nog € 70 392 471,38.

## 3. GECOÖRDINEERDE STATUTEN (OP 24 MEI 2008)

### HISTORIEK

#### AKTE VAN OPRICHTING:

De vennootschap werd opgericht onder de naam 'Philadelphia' volgens akte verleden door Meester Daniel Pauporté, Notaris te Brussel, op vier juli negentienhonderdtachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op twaalf juli negentienhonderdtachtig onder het nummer 1435-3.

#### WIJZIGINGEN VAN DE STATUTEN:

De statuten werden gewijzigd:

- Bij proces-verbaal opgesteld door Meester Bernard Dubois, Notaris te Temse, op dertig juni negentienhonderddrieëntachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op zestien juli negentienhonderddrieëntachtig, onder het nummer 1855-21;

- Bij proces-verbaal opgesteld door Meester Bernard Dubois, Notaris te Temse, op achtentwintig juni negentienhonderdvijfentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op vierentwintig juli negentienhonderdvijfentachtig, onder het nummer 850724-17;
- Bij proces-verbaal opgesteld door Meester Eric Spruyt, Notaris te Brussel, op dertien april negentienhonderdneenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig april onder het nummer 990430-142 (wijziging van de naam in 'Home Invest');
- Bij proces-verbaal opgesteld door Meester Eric Spruyt, Notaris te Brussel, op vier mei negentienhonderdneenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twee juni onder het nummer 990602-099 (wijziging van de naam in 'Home Invest Belgium');
- Bij proces-verbaal opgesteld door Meester Eric Spruyt, Notaris te Brussel, op zestien juni negentienhonderdneenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig juli, onder het nummer 990720-719, tot vaststelling van de daadwerkelijke vervulling van de opschortende voorwaarden die het door Meester Eric Spruyt, Notaris te Brussel, opgestelde proces-verbaal vermeldde, op één juni negentienhonderdneenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig juni, onder het nummer 990623-459, met de erkenning van de vennootschap als vastgoedbevak naar Belgisch recht tot gevolg;
- Bij proces-verbaal opgesteld door Meester Eric Spruyt, geassocieerd notaris, en Meester Gérald Snyers d'Attenhoven, Notaris te Brussel, op negentien april tweeduizend en een, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drie mei, onder het nummer 20010503-096;
- Bij proces-verbaal opgesteld door Meester Eric Spruyt, geassocieerd notaris, en Meester Gilberte Raucq, geassocieerd notaris te Brussel, op eenendertig mei tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad onder het nummer 20020627-217;
- Bij proces-verbaal opgesteld door Meester Louis-Philippe Marcelis, geassocieerd notaris, met standplaats te Brussel, Meester Edwin Van Laethem, met standplaats te Elsene, Meester Michel Gernaij, met standplaats te Sint-Joost-ten-Node, bij tussenkomst van Meester Jean-François Poelman, met standplaats te Schaarbeek, op vijftien december tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen januari tweeduizend en vier, onder het nummer 04002548;
- Waarbij de maatschappelijke zetel naar het huidige adres overgeplaatst werd bij beslissing van de Raad van bestuur, genomen op dertig maart tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van een juni tweeduizend en vier, onder het nummer 04079547;
- Bij proces-verbaal opgesteld door Meester Louis-Philippe Marcelis, geassocieerd notaris, te Brussel, op twaalf mei tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen juni onder de nummers 05081039 en 05081040;
- Bij proces-verbaal opgesteld door voormelde notaris Louis-Philippe Marcelis, op tweeëntwintig mei tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zevenentwintig juni onder de nummers 20060627/0103102 en 20060627/0103103;
- Bij proces-verbaal opgesteld door voormelde notaris Louis-Philippe Marcelis, op vijf oktober tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zesentwintig oktober onder het nummer 06163944;
- Bij proces-verbaal opgesteld door Meester Louis-Philippe Marcelis, geassocieerd notaris met standplaats te Brussel, op zestien oktober tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tien november onder het nummer 06167254;
- Bij proces-verbaal opgesteld door voormelde Meester Louis-Philippe Marcelis, op vierentwintig mei tweeduizend en zeven, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twee augustus onder het nummer 0115690;
- Bij proces-verbaal van de Raad van bestuur opgesteld door Meester Louis-Philippe Marcelis, op twaalf december tweeduizend en zeven, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negenentwintig januari tweeduizend en acht, onder het nummer 08016202.
- En waarbij de statuten voor de laatste keer gewijzigd werden, overeenkomstig het proces-verbaal opgesteld door Meester Louis-Philippe Marcelis, op drieëntwintig mei tweeduizend en acht, op dit ogenblik neergelegd om te worden bekendgemaakt.



Waarbij de maatschappelijke zetel naar voormeld adres wordt overgeplaatst krachtens een beslissing van de Raad van bestuur, genomen op dertien juni tweeduizend en zeven, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig september onder het nummer 07141471.

## **TITEL I - VORM - NAAM - ZETEL - DOEL – VERDELING VAN DE BELEGGINGEN - DUUR**

### **VORM EN BENAMING**

#### Artikel 1

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht voor beleggingen in de categorie vastgoed, zoals vermeld in artikel 122, §1, eerste alinea, 5° van de Wet van vier december negentienhonderdnegentig op de financiële transacties en de financiële markten. Zij draagt de naam 'HOME INVEST BELGIUM'. Deze naam wordt onmiddellijk gevolgd door, en alle stukken die van de vennootschap uitgaan, bevatten, de vermelding "vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of 'vastgoedbevak naar Belgisch recht'. De vennootschap doet een beroep op het publieke spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

### **ZETEL**

#### Artikel 2

De zetel van de vennootschap is gevestigd te Etterbeek (B-1040 Brussel), Commandant Lothairelaan 16-18 <sup>1</sup>. Hij mag worden overgebracht naar iedere andere plaats in België, bij besluit van de Raad van bestuur.

### **DOEL**

#### Artikel 3: Maatschappelijk doel

De vennootschap heeft als voornaamste doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed, zoals gedefinieerd in artikel 122, §1 eerste lid, 5° van de Wet van vier december negentienhonderdnegentig op de financiële transacties en de financiële markten.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- i. Onroerende goederen, zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek,

- alsook zakelijke rechten op deze onroerende goederen;
- ii. Aandelen met stemrecht, uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
- iii. Optierechten op onroerende goederen;
- iv. Rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst, zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede lid, of artikel 137 van de Wet van vier december negentienhonderdnegentig op de financiële transacties en de financiële markten;
- v. Vastgoedcertificaten, zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderdnegentig op de financiële transacties en de financiële markten en artikel 44 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks;
- vi. Rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
- vii. Alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderdnegentig op de financiële transacties en de financiële markten, die van toepassing zijn op de collectieve beleggingsinstellingen die investeren in onroerende goederen.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4 van de statuten en in overeenstemming met wetgeving die van toepassing is op de vastgoedbevaks, mag de vennootschap:

1. Zich inlaten met de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed, zoals hierboven beschreven;
2. Zich inlaten met het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks;
3. Onroerendegoederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks; en

<sup>1</sup> De maatschappelijke zetel werd overgebracht van Woluwelaan 60 te 1200 Brussel, bij besluit van de Raad van bestuur van 24/05/2007.

4. Ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met wetgeving die van toepassing is op de vastgoedbevaks:

1. Ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan onroerende goederen, en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks. Deze beleggingen en het aanhouden van liquiditeiten, zullen het voorwerp uitmaken van een bijzondere beslissing van de Raad van bestuur, die hun bijkomend of tijdelijk karakter zal rechtvaardigen. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid, zoals beschreven in artikel 4 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een lidstaat van de Europese Unie of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de Europese Gemeenschap. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
2. Hypotheken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks;
3. Kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens een beleggingsinstelling is, zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en, in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar maatschappelijk doel, alsook alle intellectuele rechten

uitbaten, die betrekking hebben op deze goederen en activiteiten.

Voor zover verenigbaar met het statuut van de vastgoedbevax, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op enige andere wijze, aandelen verkrijgen van alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is, de uitoefening van haar eigen maatschappelijk doel te bevorderen.

## **VERDELING VAN BELEGGINGEN**

### Artikel 4 Beleggingsbeleid

Het actief van de vennootschap zal belegd worden in vastgoed, zoals gedefinieerd in artikel 3 van de statuten en in overeenstemming met artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks.

De residentiële gebouwen zullen geografisch worden verspreid over het geheel van België en, desgevallend, over de lidstaten van de Europese Unie.

De beleggingen in roerende waarden, die niet voldoen aan de definitie van vastgoed waarvan hiervoor sprake, worden gewaardeerd en uitgevoerd in overeenstemming met artikel 56 en 57 van het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderdeenennegentig met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve belegging in roerende waarden of in onroerende waarden en liquide middelen.

## **DUUR**

### Artikel 5

De vennootschap is van onbepaalde duur.

## **TITEL II - KAPITAAL - AANDELEN**

### **KAPITAAL**

#### Artikel 6

##### Artikel 6.1. – maatschappelijk kapitaal:

Het onderschreven maatschappelijk kapitaal bedraagt zeventig miljoen driehonderdtweënnegentigduizend vierhonderdeenenzeventig euro achtendertig cent (€ 70 392 471,38-) en wordt vertegenwoordigd door twee miljoen achthonderdendrieduizend driehonderdzevenenzeventig (2 803 377) aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, genummerd van 1 tot 2 803 377, die elk een evenredig deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

De aandelen zijn onderverdeeld in twee categorieën, namelijk categorie A en categorie B, die dezelfde rechten en voordelen toekennen, onder voorbehoud van de toepassing van de bepalingen van artikel 38 van de statuten, wat onderstaande aandelen van categorie B betreft, namelijk:

- Categorie A die twee miljoen vierhonderdenzeventig duizend zeshonderdvijfentig (2 407 745) aandelen omvat, genummerd van 1 tot 2 405 657 en van 2 801 290 tot 2 803 377;
- Categorie B die driehonderdvijfennegentigduizend zeshonderdtweëndertig (395 632) aandelen omvat, genummerd van 2 405 658 tot 2 801 289, met een gefaseerde deelname aan de resultaten van onderhavige vennootschap, te tellen vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin de verschillende fasen van het in Schaarbeek, Lambermontlaan 198-224 gelegen vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp uitgemaakt zullen hebben van een voorlopige oplevering:
  - (i) Honderdnevenendertigduizend tweehonderdeenentig (139 271) aandelen, genummerd van 2 405 658 tot 2 544 928, met deelname aan de resultaten van onderhavige vennootschap te tellen vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin blok A van het vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp van een voorlopige oplevering zal hebben uitgemaakt;
  - (ii) Honderdvijfendertigduizend drieëntig (135 073) aandelen, genummerd van 2 544 929 tot 2 680 001, met deelname aan de resultaten van onderhavige vennootschap te tellen vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin blok B van het vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp van een voorlopige oplevering zal hebben uitgemaakt;
  - (iii) Honderdennegeendertigduizend honderdenf (109 111) aandelen, genummerd van 2 680 002 tot 2 789 112, met deelname aan de resultaten van onderhavige vennootschap te tellen vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin blok C van het vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp van een voorlopige oplevering zal hebben uitgemaakt;
  - (iv) twaalfduizend honderdzevenentig (12 177) aandelen, genummerd van 2 789 113 tot 2 801 289, met deelname aan de resultaten

van onderhavige vennootschap te tellen vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin blok D van het vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp van een voorlopige oplevering zal hebben uitgemaakt.

#### Artikel 6.2. – toegestaan kapitaal:

De Raad van bestuur wordt uitdrukkelijk gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximaal zeventig miljoen driehonderdtweënnegentigduizend vierhonderdeenentig euro achtendertig cent (€ 70 392 471,38) op de door haar vast te stellen data en overeenkomstig de door haar vast te stellen modaliteiten, overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. De Raad van bestuur wordt onder dezelfde voorwaarden toegelaten converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

Deze toelating wordt toegekend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene Vergadering van drieëntwintig mei tweeduizend en acht.

De Raad van bestuur stelt bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de Algemene Vergadering daaromtrent zelf een beslissing zou nemen.

De aldus door de Raad van bestuur vastgestelde kapitaalverhogingen mogen worden uitgevoerd door middel van inschrijvingen in speciën of inbrengen in natura, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe titels, en dat alles in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, met dien verstande dat bij de kapitaalverhogingen zowel aandelen met als zonder stemrecht kunnen worden uitgegeven. Deze kapitaalverhogingen kunnen tevens worden uitgevoerd door de omzetting van converteerbare obligaties of de uitoefening van inschrijvingsrechten - al dan niet verbonden aan een andere roerende waarde - met dien verstande dat deze aanleiding kunnen geven tot de creatie van zowel aandelen met als zonder stemrecht.

Indien de krachtens deze machtiging uitgevoerde kapitaalverhogingen een uitgiftepremie omvatten, zal het hieraan verbonden bedrag, na verrekening van de eventuele kosten, op een onbeschikbare rekening genoemd 'uitgiftepremie' worden geplaatst, die, zoals

het kapitaal, een derdengarantie zal vormen en slechts zal kunnen worden verminderd of opgeheven door een beslissing van de Algemene Vergadering, genomen overeenkomstig de voorwaarden inzake quorum en meerderheden vereist voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal.

#### Artikel 6.3. Verkrijging van eigen aandelen:

De vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven bij wijze van inkoop of deze in pand nemen overeenkomstig de voorwaarden voorzien door de wet.

Bij beslissing van de buitengewone Algemene Vergadering van drieëntwintig mei tweeduizend en acht, wordt de Raad van bestuur toegestaan haar eigen aandelen te verkrijgen tegen een prijs per aandeel gelijk aan minimaal tachtig procent (80 %) van de laatste netto inventariswaarde die werd gepubliceerd vóór de datum van de transactie en maximaal honderdenvijf procent (105 %) van deze waarde, en dat voor een termijn gelijk aan achttien maanden te rekenen vanaf voornoemde buitengewone algemene vergadering, ermee rekening houdend dat de vennootschap op geen enkel ogenblik meer dan tien procent van het totaal der uitgegeven aandelen mag bezitten.

Het is de vennootschap bovendien toegestaan, zonder dat een bijkomende voorafgaande toelating van de algemene vergadering ter zake noodzakelijk is, bij wijze van inkoop aandelen van de vennootschap te verkrijgen, indien dat noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de vennootschap. Deze toelating geldt voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van drieëntwintig mei tweeduizend en acht en is verlengbaar voor dezelfde termijnen.

Het is haar tevens toegestaan de aandelen verkregen door de vennootschap te vervreemden, ter beurse of buiten de beurs, overeenkomstig de voorwaarden bepaald door de Raad van bestuur, en dat zonder voorafgaande toelating 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 verkrijging van de aandelen van de moedervernootschap door dochtervennootschappen.

#### Artikel 6.4. Kapitaalverhoging

Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de Algemene Vergadering, beraadslagend overeenkomstig artikel 558 en, in voorkomend geval, artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen, of door beslissing van de Raad van bestuur binnen het kader van het toegestane kapitaal. Het is de vennootschap echter 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 het geval van een kapitaalverhoging met creatie van uitgiftepremies, moet het bedrag van deze premie volledig volgestort worden bij de inschrijving.

#### Artikel 6.5. Voorkeurrecht

Overeenkomstig artikel 11, §1 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks kan bij een kapitaalverhoging door uitgifte van aandelen tegen een inbreng in speciën niet worden afgeweken van het voorkeurrecht van de aandeelhouders.

#### Artikel 6.6. Kapitaalverhoging door inbreng in natura

In het geval van een uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd:

- 1° De identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in de oproeping tot de Algemene Vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
- 2° De uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng;
- 3° Het in 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

### **AARD VAN DE AANDELEN - AANDELENOVERDRACHT**

#### Artikel 7

De aandelen zijn op naam, aan toonder, of onder gedomaterialiseerde vorm.

De aandelen zijn onderverdeeld in twee categorieën,

namelijk categorie A en categorie B, die dezelfde rechten en voordelen toekennen, onder voorbehoud van de toepassing van de bepalingen van artikel 38 van de statuten, wat onderstaande aandelen van categorie B betreft, namelijk:

- Categorie A die twee miljoen vierhonderdenzevenduizend zevenhonderdvijfveertig (2 407 745) aandelen omvat, genummerd van 1 tot 2 405 657 en van 2 801 290 tot 2 803 377;
- Categorie B die driehonderdvijfennegentigduizend zeshonderdtweeëndertig (395 632) aandelen omvat, genummerd van 2 405 658 tot 2 801 289, met een gefaseerde deelname aan de resultaten van onderhavige vennootschap, te tellen vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin de verschillende fasen van het in Schaarbeek, Lambermontlaan 198-224 gelegen vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp uitgemaakt zullen hebben van een voorlopige oplevering:
  - (i) Honderdnegenendertigduizend tweehonderdeenzeventig (139 271) aandelen, genummerd van 2 405 658 tot 2 544 928, met deelname aan de resultaten van onderhavige vennootschap te tellen vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin blok A van het vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp van een voorlopige oplevering zal hebben uitgemaakt;
  - (ii) Honderdvijfendertigduizend drieënzeventig (135 073) aandelen, genummerd van 2 544 929 tot 2 680 001, met deelname aan de resultaten van onderhavige vennootschap te tellen vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin blok B van het vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp van een voorlopige oplevering zal hebben uitgemaakt;
  - (iii) Honderdennegenduizend honderdenelf (109 111) aandelen, genummerd van 2 680 002 tot 2 789 112, met deelname aan de resultaten van onderhavige vennootschap te tellen vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin blok C van het vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp van een voorlopige oplevering zal hebben uitgemaakt;
  - (iv) twaalfduizend honderdzevenenzeventig (12 177) aandelen, genummerd van 2 789 113 tot 2 801 289, met deelname aan de resultaten van onderhavige vennootschap te tellen vanaf de

eerste kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin blok D van het vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp van een voorlopige oplevering zal hebben uitgemaakt.

#### Artikel 8

Overeenkomstig de voorschriften van de Wet van twee maart negentienhonderdnegenentachtig is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere stemrecht verlenende financiële instrumenten van de vennootschap verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten ofwel drie procent (3 %), ofwel vijf procent (5 %), ofwel een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen, op grond waarvan een dergelijke kennisgeving verplicht wordt. De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen wanneer, ingevolge deze overdracht, het aantal stemrechten onder de in de eerste of tweede alinea drempels daalt.

### **TITEL III - BESTUUR EN CONTROLE**

#### **RAAD VAN BESTUUR**

##### Artikel 9

De vennootschap wordt bestuurd door een Raad samengesteld uit ten minste drie (3) bestuurders en maximaal negen (9) bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die door de Algemene Vergadering der aandeelhouders worden benoemd voor een duur van maximaal zes jaar en wier mandaat op elk moment herroepbaar is.

De Algemene Vergadering moet onder de leden van de Raad van bestuur minstens drie (3) onafhankelijke bestuurders aanduiden. Onder onafhankelijke bestuurder verstaat men een bestuurder die aan alle criteria voorzien door artikel 524 § 4 alinea 2 van het Wetboek van Vennootschappen beantwoordt.

In geval één of meerdere bestuurdersmandaten openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht om in het vacante mandaat te voorzien en dat tot aan de eerstvolgende Algemene Vergadering die tot de definitieve benoeming zal overgaan. Dat 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, die haar zal vertegenwoordigen in de uitoefening van haar functie als bestuurder.

Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de professionele bekwaamheid en ervaring vereist voor deze functie bezitten en moeten instaan voor een autonoom beheer van de vennootschap.

## **DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN**

### Artikel 10

De Raad van bestuur mag onder zijn leden een voorzitter benoemen.

Overeenkomstig artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en zonder afbreuk te doen aan hetgeen hierna wordt vermeld betreffende het dagelijks bestuur en de delegatie, kan de Raad van bestuur zijn bestuursbevoegdheden overdragen aan een Directiecomité, samengesteld uit meerdere leden, al dan niet bestuurders, zonder dat deze overdracht betrekking kan hebben op het algemene beleid van de vennootschap, op de handelingen die op grond van de wet of de statuten aan de Raad van bestuur zijn voorbehouden of op de beslissingen of handelingen, waarop artikel 524ter van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing is, in welk geval de informatieprocedure voorzien door artikel 524ter, paragraaf 2 zal worden gevolgd.

De Raad van bestuur is belast met het toezicht over het Directiecomité.

De Raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het Directiecomité, de voorwaarden voor de aanstelling van zijn leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht.

Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot lid van het Directiecomité, benoemt deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers, een vaste vertegenwoordiger die belast wordt met de uitvoering van de opdracht in naam en voor rekening van deze rechtspersoon.

De Raad mag het dagelijks bestuur van de vennootschap, het bestuur van één of meer sectoren van haar activiteiten of de uitvoering van de besluiten van de Raad delegeren aan één of meer bestuurders, directeurs of lasthebbers.

Het dagelijks bestuur wordt op een dergelijke

wijze georganiseerd dat in de schoot van de Raad van bestuur, hetzij twee bestuurders gezamenlijk optredend, hetzij een gedelegeerd bestuurder die alleen optreedt en daartoe wordt aangeduid door de Raad van bestuur, het dagelijks bestuur waarnemen of het toezicht hierop uitoefenen.

De Raad, evenals de gemachtigden voor het dagelijks bestuur binnen het kader van dit bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen.

De Raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend, dat alles conform de Wet van vier december negentienhonderdnegentig op de financiële transacties en de financiële markten, en haar uitvoeringsbesluiten.

## **BEVOEGDHEDEN**

### Artikel 11

De Raad van bestuur is bevoegd om alle daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor het bereiken van het doel van de vennootschap, en alles te doen wat niet door de wet of door deze statuten aan de Algemene Vergadering is voorbehouden. De vennootschap wordt bestuurd in het uitsluitend belang van de aandeelhouders.

De Raad van bestuur stelt het halfjaarlijks verslag op, alsook het ontwerp van het jaarverslag en van de prospectussen waarvan sprake in artikel 129 van de Wet van vier december negentienhonderdnegentig op de financiële transacties en de financiële markten.

De Raad van bestuur stelt de deskundige aan in overeenstemming met artikel 7 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevak en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van de deskundigen opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als vastgoedbevak werd gevoegd.

De Raad van bestuur kiest eveneens een bewaarder en legt deze keuze voor aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen. Desgevallend stelt de Raad aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen de wijziging van de bewaarder voor en dat overeenkomstig artikel 12, §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevak.

De Raad van bestuur stelt de bewaarder op de hoogte

van elke vastgoedverrichting van de vennootschap overeenkomstig artikel 13, §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks.

## **VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP**

### Artikel 12

De vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur, hetzij in het geval van het bestaan van een Directiecomité, binnen de grenzen van de machten toegekend aan dit Directiecomité, door twee van haar leden die gezamenlijk optreden. Voor elke daad van beschikking met betrekking tot vastgoed dienen, overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks, steeds twee bestuurders gezamenlijk op te treden.

De vennootschap is bovendien, binnen het kader van hun opdracht, geldig verbonden door bijzondere lasthebbers.

De vennootschap kan in het buitenland worden vertegenwoordigd door iedere persoon die daartoe uitdrukkelijk werd aangesteld door de Raad van bestuur. Afschriften of uittreksels van de notulen van de Algemene Vergaderingen van aandeelhouders en van de vergaderingen van de Raad van bestuur, daarin begrepen de uittreksels bestemd voor de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, worden geldig ondertekend, hetzij door een bestuurder, hetzij door een persoon die belast is met het dagelijks bestuur of een uitdrukkelijke volmacht van de Raad heeft ontvangen.

## **VERGADERINGEN VAN DE RAAD EN WIJZE VAN BERAADSLAGING**

### Artikel 13

De Raad van bestuur wordt bijeengeroepen door zijn voorzitter, twee bestuurders of de gedelegeerd bestuurder ten minste drie dagen voor de datum voorzien voor de vergadering.

De oproeping geschiedt geldig per brief, luchtpost, telegram, telex of fax. Elke telefonische oproeping is eveneens geldig.

Elke bestuurder die een vergadering van de Raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dat voor of na de vergadering, waarop hij niet aanwezig was.

### Artikel 14

De vergaderingen van de Raad van bestuur worden gehouden in België of in het buitenland, op de plaats aangeduid in de oproeping.

Indien de Raad van bestuur een voorzitter onder haar leden heeft benoemd, wordt elke vergadering van de Raad door de voorzitter voorgezeten. Bij zijn afwezigheid, kan de Raad van bestuur een voorzitter onder de aanwezige leden aanduiden.

De persoon die de vergadering voorziet, mag een secretaris, al dan niet bestuurder, aanduiden.

### Artikel 15

Iedere bestuurder kan, hetzij schriftelijk, hetzij per telegram, telex of fax, volmacht geven aan een ander lid van de Raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen.

In elk geval kan geen enkel lid van de Raad aldus meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen, indien de Raad niet meer dan zes leden omvat, en niet meer dan twee van zijn collega's, indien de Raad meer dan zes leden omvat.

### Artikel 16

Behalve in geval van overmacht, kan de Raad van bestuur slechts geldig beraadslagen en beslissingen nemen, indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen, die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de dagorde van de vorige vergadering voorkwamen, op voorwaarde dat ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

### Artikel 17

Tenzij in uitzonderlijke gevallen, betreffen de beraadslaging en de stemming in principe enkel de punten die in de agenda zijn opgenomen. Elk besluit van de Raad van bestuur wordt genomen met een absolute meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders, en, bij onthouding van een of meer onder hen, met de meerderheid van de andere stemgerechtigde bestuurders. Bij een

gelijk aantal stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet doorslaggevend.

In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders en/of binnen het kader van een teleconferentie. Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

#### Artikel 18

De besluiten van de Raad van bestuur worden vastgelegd in de notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris en de leden die zulks verlangen. Deze notulen worden ingelast in een speciaal register. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering, waarvoor ze zijn gegeven.

### **BEZOLDIGING VAN DE BESTUURDERS**

#### Artikel 19

De bestuurders zullen worden vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, waarvan zij kunnen aantonen dat ze in de uitoefening van hun opdracht werden gemaakt.

De vergoeding zal noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks verband houden met de door de vennootschap verwezenlijkte verrichtingen en zal niet worden toegekend ten laste van de vennootschap, tenzij met de voorafgaande toestemming van de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen, en voor zover dat overeenkomstig artikel 20, §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks in het jaarverslag wordt bekendgemaakt.

### **VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN**

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap kunnen niet optreden als cocontractant in verrichtingen met de vennootschap of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gedaan wordt in het belang van de vennootschap, binnen het geplande beleggingsbeleid en overeenkomstig de normale marktvoorwaarden.

In voorkomend geval dient de vennootschap de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen hier vooraf over in te lichten.

De verrichtingen vermeld in de eerste alinea, alsook de gegevens in de voorafgaande kennisgeving worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarverslagen, in voorkomend geval, in het halfjaarverslag toegelicht. De voorafgaande kennisgeving geldt niet voor de verrichtingen voorzien in artikel 25 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks. Artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing.

### **COMMISSARIS**

#### Artikel 20

Het toezicht over de handelingen van de vennootschap wordt toegekend aan één of meerdere commissarissen die worden aangeduid door de Algemene Vergadering voor een hernieuwbare periode van drie jaar onder de leden van het Instituut van Bedrijfsrevisoren, erkend voor het toezicht op de rekeningen van beleggingsvennootschappen die op de lijst van de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen voorkomen. De verloning van de commissaris wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering op het ogenblik van zijn/haar benoeming.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certificeren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Commissie voor het Bank- Financier- en Assurantiewezen bevestigt hij (bevestigen zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing van artikel 133 van de Wet van vier december negentienhonderdnegentig op de financiële transacties en de financiële markten aan de Commissie voor het Bank- en Financier- en Assurantiewezen heeft overgemaakt.

## **TITEL IV – ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERS**

#### Artikel 21

Een Algemene Vergadering, genoemd 'jaarvergadering', wordt elk jaar op de eerste woensdag van de maand mei om vijftien uur gehouden. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de jaarvergadering de eerstvolgende werkdag plaats op hetzelfde tijdstip.



Een buitengewone Algemene Vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.

Deze Algemene Vergaderingen mogen worden bijeengeroepen door de Raad van bestuur of de commissaris(sen) en moeten worden bijeengeroepen op aanvraag van de aandeelhouders die een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

Wanneer de vennootschap er niet in slaagt haar beleggingen na afloop van een periode van 2 jaar vanaf de datum van inschrijving op de lijst, zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede alinea van de Wet van vier december negentienhonderdnegentig op de financiële transacties en de financiële markten, te diversifiëren overeenkomstig de statuten en reglementaire bepalingen ter zake, moet de Algemene Vergadering bijeenkomen om te beraadslagen en te besluiten over de eventuele ontbinding van de vennootschap en desgevallend over andere in de agenda aangekondigde maatregelen, tenzij de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen een afwijking heeft toegestaan overeenkomstig artikel 42, §3, tweede alinea van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks.

De Algemene Vergaderingen worden gehouden op 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 22

De bijeenroeping van de Algemene Vergaderingen, alsmede van de buitengewone Algemene Vergaderingen, gebeurt via een aankondiging die één enkele maal in het Belgisch Staatsblad wordt gepubliceerd en dat ten minste vierentwintig dagen vóór de vergadering. Behoudens voor de jaarlijkse Algemene Vergaderingen die plaatsvinden op de plaats, de datum en het uur aangeduid in de statuten en waarvan de dagorde beperkt is tot de gebruikelijke onderwerpen, moet de aankondiging tevens vierentwintig dagen vóór de vergadering verschijnen in een nationaal verspreid blad. Indien een nieuwe aankondiging noodzakelijk blijkt, en voor zover de datum van de tweede vergadering in de eerste aankondiging werd aangeduid, wordt de oproepingstermijn voor deze tweede vergadering herleid tot zeventien dagen vóór de Algemene Vergadering.

De oproeping vermeldt de agenda van de vergadering en de voorstellen tot besluit. De aandeelhouders op naam ontvangen acht dagen voor de vergadering een oproeping per aangetekende brief.

De aandeelhouder die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder kan tevens, voor of na de bijeenkomst van de Algemene Vergadering die hij niet bijwoonde, verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping.

Om tot de vergadering toegelaten te worden moeten de houders van aandelen aan toonder uiterlijk drie werkdagen voor de datum van de voorgenomen vergadering hun aandelen deponeren op de zetel van de vennootschap of bij een financiële instelling aangewezen in de oproeping.

Binnen dezelfde termijn moeten de houders van aandelen op naam of hun vertegenwoordigers kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, te richten aan de zetel van de vennootschap. De vervulling van deze formaliteiten kan niet geëist worden, indien daarvan geen melding is gemaakt in de oproeping tot de vergadering.

##### Artikel 23

Elke aandeelhouder mag zich op een Algemene Vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten mogen schriftelijk per telegram, telex of fax gegeven worden en worden neergelegd op het bureau van de vergadering.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

##### Artikel 24

Alle aandeelhouders of hun gemachtigden zijn verplicht, alvorens aan de vergadering deel te nemen, de aanwezigheidslijst te ondertekenen, met vermelding van de naam, de voorna(a)m(en) en de woonplaats van de aandeelhouders en van het aantal aandelen dat zij vertegenwoordigen.

##### Artikel 25

De Algemene Vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de Raad van bestuur of, in geval van afwezigheid van deze laatste, door een bestuurder

aangeduid door zijn collega's of door een lid van de vergadering door deze laatste aangeduid. De voorzitter van de vergadering duidt de secretaris aan.

Indien het aantal aanwezige personen het toelaat, duidt de vergadering twee stemopnemers aan op voorstel van de voorzitter.

De notulen van de Algemene Vergaderingen worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering, de secretaris, de stemopnemers, de aanwezige bestuurders, de commissaris(sen) en de aandeelhouders die zulks wensen.

Deze notulen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

#### Artikel 26

De bestuurders beantwoorden de vragen die hen worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten.

De commissaris(sen) beantwoord[t](en) de vragen die hem (hen) worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot zijn (hun) controleverslag.

#### Artikel 27

Elk aandeel geeft recht op één stem. Een onthouding wordt als een negatieve stem beschouwd.

#### Artikel 28

Geen enkele vergadering mag beraadslagen over onderwerpen die niet in de agenda werden opgenomen, behalve indien alle aandeelhouders aanwezig zijn en eenparig hun instemming verlenen om te beraadslagen over de nieuwe punten.

Behalve in de bij het volgende artikel bepaalde gevallen, kan de Algemene Vergadering geldig beraadslagen, wat ook het aantal aanwezige en vertegenwoordigde aandelen moge zijn, en worden de besluiten genomen bij meerderheid der stemmen (aanwezig of vertegenwoordigd).

#### Artikel 29

Wanneer de algemene vergadering moet beraadslagen over:

- een wijziging aan de statuten,
  - een verhoging of vermindering van het maatschappelijk kapitaal,
  - de uitgifte van aandelen beneden de fractiewaarde,
  - de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten,
  - de ontbinding van de vennootschap,
- moet ten minste de helft van de aandelen die het gehele kapitaal vertegenwoordigen op de vergadering

vertegenwoordigd zijn. Is deze laatste voorwaarde niet vervuld, dan moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die op geldige wijze zal besluiten, ongeacht het aantal der vertegenwoordigde aandelen. De besluiten over bovengenoemde onderwerpen worden enkel geldig genomen met een meerderheid van drie vierden van de stemmen waarmee aan de stemming wordt deelgenomen. Dat alles zonder afbreuk te doen aan de andere regels inzake aanwezigheid en meerderheid voorzien door het Wetboek van Vennootschappen, onder andere met betrekking tot de wijziging van het maatschappelijk doel, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen door de vennootschappen, de ontbinding van de vennootschap in het geval haar nettoactief tengevolge van een geleden verlies is gedaald tot minder dan een vierde van het maatschappelijk kapitaal en de omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere juridische vorm.

Overeenkomstig artikel 9 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks, dient bovendien elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen worden voorgelegd.

## **TITEL V - BOEKJAAR - JAARREKENINGEN - DIVIDENDEN**

#### Artikel 30

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar.

Op het einde van elk boekjaar maakt de Raad van bestuur een inventaris op, alsmede de jaarrekening bestaande uit de balans, de resultatenrekening en de toelichting. Deze documenten worden overeenkomstig de wet opgesteld. De Raad van bestuur maakt tevens een inventaris op bij de uitgifte van aandelen of bij de wederinkoop ervan elders dan op de beurs.

De jaarrekeningen worden met het oog op hun bekendmaking geldig ondertekend, hetzij door een bestuurder, hetzij door een persoon belast met het dagelijks bestuur of hiertoe uitdrukkelijk gemachtigd door de Raad van bestuur.

#### Artikel 31

Overeenkomstig artikel 119, §4 van de Wet van vier december negentienhonderdnegentig op de financiële transacties en de financiële markten,

is de vennootschap niet verplicht een wettelijke reserve aan te leggen. Anderzijds is de vennootschap verplicht minstens tachtig ten honderd (80 %) van de netto-opbrengst, zoals bepaald overeenkomstig artikel 62 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks, uit te keren als vergoeding van het kapitaal.

De netto-opbrengst is gelijk aan de winst van het boekjaar verminderd met de in de resultatenrekening opgenomen waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden bij de realisatie van vaste activa. Deze meerwaarden worden slechts uitgesloten in de mate dat zij herbelegd worden binnen een termijn van vier (4) jaar vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin de meerwaarden zijn gerealiseerd. Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat na de periode van vier (4) jaar niet is herbelegd, wordt gevoegd bij de netto-opbrengst van het boekjaar dat volgt op die periode. De jaarvergadering besluit op voorstel van de Raad van bestuur over de bestemming van de resterende maximale twintig ten honderd (20 %) van de nettowinst.

#### Artikel 32

De betaling van de dividenden waarvan de uitkering door de jaarvergadering werd besloten, geschiedt op de tijdstippen en op de plaatsen bepaald door haar of door de Raad van bestuur.

#### Artikel 33

De Raad van bestuur mag besluiten over te gaan tot uitkering van interim-dividenden en de betalingsdatum ervan vaststellen.

#### Artikel 34

Elke uitkering van dividenden of interim-dividenden die gebeurde in strijd met de wet, dient door de aandeelhouder die deze heeft ontvangen, te worden terugbetaald, indien de vennootschap bewijst dat de aandeelhouder wist dat de uitkering te zijnen gunste in strijd met de voorschriften was of daarvan, gezien de omstandigheden, niet onkundig kon zijn.

### **TITEL VI - ONTBINDING - VEREFFENING**

#### Artikel 35

In het geval van ontbinding van de vennootschap, wat ook de oorzaak of het tijdstip moge wezen, zullen één of meer vereffenaars, benoemd door de Algemene Vergadering, of, bij gebreke aan zulke benoeming,

de bestuurders die op dat ogenblik in functie zijn en samen optredend, voor de vereffening instaan.

Bij gebreke aan andere bepalingen in de akte van benoeming, beschikken de personen belast met de vereffening te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden.

De aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening.

Indien de vennootschap in de loop van de twee jaren die volgen op de inschrijving op de lijst, zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede alinea van de Wet van vier december negentienhonderdnegentig op de financiële transacties en de financiële markten, wordt ontbonden en in vereffening gesteld, zullen de promotoren de door de aandeelhouders betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van aandelen van de vennootschap, verhoogd met de door de vennootschap betaalde vergoedingen voor dienstverlening door een vennootschap waarmee de vennootschap of een promotor van de vennootschap verbonden zijn of waarmee de vennootschap of een promotor van de vennootschap een deelnemingsverhouding hebben, terugbetalen.

#### Artikel 36

Behalve in het geval van fusie of splitsing, wordt het nettoactief van de vennootschap, na delging van alle passiva, billijk verdeeld onder alle aandeelhouders van de vennootschap naar verhouding van hun aandelenbezit.

### **TITEL VII – ALGEMENE BEPALINGEN**

#### **KEUZE VAN WOONSTPLAATS**

#### Artikel 37

Iedere bestuurder en vereffenaar van de vennootschap die in het buitenland woonachtig is, wordt tijdens de duur van zijn functie geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de vennootschap, waar hem alle mededelingen, betekeningen en dagvaardingen geldig kunnen worden gedaan.

De clausules die strijdig zijn met de dwingende bepalingen van de Wet van vier december negentienhonderdnegentig op de financiële transacties en de financiële markten of met haar uitvoeringsbesluiten en meer in het bijzonder het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks, worden als niet geschreven beschouwd.

Overeenkomstig artikel 119, §4 van de Wet van vier december negentienhonderdnegentig op de financiële transacties en de financiële markten zijn de artikelen 439, 441, 448, 440, 456, 4°, 477, 462, 141, 165, 166, 167, 559, en 616 van het Wetboek van Vennootschappen (voorheen artikelen 29, §1, 2 en 5; 29ter; 46, 1° en 2° alinea; 64, §2; 70bis; 77, 6° alinea van de Wet op de Vennootschappen) niet van toepassing op de vennootschap.

## **TITEL VIII - OVERGANGSBEPALINGEN**

### Artikel 38

Alle op één januari tweeduizend en acht bestaande twee miljoen honderdachtenzeventigduizend zeshonderdzevenenvijftig (2 178 657) aandelen van categorie A, genummerd van 1 tot 2 178 657, geven recht op het dividend van het lopende boekjaar dat begon op één januari tweeduizend en acht, alsook op de dividenden van de voorafgaande boekjaren, waarop ze recht geven, gelet op hun respectieve emissievoorwaarden, en die op drieëntwintig mei tweeduizend en acht nog niet uitgekeerd zouden zijn. Alle twee miljoen vierhonderdenzevenduizend zeshonderdvijfenveertig (2 407 745) aandelen van categorie A, genummerd van 1 tot 2 405 657 en van 2 801 290 tot 2 803 377 geven recht op het dividend van het lopende boekjaar dat begon op één januari tweeduizend en acht.

De driehonderdvijfennegentigduizend zeshonderdtweeëndertig (395 632) aandelen van categorie B, genummerd van 2 405 658 tot 2 801 289, met een gefaseerde deelname aan de resultaten van onderhavige vennootschap, te tellen vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin de verschillende fasen van het in Schaarbeek, Lambermontlaan 198-224 gelegen vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp uitgemaakt zullen hebben van een voorlopige oplevering, namelijk:

- Honderdnegenendertigduizend tweehonderdeenzeventig (139 271) aandelen, genummerd van 2 405 658 tot 2 544 928, met deelname aan de resultaten van onderhavige vennootschap te tellen vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin blok A van het vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp van een voorlopige oplevering zal hebben uitgemaakt;

- Honderdvijfendertigduizend drieënzeventig (135 073) aandelen, genummerd van 2 544 929 tot 2 680 001, met deelname aan de resultaten van onderhavige vennootschap te tellen vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin blok B van het vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp van een voorlopige oplevering zal hebben uitgemaakt;
- Honderdennegeendertigduizend honderdenelf (109 111) aandelen, genummerd van 2 680 002 tot 2 789 112, met deelname aan de resultaten van onderhavige vennootschap te tellen vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin blok C van het vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp van een voorlopige oplevering zal hebben uitgemaakt;
- twaalfduizend honderdzevenenzeventig (12 177) aandelen, genummerd van 2 789 113 tot 2 801 289, met deelname aan de resultaten van onderhavige vennootschap te tellen vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de maand, waarin blok D van het vastgoedcomplex 'Lambermont' het voorwerp van een voorlopige oplevering zal hebben uitgemaakt.

## **4. DE VASTGOEDBEVAK: WETTELIJK KADER EN FISCAAL STELSEL**

### **4.1. Wettelijk kader**

Het wettelijk kader van de vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) werd ingevoerd door de Wet van 4 december 1990 en die van 20 juli 2004, alsook door de Koninklijke Besluiten van 10 april 1995, 10 juni 2001, 4 maart 2005 en 21 juni 2006. Dit maakte de oprichting in België van instellingen voor beleggingen in vastgoed, zoals deze in vele andere landen bestaan, mogelijk. Zo kennen we de REIT's ('Real Estate Investment Trusts') in de Verenigde Staten, de 'Fiscale Beleggingsinstellingen' (FBI's) in Nederland, de 'Grundwertpapiere' in Duitsland en de 'Sociétés d'Investissements en Immobilier Cotées' (SIIC's) in Frankrijk.

Het was de intentie van de wetgever dat vastgoedbevaks een grote transparantie in vastgoedbeleggingen zouden garanderen en een maximum aan winst zouden uitkeren, en hierbij van een groot aantal voordelen zouden genieten, met name op fiscaal vlak.

Vastgoedbevaks vallen onder het toezicht van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA) en zijn onderhevig aan een specifieke reglementering, waarvan de voornaamste kenmerken zijn:

- het gaat om een vennootschap met vast kapitaal met een minimaal startkapitaal van € 1,24 miljoen.
- de vennootschap kan ofwel de vorm aannemen van naamloze vennootschap (nv), ofwel die van commanditaire vennootschap op aandelen (C.V.A.).
- de beursnotering is verplicht en ten minste 30 % van de aandelen dient op de markt aangeboden te worden.
- de activiteiten zijn beperkt tot beleggingen in vastgoed.
- de schuldgraad beperkt zich tot 65 % van de geschatte portefeuillewaarde op het moment van het aangaan van de lening.
- de portefeuille wordt geboekt aan de reële waarde en de gebouwen worden niet afgeschreven.
- de portefeuille moet gediversifieerd zijn. Geen enkel gebouw mag meer dan 20 % van het patrimonium uitmaken, behoudens afwijking toegestaan door de CBFA. Er valt op te merken dat deze afwijking sinds het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001 niet meer kan bekomen worden indien de schuldgraad boven de 33 % uitstijgt.
- er gelden zeer strenge regels inzake belangenconflicten.
- de vastgoedbevak betaalt enkel belastingen op de verworpen uitgaven en op de abnormale en goedgunstige voordelen. Er geldt dus een vrijstelling van vennootschapsbelasting (Ven. B.) voor zover de vastgoedbevak de verplichting van minimumuitkering, zoals bepaald in artikel 7 van het K.B. van 21 juni 2006, eerbiedigt.
- er dient geen roerende voorheffing op de dividenden van de residentiële vastgoedbevaks, zoals Home Invest Belgium, ingehouden te worden. Te dien einde dient minstens 60 % van hun vastgoedportefeuille uit residentieel vastgoed in België te bestaan.

Vennootschappen die aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen hun erkenning als vastgoedbevak aanvragen of die met een vastgoedbevak fusioneren, zijn onderworpen aan een specifieke belasting (exittaks), vergelijkbaar met een liquidatiebelasting, op de latente meerwaarden en de

vrijgestelde reserves, aan 16,5 %, vermeerderd met de bijkomende crisisbijdrage (momenteel 3 %).

Home Invest Belgium verkreeg haar erkenning als residentiële vastgoedbevak op 16 juni 1999.

#### **Fiscaal stelsel**

Onderstaande informatie is gebaseerd op de fiscale wetgeving en gebruikt op het ogenblik van het opstellen van dit jaarverslag. Ze zou derhalve in de toekomst kunnen gewijzigd worden, zelfs met terugwerkende kracht, en wordt slechts ten informatieve titel meegegeeld. Elke aandeelhouder en elke potentiële belegger wordt verzocht om zich bij zijn adviseurs over zijn fiscale toestand te informeren.

#### **4.2. Dividenden**

##### **Principe**

Volgens de huidige fiscale wetgeving zijn de dividenden die uitgekeerd worden aan de aandeelhouders van Home Invest Belgium niet onderworpen aan roerende voorheffing, aangezien de vastgoedbevak, overeenkomstig het statuut van residentiële vastgoedbevak, meer dan 60 % van zijn patrimonium belegt in residentieel vastgoed in België.

##### **Belgische natuurlijke personen**

Voor de Belgische natuurlijke personen die ten privétitel optreden en aan de personenbelasting onderworpen zijn en die voor eigen rekening handelen, is er geen belasting op de ontvangen dividenden.

Voor de Belgische natuurlijke personen die beroepshalve optreden, zijn de ontvangen dividenden belastbaar tegen de normale belastingvoet van de natuurlijke personen.

##### **Belgische rechtspersonen**

Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, is er geen belasting op de ontvangen dividenden.

##### **Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België**

De Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België worden in principe belast op de geïnde dividenden tegen het geldende tarief inzake de vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de 'Definitief Belaste Inkomsten' (DBI).

Het dividend zal dus belastbaar zijn volgens het stelsel van de vennootschapsbelasting, of de belasting van niet-inwoners, tegen het tarief van 33,99 % (zijnde het basistarief, vermeerderd met de crisisbijdrage

van 3%). In bepaalde omstandigheden kan een verminderd tarief toegepast worden.

#### **Niet-inwoners, natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen zonder vaste inrichting in België**

Er wordt geen roerende voorheffing ingehouden op de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium.

### **4.3. Meer- en minderwaarden op de verkoop van aandelen**

#### **Belgische natuurlijke personen**

In België zijn de meerwaarden, die bij verkoop van aandelen Home Invest Belgium door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd in het kader van het normaal beheer van zijn privépatrimonium, niet belastbaar. Tevens zijn de minderwaarden op aandelen fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een heffing van 33 %, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen die kunnen verschillen van gemeente tot gemeente, indien de gerealiseerde meerwaarden als speculatief worden beschouwd. Tevens kunnen ze belast worden tegen het tarief van 16,5 %, vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen die kunnen verschillen van gemeente tot gemeente, indien de aandelen worden overgedragen aan een buitenlandse vennootschap en betrekking hebben op een deelneming van meer dan 25 % in het kapitaal van de vennootschap. Belgische natuurlijke personen die deze aandelen houden in het kader van een beroepsactiviteit, worden belast tegen de gewone progressieve tarieven op de meerwaarden die zij uit de verkoop van de aandelen realiseren, of tegen 16,5 %, indien ze sinds meer dan vijf jaar in hun bezit zijn.

#### **Belgische rechtspersonen**

De meerwaarden die op aandelen Home Invest Belgium worden verwezenlijkt door een Belgische belastingplichtige die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen is, zijn in principe in België niet belastbaar. De minderwaarden op de aandelen zijn fiscaal niet aftrekbaar.

#### **Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België**

De meerwaarden die worden gerealiseerd door een Belgische vennootschap of door een buitenlandse vennootschap met een vaste inrichting in België, op aandelen Home Invest Belgium, zijn volledig belastbaar. De (vastgestelde of gerealiseerde) minderwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

#### **Niet-inwoners, natuurlijke personen zonder vaste inrichting in België**

De meerwaarden die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium door niet-inwoners, natuurlijke personen, worden gerealiseerd, vallen in principe onder het normaal beheer van hun privépatrimonium en zijn in België niet belastbaar. De minderwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

De inwoners van landen waarmee België een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belastingheffing heeft afgesloten, zijn in principe niet onderworpen aan de belasting op deze meerwaarden.

### **4.4. Taks op beursverrichtingen**

De inschrijving op nieuwe aandelen (primaire markt) is niet onderworpen aan de taks op beursverrichtingen. De aankoop en verkoop echter en alle andere acquisities en overdrachten onder bezwarende titel in België van bestaande aandelen (secundaire markt), via een professionele tussenpersoon, zijn onderworpen aan de beurstaks op de verhandeling van effecten, in principe ten belope van 0,17 % van de koopprijs. Het bedrag van de taks op de verhandeling van effecten is geplafonneerd tot maximaal € 500 per transactie en per partij.

In geen geval is een taks op beursverrichtingen verschuldigd door: (i) professionele tussenpersonen, beschreven in artikel 2, 9° en 10° van de Wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen; (ii) verzekeringsondernemingen, beschreven in artikel 2, §1 van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen; (iii) pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, §3, 6° van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen; (iv) instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 4 december 1990, die voor eigen rekening handelen; of (v) niet-rijksinwoners (tegen aflevering van een attest van hun status als niet-rijksinwoner).

### **4.5. Taks op de fysieke levering van effecten aan toonder**

Per 1 januari 2008, ingevolge de Wet van 14 december 2005, is de fysieke aflevering van de aandelen van Home Invest Belgium niet meer mogelijk.



“ De Algemene Vergadering heeft plaats op elke eerste dinsdag van de maand mei om 15 uur.<sup>1</sup> Een Buitengewone Algemene Vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen worden, indien dit in het belang van de vennootschap is ”

<sup>1</sup> Mits goedkeuring door de Buitengewone Algemene vergadering van 6 mei 2009 (of, in voorkomend geval, 29 mei 2009) van het verplaatsen van de datum van de jaarvergadering van de eerste woensdag naar de eerste dinsdag van de maand mei (wijziging van art. 21 van de statuten).



# Service

als synoniem voor proactiviteit  
en doeltreffendheid

## VERKLARINGEN





## **1. VERKLARINGEN MET BETREKKING TOT DE TOEKOMST – INFORMATIE VAN DERDEN – VERANTWOORDELIJKE PERSONEN**

Dit jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst.

Dergelijke verklaringen bevatten onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de huidige verwezenlijkingen verschillen van de toekomstige resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de verwezenlijkingen die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren, houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

De Gedelegeerd bestuurder Xavier Mertens is verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit financieel jaarverslag.

Hij heeft ernaar gestreefd om de informatie in dit financieel jaarverslag te controleren en verklaart dat, bij zijn weten, de gegevens in dit financieel jaarverslag aan de realiteit beantwoorden en dat geen enkel gegeven werd weggelaten, dat de betekenis 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 zich geconfronteerd zien.

## **2. REGERINGSTUSSENKOMSTEN, RECHTSGEDINGEN OF SCHEIDSRECHTELIJKE PROCEDURES**

Er bestaat geen enkele regeringstussenkomst, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure die een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële situatie of de rendabiliteit van Home Invest Belgium en, voor zover de Raad van bestuur en het Uitvoerend Management van de vastgoedbevak bekend is, zijn er geen situaties of feiten die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke regeringstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

## **3. VERKLARING BETREFFENDE DE BEPERKINGEN INZAKE BELEGGINGSBELEID**

Home Invest Belgium is momenteel niet van plan om meer dan 20 % van haar activa te investeren in andere vastgoedbeleggingsvennootschappen.

## **4. VERKLARINGEN BETREFFENDE DE BESTUURDERS EN HET UITVOEREND MANAGEMENT**

Home Invest Belgium verklaart dat:

1. Bij haar weten, in de loop van de laatste vijf jaar:

- geen enkele van haar bestuurders en geen enkel lid van het Uitvoerend Management werd veroordeeld wegens fraude, geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een wettelijke of toeziende overheid en dat ze, in hun hoedanigheid van bestuurder, niet bij een faillissement, een sekwestratie of een vereffening betrokken zijn geweest;
- de bestuurders en de leden van het Uitvoerend Management niet door een rechtbank werden belet om op te treden als lid van het bestuurs- of het directieorgaan of om tussen te komen in het beheer en het bestuur van de zaken van Home Invest Belgium;
- met de bestuurders geen enkele arbeids-overeenkomst of overeenkomst van dienstverlening werd afgesloten, die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst, behoudens wat de overeenkomst van dienstverlening afgesloten met de gedelegeerd bestuurder in mei 2002 betreft, hetzij meer dan 7 jaar geleden. Deze overeenkomst kan op eender welk ogenblik worden opgezegd, mits – in geval van opzegging door Home Invest Belgium – voldaan wordt aan een opzeggingstermijn van minimaal zes maanden en de betaling van een verbrekingsvergoeding in verhouding tot het aantal jaren dat de functie werd uitgeoefend, met een maximum van twaalf maanden;

2. Tot dusver geen enkele optie op Home Invest Belgium-aandelen werd toegekend;

3. Er tussen de bestuurders geen enkele familieband bestaat.

## 5. ANDERE MANDATEN VAN BESTUURDERS DIE DE VOORBIJE 5 JAAR WERDEN UITGEOEFEND <sup>1</sup>

### **Michel Pleeck :**

Le Patrimoine Immobilier N.V., Le Certificat Foncier N.V., IREC Westland N.V., L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center N.V., L'Investissement Foncier Woluwé Extension N.V., L'Investissement Foncier Kortrijk Ring Shopping Center, Home Invest Management N.V., Sedilec cv\*, Seditel cv, Congrégation des Soeurs du Christ vzw, La Hulpe Sportive vzw

### **Xavier Mertens :**

Home Invest Management N.V., Les Erables Invest N.V., ERIV Mechelen B.V.B.A., Emix B.V.B.A., UPSI-BVS, ULI Belgium

### **Guillaume Botermans :**

Paribacert I, Paribacert II, Paribacert III, Immorente, Artesimmo, Arm-Stones Partnership B.V.B.A., Pro Materia vzw

### **Ghislaine Darquennes :**

Metropolitan Buildings N.V., Immolouneuve N.V., Certinvest N.V., Park De Haan N.V.

### **Luc Delfosse :**

IVG Real Estate Belgium N.V., Property Security Belgium N.V., Batipromo N.V., Asticus Europe GIE, Opus II S.A.R.L. Lxgb, Stodiek Beteiligung I Lxgb, Stodiek Beteiligung II Lxgb, Wertkonzept Holland IV Berlin, Wertkonzept Holland V Berlin, Organisation Immobilière N.V., V.Z.W. Jazz Station, V.Z.W. FCM Brussels Strombeek V.Z.W., Régie Communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode, Centre Mommens N.V., BECI, Promenades Vertes N.V., N.V. Simazone

### **Gaëtan Hannecart :**

Matexi Groep N.V., Matexi N.V., Tradiplan N.V., Sibomat N.V., Entro N.V., Wilma Project Development N.V., Ankor Invest N.V., Brufin N.V., Nimmobo N.V., Depatri N.V., Campagne du Petit Baulers N.V., Hooglatem N.V., Matexi Luxembourg,

<sup>1</sup> De beëindigde mandaten werden met een asterisk aangeduid.

Nieuw Bilzen N.V., Wiprover N.V., BI Invest N.V., Het Schepenhof N.V., Kempense Bouwwerken N.V., La Cointe N.V., Renoplan N.V., SDM N.V., Simfi N.V., QuaeroQ C.V.A., UPSI-BVS vzw, NFTE Belgium vzw, Cofinimmo nv, Grimac N.V.\*

### **Liévin Van Overstraeten:**

VOP N.V., Immovo N.V., Sippelberg N.V., Rolem Belgium N.V., Cocky N.V., Brussels Sport Pass vzw, Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Robelproduct srl (Roemenië), Robeldoors S.R.L. (Roemenië), Belconstruct S.R.L., (Roemenië), Immorobel S.R.L.,(Roemenië), C&C S.R.L. (Roemenië)

### **Guy van Wymersch-Moons<sup>2</sup>:**

Blauwe Toren N.V., Brustar One N.V., Cabesa N.V., Cornaline House N.V., Evers Freehold N.V., Immo Instruction N.V., Immo Jean Jacobs N.V., Immobilière du Parc Hôtel N.V., Immo Zellik N.V., Instruction N.V., La Tourmaline N.V., Leasinvest Real Estate, Leg II Meer 15 N.V., Leg II Meer 22-23 N.V., Leg II Meer 42-48 N.V., Lex 65 N.V., Marina Building N.V., Messancy Réalisation N.V., MUCC N.V., Parc Louise N.V., QB19 N.V., RAC Hasselt N.V., Royaner N.V., Royawyn N.V., Sodimco N.V., The Bridge Logistics N.V., Transga N.V., Trèves Freehold N.V., Trèves Leasehold N.V., Vepar N.V., WaterLeau N.V., Zaventem I N.V., Zaventem II N.V., Upar N.V., Beran N.V., Immo Jean Jacobs N.V., WOM

### **Marc Coppieters**

Home Invest Management N.V., Les Erables Invest N.V., ERIV Mechelen B.V.B.A.

### **Jean-Luc Colson**

Home Invest Management N.V., Les Erables Invest N.V., ERIV Mechelen B.V.B.A.

<sup>2</sup> De benoeming van Guy van Wymersch-Moons zal aan de gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 6 mei 2009 worden voorgelegd.

## **6. PRO FORMA FINANCIËLE INFORMATIE**

Tijdens het boekjaar onder beschouwing werd geen enkele transactie afgesloten met een impact van meer dan 25 % op één van de activiteitsindicatoren van de vennootschap, in de zin van de paragrafen 91 en 92 van de aanbeveling van het CESR in verband met de implementatie van Verordening nr. 809/2004 van de Europese Commissie inzake het prospectus.

De bekendmaking van de pro forma financiële informatie is dus niet vereist.

## **7. FINANCIËLE COMMUNICATIE AAN DE AANDEELHOUDERS – PLAATSEN WAAR DE VOOR HET PUBLIEK TOEGANKELIJKE DOCUMENTEN WORDEN BEWAARD**

De oprichtingsakte en de statuten van Home Invest Belgium liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en de zetel van de vennootschap.

De jaarrekening wordt neergelegd bij de Nationale Bank van België. Elk jaar worden de jaarrekening en de daarop betrekking hebbende verslagen verstuurd naar de houders van aandelen op naam en alle personen die erom verzoeken.

De jaarverslagen, die de geconsolideerde jaarrekeningen (met een verkorte versie van de statutaire rekeningen), het beheersverslag en het verslag van de commissaris omvatten voor de boekjaren 2006, 2007 en 2008, alsook de daarop betrekking hebbende expertiseverslagen en de tussentijdse en halfjaarlijkse verslagen, met inbegrip van de verslagen van de commissaris, liggen ter inzage op de zetel van Home Invest Belgium. Deze documenten kunnen ook op de website [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) geraadpleegd en gedownload worden.

De oproepingen van de aandeelhouders voor de Algemene Vergaderingen van aandeelhouders en de andere verplichte publicaties worden in de financiële pers en op onze bovenvermelde website bekendgemaakt. Home Invest Belgium volgt in dit opzicht de richtlijnen van de Commissie voor het Bank- Financie- en Assurantiewezen.

De tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse en jaarlijkse verslagen bevatten onder meer de netto-inventariswaarde per aandeel, alsook de waardering van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium.

De beslissingen betreffende de benoeming en de afzetting van de leden van de Raad van bestuur worden in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt.

Elke belangstellende persoon kan zich gratis op de website [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) laten registreren om via e-mail de perscommuniqués en de verplichte financiële informatie te ontvangen.

## **8. BELANGRIJKE WIJZIGINGEN SINDS HET EINDE VAN HET BOEKJAAR**

Sinds het afsluiten van het boekjaar 2008 heeft er zich geen enkele belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan.

## AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

- Jaarresultaten van het boekjaar 2008: 6 maart 2009
- Algemene vergadering over het boekjaar 2008:  
Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 31 maart 2009: 6 mei 2009
- Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2008: 15 mei 2009
- Halfjaarlijks verslag op 30 juni 2009: 27 augustus 2009
- Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 30 september 2009: 19 november 2009
- Jaarresultaten van het boekjaar 2009: 4 maart 2010
- Algemene vergadering over het boekjaar 2009:  
Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 31 maart 2010: 4 mei 2010 <sup>1</sup>
- Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2009: 14 mei 2010

<sup>1</sup> Mits goedkeuring door de buitengewone Algemene Vergadering van 6 mei 2009 (of, in voorkomend geval, van 29 mei 2009) van de verschuiving van de datum van de jaarlijkse Algemene Vergadering van de eerste woensdag naar de eerste dinsdag van de maand mei (wijziging van artikel 21 van de statuten).

Dit jaarverslag 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 gereglementeerde markt.

Het werd goedgekeurd door de Commissie voor Bank-, Financie- en Assurantiewezenen in overeenstemming met artikel 23 van voornoemde wet, op 7 april 2009

Realisatie : [www.comfi.be](http://www.comfi.be)

Home Invest Belgium N.V.  
Vastgoedbevak naar Belgisch recht  
Woluwelaan 60, bus 4,  
B -1200 Brussel  
tel. 02/740.14.50 – fax 02/740.14.59  
info@homeinvest.be  
website: [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)  
ON: 0420.767.885

Home Invest Belgium heeft voor het Frans gekozen als officiële taal; enkel het Franstalige jaarverslag heeft bewijskracht.

De Nederlandstalige en Engelstalige versies zijn gebaseerd op een vertaling, uitgegeven onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium

Het jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de zetel van de vennootschap.

Het jaarverslag in het Engels is beschikbaar op de zetel van de vennootschap.