

FINANCIEEL JAARVERSLAG | 2010





INHOUD

I	Risicofactoren	6
II	Brief aan de aandeelhouders	14
III	Kerncijfers	18
IV	Geconsolideerd beheersverslag	22
1	Strategie	23
2	Markante feiten van het boekjaar	25
3	Overzicht van de geconsolideerde jaarrekening	27
4	Bestuursorganen	35
5	Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van het boekjaar	36
6	Belangrijke gebeurtenissen die hebben bijgedragen tot de ontwikkeling van de activiteiten van HIB	37
7	Activiteiten op het gebied van onderzoek en ontwikkeling	38
8	Informatie omtrent het bestaan van omstandigheden die mogelijks een belangrijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vastgoedbevak	38
9	Informatie in het kader van artikel 34 van het KB van 14 november 2007	39
10	Beleggersprofiel voor HIB aandelen	39
11	Kwijting aan de bestuurders en de Commissaris	39
12	Beschrijving van de voornaamste kenmerken van de interne controlesystemen het risicobeheer	39
13	Remuneratieverslag	39
14	Verslag van de Commissaris	39
V	Home Invest Belgium op de beurs	40
1	Notering en vergelijkingen	41
2	Netto inventariswaarde en disagio	43
3	Kerncijfers van het aandeel op 31 december 2010	44
4	Dividendbeleid	45
5	Return voor de aandeelhouder	46
6	Aandeelhouderschap – Free float	48
7	Agenda van de aandeelhouder	49
VI	Vastgoedverslag	50
1	Toestand van de residentiële vastgoedmarkt in België	52
2	Verslag van de vastgoedexpert voor het boekjaar 2010	58
3	De geconsolideerde vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium	60
VII	Corporate Governance Verklaring	72
1	Referentiecode	73
2	Interne controle en risicobeheer	73
3	Raad van Bestuur en gespecialiseerde Comités	74
4	Uitvoerend management	81
5	Beheersteam	83
6	Remuneratieverslag	83
7	Commissaris	85
8	Vastgoedexpert	85
9	Voorkoming van belangenconflicten	86
10	Voorkoming van misbruik van voorkennis	86
11	Financiële dienstverlening	86
12	Depothoudende bank	87
13	Liquidity provider	87
VIII	Financiële staten	88
1	Geconsolideerde balans	90
2	Geconsolideerde resultatenrekening	91
3	Staat van het geconsolideerd globaal resultaat	92
4	Bestemming en onttrekkingen (geconsolideerd)	92
5	Mutatieoverzicht van het eigen vermogen (geconsolideerd)	93
6	Kasstroomoverzicht (geconsolideerd)	94
7	Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten	96
8	Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening	120
9	Statutaire jaarrekening	122
10	Verslag van de Commissaris over de statutaire jaarrekening	126
IX	Vooruitzichten	128
1	Vooruitzichten 2011-2013	128
2	Verslag van de Commissaris	131
X	Permanent document	132
1	Algemene inlichtingen	132
2	Maatschappelijk kapitaal	132
3	Gecoördineerde statuten per 31 januari 2011	132
4	De vastgoedbevak: wettelijk kader en fiscaal stelsel	141
5	Verklaringen	143
	Lexicon	146
	Informatie voor de aandeelhouders	147



MISSIE



Home Invest Belgium

*wil als institutionele belegger in de residentiële huurmarkt bijdragen tot een fundamenteel recht en een nood van de bevolking: **het recht op een behoorlijke huisvesting** (art.23 van de Grondwet).*

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

PROFIEL

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

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

Op 31 december 2010, of per einde van haar 11^e bestaansjaar, bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille van **Home Invest Belgium**, met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen, meer dan **€ 233 miljoen**, voor 73,4 % belegd in appartementen en woonhuizen, voornamelijk gesitueerd in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**, bekend voor het dynamisme en de rendabiliteit van zijn huurmarkt, de beperkte huurleegstand en zijn kwalitatieve woningen.

Door de risico's over meer dan 1 100 huureenheden te spreiden en zich geografisch te blijven concentreren op de Brusselse residentiële markt, de grootste en meteen ook die met het belangrijkste groei- en meerwaardepotentieel in België, streeft Home Invest Belgium ernaar haar investeerders een **uitstekend veiligheidsniveau** te bieden in combinatie met erg mooie vooruitzichten op middellange en lange termijn.

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

RISICOFACTOREN



CLOS DE LA PÉPINIÈRE

ALERT OP MARKTEVOLUTIES

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

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

Met deze risico's moet dan ook rekening gehouden worden in het kader van het globaal beleid van de vennootschap, haar investerings- en desinvesteringsbeslissingen, de financieringskost van investeringen en de optimale aanwending van de fondsen die voortkomen uit desinvesteringen.

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

De risicofactoren waarmee de vastgoedbevak geconfronteerd wordt, zijn het voorwerp van een regelmatige opvolging zowel door het Uitvoerend management als door de Raad van bestuur. Teneinde de vastgoedbevak en haar aandeelhouders zo weinig mogelijk hieraan bloot te stellen werden voorzichtige beleidslijnen uitgestippeld.

1 HET ECONOMISCHE RISICO - RISICO'S EIGEN AAN VASTGOEDINVESTERINGEN

Elke directe vastgoedinvestering houdt een zeker risico in. Dat geldt ook voor indirecte vastgoedinvesteringen. Een investering in een vastgoedbevak met een gediversifieerde portefeuille van onroerende goederen biedt echter een zekere spreiding van dit risico.

De voornaamste risico's van een vastgoedinvestering betreffen:

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



Deze verschillende factoren kunnen aan de basis liggen van positieve of negatieve variaties van de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen in exploitatie¹, van de **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille of van het niveau van de onderhouds- en renovatiekosten. Aldus zou een daling van 1 % van de **reële waarde** van de vastgoedportefeuille een daling van € 2,2 miljoen van het netto resultaat tot gevolg hebben (het netto resultaat 2010 zou zo gedaald zijn van € 13,2 miljoen naar € 11 miljoen), maar zonder gevolg op het **netto courant resultaat**, noch op het uitkeerbaar resultaat. Uitgaande van deze hypothese zou de **netto inventariswaarde** ook dalen met € 2,2 miljoen, hetzij € 0,79 per aandeel waarbij de schuldgraad slechts zou stijgen van 33,78 % naar 34,10 %.

Verder dient erop gewezen te worden dat:

- huurgelden geïndexeerd zijn, zodat de huurinkomsten van een vastgoedbevak normaal gezien, bij gelijkblijvende portefeuille

¹ Conform IAS 40 gebeurt de waardering van de vastgoedbeleggingen – met inbegrip van de projectontwikkelingen – aan reële waarde. Bij wijze van afwijking laat IAS 40 § 53 toe de projectontwikkelingen aan kostprijs te waarderen als het onmogelijk is op betrouwbare wijze de reële waarde van die projecten vast te stellen. De vastgoedbeleggingen in exploitatie betreffen de vastgoedbeleggingen met uitsluiting van de projectontwikkelingen.



en bezettingsgraad, met de inflatie (of deflatie) mee evolueren;

- de investering in een vastgoedbevak doorgaans beschouwd wordt als een investering op middellange of lange termijn, met een minimumduur van 3 jaar;
- het aandeel van Home Invest Belgium beursgenoteerd is en de koers derhalve schommelt op basis van het algemeen beurs sentiment en de evolutie van de rentevoeten.

Per 31 december 2010, telde de beleggingsportefeuille in exploitatie van Home Invest Belgium (exclusief projectontwikkelingen) 1 120 huureenheden, goed voor een totale bebouwde oppervlakte van meer dan 125 903 m², verspreid over het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (73,4 %), het Vlaams Gewest (12,2 %) en het Waals Gewest (14,3 %).

Gelet op het feit dat de evolutie van vraag en aanbod inzake vastgoed beïnvloed wordt door de algemene economische conjunctuur, heeft de verslechtering van de belangrijkste Belgische macro-economische indicatoren van eind 2008 – begin 2009, met zijn impact op het beschikbare gezinsinkomen, de bezettingsgraad van Home Invest Belgium beïnvloed, welke aldus geëvolueerd is van 96 % gemiddeld voor 2008 naar 94,6 % voor 2009 om zich dan op hetzelfde niveau te bestendigen in 2010.

Om haar blootstelling aan de negatieve gevolgen van de economische conjunctuur te beperken, diversifieert de vastgoedbevak haar investeringen naar verschillende types gebouwen (hoger tot middengamma) en geografische inplantingen. De terugval van de conjunctuur was duidelijk zichtbaarder in bepaalde locaties en bepaalde segmenten, waarbij de diversificatie bijdraagt tot een wezenlijke vermindering van het risico.

De Raad van bestuur en het Uitvoerend management van Home Invest Belgium streven bovendien naar een constante hoge toegevoegde waarde voor de portefeuille van de vastgoedbevak, door de kwaliteit van het commercieel en technisch beheer, alsook door de nauwkeurige selectie van nieuwe investeringen en een doorgedreven analyse van de opportuniteiten inzake desinvesteringen.

Tenslotte, teneinde maximaal de risico's ten gevolge van fusies, splitsingen of verwervingen te beperken, wordt elk investeringsdossier voorafgegaan door een 'due diligence' analyse met betrekking tot de juridische, onroerende, fiscale en andere aspecten.

2 HET REGLEMENTAIRE RISICO

Alhoewel de vennootschap erop uit is om alle bestaande reglementaire bepalingen na te leven en zich terzake omringt met de nodige expertise, blijft zij blootgesteld aan het risico op niet-naleving van reglementaire voorschriften, o.m. in verband met het milieu.

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

In dit kader heeft de Europese Commissie, in een persbericht van 28 januari 2010, te kennen gegeven dat zij België zal vragen haar fiscale bepalingen inzake dividenden uitgekeerd door Belgische beleggingsfondsen die al hun activa investeren in vastgoed, te wijzigen. Deze aankondiging beoogt de Belgische vastgoedbevaks die minimum 60 % van hun activa in residentiële gebouwen op Belgisch grondgebied investeren. De Europese commissie stelt immers dat de Belgische wetgeving inderdaad niet conform zou zijn met de communautaire reglementering, omdat zij voorziet dat residentiële vastgoedbevaks die minimum 60 % van hun activa investeren in residentiële panden gelegen in België, genieten van een vrijstelling van de inhouding aan de bron (roerende voorheffing van 15 %) op de uitgekeerde dividenden. We kunnen dus niet uitsluiten dat een wijziging van de Belgische wetgeving het volledige of gedeeltelijk verlies van dit vrijstellingsregime tot gevolg zou kunnen hebben en, bijgevolg de verplichting tot inhouding van een roerende voorheffing van 15% op de uitgekeerde dividenden. Er dient opgemerkt te worden dat op datum van opstelling van dit financieel jaarverslag Home Invest Belgium geen weet had van de staat van vordering van de onderhandelingen die de Belgische Staat hierover voert.

Daartegenover werd een nieuw Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevaks bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 28 december 2010 (zie hoofdstuk X, 4: Permanent document), ter vervanging van de Koninklijke Besluiten respectievelijk van 1995, 2001 en 2006.

3 HET INFLATIERISICO

Home Invest Belgium is maar weinig blootgesteld aan het inflatierisico, aangezien de geïnde huurgelden geïndexeerd zijn, in functie van de index van de consumptieprijzen, gemeten aan de gezondheidsindex. Nochtans kan een context van negatieve inflatie of van deflatie, zoals aanwezig over het volledige 2e semester van het boekjaar 2009, net zoals een tijdelijke bevrozing – geheel of gedeeltelijk – van de huur die zou worden opgelegd door de overheid, de groei van de huurinkomsten zou afremmen. De huidige wetgeving inzake residentiële huur laat niet toe een bodemhuur te voorzien ingeval van deflatie.

Anderzijds kan een herneming van de inflatie, zelfs in geringe mate, een verhoging van de rentevoeten met zich mee brengen, wat een belangrijk risico inzake stijging van de financieringskosten inhoudt. Een hogere inflatie brengt ook een stijging van de inkomsten met zich mee, door middel van de indexering van de huurinkomsten. Indien deze stijging van de huurinkomsten niet gelijk loopt met of minder bedraagt dan de verhoging van de rente, zou het netto resultaat negatief beïnvloed worden. Home Invest Belgium heeft de nodige maatregelen getroffen om zich tegen dit type risico in te dekken door het afsluiten van indekkingscontracten (zie punt 4 hieronder).

Daarentegen zou een negatieve inflatie (deflatie) kunnen leiden tot een daling van de rentevoeten, met een daling van de huurinkomsten tot gevolg. In dergelijk geval - weliswaar weinig

waarschijnlijk, zouden de financiële kosten slechts heel licht dalen, rekening houdend met de afgesloten indekkingen (zie punt 4 hieronder), terwijl de huurinkomsten zouden dalen.

4 HET RENTERISICO EN HET WISSELKOERSRISICO

Wat de financiering van haar activiteiten betreft, voert Home Invest Belgium een duidelijk en voorzichtig beleid. Dit beleid stoelt op het inzicht om de vastgoedbevak - en haar aandeelhouders - niet bloot te stellen aan eventuele belangrijke rentestijgingen.

Te dien einde werd door de Raad van bestuur de doelstelling vastgelegd om het aandeel van de vlottende kredieten (niet door indekkingsinstrumenten afgedekte) onder de 15% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

De vastgoedbevak voert overigens een dynamisch beheer van haar kasmiddelen, in de hoofdzakelijk benut om bepaalde kredietlijnen tijdelijk te verminderen, onder voorbehoud van latere wederopnemingen.

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

- € 1 036 510 in de vorm van beschikbare liquiditeiten;
- € 19,896,208 in de vorm van wederopnemingen op verschillende kredietlijnen.

	Bank	Bedrag van de kredietlijnen (€)	Type	Opgenomen (€)	Vervaldata
Kredieten met variabele rentevoet	ING	14 950 000	Roll-over krediet	14 950 000	31/05/2012
	ING	9 400 000	Roll-over krediet	1 150 000	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	4 300 000	30/09/2013
	DEXIA	9 400 000	Roll-over krediet	9 400 000	27/11/2014
	DEXIA	11 350 000	Roll-over krediet	5 750 000	31/12/2014
	ING	12 000 000	Roll-over krediet	12 000 000	31/12/2014
	FORTIS	14 530 000	Roll-over krediet	11 330 000	07/12/2014
	ING	450 000	Straight loan	0	-
	FORTIS	446 208	Straight loan	0	-
Krediet met vaste rentevoet	DEXIA	828 750	Investeringskrediet	828 750	30/09/2023
Indekkingen ⁽¹⁾	DEXIA	10 000 000	Floor-double Cap	-	10/07/2013
	ING	20 000 000	IRS	-	20/12/2013
	DEXIA	11 750 000	IRS	-	30/10/2014
	ING	20 000 000	IRS	-	16/12/2015
	DEXIA	15 000 000	IRS callable	-	17/06/2019

[1] Voor de overige: zie hoofdstuk Financiële staten, punt 7, toelichting 24.



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

De resultaten van dit dynamische, doch voorzichtige schuldenbeleid blijken uit de tabel hiervoor met een overzicht van de kredietlijnen en de indekkingen waarover de vastgoedbevak op 31 december 2010 beschikte.

De Raad van bestuur is van oordeel aldus het renterisico op gepaste manier afgedekt te hebben. Niettegenstaande de mogelijkheden voorzien in dit verband door artikel 57 van het KB van 7 december 2010 inzake vastgoedbevaks heeft Home Invest Belgium geen enkel onroerend goed in hypotheek gegeven, noch enige andere zekerheden gesteld ten voordele van haar schuldeisers.

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

Een daling van de rentevoeten leidt echter over het algemeen tot een negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten¹. Bij afsluiting van het boekjaar 2010 heeft deze daling, in totaal, een negatieve impact gehad van € 3 727 434 op de **netto inventariswaarde (NIW)**, hetzij € 1,32 per aandeel. Een stijging van de rentevoeten, zoals ze zich heeft voorgedaan eind 2010, zou een einde kunnen stellen aan deze afremming van de opwaardering van de **NIW** per aandeel.

De gemiddelde rentevoet van de schulden over het boekjaar 2010 bedroeg 3,28%. Een variatie van de markrentevoeten zou een beperkte invloed gehad hebben op het financieel resultaat. Nagenoeg de totaliteit van de kredieten is namelijk gedekt door verschillende financiële instrumenten die toelaten een variabele rentevoet om te ruilen tegen een vaste. Aldus zou een stijging van de rentevoeten met 1 % over het boekjaar 2010 geleid hebben tot een supplementaire interestkost van ongeveer € 120 000, waardoor de gemiddelde rentevoet van de schulden zou toegenomen zijn tot slechts 3,43 %.

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

5 TEGENPARTIJ-BANK RISICO

Het afsluiten van een financiering of een indekking met een financiële instelling, doet een tegenpartij-risico ontstaan in geval van tekortkoming van deze instelling. Dit risico zou kunnen bestaan in een tekort aan liquiditeiten vanwege deze financiële instelling, en zelfs in het verlies van deposito's. Teneinde het tegenpartij-risico te beperken, doet Home Invest Belgium beroep op verschillende gereputeerde banken om een voldoende diversificatie te verzekeren van haar bronnen van financiering en rente-indekking, en dit steeds met een bijzondere aandacht voor de kwaliteit-prijs-verhouding van de geleverde diensten. Hierbij weze vermeld dat de cashmiddelen waarover de vastgoedbevak beschikt, in eerste instantie worden aangewend tot schuldafbouw en dat Home Invest Belgium bijgevolg nooit grote sommen in deposito geeft. Zelfs indien dit risico als beperkt kan worden beschouwd, kan niet uitgesloten worden dat één of meer bancaire tegenpartijen van Home Invest Belgium zich in een situatie van tekortkoming zouden bevinden.

6 STRUCTUUR VAN DE SCHULDEN - LIQUIDITEITSRISICO

De toegestane kredieten zijn voor het merendeel van het 'bullet'-type, wat betekent dat ze in één keer op hun eindvervaldag moeten worden terugbetaald, waarbij enkel de interesten intussentijd dienen betaald te worden.

Rekening houdend met het wettelijke en reglementaire statuut van de vastgoedbevaks, die tot doel hebben te investeren in onroerende activa met weinig risico en stabiele inkomsten - zeker op het vlak van verhuurd residentieel vastgoed (huizen, appartementen) wat haar core business is -, is de Raad van bestuur van Home Invest Belgium van oordeel dat, in een context van kredietbeperking, het risico om op vervaldatum, geen hernieuwing te bekomen van een vervallen kredietlijn, waardoor een liquiditeitsprobleem zou kunnen ontstaan, als minder acuut ervaren wordt dan twee jaar geleden.

Er dient namelijk opgemerkt te worden dat er geen enkele kredietlijn dient terugbetaald te worden in het boekjaar 2011. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel, streeft Home Invest Belgium

¹ De daling van de reële waarde van de financiële instrumenten werd op 31 december 2010 in het eigen vermogen geboekt voor het efficiënte deel en in de resultaten voor het inefficiënte deel (IRS callable van € 15 miljoen).

er bovendien naar om kredietlijnen van lange duur te verkrijgen en hun eindvervaldagen te spreiden.

Op 31 december 2010 bedroeg de schuldgraad van Home Invest Belgium 34 %¹. Tegenover de door de wetgeving op vastgoedbevaks maximaal toegelaten schuldgraad (65 %), bedraagt de theoretische bijkomende schuldcapaciteit van de vastgoedbevak meer dan € 200 miljoen. Er dient opgemerkt te worden dat ingeval van overschrijding van een schuldgraad van 50 % op geconsolideerd niveau, artikel 54 van het KB van 7 december 2010 voorziet dat de vastgoedbevak gehouden zou zijn aan de CBFA een financieel plan voor te leggen vergezeld van een uitvoeringskalender, met een overzicht van de maatregelen ter voorkoming van de overschrijding van een schuldgraad van 65 %.

7 RISICO'S EIGEN AAN HET VASTGOEDPATRIMONIUM EN AAN DE INSOLVABILITEIT VAN HUURDERS

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

7.1 HUURGELDEN - RISICO OP NIET-BETALING

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

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

Wat de onbetaalde huurgelden betreft, profiteert de vastgoedbevak van zijn positionering in het segment 'middelmatige tot hoger

middelmatige prijsklasse' van de markt, van het groot aantal huurders en van de kwaliteit van de geselecteerde huurders. De niet-invorderbare onbetaalde huur bedraagt voor het enkele boekjaar 2010, 0,56% van de geïnde huur tegenover 1,24% in 2009 en 1,22% in 2008. Ondanks de huidige minder gunstige socio-economische context is het niveau aan onbetaalde huurgelden duidelijk gedaald tegenover 2009.

7.2 LEEGSTANDSRISICO

In de context van economische crisis is het risico op huurleegstand actueler dan in het verleden. Deze heeft aldus een lichte daling van de gemiddelde **bezettingsgraad** in 2009 (94,60 % in 2009, in vergelijking met 96 % in 2008) tot gevolg gehad, dewelke zich evenwel heeft gestabiliseerd in de loop van het boekjaar 2010 (94,61 %).

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

7.3 BEHEER

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

Home Invest Belgium doet bovendien ook beroep op zorgvuldig gekozen externe beheerders voor het technisch beheer van de gebouwen en de verdeling van de algemene kosten. Bij eventueel mismanagement in dit verband zou het financiële risico voor Home Invest Belgium gering zijn, omdat de huurgelden en de provisies voor kosten rechtstreeks op bankrekeningen betaald worden op naam van de vastgoedbevak. De beheerders hebben geen toegang tot de bankrekeningen waarop de huurgelden gestort worden, terwijl de opnemingen op de bankrekeningen waarop de provisies voor kosten overgemaakt worden, strikt beperkt zijn.

¹ De schuldgraad wordt berekend in overeenstemming met de bepalingen van artikel 27 § 2 van het KB van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevaks.





JOURDAN 85



LAMBERMONT

7.4 RENOVATIE, ONTWIKKELING EN ACCIDENTELE RISICO'S VAN GEBOUWEN

Home Invest Belgium voert een continu onderhouds- en renovatiebeleid van haar gebouwenportefeuille, teneinde de actuele huurgelden op peil te houden of zelfs te verhogen indien mogelijk, maar ook om de herverhuur of de verkoop van bepaalde vastgoedactiva te vergemakkelijken.

Bij de verwerving van een gebouw waarin er aanzienlijke renovatiewerken verricht moeten worden, zoals het geval was voor het complex City Gardens te Leuven, reflecteert de aanschaffingswaarde van het gebouw bij de opname in het patrimonium de staat waarin het gebouw zich vóór de renovatie bevond. De kostprijs van de renovatie is echter voorzien in het financieel plan dat werd opgesteld voor de investeringsbeslissing, waarbij deze kosten in principe een minstens overeenkomstige waardetoeename met zich zullen meebrengen.

Bovendien heeft Home Invest Belgium ook beslist om geleidelijk aan een beperkt aantal residentiële projecten “from scratch” voor eigen rekening te ontwikkelen vanaf boekjaar 2010. De vastgoedbevak is van oordeel dat de plafonds opgelegd door haar Raad van bestuur¹ enerzijds en de specifieke vaardigheden van het team dat zal gevormd worden anderzijds, van aard zijn om het tegenpartijrisico en het risico op overschrijding van de initieel voorziene budgetten maximaal te beperken. Het succes van deze nieuwe activiteit heeft zich vertaald in de snelle

commercialisering van de 23 nieuw ontwikkelde appartementen aan de Jourdanstraat 85 en van de fases 1 en 2 van het complex City Gardens, evenals in de latente meerwaarden reeds op heden opgeleverd door deze twee projecten (zie hoofdstuk IV. 2).

Het risico dat de gebouwen, in volle eigendom van de vastgoedbevak, door brand, ontploffing of een andere ramp zouden vernietigd worden, is gedekt door gepaste verzekeringspolissen die hun heropbouwwaarde dekken voor een totaal bedrag van € 167,35¹ miljoen op 31 december 2010. De gebouwen die deel uitmaken van mede-eigendommen zijn verzekerd voor hun heropbouwwaarde door de verschillende mede-eigendommen zelf.

8 GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUURCONTRACTEN EN HET RISICO VAN OPZEG VAN BELANGRIJKE HUURCONTRACTEN

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

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

¹ Zie beheersverslag, punt 1.1.



LAMBERMONT



LAMBERMONT

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

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

Gelet op het bijzondere karakter van residentieel vastgoed en het type gebouwen waarin Home Invest Belgium investeert, is het risico van huuropzeg gespreid over een zeer groot aantal huurders – meer dan duizend - en over diverse geografische locaties. Geen enkel belangrijk gebouw van de portefeuille wordt aan één enkele huurder verhuurd. De grootste huurder vertegenwoordigt 2,3 % van de totale huur. Geen enkel belangrijk huurcontract vervalt in 2011. Dit risico mag dus als relatief gering worden beschouwd.

9 HET POLITIEKE RISICO

Het politieke risico omvat verschillende onderwerpen.

Zoals besproken onder punt 3 hiervoor, kan een tijdelijke bevrozing van de huur, geheel of gedeeltelijk, niet uitgesloten worden, zelfs indien een dergelijke maatregel, zoals aangetoond in het verleden, contraproductief zou zijn voor het instandhouden van de residentiële vastgoedmarkt en de staat van onderhoud en renovatie van het patrimonium. Een eventuele globale overheveling van de huisvestingsbevoegdheid op communautair en/of regionaal niveau zou hoogstens het beheer van de geconsolideerde portefeuille complexer kunnen maken, zoals reeds gedeeltelijk het geval is voor wat de verschillende huidige regimes betreft inzake technische normen en premies of subsidies.

De impact van een eventuele splitsing van het land is moeilijk berekenbaar in termen van toekomstige rendabiliteit van Home Invest Belgium, wetende dat de vastgoedbevak nagenoeg drie vierden van haar portefeuille in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft, regio die zelf te lijden heeft onder een structureel tekort aan middelmatige en bescheiden woningen.



BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS



CITY GARDENS (FASES 1 & 2)

Beste aandeelhouders,

Wij zijn verheugd u voor het jaar 2010 uitstekende geconsolideerde resultaten te kunnen voorleggen van uw vastgoedbevak Home Invest Belgium. Kort gezegd, ligt het netto courant resultaat 5 % hoger en het uitkeerbaar resultaat zelfs 10 %, tegenover de vooruitzichten geschetst in het kader van het vorige financieel jaarverslag.

Globaal gesproken zijn de operationele en financiële resultaten van uw vennootschap geleidelijk aan verbeterd en is hun toename versneld in de loop van de vier voorbije kwartalen, terwijl de gemiddelde **bezettingsgraad** van het jaar stabiel is gebleven op 94,6 %, quasi identiek aan vorig jaar.

Deze evoluties zijn slechts uiteenlopend op eerste zicht. Er kon immers een aanzienlijk resultaat behaald worden op het niveau van de vastgoedkosten die dalen met meer dan 3 % over het volledige boekjaar, en meer bepaald op het niveau van de technische kosten die dalen met 13 % en van de beheerskosten die met 5% verminderen. Bovendien ligt het kort na elkaar op de huurmarkt brengen van onze eerste twee projectontwikkelingen, Jourdan 85 in Sint-Gillis en City Gardens in Leuven telkens aan de basis van een tijdelijke afbrokkeling van de **bezettingsgraad** van de vastgoedbevak; nochtans dragen ze, elk voor hun respectief aandeel in de geconsolideerde portefeuille, bij tot het behoud van een behoorlijk gemiddeld huurrendement van respectievelijk 6,34 % en 5,72 % in verhouding tot de **reële waarde** alsook tot de investeringswaarde van de totale vastgoedbeleggingen.

Tenslotte groeit het **netto courant resultaat** met 5,6 % tot € 6,9 miljoen, met een netto courante marge die evolueert van 50,67 % naar 52,46 %.

Het **resultaat op de portefeuille** is verviervoudigd: van € 1,56 miljoen in 2009 naar € 6,32 miljoen, een nog nooit gehaald niveau, onder invloed van een positieve variatie van de **reële waarde** van de portefeuille ten belope van € 3,88 miljoen en meerwaarden op de verkopen per afzonderlijke eenheden van € 2,44 miljoen.

Het uitkeerbaar bedrag van deze meerwaarden overschrijdt één miljoen euro: € 1 085 000 in 2010 tegenover € 704 590 vorig jaar, hetzij een stijging met 54 %. Ze vertegenwoordigen op heden 12,75 % van het globaal uitkeerbaar resultaat, tegenover 9,15 % in 2009.

Het *geconsolideerd netto resultaat*, dat het resultaat op de portefeuille omvat, vertoont op zijn beurt een aanmerkelijke stijging van 63 % (reeds + 53 % in 2009) dankzij de realisatie van substantiële meerwaarden op de verkopen per afzonderlijke eenheden van verschillende panden in de loop van het boekjaar.

Het *uitkeerbaar resultaat* van het boekjaar tenslotte verbeterd met 10,6 % tot € 8,5 miljoen, hetzij € 3,02 per aandeel tegenover € 2,78 in 2009¹, terwijl het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen is toegenomen met bijna 1,9 %.

Ter gelegenheid van de 10^e verjaardag van haar bestaan heeft de vastgoedbevak zich, nu bijna twee jaar geleden, toegelegd op een ingrijpend rotatieprogramma van haar portefeuille, om tijdig een antwoord te kunnen bieden op de grote uitdagingen die de beleggers te wachten staan op het vlak van duurzaamheid en energetische prestatie van hun patrimonium. Er werd trouwens een studie besteld bij een gerenommeerd technisch expertisebureau teneinde een leidraad op te stellen voor het programmeren van de verkopen van activa waarvan de technische kenmerken niet voldoende verbeterd kunnen worden op de lange termijn. De Raad vertrouwt erop dat dit beleid, waarbij in principe jaarlijks 4 % van de minst recente gebouwen wordt verkocht, verder zal toelaten aanzienlijke winsten op te brengen voor de aandeelhouders in de loop van de volgende jaren.

In dit opzicht zijn we bijzonder gelukkig een mooie operatie te hebben kunnen afsluiten voor het einde van het boekjaar 2010 met de inbreng in de vastgoedbevak, via partiële splitsing, van een groot deel van de vastgoedactiva van de NV Masada. De buitengewone algemene vergaderingen van Home Invest Belgium en van Masada hebben deze verrichting unaniem goedgekeurd op 31 januari laatstleden.

¹ Uitgedrukt per aandeel bedraagt de stijging 8,6 %.



Het afgesplitste patrimonium omvat een vastgoedportefeuille die is samengesteld uit gebouwen op uitstekende liggingen, voornamelijk in de gemeenten Elsene, Brussel-Stad, Ukkel en Vorst, die een overeengekomen waarde van € 8,5 miljoen¹ en bankschulden van € 2,1 miljoen vertegenwoordigen, waarbij het verschil van € 6,4 miljoen werd toegevoegd aan het eigen vermogen van de vastgoedbevak.

Deze verrichting werd aangegaan met het oog op de verwezenlijking van meerwaarden, aangezien een aantal gebouwen nogal klein zijn en op korte tot middellange termijn per afzonderlijke eenheid verkocht kunnen worden.

Deze transactie laat de vastgoedbevak toe de symbolische drempel van € 250 miljoen aan investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen te overschrijden.

Het is in deze context van uitbreiding en tweevoudige verjonging van haar portefeuille, te weten, zowel door een voorzichtig beleid inzake projectontwikkelingen voor eigen rekening als door een selectieve arbitrage van de gebouwen in portefeuille, dat de Raad heeft beslist aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders de betaling voor te stellen van een substantieel hoger dividend, zowel in vergelijking met dat van vorig jaar als met de vooruitzichten van vorig jaar, te weten, € 2,75 per volledig dividendgerechtigd aandeel tegenover € 2,43 in 2009, wat een aanzienlijke stijging inhoudt van 13 %.

De *payout ratio* van 91 %² is lichtjes hoger dan in vorig boekjaar (87,3 %) en laat aan de vastgoedbevak bovendien toe opnieuw een bedrag van € 0,27 per aandeel over te dragen.

Voor de aandeelhouder die zou hebben deelgenomen aan de beursintroductie ('IPO') in juni 1999 op basis van een netto-inventariswaarde bij aanvang van € 34,46 per aandeel en elk jaar zijn dividend opnieuw in Home Invest Belgium aandelen zou herbelegd hebben, bedraagt het interne rendement van zijn investering ('IRR' of 'Intern Rendement Ratio') berekend over deze periode van elf jaar, en rekening houdend met de waardetoeename van de **netto-inventariswaarde** over 2010 (van € 52,94 naar € 54,68), bijna 14 %³ per jaar.

Teneinde deze ambitieuze strategie in werking te stellen, heeft de Raad beslist het Uitvoerend management van de vastgoedbevak te versterken door de aanwerving van een Chief Operation Officer, en het Uitvoerend management verzocht de teams voor technisch beheer, analyse van opportuniteiten inzake acquisities en ontwikkelingen, actieve arbitrage en juridische en administratieve opvolging van de dossiers, te versterken.

Wij wensen hierbij onze aandeelhouders te danken voor hun trouw en vertrouwen in de verdere evenwichtige ontwikkeling van onze vastgoedbevak.

De Raad houdt er ook aan hierbij haar welgemeende dank te betuigen aan Mevrouw Ghislaine Darquennes, die ontslag heeft genomen als bestuurder vorige zomer, en aan de Heer Michel Pleeck die, na mede aan de wieg gestaan te hebben van Home Invest Belgium in juni 1999 en zijn voorzitterschap van de Raad van bestuur tijdens de volledige opstartperiode en de verdere ontwikkelingsfase daarna van de vastgoedbevak, te kennen heeft gegeven zijn bestuurdersmandaat te willen neerleggen na afloop van de aanstaande gewone algemene vergadering van 3 mei 2011, aangezien de beperking in duur van 12 jaar om te kunnen zetelen als onafhankelijk bestuurder alsdan zal bereikt zijn.

De Raad heeft in zijn midden de heer Guy Van Wymersch-Moons benoemd als nieuwe Voorzitter van de Raad van bestuur⁴, waarbij zijn mandaat zal aanvangen onmiddellijk na voormelde algemene vergadering. Anderzijds zal de Raad aan diezelfde vergadering de benoeming voorstellen van de Heer Koen Dejonckheere als onafhankelijk bestuurder, die van de Heer Johan Van Overstraeten als tweede vertegenwoordiger van aandeelhouder Groep VOP en die van de heer Eric Spiessens als vertegenwoordiger van aandeelhouder Groep ARCO⁴.

Tenslotte wensen wij ook al onze medewerkers en medewerksters te bedanken voor hun dynamisme en de kwaliteit van hun inzet, factoren die in belangrijke mate hebben bijgedragen tot het behalen van de opmerkelijke resultaten van Home Invest Belgium in de loop van het voorbije boekjaar.

Brussel, 23 maart 2011.

¹ Deze waarde ligt niet hoger dan de waardering van de vastgoedexpert.

² De payout ratio op statutaire basis bedraagt 89,1 % in 2010 tegenover 85,3 % in 2009.

³ De return voor de aandeelhouders is gedetailleerd in Hoofdstuk 5 onder punt 5.

⁴ Deze aanstelling en benoemingen zijn gedaan/voorgesteld onder voorbehoud van goedkeuring door de CBFA.



Van links naar rechts- :

- Guy Van Wymersch - Moons** Bestuurder
- Luc Delfosse** Bestuurder
- Michel Pleeck** Voorzitter van de Raad van bestuur
- Gaëtan Hannecart** Bestuurder
- Xavier Mertens** Gedelegeerd bestuurder
- Guillaume Botermans** Bestuurder
- Johan Van Overstraeten** Bestuurder
- Liévin Van Overstraeten** Bestuurder



KERNCIJFERS



LES ERABLES

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE MAAL VIER

VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Globale cijfers	31-12-10	31-12-09	31-12-08	31-12-07	31-12-06	31-05-00
Totale oppervlakte	125 903 m ²	118 845 m ²	111 091 m ²	92 848 m ²	82 867 m ²	34 626 m ²
Aantal gebouwen	86	89	92	79	75	22
Aantal sites	46	47	51	41	37	12
Aantal huurcontracten	1 120	1 019	992	800	659	318
Bezettingsgraad	94,61 %	94,60 %	96,00 %	96,99 %	96,77 %	99,08 %

RESULTATEN			
In € duizenden	31-12-10	31-12-09	31-12-08
	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd
Netto huurresultaat	14 115,94	13 675,62	11 690,47
Vastgoedresultaat	13 134,69	12 874,18	11 025,81
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (EBIT) ⁽¹⁾	9 174,63	8 923,97	7 818,40
Resultaat op de portefeuille	6 316,06	1 559,01	-489,47
Operationeel resultaat	15 490,70	10 482,98	7 328,92
Resultaat vóór belastingen	13 119,07	8 088,32	5 309,63
Netto resultaat	13 206,11	8 082,29	5 273,37
Netto courant resultaat	6 890,05	6 523,29	5 762,84
Uitkeerbaar resultaat	8 509,34 ⁽²⁾	7 695,51	6 751,73
Dividend van het boekjaar ⁽³⁾	7 742,98	6 716,71	5 842,71

⁽¹⁾ Earnings Before Interest and Taxes.

⁽²⁾ Uitkeerbaar resultaat op geconsolideerde basis. Op 31 december 2010 bedraagt het statutaire uitkeerbaar resultaat volgens de bepalingen van het KB van 7 december 2010 € 8 733 629.

⁽³⁾ Het statutaire dividend van het boekjaar 2010 bedraagt € 7 778 490,50 en het statutair dividend 2009 bedraagt € 6 748 087,12. Deze dividenden omvatten het aan dochteronderneming Home Invest Management te betalen dividend met betrekking tot de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole.



BALANSEN			
In € duizenden	31-12-10	31-12-09	31-12-08
	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd
Vastgoedbeleggingen (reële waarde) ⁽¹⁾	222 773,97	207 189,92	198 099,32
Investeringswaarde van de portefeuille ⁽²⁾	246 558,32	229 001,89	218 821,40
Eigen vermogen	153 968,04	149 050,81	147 090,63
Totale schulden ⁽³⁾	81 405,47	81 582,09	65 001,86
Schuldgraad ⁽³⁾	33,98 %	34,82 %	30,31 %

⁽¹⁾ Zonder voor verkoop bestemde gebouwen en projectontwikkelingen.

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

⁽³⁾ Totale schulden en schuldgraad berekend volgens de bepalingen van het KB van 7 december 2010 artikel 6, waarbij het dividend van het boekjaar 2010 in het eigen vermogen blijft tot aan de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2011.

RATIO'S			
In %	31-12-10	31-12-09	31-12-08
	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd
Brutorendement op de ontvangen of gewaarborgde huurgelden	6,15 %	6,29 %	6,07 %
Bedrijfsmarge	69,85 %	69,32 %	70,91 %
Operationele marge voor belastingen	51,79 %	50,72 %	52,60 %
Netto courante marge	52,46 %	50,67 %	52,27 %
Payout ratio	90,99 %	87,28 %	86,54 %

GEGEVENS PER AANDEEL ⁽¹⁾			
In €	31-12-10	31-12-09	31-12-08
	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd
Netto inventariswaarde (vóór winstuitkering)	54,68	52,94	52,71
Vastgoedresultaat	4,66	4,66	4,45
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	3,26	3,23	3,16
Resultaat op de portefeuille	2,24	0,56	-0,20
Netto resultaat	4,69	2,92	2,13
Netto courant resultaat	2,45	2,36	2,33
Waardetoeename ⁽²⁾	1,42	0,16	-2,17
Dividend (bruto = netto) ⁽³⁾	2,75	2,43	2,36
Return voor de aandeelhouder (na winstuitkering)	4,17	2,59	0,19
Return in % ⁽⁴⁾	13,70 %	5,14 %	0,36 %

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

⁽²⁾ Verschil tussen de netto inventariswaarde op het einde en in het begin van het boekjaar, na winstuitkering (zie hoofdstuk 5).

⁽³⁾ Het bruto- is gelijk aan het nettodividend, omdat meer dan 60 % van de activa in België gelegen residentiële gebouwen zijn.

⁽⁴⁾ De return, gedeeld door de netto-inventariswaarde na winstuitkering in het begin van de periode.

AANTAL AANDELEN	31-12-10	31-12-09	31-12-08	31-12-07	31-12-06	31-05-00
Gewone aandelen (met uitsluiting van de aandelen in autocontrole)	IFRS geconsolideerd ⁽¹⁾	IFRS geconsolideerd ⁽¹⁾	IFRS geconsolideerd ⁽²⁾	IFRS geconsolideerd ⁽³⁾	IFRS geconsolideerd	Statutair (Belgian GAAP)
Per einde boekjaar	2 815 630	2 815 630	2 790 465	2 167 833	2 167 833	1 103 362
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	2 815 630	2 764 079	2 475 725	2 167 833	1 703 298	1 103 362

⁽¹⁾ 2 828 542 aandelen per 31/12/2009 en 31/12/2010 waarvan 12 912 aandelen aangehouden door Home Invest Management moeten worden uitgesloten cfr IAS 33 § 20.

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

⁽³⁾ 2 178 657 aandelen per 31/12/2007 waarvan 12 912 aandelen aangehouden door Home Invest Management moeten worden uitgesloten cfr IAS 33 § 20.



GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG



LAMBERMONT

Dit beheersverslag is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. Het bevat echter ook bepaalde gegevens in verband met de statutaire jaarrekening, en maakt daar in dat geval uitdrukkelijk melding van. De gedetailleerde statutaire jaarrekening¹ en het statutair 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, ontwikkelt Home Invest Belgium een strategie die een toename van de 'shareholders' value' beoogt, door te investeren in kwalitatief residentieel vastgoed; het beheer ervan wordt nauwgezet gevoerd in het belang van de bewoners, en op termijn zullen deze gebouwen het voorwerp uitmaken van verkopen per stuk met het oog op de realisatie van meerwaarden.

In het belang van haar aandeelhouders zoekt Home Invest Belgium aldus in de markt naar residentieële of gemengde gebouwen die haar een zo hoog mogelijke *return* kunnen opleveren, bestaande uit het onmiddellijke nettorendement, gemeten naar het uitgekeerde dividend, en de waardecreatie op termijn, weerspiegeld door de evolutie van de *netto inventariswaarde*, dit alles binnen het wettelijke kader opgelegd aan de residentieële vastgoedbevaks, te weten, op heden en hoofdzakelijk:

- minimaal 60 % van de totale waarde van het patrimonium dient geïnvesteerd te zijn in residentieel vastgoed in België om te kunnen genieten van de vrijstelling van roerende voorheffing op het dividend;
- behoudens afwijkingen², mag maximaal 20 % van de totale waarde van het patrimonium geïnvesteerd zijn in één vastgoed geheel;
- schuldgraad gelijk aan maximum 65 % van het totaal van alle activa, onder voorbehoud van de eventuele impact van een variatie van de *reële waarde*;
- indien er in het boekjaar winst gemaakt werd, een uitgekeerd dividend dat minstens overeenstemt met het positieve verschil tussen 80 % van het *gecorrigeerd resultaat*³ en de netto vermindering in de loop van het beoogde boekjaar van de schulden van de vastgoedbevak, onder voorbehoud van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.

VISIE EN EXPERTISE, ONZE TROEVEN



¹ De statutaire rekeningen zijn terug te vinden op pagina's 122-125.

² Tot nog toe werd geen enkele afwijking aangevraagd.

³ Het gecorrigeerd resultaat wordt gedefinieerd in artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en in hoofdstuk 3 van bijlage C hiervan.



Na het elfjarig bestaan van de vastgoedbevak, wenst de Raad van bestuur haar strategie als volgt toe te lichten:

1.1 AANGROEI VAN DE PORTEFEUILLE:

Teneinde de groei en de verjonging van de portefeuille te versnellen zal Home Invest Belgium verdergaan, zoals voorheen, met de selectieve acquisitie van bestaande residentiële vastgoedportefeuilles, maar zal zij vanaf heden ook haar eigen residentiële projecten ontwikkelen. Meer bepaald bieden deze projecten:

- de mogelijkheid om gemakkelijker belangrijke en complete activa te vinden, waarbij men de concurrentie van de verkoop per stuk aan particulieren door promotoren of investeerders omzeilt;
- een hoger aanvangsrendement wegens onbestaande promotormarge;
- de mogelijkheid om het product te beheersen qua geschiktheid voor de huurmarkt alsook qua technische en commerciële eigenschappen;
- het potentieel om bij te dragen tot de verjonging van de portefeuille van vastgoedbeleggingen.

Deze progressieve ontwikkeling van projecten voor eigen rekening zal geschieden binnen het kader van de strikte beperkingen afgelijnd door de Raad, voornamelijk:

- de totale kost van de projecten mag tijdens de verschillende stadia van vooruitgang van de werkzaamheden 25 % van de waarde van de gebouwen in exploitatie niet overschrijden
- één enkel dossier mag 12,5 % van de waarde van de gebouwen in exploitatie niet overschrijden.

Teneinde deze kwalitatieve groei te verzekeren zal de vastgoedbevak haar kennis van de residentiële vastgoedmarkt in België verder aanscherpen, meer bepaald door contacten met gespecialiseerde makelaars en lokale vastgoedexperts.

1.2 Bovendien blijft de **optimalisatie van het verhuurbeheer**, net zoals in het verleden, één van de belangrijkste aandachtspunten. Home Invest Belgium heeft inderdaad een heel groot aantal huurders – op heden meer dan 1 100 – en de kwaliteit van de dienstverlening, zowel administratief, technisch als commercieel, op een kostenbewuste basis, is een essentieel onderdeel van het succes van het bedrijf.

1.3 Tenslotte maakt de **selectieve arbitrage** van de gebouwen van de portefeuille – in principe via verkopen per stuk – op heden een onmisbare pijler uit van het succes van het bedrijf: deze aanpak draagt inderdaad bij tot de verjonging van de portefeuille en haar energieprestaties, terwijl ze ook bijdraagt tot een toename van de return op investering – via belangrijke meerwaarden – in het voordeel van de aandeelhouders. De Raad heeft zich tot doel gesteld om op korte termijn een jaarlijks verkoopvolume van +/- 4% te bereiken van de portefeuille van gebouwen in exploitatie. Binnen deze context hebben deze overdrachten voornamelijk betrekking op:

- gebouwen die te klein geacht worden rekening houdend met hun beheerskosten;
- activa, deelsluitmakend van verschillende portefeuilles die in globo door de vastgoedbevak werden verworven, en die niet passen in haar strategie;
- gebouwen die hun top hebben bereikt in termen van toekomstige waardering of waarvan de return onvoldoende wordt geacht.

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

- een goed onmiddellijk *netto rendement*, gekoppeld aan een meerwaardepotentieel;
- een *minimale omvang* per verrichting: € 3 miljoen voor een gebouw en € 5 miljoen voor een portefeuille;
- de *veiligheid* op technisch vlak (geen risico op grondige renovatiewerken op korte termijn) alsook op commercieel vlak (geen risico op structurele leegstand);
- de *liquiditeit*, zowel wat de lokale huurmarkt betreft, als met betrekking tot het potentieel van verkoop in blok of per afzonderlijke eenheden;
- de *ligging* – strikt beperkt tot België – wordt bevestigd; er wordt prioriteit gegeven aan steden met meer dan 50 000 inwoners met een gezonde economische situatie, een gunstige demografische evolutie en die een aanzienlijke groei van de vastgoedwaarden hebben gekend;
- de *energieprestatie* van de betrokken gebouwen;
- de *duurzaamheid* van het concept, van de materialen en de architectuur (bv.: tijdloze stijl).

De Raad heeft anderzijds recent de **strategie van 'pure player'** van de vastgoedbevak herbevestigd, die erin bestaat hoofdzakelijk in volwaardig residentieel vastgoed voor verhuuring (appartementen, huizen) te investeren, makkelijk te verkopen per stuk en met meerwaardepotentieel, dat zich vertaalt in *positieve variaties in de reële waarde* en op termijn in *effectief te realiseren meerwaarden*.

- De vastgoedbevak weerhoudt echter ook *multifunctionele vastgoedprojecten* (residentieel/commercieel/kantoren) die vaak gekoppeld zijn aan grote herontwikkelingsprojecten in stadscentra, alsook goed ontworpen en gestructureerde studentenwoningen, gelegen in universiteitssteden, en tevens openbare woonprojecten (sociale, 'middenklasse' of 'gesubsidieerd');
- Voor wat investeringen in de *hotelsector* betreft, acht de Raad het niet aangewezen deze activaklasse uit te breiden;
- Evenmin maken investeringen in *gemeubelde appartementen* en *gemeubelde appartementen met dienstverlening* deel uit van de investeringsstrategie; de bijkomende rendabiliteit bij aanvang wordt effectief vaak teniet gedaan door een hogere omloopsnelheid en een lagere bezettingsgraad;
- Tenslotte blijft de Raad bij zijn weigering om massief te investeren in *activa of projecten* zoals rusthuizen, ziekenhuizen of serviceflats, verhuurd op zeer lange termijn, en waarvan de reële waarde voornamelijk afhangt van het rendement dat beleggers verwachten, rendement dat op zijn beurt direct beïnvloed wordt door de evolutie van de rentevoeten die bijzonder laag zijn op dit moment.

2 MARKANTE FEITEN VAN HET BOEKJAAR¹

2.1 NIEUWE INVESTERINGEN

2.1.1. Home Invest Belgium is op 12 februari 2010 overgegaan tot de ondertekening van de definitieve overeenkomsten met de groepen Nexity en Pierre & Vacances betreffende het ontwikkelingsproject van een hotelresidentie met 109 kamers en de renovatie naar 6 appartementen van een oud herenhuis. Dit project is gelegen te Brussel, op de hoek van de Nijverheids- en de Belliardstraat, in het hart van de Europese wijk. De werken werden evenwel in het midden van de zomer onderbroken ingevolge een probleem van contaminatie door de kalk van het beton dat werd gebruikt voor de realisatie van het project. Het betreft meer bepaald één van de 93 werven geïnventariseerd als

verontreinigd ingevolge een manipulatiefout die blijkbaar gebeurd is in een steengroeve van de NV Carmeuse.

Een dading werd afgesloten tussen de verschillende betrokken partijen op het einde van het jaar om dit probleem te regelen. Sinds het begin van de maand januari 2011 zijn de werken voor het verwijderen van het verontreinigd beton aangevat en is de voltooiing van dit project, initieel voorzien voor het eerste kwartaal van 2011, uitgesteld naar het tweede kwartaal van 2012, waarbij dit uitstel in principe geen schadelijke gevolgen zou hebben voor Belliard 21 (100% dochteronderneming van Home Invest Belgium), gezien Nexity IG pré-huur moet betalen op de progressief in dit project geïnvesteerde bedragen.

Overigens is er in de loop van de maand december 2010 gebleken dat Nexity IG, overmacht inroepend, betwist de pré-huur te moeten blijven betalen aan de NV Belliard 21, ter afdekking van de tussentijdse interesten. Belliard 21 heeft derhalve een gerechtelijke procedure ingespannen om deze rechtsbetwisting te beslechten. Intussentijd heeft dit geschil geen invloed op de resultaten van de vastgoedbevak, daar zowel de tussentijdse interesten als de huur worden geactiveerd.

2.1.2. De bouw voor eigen rekening van het gebouw gelegen aan de Jourdanstraat 85 in Sint-Gillis (Brussel), opgestart eind 2009, kon worden opgeleverd begin oktober 2010, zoals voorzien. Ter herinnering, dit gebouw omvat 23 appartementen op de verdiepingen en 1 kleine kantoorruimte en 15 parkingplaatsen op het gelijkvloers en 14 reeds bestaande parkingplaatsen op -1. Op 31 december 2010 waren reeds 21 appartementen verhuurd, aan een huurniveau lichtjes hoger dan de vooruitzichten.

Er dient tevens opgemerkt te worden dat de totale kost van dit nieuwe gebouw, met inbegrip van het terrein, de BTW, honoraria en tussentijdse interesten, € 3,8 miljoen bedraagt, gevoelig lager dan de € 4,2 miljoen, gebudgetteerd en vooraf aangekondigd. Het verwachte bruto huurrendement, na volledige verhuuring, zou logischerwijze meer moeten bedragen dan 9 %, wat aldus een overtuigend bewijs inhoudt voor de aandeelhouders van het nut van de nieuwe strategie weerhouden door de Raad van bestuur.

2.1.3. De renovatie in vier fases van het vastgoedcomplex City Gardens te Leuven, verworven eind 2009, is opgestart in maart 2010 en verloopt bijzonder goed. De eerste fase kon namelijk worden opgeleverd in juli laatstleden en kon volledig gecommercialiseerd worden in een record termijn, en dit aan een

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



hoger huurniveau dan gebudgetteerd. De renovatie van de tweede fase werd beëindigd eind november 2010 en de commercialisering ervan verloopt op een normaal ritme, rekening houdend met de winterperiode die minder gunstig is voor verhuringen. De renovatie van de fases drie en vier zou respectievelijk klaar moeten zijn eind eerste en tweede kwartaal van 2011. Deze investering verloopt dus gunstig en zou een bruto aanvangs-huurrendement moeten opleveren van +/- 6,30 %.

2.1.4 Op 30 november 2010 werden de definitieve overeenkomsten getekend tussen Home Invest Belgium en de aandeelhouders van de NV Masada, met het oog op de inbreng in de vastgoedbevak, via partiële splitsing, van een groot deel van de vastgoedactiva van voormelde vennootschap. Op 31 januari 2011 hebben de algemene vergaderingen van Home Invest Belgium en Masada deze verrichting goedgekeurd (zie hierna sub 5.).

2.2 DE VERKOPEN

Conform de nieuwe strategische beleidslijnen bepaald door de Raad van bestuur werd het programma van verkoop per stuk van bepaalde activa aangezwengeld in de loop van 2010:

2.2.1 de verkoop van de erfpachtrechten voor een resterende duur van +/- 63 jaar op de resterende appartementen en garages in de gebouwen Hottat in Elsene en Milcamps in Schaarbeek kon succesvol afgerond worden tegen het einde van het boekjaar; we herinneren eraan dat de meerwaarden opgebracht door de verkopen in deze twee gebouwen te verwaarlozen zijn (zie financieel jaarverslag 2009, pagina 23);

2.2.2 Home Invest Belgium heeft tevens nieuwe kansen op meerwaarde benut door over te gaan tot twee bijkomende verkopen van handelsruimten gelegen te Nieuwpoort, die een uitkeerbare meerwaarde van € 0,75 miljoen hebben opgebracht;

2.2.3 De vastgoedbevak heeft eveneens de bouwgrond verkocht in Maransart die ze nog in portefeuille had, waardoor een uitkeerbare meerwaarde van € 0,16 miljoen werd gegenereerd, alsook de conciërgewoning aanpalend aan haar eigendom te 's Gravenwezel, met een volledig uitkeerbare meerwaarde van € 64.000.

Aldus hebben de verschillende verkopen van het boekjaar 2010 toegelaten een netto gerealiseerde meerwaarde van in totaal € 2,4 miljoen te boeken, waarvan € 1,1 miljoen deel uitmaakt van het uitkeerbaar resultaat en derhalve aanzienlijk het geconsolideerd uitkeerbaar resultaat aan de aandeelhouders komt versterken voor de periode. De tabel hieronder geeft het belang van deze meerwaarden weer, en dit zowel in vergelijking met de laatste **reële waarde** als met de aanschaffingswaarde van de verkochte panden.

Voor het zesde opeenvolgende jaar, en dit ondanks de duidelijke conjuncturele- en vastgoedterugval midden 2007, tonen de effectief gerealiseerde verkopen het belang aan van de meerwaarden die kunnen gerealiseerd worden door een investering in kwalitatief residentieel vastgoed, uitgevoerd op het juiste moment, in combinatie met een professionele en selectieve arbitrage.

Zoals uitgelegd sub 1 zouden deze arbitrage-verrichtingen aan belang moeten winnen in de toekomst, wat in belangrijke mate

Verkochte gebouwen	Voorwerp van de transactie	Verkoopprijs - transactie-kosten	Aanschaffings-waarde + investeringen	Netto gerealiseerde meerwaarde	Netto gerealiseerde meerwaarde in % t.o.v. aanschaffings-waarde + investeringen	Laatste reële waarde	Netto gerealiseerde meerwaarde in % t.o.v. laatste reële waarde
Nieuwpoort	2 handelsruimten	1 304 685,50	593 624,52	711 060,98	119,78 %	586 397,70	122,49 %
Milcamps	6 appartementen	587 208,66	187 145,60	400 063,06	213,77 %	536 863,53	9,38 %
Hottat	11 appartementen	1 508 603,22	497 192,82	1 011 410,40	203,42 %	1 372 475,18	9,92 %
Maransart	1 bouwgrond	363 314,90	102 726,94	260 587,96	253,67 %	266 666,67	36,24 %
Wiezelo	1 huis	192 481,11	136 000,00	56 481,11	41,53 %	152 727,27	26,03 %
TOTAAL		3 956 293,39	1 516 689,88	2 439 603,51	160,85 %	2 915 130,36	35,72 %

zou moeten bijdragen tot de aangroei van het uitkeerbaar resultaat voor de aandeelhouders.

2.3 POSITIEVE UITKOMST VAN TWEE RECHTSZAKEN TEGEN DE BELGISCHE STAAT

Home Invest Belgium werd in het gelijk gesteld, door vonnissen van 6 oktober 2010, in twee rechtszaken tegen de Belgische staat. Hieruit volgt dat de exit taks betaald in 2006 ingevolge de fusies met de NV's Belliard 205 en Patroonshuis in 2005, die ten onrechte ingekohierd werd ten laste van deze twee vennootschappen, terwijl ze door voormelde fusies vereffend waren, haar zullen teruggestort worden begin 2011 voor een bedrag van € 0,7 miljoen, te vermeerderen met verwijlinteressen van € 0,26 miljoen.

Het eerste van deze bedragen werd geboekt in mindering van de aanschaffingswaarde van de betrokken gebouwen, waardoor hun latente meerwaarde stijgt, terwijl het tweede werd geboekt in de financiële opbrengsten, in de rekeningen van het laatste kwartaal van het boekjaar.

Aangezien de verjaringstermijn in fiscale zaken werd bereikt, is de vastgoedbevak definitief bevrijd van de betaling van deze exit taks.

2.4 ONTPLOFFING IN DE LEOPOLDSTRAAT IN LUIK

Op 27 januari 2010 had een hevige ontploffing plaats in Luik op nr. 18 van de Leopoldstraat, waardoor het vastgoedcomplex waarvan Home Invest Belgium eigenaar is op de nrs. 2 tot 8 in dezelfde straat, werd beschadigd. De noodzakelijke herstellingen werden uitgevoerd in de loop van het boekjaar, gekoppeld aan renovaties van bepaalde installaties. De bezettingsgraad van dit complex die teruggevallen was naar 27,6 % in de loop van het eerste kwartaal van 2010 kon aldus geleidelijk opgetrokken worden, gaande van 60,1 % in het tweede kwartaal, naar 70,1 % in het derde kwartaal en 82 % in het laatste kwartaal van 2010.

2.5 BEZETTINGSGRAAD

Rekening houdend met de stroevere economische conjunctuur bedraagt de gemiddelde bezettingsgraad voor het volledige boekjaar 2010 94,61 %, perfect stabiel in vergelijking met 94,6 % bereikt in 2009. Er dient opgemerkt te worden dat deze bezettingsgraad hoger ligt dan de 93,6 % weerhouden in het kader van de vooruitzichten voor het boekjaar 2010. Er dient tevens aangehaald te worden dat die bezettingsgraad de puur tijdelijke negatieve invloed ondergaat van de projectontwikkelingen

Jourdan 85 en City Gardens (fases 1 et 2), alsook die van het complex gelegen aan de Leopoldstraat in Luik (zie hiervoor sub 2.4), zonder dewelke hij 95,5 % zou gehaald hebben.

2.6 ERKENNING VAN SOCIALE, MILIEU- EN ETHISCHE CRITERIA (cf. : art. 76 van de wet van 20 juli 2004)

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

Aldus heeft de vastgoedbevak bijzondere aandacht besteed aan de energieprestatie van het gebouw Jourdanstraat 85, door de kwaliteit van de thermische isolatie en de zorgvuldige keuze van duurzame, niet modegebonden materialen. Er werden eveneens condensatieketels geplaatst waarvan de meerkost gedeeltelijk gesubsidieerd is voor een bedrag van € 10 600.

3 OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (zie ook hoofdstuk VIII Financiële Staten)

De hieronder opgenomen geconsolideerde jaarrekeningen 2010 werden opgemaakt volgens de 'International Financial Reporting Standards' ('IFRS') en de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. Conform de toepasselijke reglementering heeft de vennootschap beslist het nieuwe boekhoudkundig plan van bijlage C van het KB van 7 december 2010 nog niet toe te passen.



LAMBERMONT



3.1 BALANSEN 2009-2010

GECONSOLIDEERDE BALANS IN IFRS (In €)

		2010	2009
ACTIVA			
I. Vaste Activa		234 721 489	227 160 629
B. Immateriële vaste activa		8 349	1 815
C. Vastgoedbeleggingen		233 344 258	225 625 958
E. Andere materiële vaste activa		41 094	53 236
F. Financiële vaste activa		46 767	105 846
G. Vorderingen financiële leasing		1 281 021	1 373 774
II. Vlottende Activa		4 825 437	7 108 327
A. Activa bestemd voor verkoop		0	2 176 005
C. Vorderingen financiële leasing		92 752	86 947
D. Handelsvorderingen		684 851	1 207 863
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		2 989 647	1 656 784
F. Kas en kasequivalenten		1 036 510	1 964 597
G. Overlopende rekeningen		21 678	16 131
TOTAAL VAN ACTIVA		239 546 926	234 268 956
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN		153 968 037	149 050 809
A. Kapitaal		70 946 880	70 946 880
B. Uitgiftepremies		19 093 664	19 093 664
C. Ingekochte eigen aandelen (-)		-757 323	-757 323
D. Reserves		76 697 294	70 043 381
E. Resultaat			
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		5 416 341	4 321 403
E.2. Resultaat van het boekjaar ⁽²⁾		9 329 651	7 811 649
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-23 784 358	-19 608 464
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-2 974 112	-2 800 381
VERPLICHTINGEN		85 578 890	85 218 147
I. Langlopende verplichtingen		82 171 517	80 011 639
B. Langlopende financiële schulden		78 433 750	76 848 750
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		3 737 767	3 162 889
II. Kortlopende verplichtingen		3 407 373	5 206 508
B. Kortlopende financiële schulden		465 055	835 312
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		2 029 317	3 205 872
E. Andere kortlopende verplichtingen		477 347	692 153
F. Overlopende rekeningen		435 653	473 171
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		239 546 926	234 268 956
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁽¹⁾		2 815 630	2 815 630
Netto inventariswaarde		153 968 037	149 050 809
Netto inventariswaarde per aandeel		54,68	52,94
Schulden volgens KB van 7 december 2010		81 405 470	81 582 087
Schuldgraad		33,98 %	34,82 %

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

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

3.2 TOELICHTING BIJ DE BALANS 2010

3.2.1 Activa

De *immateriële vaste activa*, die betrekking hebben op de investeringen in de Winlris-software van een paar jaar terug, zijn enkel nog voor hun niet-afgeschreven saldo opgenomen. Een nieuwe versie van deze software is in ontwikkeling, wat de verhoging van deze rubriek verklaart in de loop van het boekjaar 2010.

Gedurende het boekjaar is de reële waarde van de *vastgoedbeleggingen* geëvolueerd van € 225,6 miljoen op 31 december 2009 naar € 233,3 miljoen op 31 december 2010, met inbegrip van de projectontwikkelingen, hetzij een lichte groei met 3,4 %, voornamelijk

dankzij:

- de voorlopige oplevering van de eerste twee fases van het project City Gardens te Leuven en de opname ervan in de portefeuille van de vastgoedbevak, waarbij de *reële waarde* van deze twee fases € 10,4 miljoen bedraagt op 31 december 2010;
- de voorlopige oplevering van het gebouw Jourdan 85 in Sint-Gillis, waarvan de *reële waarde* € 6,4 miljoen bedraagt op 31 december 2010;
- diverse renovatiewerken uitgevoerd in onze gebouwen om ze in overeenstemming te houden met de huidige huurmarkt, voor een bedrag van € 0,5 miljoen;
- het saldo afkomstig van de licht positieve variaties van de *reële waarde* van de vastgoedbeleggingen in de loop van het boekjaar 2010;

en dit ondanks:

- de verkoop van 2 handelsruimten in Nieuwpoort, een bouwgrond in Maransart, een conciërgewoning in 's Gravenwezel en 17 appartementen in de gebouwen Hottat en Milcamps (zie hierboven sub 2.2).

De lopende projectontwikkelingen bedragen in totaal € 10,6 miljoen tegenover € 18,4 miljoen op 31 december 2009.

De *financiële vaste activa* bedragen € 0,05 miljoen, een daling van 56 % in vergelijking met vorig jaar, ingevolge een daling van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten door de toepassing van de IAS 39 norm.

De *leasingvorderingen* van € 1,4 miljoen vertegenwoordigen de waarde van de vorderingen die voortvloeien uit de vastgoedleasings voor het gebouw aan de Belgradostraat en voor de Residentie Lemaire, waarbij het deel op lange termijn geboekt wordt in de langlopende activa, en het deel op korte termijn (minder dan een jaar) in de kortlopende activa.

Ingevolge de afsluiting, in de loop van het boekjaar, van de verkopen van de erfpachtrechten op de laatste appartementen in de gebouwen Hottat en Milcamps en van de resterende bouwgrond in Maransart, werd de rubriek *activa bestemd voor verkoop* herleid tot nul.

De *handelsvorderingen* stemmen voor het grootste deel (€ 0,5 miljoen) overeen met de huurvorderingen op de vastgoedbeleggingen, welke 3,64 % vergenwoordigen van de geïnde huren in 2010 en, voor het saldo, met de te ontvangen bedragen in het kader van een verkoopcompromis getekend eind 2010.

De *belastingvorderingen en andere vlottende activa*, toegenomen met 80 % in vergelijking met 2009, omvatten belastingvorderingen (roerende voorheffing op de liquidatieboni, voorafbetaling en recuperatie ingevolge het fiscale geschil aangehaald onder punt 2.3 hierboven) ten belope van € 1,8 miljoen, terwijl het saldo bestaat uit voorschotten aan verschillende mede-eigendommen, alsook uit het korte-termijndeel van de leasingvorderingen.

De *kas- en kasequivalenten* bedragen € 1 miljoen tegenover € 2 miljoen vorig jaar. We dienen hier eraan te herinneren dat de liquiditeiten van de vastgoedbevak bij voorkeur aangewend worden om bepaalde korte-termijn kredieten tijdelijk te minderen eerder dan te beleggen in deposito's of in contanten.

De overlopende rekeningen zijn stabiel op € 0,02 miljoen.

3.2.2 Eigen vermogen en passiva

Op 31 december 2010 bedraagt het *kapitaal* van Home Invest Belgium € 70,9 miljoen vertegenwoordigd door 2 828 542 aandelen, waarvan er 12 912 aangehouden zijn in autocontrole en uitgesloten zijn van de berekeningen per aandeel.

De *reserves* groeien aan met 9,5 %, en bedragen € 76,7 miljoen tegenover € 70 miljoen vorig jaar, voornamelijk dankzij een



aanzienlijke positieve variatie (+ € 8,2 miljoen) van de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen geboekt in de onbeschikbare reserves.

Het *overgedragen resultaat van vorige boekjaren* bereikt heden € 5,4 miljoen, hetzij € 1,92 per aandeel, in vergelijking met € 4,3 miljoen vorig jaar (+ 25,4 %).

Het *resultaat van het boekjaar* bedraagt € 9,3 miljoen, een stijging met 19,4 % vergeleken met 2009. Het stemt overeen met het netto resultaat van het boekjaar verminderd met het netto saldo aan variaties van de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen geboekt onder de reserves.

We dienen eraan te herinneren dat de rubriek '*Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen*' overeenstemt met de correcties aangebracht om van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen te komen tot hun **reële waarde**, volgens de regels opgenomen in de 'Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten' opgenomen in Hoofdstuk VIII Financiële staten hierna. Deze rubriek stijgt aanzienlijk (+ 21,3%), voornamelijk door het afboeken van de mutatierechten op het project Lambermont in het kader van de berekening van de **reële waarde** ervan (gebouw voorheen onderworpen aan BTW).

De *variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva* stemt overeen met de evolutie van de reële waarde van de efficiënte rente-indekkingsinstrumenten in de zin van IAS 39, afgesloten door de vastgoedbelegging. Rekening houdend met een historisch laag blijvende rentevoet op lange termijn, en niettegenstaande het afsluiten van een nieuwe IRS eind 2010, blijft deze negatieve rubriek zo goed als onveranderd op € 3 miljoen in vergelijking met € 2,8 miljoen vorig jaar. Deze rubriek beïnvloedt dus op een negatieve, doch latente manier, het eigen vermogen van Home Invest Belgium, en derhalve de **netto inventariswaarde** per aandeel, ten belope van precies € 1,06.

De *langlopende financiële schulden* stijgen marginaal tot € 78,4 miljoen, in vergelijking met € 76,8 miljoen een jaar eerder (+ 2,1 %), gezien de projectontwikkelingen ruim gefinancierd konden worden met liquiditeiten afkomstig van de gerealiseerde verkopen.

De *kortlopende financiële schulden* bedragen € 0,5 miljoen tegenover € 0,8 miljoen in 2009 en omvatten voornamelijk de ontvangen huurgaranties en de provisies voor kosten ontvangen van de huurders. Geen enkele kredietlijn vervalt in 2011.

De *handelsschulden en andere kortlopende schulden* verminderen van € 3,2 miljoen vorig jaar naar € 2 miljoen in 2010. Ze omvatten de schulden aan leveranciers voor € 1,1 miljoen, vooruitbetaalde huren voor een bedrag van € 0,3 miljoen, schulden inzake vennootschapsbelasting voor € 0,4 miljoen en tenslotte exit-taksschulden voor een bedrag van € 0,2 miljoen.

De *andere kortlopende passiva* bedragen € 0,48 miljoen tegenover € 0,69 miljoen vorig jaar, en omvatten de dividenden van vorige boekjaren, nog niet opgeëist door de aandeelhouders, voor € 0,1 miljoen.

De *overlopende rekeningen* blijven stabiel op € 0,44 miljoen en omvatten voornamelijk het aandeel van opgevraagde huren die betrekking hebben op het volgend boekjaar, alsook de interesten van de financiële kosten.

Tenslotte bedraagt de **netto inventariswaarde** per aandeel¹ € 54,68 en vertoont een mooie stijging van 3,3 % in vergelijking met die op 31 december 2009 (€ 52,94), en dit niettegenstaande de negatieve maar éénmalige impact van de eliminatie van de mutatierechten op het Lambermont-complex (- € 2,5 miljoen) op het einde van het boekjaar (zie hierboven).

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

3.3 RESULTATEN 2009-2010

	2010	2009
I. Huurinkomsten	14 253 402	13 895 469
III. Met verhuur verbonden kosten	-137 465	-219 846
NETTO HUURRESULTAAT	14 115 937	13 675 622
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	106 657	87 602
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	370 467	366 730
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 458 373	-1 255 773
VASTGOEDRESULTAAT	13 134 688	12 874 181
IX. Technische kosten	-1 097 433	-1 261 645
X. Commerciële kosten	-535 683	-480 575
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-265 738	-197 475
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 419 884	-1 492 323
(+/-) Vastgoedkosten	-3 318 738	-3 432 018
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9 815 950	9 442 163
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-641 319	-518 191
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (A)	9 174 630	8 923 972
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (B)	2 439 604	1 288 364
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (C)	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (D)	3 876 459	270 644
OPERATIONEEL RESULTAAT (E)	15 490 693	10 482 980
XIX. Financiële opbrengsten	412 723	271 082
XX. Interestkosten	-2 201 999	-2 241 000
XXI. Andere financiële kosten	-582 350	-424 747
(+/-) Financieel Resultaat	-2 371 625	-2 394 665
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (F)	13 119 068	8 088 315
XXII. Vennootschapsbelasting	87 042	-6 022
(+/-) Belastingen	87 042	-6 022
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP (G)	13 206 110	8 082 294
Netto resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap, per aandeel	4,69	2,92
Netto courant resultaat=(G) - (B) - (C) - (D)	6 890 047	6 523 285
Netto courant resultaat per aandeel	2,45	2,36
Netto courant resultaat exclusief IAS39	7 344 977	6 821 677
Netto courant resultaat exclusief IAS39 per aandeel	2,61	2,47
Resultaat op de portefeuille =(B) +(C) +(D))	6 316 063	1 559 009
Resultaat op de portefeuille per aandeel	2,24	0,56
Uitkeerbaar resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap ⁽¹⁾	8 509 343	7 695 513
Uitkeerbaar resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap per aandeel	3,02	2,78
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	2 815 630	2 764 079 ⁽²⁾
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁽³⁾	2 815 630	2 815 630
Voorgesteld dividend ⁽⁴⁾	2,75	2,43
Bedrijfsmarge	69,85 %	69,32 %
Operationele marge voor belastingen	51,79 %	50,72 %
Netto courante marge	52,46 %	50,67 %
Payout ratio ⁽⁵⁾	90,99 %	87,28 %

⁽¹⁾ Dit uitkeerbaar resultaat wordt berekend op geconsolideerde basis. Op 31 december 2010 bedraagt het statutair uitkeerbaar resultaat volgens het KB van 7 december 2010 € 8 733 629 of € 3,09 per aandeel (inclusief aandelen in autocontrole) op 31 december 2010.

Op 31 december 2009 bedroeg dit € 7 915 526 of € 2,85 per aandeel. Alle andere verwijzingen naar het uitkeerbaar resultaat in dit document betreffen het geconsolideerd uitkeerbaar resultaat.

⁽²⁾ Het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen houdt pro rata rekening met de 109 111 aandelen die dividendgerechtigd zijn geworden vanaf 1 juni 2009 en de 12 177 aandelen die dividendgerechtigd zijn geworden vanaf 1 juli 2009. De 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole werden hiervan afgetrokken (IAS33, alinea 20).

⁽³⁾ Het totaal aantal aandelen in omloop bedraagt 2 828 542, waarvan 12 912 aandelen Home Invest Belgium in autocontrole werden afgetrokken (IAS33, alinea 20). Men bekomt aldus 2 815 630 aandelen op het einde van de periode.

⁽⁴⁾ Het dividend wordt op basis van het statutair resultaat bepaald.

⁽⁵⁾ Dividend / uitkeerbaar resultaat.



3.4 TOELICHTING BIJ DE RESULTATEN 2010

3.4.1 Het netto huurresultaat

De *huurinkomsten* bedragen € 14,3 miljoen tegenover € 13,9 miljoen in 2009, een lichte stijging (+ 2,7 %), voornamelijk ingevolge de opname in de portefeuille in de loop van het tweede semester van 2010 van de fases 1 en 2 van het complex City Gardens en het gebouw Jourdan 85, maar ook, in mindere mate, ingevolge de erosie van de huren door de gerealiseerde verkopen tijdens het boekjaar.

De *met verhuur verbonden kosten* dalen gevoelig (- 37,5 %) tot € 0,14 miljoen, gezien de waardeverminderingen op handelsvorderingen sterk gedaald zijn, dankzij nieuwe beheersprocedures ingevoerd in 2009.

Het *netto huurresultaat* bedraagt aldus € 14,1 miljoen tegenover € 13,7 miljoen een jaar eerder (+ 3,22 %).

3.4.2 Het vastgoedresultaat

De *huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder* bestaan voornamelijk uit de onroerende voorheffingen betaald door de vastgoedbevak en bedragen € 1,5 miljoen, een stijging met 16,1 % in vergelijking met 2009. Een deel van deze voorheffingen (€ 0,4 miljoen) kon echter doorgerekend worden aan bepaalde huurders, conform te toepasselijke wetgeving (handelsruimtes, kantoren, rusthuizen). Bijgevolg bedraagt het vastgoedresultaat € 13,1 miljoen tegenover € 12,9 miljoen een jaar eerder, hetzij een stijging met 2 %.

3.4.3 De vastgoedkosten

De *technische kosten* omvatten de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar en de renovatiekosten. Ze bedragen € 1,1 miljoen in totaal of een daling van 13 % in vergelijking met € 1,3 miljoen in 2009 dankzij de gunstige impact van een nieuw opvolgingssysteem ingevoerd in het begin van het jaar.

De *commerciële kosten* bedragen € 0,5 miljoen, of een stijging met 11,5 % in vergelijking met een jaar eerder. Ze omvatten de commissielonen betaald aan de vastgoedmakelaars voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de gedeelde kost van plaatsbeschrijvingen, alsook de erelonen van advocaten

aangesteld in het kader van een strikt beheer van de verhuring van de portefeuille.

De *kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen* van € 0,27 miljoen, gestegen met 34,6 %, zijn de kosten die de vastgoedbevak moet dragen bij leegstand. Ze zijn dus een direct gevolg van de bezettingsgraad en van de leegstaande panden. Hun sterke stijging in 2010 is te verklaren door een gewijzigde berekeningswijze die een additionele doch éénmalige kost tot gevolg heeft van € 0,07 miljoen.

De *beheerskosten vastgoed* vertegenwoordigen de personeels- en werkingskosten, de honoraria van het Uitvoerend management en die betaald aan de NV Estate & Concept voor het beheer van het complex Résidences du Quartier Européen. Ze bedragen € 1,4 miljoen tegenover € 1,5 miljoen een jaar eerder, een lichte daling (- 4,85 %) ondanks de groei van de portefeuille.

In totaal dalen de *vastgoedkosten* licht tot € 3,3 miljoen in vergelijking met € 3,4 miljoen vorig jaar (- 3,30 %) en dit, niettegenstaande de omvang van de portefeuille en het aantal te beheren huurcontracten.

3.4.4 Het operationeel vastgoedresultaat

Het operationeel vastgoedresultaat bedraagt aldus € 9,8 miljoen, of een stijging met 3,96 % in vergelijking met het resultaat van € 9,4 miljoen opgetekend in 2009.

3.4.5 Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

De *algemene kosten* van de vastgoedbevak omvatten alle kosten die geen direct verband houden met de exploitatie van de gebouwen en het beheer van de vennootschap. Ze omvatten voornamelijk de kosten verbonden aan de beursnotering en aan het bijzonder juridisch statuut van de vastgoedbevak (NYSE Euronext Brussels, controleautoriteiten, abonnementstaks bij de FOD Financiën, ...), de erelonen van de Commissaris, adviseurs, de erkende vastgoedexpert van de vastgoedbevak, van de deponhoudende bank en van de Promotoren van de vastgoedbevak. Ze bedragen € 0,64 miljoen, gestegen met 23,8 % in vergelijking met 2009.

Hieruit komt een *operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille* van € 9,2 miljoen, hetzij een verbetering met 2,8 % in vergelijking met 2009.

3.4.6 Het operationeel resultaat

Het *resultaat op de portefeuille* is terug ruim positief (+ € 6,3 miljoen). Het verhoudt zich gunstig tot het negatieve resultaat van € - 0,5 miljoen in 2008 en tot het licht positieve van € 1,6 miljoen in 2009. Het is enerzijds te verklaren door een terug duidelijk positief geworden variatie van de *reële waarde* van de vastgoedbeleggingen ten belope van € 3,9 miljoen (€ 0,28 miljoen in 2009), maar ook door de belangrijke gerealiseerde meerwaarden die evolueren van € 1,3 miljoen in 2009 naar € 2,4 miljoen in 2010, een nieuwe stijging van 89,4 % (reeds + 52,4 % in 2009). Dit aanzienlijk resultaat toont voor het zesde opeenvolgende jaar aan dat Home Invest Belgium erin slaagt meerwaarde te scheppen in het belang van haar aandeelhouders.

Het *operationeel resultaat* (na het in rekening brengen van het resultaat op de portefeuille) bedraagt aldus € 15,5 miljoen, een significante stijging met 47,8 % in vergelijking met € 10,5 miljoen in 2009.

3.4.7 Het financieel resultaat

De *financiële opbrengsten* van € 0,41 miljoen omvatten de ontvangen interesten, de leasingvorderingen en de opbrengsten van de indekkingsinstrumenten. Deze rubriek neemt toe (+ 52,3 %) voornamelijk dankzij de moratoire interesten verschuldigd door de Belgische Staat ingevolge de ontlastingen in de fiscale geschillen hierboven aangehaald sub 2.3.

De *interestkosten* dalen zeer lichtjes (- 1,74 %) ingevolge de daling van de rentevoeten.

De *andere financiële kosten* nemen toe met 37,1 %, van € 0,4 miljoen naar € 0,6 miljoen. Ze omvatten de negatieve variatie van de reële waarde van een *IRS callable*, afgesloten in juni 2009, voor € -0,45 miljoen, beschouwd als inefficiënt in de zin van IAS 39.

In totaal blijft het financieel resultaat (negatief) quasi gelijk op € - 2,4 miljoen (- 0,96 %).



3.4.8 Het netto resultaat – Het netto courant resultaat – Het uitkeerbaar resultaat

Na het ten laste nemen van de financiële kosten en de belastingen groeit het netto resultaat van Home Invest Belgium van € 8,08 miljoen in 2009 naar € 13,21 miljoen in 2010, hetzij een vooruitgang met 63,4 % (reeds + 53,2 % in 2009). Het *netto courant resultaat* stijgt ook van € 6,52 miljoen naar € 6,89 miljoen (+ 5,6 %), met een *netto courante marge* die gaat van 50,67 % vorig jaar naar 52,46 % eind 2010, terwijl het uitkeerbaar resultaat stijgt van € 7,7 miljoen naar € 8,5 miljoen (+ 10,6 %).

3.4.9 De evolutie van de marges

Na een terugval van de marges in 2009, wordt 2010 opnieuw gekenmerkt door een reële verbetering, hetzij,

- de *operationele marge*: 69,85 % tegenover 69,32 %
- de *operationele marge voor belastingen*: 51,79 % tegenover 50,72 %
- de *netto courante marge*: 52,46 % tegenover 50,67 %.

Deze gevoelige verbetering kon bekomen worden dankzij het professionele en dynamische beheer van de vennootschap, op het vlak zowel van haar operationele inkomsten als van haar uitgaven.

3.5 Bestemming van het resultaat

Het *geconsolideerd uitkeerbaar resultaat*¹ bedraagt € 8,5 miljoen tegen € 7,7 miljoen vorig jaar, een aangroei van 10,6 %.

¹ Het statutair uitkeerbaar resultaat berekend conform het KB van 7/12/2010 bedraagt € 8 733 629, een groei van bijna 10 %.



Het stemt overeen met een gewogen gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen, gestegen met 1,87 %, van 2 764 079 stuks in 2009 tot 2 815 630 stuks in 2010.

Er werd geen enkel bedrag aan de wettelijke reserve toegevoegd. Tijdens het boekjaar heeft zich geen enkele gebeurtenis voorgedaan, die het aanleggen van voorzieningen in de zin van de IFRS-normen zou rechtvaardigen.

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

- om een totaalbedrag **over te dragen** van € 1 775 446
 - om bij wijze van vergoeding van het kapitaal een **dividend uit te keren** van € 2,75 per aandeel, hetzij € 7 778 491¹
- Totaal € 9 553 936**

Het aldus voorgestelde dividend volgt de voorschriften van artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de boekhouding van de vastgoedbevaks, doordat het hoger is dan het vereiste minimum van 80 % van de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto meerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht, verminderd met de netto daling van de schulden van de vennootschap tijdens het boekjaar, zoals ook blijkt uit de statutaire jaarrekening. Dit wettelijk minimum bedraagt € 6 986 903.

Volgens de toepasselijke wetgeving is dit bruto dividend gelijk aan het netto, vanwege het bijzondere statuut van Home Invest Belgium als vastgoedbevak die ten minste 60 % van haar portefeuille in residentiële gebouwen investeert die in België gelegen zijn. Ter herinnering, deze specifieke fiscale bepalingen inzake de vrijstelling van roerende voorheffing van 15 % zijn in 1995 uitgevaardigd, ter compensatie enerzijds van het feit dat de onroerende voorheffing niet kan doorgerekend worden aan huurders van residentiële gebouwen, en anderzijds, omwille van het niveau van de beheerskosten van een residentieel vastgoedpatrimonium, dat veel hoger ligt dan de beheerskosten van bedrijfsvastgoed, zoals kantoren of retail.

In geval van goedkeuring door de Algemene vergadering, zal het dividend betaalbaar zijn vanaf 13 mei 2011 door automatische storting aan de aandeelhouders op naam en aan de houders

van gedematerialiseerde effecten, en aan de loketten van BNP Paribas Fortis Bank, tegen afgifte van coupon nr. 14 onthecht van het actuele saldo van aandelen aan toonder.

3.6 OVEREENSTEMMING VAN HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR MET DE RUBRIEK E2

Op statutair niveau:

• Netto resultaat:	€ 13 430 396
• Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen:	€ - 3 876 459
Saldo:	€ 9 553 936
Dit saldo is verdeeld als volgt:	
• Dividend:	€ 7 778 491
• Over te dragen:	€ 1 775 446

Op geconsolideerd niveau:

• Netto resultaat:	€ 13 206 110
• Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen:	€ - 3 876 459
Saldo:	€ 9 329 651
Dit saldo is verdeeld als volgt:	
• Dividend:	€ 7 742 983
• Over te dragen:	€ 1 586 668

3.7 DEELNEMINGEN

Home Invest Belgium verklaart als enige deelnemingen te bezitten:

- de aandelen van de NV Home Invest Management (HIM), haar 100 % dochteronderneming sinds 27 februari 2004;
- 600 aandelen van de NV Belliard 21 aangehouden sinds 23 september 2009, waarbij het saldo van het kapitaal van laatstgenoemde, hetzij 20 aandelen, eigendom zijn van Home Invest Management.

3.8 EIGEN AANDELEN IN BEZIT

Home Invest Management NV, 100% dochteronderneming van Home Invest Belgium, houdt op de afsluitingsdatum van het boekjaar 2010 in totaal 12 912 aandelen van Home Invest Belgium aan. Op deze datum waren deze aandelen statutair gewaardeerd aan € 58,65 per aandeel of een totaal van € 757 322,67.

¹ Dit dividend is bepaald op basis van de statutaire jaarrekening.

3.9 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

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

Evenmin heeft in de loop van 2010 enige transactie plaatsgevonden inhoudende een potentieel belangenconflict in de zin van artikel 24 van het KB van 10 april 1995.

3.10 VERGOEDING VAN DE COMMISSARIS

De Commissaris, Karel Nijs, ontving erelonen voor een totaal bedrag van € 51 205,34 BTW incl., uitgesplitst als volgt:

- Bezoldiging van de Commissaris: € 31 218
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de Commissaris:
 1. Andere controleopdrachten: € 9 075
 2. Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten: € 8 393,66
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(-sen) verbonden is (zijn):
 1. Belastingadvies-opdrachten: € 2 518,68

3.11 RISICOFACTOREN

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

3.12 INFORMATIE IN HET KADER VAN ARTIKEL 119, 6° VAN HET WETBOEK VENNOOTSCHAPPEN

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

4 BESTUURSORGANEN

4.1 EVOLUTIE VAN DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

4.1.1 De Gewone algemene vergadering van 4 mei 2010 is overgegaan tot:

- de hernieuwing van het mandaat van Mevr. Ghislaine Darquennes als bestuurder, voor drie jaar, waarbij haar mandaat zal eindigen na afloop van de Gewone algemene vergadering van 2013;
- de hernieuwing van het mandaat van Dhr. Michel Pleeck als bestuurder, voor drie jaar, waarbij zijn mandaat zal eindigen na afloop van de Gewone algemene vergadering van 2013, en
- de hernieuwing van het mandaat van Dhr. Guillaume Botermans als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 526 ter van het Wetboek Vennootschappen, voor zes jaar, waarbij zijn mandaat zal eindigen na afloop van de Gewone algemene vergadering van 2016.

4.2.2 Ontslag – Coöptatie – Benoeming – Bedanking

Conform artikel 9 alinea 3 van de statuten van de vastgoedbevak, heeft de Raad van bestuur tijdens zijn zitting van 18 augustus 2010 akte genomen van het ontslag van Mevrouw Ghislaine Darquennes en is overgegaan tot haar vervanging door coöptatie van de Heer Johan Van Overstraeten, waarvan de coöptatie ter bekrachtiging wordt voorgelegd aan de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2011 (cf. 4.2.3 hierna).

Daarnaast, heeft de Heer Michel Pleeck, bestuurder en Voorzitter van de Raad van bestuur begin 2011 te kennen gegeven een einde te willen stellen aan zijn bestuurdersmandaat na afloop van de Gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 3 mei 2011, aangezien zijn mandaat als onafhankelijk bestuurder de limiet van 12 jaar heeft bereikt.

De Raad houdt eraan zijn welgemeende dank te betuigen aan Mevrouw Ghislaine Darquennes en de Heer Michel Pleeck voor hun aanzienlijke bijdrage tot de beursintroduktie van Home Invest Belgium in juni 1999, tot haar constante en niet aflatende opgang gedurende haar twaalfjarig bestaan en voor hun actieve en opbouwende medewerking in de vergaderingen van de Raad en de verschillende comités van de vennootschap.

Tenslotte heeft de Raad van bestuur op 25 februari 2011 in



zijn midden de Heer Guy Van Wymersch-Moons benoemd tot nieuwe Voorzitter van de Raad van bestuur¹. Zijn mandaat zal aanvangen na afloop van de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2011, dus na beëindiging van het mandaat van de Heer Michel Pleeck die vanaf 4 mei 2011 de titel van Ere-Voorzitter van de vastgoedbevak zal dragen.

4.2.3 Er wordt voorgesteld aan de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2011 om over te gaan tot:

- de bekrachtiging van de benoeming van de Heer Johan Van Overstraeten als bestuurder ter vertegenwoordiging van de groep VOP; zijn mandaat heeft aanvang genomen door coöptatie op 18 augustus 2010 en zal eindigen na afloop van de Gewone algemene vergadering van 2013;
- de benoeming van de Heer Eric Spiessens als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 526 ter van het Wetboek Vennootschappen, voor een periode van vier jaar, waarbij zijn mandaat zal eindigen na afloop van de Gewone algemene vergadering van 2015;
- de benoeming van de Heer Koen Dejonckheere als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 526 ter van het Wetboek Vennootschappen, voor een periode van vier jaar, waarbij zijn mandaat zal eindigen na afloop van de Gewone algemene vergadering van 2015;
- en tenslotte, in het kader van het gelijkstellen van de duur van de bestuurdersmandaten, de verlenging van het mandaat van de Heer Johan Van Overstraeten tot na afloop de Gewone algemene vergadering van 2015.

4.2 OPRICHTING VAN EEN BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

Het *Benoemings- en remuneratiecomité*, functie tot dan uitgeoefend door de Raad van bestuur in zijn geheel, en formeel opgericht eind 2009, werd ingevoerd op 12 februari 2010. Het wordt voorgezeten door Michel Pleeck, bestuurder en Voorzitter van de Raad, en bestaat uit Guillaume Botermans en Luc Delfosse, beiden onafhankelijke bestuurders. De Raad heet de Heer Guy Wymersch-Moons aangesteld als nieuw lid van dit Comité.

4.3 UITBREIDING VAN HET UITVOEREND MANAGEMENT

Zoals aangekondigd in het Financieel jaarverslag 2009 werd het Uitvoerend management van de vastgoedbevak, tot op heden enkel waargenomen door de Gedelegeerde bestuurder Xavier Mertens, uitgebreid sinds 21 januari 2010 met Jean-Luc Colson, CFO, als vaste vertegenwoordiger van de ebvba Ylkatt.

5 GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

PARTIËLE SPLITSING VAN DE NV MASADA

Op 31 januari 2011 hebben de Buitengewone algemene vergaderingen van Home Invest Belgium en de NV Masada de partiële splitsing goedgekeurd van laatstgenoemde vennootschap, bestaande uit een inbreng in Home Invest Belgium van een residentieel vastgoedpatrimonium ter waarde van € 8,5 miljoen (zie hierboven sub 2.1.4.). Door deze verrichting neemt het eigen vermogen van de vastgoedbevak toe met € 6,1 miljoen, via de uitgifte van 102 792 nieuwe aandelen met een uitgifteprijs van € 59,7146 per aandeel. De nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 1 februari 2011. De Raad van bestuur is van oordeel dat deze verrichting aanzienlijk zal bijdragen tot de resultaten van de volgende drie boekjaren, met name dankzij de ingeschatte meerwaarden op het verkoopprogramma per stuk van sommige van de ingebrachte gebouwen. Ze versterkt bovendien nogmaals het eigen vermogen en draagt aldus bij tot het groeipotentieel voor de toekomst.

UITBREIDING VAN HET UITVOEREND MANAGEMENT

Bij de aanvang van het boekjaar 2011 werd het Uitvoerend management nogmaals uitgebreid met Filip Van Wijnendaele, die de effectieve leiding vervoegt als COO, als vaste vertegenwoordiger van de ebvba FVW Consult, waarbij de ingangsdatum van zijn contract nog dient vastgesteld te worden. Home Invest Belgium beschikt aldus over drie effectieve leiders en voldoet zo ruimschoots aan de bepalingen van de Wet van 20 juli 2004 en meer in het bijzonder aan die van artikel 38 (effectieve leiding).

¹ Deze aanstelling en benoemingen zijn voorgesteld onder voorbehoud van goedkeuring door de CBFA.

6 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE HEBBEN BIJGEDRAGEN TOT DE ONTWIKKELING VAN DE ACTIVITEITEN VAN HOME INVEST BELGIUM

Tijdens haar meer dan elfjarig bestaan heeft de vastgoedbevak haar vastgoedportefeuille van bij de aanvang meer dan verviervoudigd. Enkele belangrijke realisaties liggen aan de oorsprong van deze aanzienlijke groei:

- de fusie met de NV Mons Real Estate in april 2001
- de fusie met de NV Les Résidences du Quartier Européen in mei 2002
- de verwerving van het gebouw Cours Saint-Michel in juli 2002
- de inbreng van drie gebouwen van de groep AXA Belgium, vergoed met nieuwe aandelen van de vastgoedbevak in december 2003
- de aankoop sleutel-op-de-deur van het complex Giotto, opgeleverd in maart 2005
- de fusie met de NV Belliardstraat 205 en de NV Patroonshuis in mei 2005
- de aankoop sleutel-op-de-deur van de Residentie Colombus, opgeleverd in oktober 2007
- de fusie met de NV Immobilière du Prince d'Orange in mei 2006
- de toename van het eigen vermogen met € 31,6 miljoen, door de uitgifte van 619 380 nieuwe aandelen in oktober 2006
- de fusie met de NV Investim en de NV Immobilière Van Volxem in mei 2007
- de partiële splitsing met de NV VOP en de fusie met de NV JBS, in mei 2008
- de fusie met de BVBA ERIV Mechelen en de NV Les Erables Invest in mei 2009
- de fusie met de NV Alltherm in mei 2010 en de herontwikkeling in vier fases van dit complex in de loop van de boekjaren 2010 et 2011
- de ontwikkeling voor eigen rekening van het gebouw Jourdan 85, opgeleverd in oktober 2010.



7 ACTIVITEITEN OP HET GEBIED VAN ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

8 INFORMATIE OMTRENT HET BESTAAN VAN OMSTANDIGHEDEN DIE MOGELIJKS EEN BELANGRIJKE INVLOED KUNNEN HEBBEN OP DE ONTWIKKELING VAN DE VASTGOEDBEVAK

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

De doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake financieel risicobeheer, de blootstelling van de vennootschap aan krediet-, prijs-, liquiditeits- en thesaurierisicos alsook de indekkingsinstrumenten en hun aanwending, zijn beschreven in hoofdstuk 1 Risicofactoren.

9 INFORMATIE IN HET KADER VAN ARTIKEL 34 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 14 NOVEMBER 2007 BETREFFENDE DE VERPLICHTINGEN VAN EMITTENTEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE ZIJN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELINGEN OP EEN GERELEMENTEERDE MARKT¹

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:

- 1 Op 31 december 2010 was het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium vertegenwoordigd door 2 828 542 gewone aandelen², volledig volstort, zonder vermelding van nominale waarde.
- 2 Er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen inzake de overdracht van de aandelen.
- 3 Er zijn geen houders van effecten met bijzondere controlerechten.
- 4 Er is geen systeem van aandeelhouderschap voor het personeel.

5 Er is geen wettelijke of statutaire beperking op de uitoefening van het stemrecht.

6 Voor zover bekend aan Home Invest Belgium, bestaan er geen akkoorden tussen aandeelhouders die kunnen uitmonden in beperkingen op de overdracht van de effecten of de uitoefening van het stemrecht.

7 De regels van toepassing 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, zijn deze zoals voorschreven door de toepasselijke wetgeving -in het bijzonder het Wetboek van Vennootschappen-, de wet van 20 juli 2004 met betrekking tot bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks – alsook de statuten van Home Invest Belgium. Deze statuten wijken niet af van voornoemde wettelijke bepalingen.

8 Conform artikel 6 van de statuten is de Raad van bestuur gemachtigd om:

- in één of meerdere keren het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal (artikel 6.2 van de statuten) ten belope van maximaal € 70 392 471,38, waarbij deze machtiging is toegekend voor een duur van 5 jaar die is ingegaan op 12 juni 2008; er is geen gebruik gemaakt van deze machtiging gedurende het boekjaar 2010. Op 31 december 2010 bedroeg het nog beschikbare toegestane kapitaal € 69 022 824,50.
- eigen aandelen in te kopen of in pand te nemen binnen de grenzen van artikel 6.3 van de statuten, dat voorziet:
 - a) enerzijds, de mogelijkheid om, gedurende een periode van 5 jaar die is ingegaan op 31 mei 2010, aandelen van de vennootschap te kopen tegen een eenheidsprijs van minstens 80 % van de laatste gepubliceerde netto inventariswaarde en van maximum 105 % van deze waarde, met een maximum van 10 % van het totaal van de uitgegeven aandelen, en
 - b) anderzijds, de mogelijkheid om, gedurende een periode van 3 jaar die is ingegaan op 15 juni 2010, aandelen van de vennootschap te verwerven, wanneer deze aankoop noodzakelijk is ter voorkoming van ernstige en nakende schade voor deze laatste.

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

² Waarvan 12 912 aandelen in autocontrole.

Er dient opgemerkt te worden dat Home Invest Management, een 100 % dochteronderneming van Home Invest Belgium, op 31 december 2010, 12 912 aandelen van Home Invest Belgium bezat;

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

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

Voor een detail van de voorwaarden en modaliteiten van de statutaire bepalingen waarnaar hierboven wordt verwezen: zie de statuten van Home Invest Belgium weergegeven in hoofdstuk X "Permanent document" hierna.

10 BELEGGERSPROFIEL VOOR HOME INVEST BELGIUM AANDELEN

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

Deze twee categorieën investeerders kunnen namelijk geïnteresseerd zijn in een belegging in Home Invest Belgium aandelen, niet enkel door verwerving van aandelen via de beurs, maar ook door overdrachten van vastgoedactiva, aangehouden, rechtstreeks of via bijzondere constructies, waarbij het kan gaan zowel over inbreng in natura van gebouwen of aandelen van vastgoedvennootschappen, fusie van een vastgoedvennootschap met de vastgoedbevak of nog de volledige of partiële splitsing van een vastgoedvennootschap, gevolgd door een fusie met inbreng in de vastgoedbevak.

In vergelijking met het directe bezit van residentiële panden heeft een belegging in Home Invest Belgium aandelen een dubbel voordeel:

- men is verlost van de moeilijkheden die residentieel vastgoedbeheer - commercieel, administratief, financieel en

technisch - met zich meebrengen;

- men geniet van de voordelen eigen aan dit type belegging: een goede spreiding van het investeringsrisico, professionalisme van het beheer, een verbeterde liquiditeit via de beursgenoteerde aandelen, een grote transparantie inzake Corporate Governance en gunstige juridische en fiscale bepalingen.

11 KWIJTING AAN DE BESTUURDERS EN DE COMMISSARIS

De Raad van bestuur stelt de Algemene vergadering van aandeelhouders voor om bij afzonderlijke stemming kwijting te verlenen aan de bestuurders en de Commissaris voor de uitoefening van hun mandaat tijdens boekjaar afgesloten op 31 december 2010.

12 BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN DE INTERNE CONTROLESYSTEMEN EN HET RISICOBEBEER

Een beschrijving van de voornaamste kenmerken van de interne controlesystemen en het risicobebheer is weergegeven onder punt 2 van hoofdstuk VII "Corporate Governance verklaring" van dit financieel jaarverslag.

13 REMUNERATIEVERSLAG

Het remuneratieverslag is integraal weergegeven onder punt 6 van hoofdstuk VII "Corporate Governance verklaring" van dit financieel jaarverslag.

14 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BEHEERSVERSLAG

De commissaris heeft onderhavig beheersverslag doorgenomen en heeft bevestigd dat de verstrekte inlichtingen geenszins incoherent zijn met de informatie waarvan hij kennis heeft gekregen in het kader van zijn mandaat.

Zijn verslag is vervat in het verslag over de geconsolideerde jaarrekening, weergegeven onder punt 8 van de Financiële staten hierna.



HOME INVEST OP DE BEURS¹



EEN VERDERE TOENAME MET 10%

1 NOTERING EN VERGELIJKINGEN

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

Begin 2010 bedroeg de eerste slotkoers € 54,98. De koers van het aandeel Home Invest Belgium is vervolgens vrij stabiel gebleven tot op het einde van het eerste semester, behalve een kortstondige daling eind mei na de onthechting van coupon nr.13; vervolgens werd een continue stijgende trend opgetekend in de loop van het tweede semester van het boekjaar (+/- 10% stijging), waarbij de maximum koers van € 61,5 werd bereikt op 24 en 29 december; het aandeel sloot het boekjaar af aan € 60,5 op 30 december 2010.

Deze nieuwe vooruitgang van 10 % over het volledige jaar 2010, na een stijging van 21 % in 2009, staat in spectaculair contrast met de return van de BEL 20 index (+0,6 %), maar we dienen te herinneren aan het feit dat deze index reeds sterk gestegen was in 2009 (+27 %) na over het volledige jaar 2008 gedaald te zijn met meer dan 40 % terwijl het aandeel Home Invest Belgium slechts met 9 % daalde.

Aan een koers van € 60,5 bedraagt het netto rendement op basis van het dividend van € 2,75 voorgesteld aan de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2011, 4,55 %, hetzij meer dan 125 basispunten boven het huidige rendement van de OLO op 5 jaar².

Vorig jaar beliep het netto rendement voor de aandeelhouder, gemeten op dezelfde manier, een quasi identiek niveau van 4,48 %.

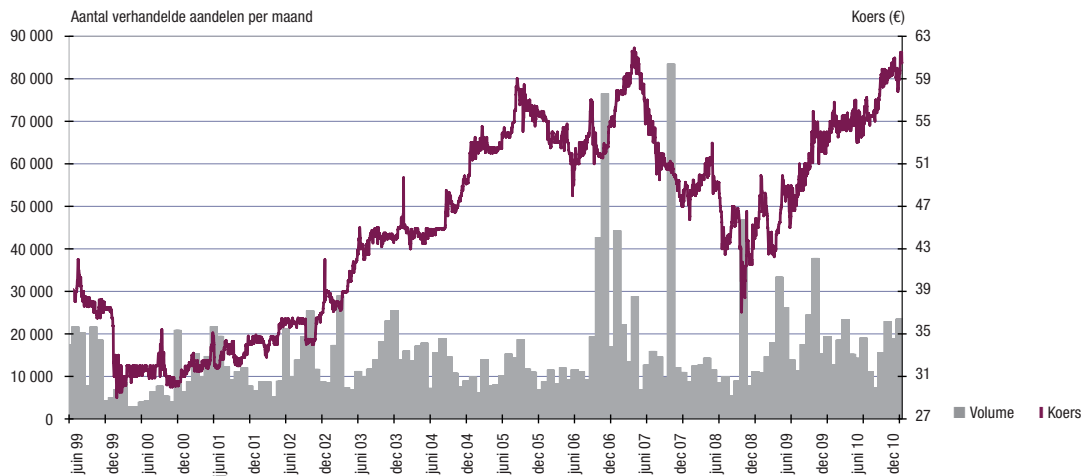
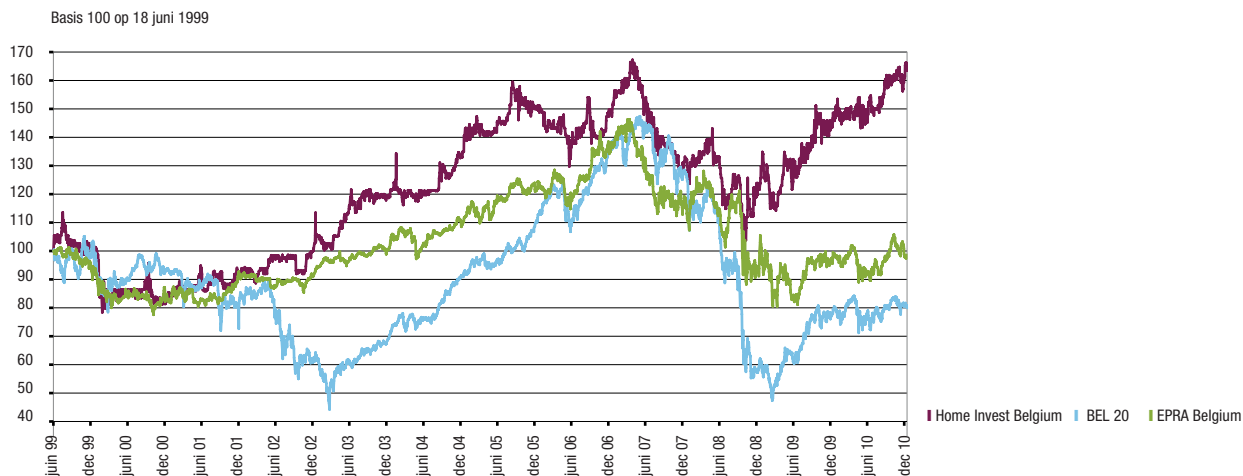


¹ Dit hoofdstuk maakt geen deel uit van de elementen die onderworpen werden aan de controle van de Commissaris.

² Gemiddeld rendement van de OLO op 5 jaar op 4 februari 2011: 3,30 %



EVOLUTIE VAN DE KOERS SINDE DE BEURSINTRODUCTIE 1999-2010

VERGELIJKING BEURSEVOLUTIE: HOME INVEST BELGIUM - BEL20 - EPRA BELGIUM INDEX SINDE DE BEURSINTRODUCTIE¹

Gemeten sinds 18 juni 1999, eerste noteringsdag van het aandeel, tot 31 december 2010, is de beursprestatie van het aandeel Home Invest Belgium beter geweest, en zelfs merkkelijk beter, dan die van de EPRA Belgium index of de BEL20, in het bijzonder in de loop van de boekjaren 2009 en 2010.

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

2 NETTO INVENTARISWAARDE EN DISAGIO

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS TEN OPZICHTE VAN DE NETTO INVENTARISWAARDE



De *netto inventariswaarde* per aandeel wordt elk kwartaal berekend en bekendgemaakt via een persbericht en vermelding op de website www.homeinvestbelgium.be.

Deze waarde heeft in de loop van het boekjaar 2010 een beperkte stijging van 3,3 % gekend in vergelijking met haar niveau bij de aanvang van het boekjaar, te weten van € 52,94 naar € 54,68 op 31 december 2010.

Deze positieve evolutie die meer uitgesproken was tijdens het laatste kwartaal kan voor het overgrote deel toegewezen worden, enerzijds aan de latente meerwaarden bij de waardebepaling van de projectontwikkelingen City Gardens (fases 1 en 2) en Jourdan 85 bij hun voorlopige oplevering, en voor het saldo aan de toename van de rubriek overgedragen resultaat.

EVOLUTIE VAN DE NETTO INVENTARISWAARDE PER AANDEEL

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	-(1)
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
31/12/2009	52,94
31/12/2010	54,68

⁽¹⁾ Verlenging van het boekjaar van eind mei naar eind december.



Hierbij dient opgemerkt dat de **netto inventariswaarde** per aandeel 59 % hoger blijft dan haar niveau - € 34,46 - bij de beursintroductie in juni 1999. Die evolutie weerspiegelt de kwaliteit van de door Home Invest Belgium verworven vastgoedinvesteringen en van het beheer van haar activa, zowel wat onderhoud-renovatie als timing van verkoop per afzonderlijke eenheden betreft.

Home Invest Belgium haalt namelijk voordeel uit:

- enerzijds, het feit opgericht geweest te zijn op het beste moment van de cyclus voor het residentiële vastgoed, namelijk in juni 1999, en sindsdien aanzienlijk haar portefeuille te hebben ontwikkeld door verwerving van kwaliteitsactiva;
- en anderzijds, het feit altijd de voorkeur te hebben gegeven aan volwaardig residentieel vastgoed - appartementen, studio's en eengezinswoningen - dat een substantieel potentieel aan meerwaarde biedt op middellange termijn, alsook een uitstekende risicospreiding.

Het aandeel Home Invest Belgium werd verhandeld met een premie tegenover de gepubliceerde **netto inventariswaarde**, en dit in de loop van het volledige boekjaar 2010. Op 30 december 2010 bedroeg de slotkoers € 60,5 (€ 54,30 op 31 december 2009) wat een premie inhoudt van 10,6 % in vergelijking met de **netto inventariswaarde** op het einde van het boekjaar. Deze premie illustreert ten volle het herwonnen vertrouwen van de aandeelhouder in de prestaties van een investering in Home Invest Belgium aandelen.



BIRCH HOUSE

3 KERNCIJFERS VAN HET AANDEEL OP 31 DECEMBER 2010

Zo'n 201 493 Home Invest Belgium effecten werden verhandeld in de loop van het boekjaar 2010 hetzij gemiddeld 833 effecten per beursdag tegenover 241 645 effecten in 2009 (986 per beursdag), wat overeenstemt met meer dan 7 % van de aandelen van de vastgoedbevak toegelaten tot beursnotering.

Deze lichte daling van de velociteit is wellicht een illustratie van het vertrouwen van de aandeelhouder – zowel institutioneel of privé - in Home Invest Belgium aandelen. Dit vertrouwen verklaart zich enerzijds door een hernieuwde interesse van beleggers voor het product vastgoedbevak in het algemeen en de investeringsstrategie van Home Invest Belgium in het bijzonder, en anderzijds door het zeer lage niveau van de interest opgebracht door andere beleggingsproducten.

Aantal uitgegeven aandelen:	2 828 542
Aantal aandelen toegelaten tot beursnotering:	2 828 542
Marktkapitalisatie o.b.v. slotkoers:	€ 171,1 miljoen
Slotkoers:	€ 60,50
Hoogste koers:	€ 61,50 (29 december 2010)
Laagste koers:	€ 53,00 (17 mei 2010)
Gemiddelde koers:	€ 56,60
Jaaromzet:	201 493 (tegen 241 645 in 2009 en 157 037 in 2008)
Gemiddeld maandelijks volume:	16 791 (tegen 20 137 in 2009 en 13 086 in 2008)
Gemiddeld dagelijks volume:	833 (tegen 986 in 2009 en 685 in 2008)
Velociteit ¹⁾ :	13,85 % (tegen 16,69 % in 2009 en 11 % in 2008)
Netto dividend:	€ 2,75 per aandeel
Bruto dividendrendement ²⁾ (%):	4,55%

¹⁾ Aantal verhandelde aandelen / free float.

²⁾ Bruto dividend gelijk aan netto dividend / slotkoers.



GIOTTO

4 DIVIDENDBELEID

Home Invest Belgium wil haar aandeelhouders op lange termijn een stijgend dividend bieden, minstens gelijk aan, zoniet boven de inflatie. Tussen 2000 en 2010 is het netto dividend gestegen van € 1,96 naar € 2,43 per aandeel, of een stijging van bijna 24 % over negen jaar of tevens een gemiddelde jaarlijkse toename van 2,67 %. Gedurende diezelfde periode bedroeg “de gezondheidsindex” 2,19 % op jaarbasis.

Voor het boekjaar 2010 wordt een dividend van € 2,75, een toename met 13,2 % in vergelijking met de € 2,43 betaald voor het boekjaar 2009, voorgesteld door de Raad van bestuur aan de Gewone algemene vergadering van aandeelhouders, waarbij de payout ratio op een heel redelijk niveau van 91 %¹ blijft.

Deze sterke groei van het dividend werd mogelijk gemaakt door de toename van het volume aan arbitrages op de portefeuille, waarvoor de Raad een objectief van +/- 4 % per jaar heeft bepaald. Zoals besproken onder punt 1 van hoofdstuk IV, zou dit nieuwe beleid vanaf heden merkkelijk moeten bijdragen tot de groei van de uitkeerbare winst.

Tot slot dient nog opgemerkt dat een niet-onaanzienlijk deel van de winst van de eerste elf boekjaren elk jaar opnieuw werd overgedragen, om op heden, na uitkering, op geconsolideerd niveau € 2,49 per aandeel² te belopen, wat zou toelaten de curve van de toekomstige dividenden af te vlakken, mochten de omstandigheden op de huurmarkt moeilijker worden.

¹ De statutaire payout ratio bedraagt 89,1 %.

² Berekeningen op geconsolideerde basis en na winsttoewijzing van de resultaten voor 2010.



5 RETURN VOOR DE AANDEELHOUDER

De rendabiliteit van een belegging wordt gemeten, zowel in termen van het rechtstreeks rendement dat ze oplevert, als in termen van stijging van de **netto inventariswaarde** die ze op de lange termijn kan optekenen. De combinatie van deze twee componenten vormt de jaarlijkse **return** van de belegging.

In het geval van een vastgoedbevak is het onmiddellijke rendement weliswaar belangrijk, maar maakt de capaciteit om meerwaarde te doen ontstaan, het echte kwaliteitskenmerk uit voor de toekomst.

De **return** voor de aandeelhouder van Home Invest Belgium, die zijn dividenden *niet elk jaar geherinvesteerd zou hebben*, bedraagt gemiddeld 11,10 % per jaar voor de periode 1999/2010, niettegenstaande de lage **return** genoteerd in de loop van de boekjaren 2008 en 2009.

Voor de aandeelhouder die op de beursintroduktie ('IPO' of 'Initial Public Offering') in juni 1999 intekende en die elk jaar al zijn dividenden in Home Invest Belgium aandelen *geherinvesteerd zou hebben*, bedraagt het interne rendement¹ van zijn investering ('IRR' of 'Investment Rate of Return') berekend over deze periode van elf jaar, 13,76 % en dit ondanks de zwakke prestatie in de loop van de boekjaren 2008 en 2009.

Bovendien mag deze return niet zomaar worden vergeleken met die van de meeste andere vastgoedbevaks, omdat hun return berekend wordt vóór aftrek van een roerende voorheffing van 15 % op de dividenden, terwijl Home Invest Belgium niet aan die voorheffing onderworpen is volgens de geldende wetgeving.

	Return (€) ⁽¹⁾	Netto inventariswaarde (exclusief dividend)	Waarde- toename	Bruto/netto dividend	Return per aandeel ⁽²⁾	Return per aandeel voor de aandeelhouder in % ⁽³⁾
GECONSOLIDEERDE REKENINGEN IN IFRS	31/12/2010	51,93	1,42	2,75	4,17	8,26 %
	31/12/2009	50,51	0,16	2,43	2,59	5,14 %
	31/12/2008	50,35	-2,17	2,36	0,19	0,36 %
	31/12/2007	52,52	3,21	2,3	5,51	11,17 %
	31/12/2006	49,31	3,35	2,24	5,59	12,16 %
	31/12/2005	45,96	4,17	2,19	6,36	14,47 %
STATUTAIRE REKENINGEN IN BELGIAN GAAP	31/12/2005	46,91	4,24	3,47	7,71	11,41 % ⁽⁴⁾
	31/05/2004	42,67	4,13	2,16	6,29	16,32 %
	31/05/2003	38,54	1,15	2,13	3,28	8,77 %
	31/05/2002	37,39	0,44	2,07	2,51	6,79 %
	31/05/2001	36,95	1,19	2,02	3,21	8,98 %
	31/05/2000	35,76	1,3	1,96	3,26	9,46 %
	01/06/1999	34,46	-	-		

⁽¹⁾ Op basis van geconsolideerde cijfers vanaf 2005.

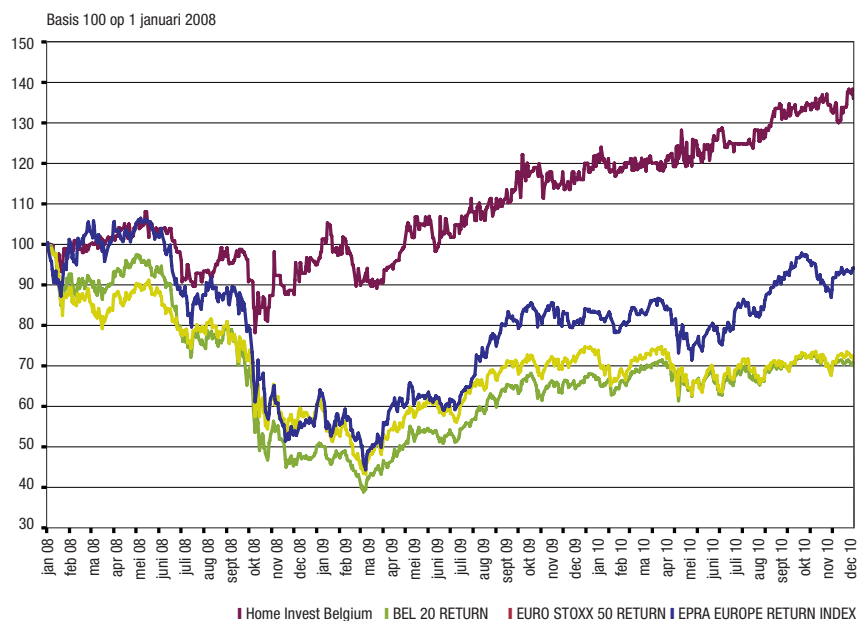
⁽²⁾ Dividend van het boekjaar plus aangroei van de netto inventariswaarde gedurende het boekjaar.

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

⁽⁴⁾ Herleid naar twaalf maanden (12/19°).

¹ De IRR berekent het rendement op het geïnvesteerd kapitaal.

VERGELIJKING VAN DE EVOLUTIE VAN DE RETURN VAN HOME INVEST BELGIUM TEN OPZICHTE VAN DE VASTGOEDRETURN- EN DE BEURSRETURNINDEXEN¹



De kwaliteit van de return van een belegging in Home Invest Belgium aandelen wordt gestaafd door de grafiek hierna, die de uitstekende prestatie weergeeft – gemeten in termen van return – van het Home Invest Belgium aandeel in vergelijking met de returnindexen van de BEL20, Eurostoxx 50 en EPRA Europe.

Het is opmerkelijk om vast te stellen dat ondanks de context van zware economische crisis in 2008 en 2009, deze return grotendeels positief is gebleven over die periode.



LAMBERMONT

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



6 AANDEELHOUDERSCHAP – FREE FLOAT

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders op naam van Home Invest Belgium weer, alsook degenen die een transparantieverklaring publiceerden overeenkomstig de door de onderneming ontvangen verklaringen (toestand op 31 januari 2011):

Aandeelhouders	Aantal aandelen	% van het kapitaal
Groep VOP * ⁽¹⁾	622 632	21,24 %
Stavos Luxembourg SA	622 448	21,23 %
COCKY NV	92	0,00 %
Mr Liévin Van Overstraeten	92	0,00 %
AXA Belgium * ⁽²⁾	429 164	14,64 %
De Federale Verzekeringen *	105 296	3,59 %
Groep ARCO * ⁽³⁾	102 575	3,50 %
Arcopar CVBA	77 575	2,65 %
Auxipar NV	25 000	0,85 %
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan *	102 792	3,51 %
Dhr Serge Van Overtveldt	51 396	1,75 %
Mevr Patricia Henry de Frahan	51 396	1,75 %
Andere aandeelhouders op naam	113 536	3,87 %
Totaal gekend	1 475 995	50,35 %
Free Float	1 455 339	49,65 %
Algemeen totaal	2 931 334	100,00 %

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

⁽¹⁾ Stavos Luxembourg SA wordt voor 100 % gecontroleerd door de stichting naar Nederlands recht 'Stichting Administratiekantoor Stavos', waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 2517JK 's Gravenhage, President Kennedylaan 19. Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Liévin Van Overstraeten en Cocky NV hebben een akkoord gesloten om in gezamenlijk overleg te handelen bij de uitoefening van hun stemrecht.

⁽²⁾ AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA NV.

⁽³⁾ Arcopar cvba en Arcoplus cvba vormen een consortium. Auxipar NV bevindt zich onder de gezamenlijke controle van Arcopar cvba (en haar dochteronderneming Arcofin cvba) en Arcoplus cvba.

Ter herinnering: artikel 8 van de statuten van Home Invest Belgium voorziet uitdrukkelijk dat elke aandeelhouder die, hetzij opwaarts hetzij neerwaarts, de respectieve drempels van 3 %, 5 % of een veelvoud van 5 % van het kapitaal bereikt, de 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 aldus 49,65 % van het totale kapitaal dat vertegenwoordigd wordt door 2 931 334 aandelen op 31/01/2011.

De vastgoedbevak is niet in handen van en/of gecontroleerd door een dominante 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 van dezelfde stemrechten.

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

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

7 AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

- Jaarlijks communiqué over het boekjaar 2010 3 maart 2011
- Gewone algemene vergadering over het boekjaar 2010,
Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 31 maart 2011 3 mei 2011
- Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2010 13 mei 2011
- Halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2011 31 augustus 2011
- Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 30 september 2011 17 november 2011
- Jaarlijks communiqué over het boekjaar 2011 2 maart 2012
- Gewone algemene vergadering over het boekjaar 2011,
Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 31 maart 2012 2 mei 2012
- Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2011 15 mei 2012



JOURDAN 85



VASTGOEDVERSLAG¹



GALERIE DE L'ANGE

RESIDENTIEEL VASTGOED OM IN TE **LEVEN**

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



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



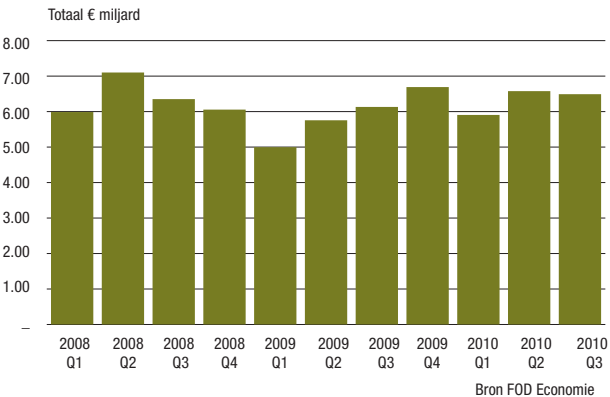
1 TOESTAND VAN DE RESIDENTIËLE VASTGOEDMARKT IN BELGIË

(Expertiseverslag van Winssinger & Vennoten NV op 31 december 2010)

Investerings in de Belgische residentiële markt

Het totale investeringsniveau in residentieel vastgoed in 2010 bedroeg € 18,97 miljard, wat een stijging van 12,4 % vertegenwoordigt in vergelijking met het niveau genoteerd in 2009 (over dezelfde periode). De Belgische residentiële vastgoedmarkt laat dus een toename zien van de geïnvesteerde bedragen op jaarbasis. Zoals blijkt uit Figuur 1 en het detailoverzicht per kwartaal, kunnen we evenwel stellen dat de Belgische residentiële vastgoedmarkt een stabilisatiefase heeft bereikt.

FIGUUR 1: INVESTERINGEN IN BELGISCH RESIDENTIEEL VASTGOED



Deze stabilisatiefase kan deels verklaard worden door de overwaardering van Belgisch residentieel vastgoed (de meest overgewaardeerde markt ter wereld volgens de OESO), die de traditionele herlanceringsfase na de zomervakantie zou kunnen afgeremd hebben. Evenwel, werd een groot aantal hypothecaire leningen (Figuur 10) afgesloten in 2010 gezien hun bodemniveau. De NBB stelde inderdaad een hypotheekrente op lange termijn (meer dan 10 jaar) vast van 3,82 % in december 2010, wat overeenstemt met het minimumniveau sinds de NBB cijfers ter beschikking stelt (2003) en een daling van 60 basispunten sedert eind 2009.

Jaarlijkse evolutie (%)	2009	2010	2011
BBP	-2,7	1,7	2,0
Privé consumptie	-0,2	1,6	1,8
Inflatie	-0,1	2,1	2,0
Rentevoet lange termijn	3,91	3,84	3,03

Bron: Oxford Economics



GIOTTO



CLOS DE LA PEPINIERE

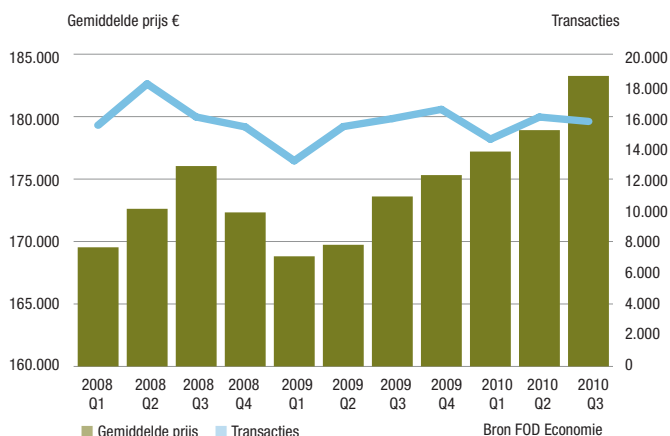
¹ De cijfers van het NIS zijn één van de belangrijkste bronnen voor het opmaken van dit rapport. Op heden (1 februari 2011) zijn deze niet verder geactualiseerd dan tot en met het derde kwartaal van 2010. Aldus zal dit rapport zich beperken tot de NIS gegevens betreffende de eerste drie kwartalen van 2010. Om redenen van coherentie zullen de vergelijkingen met 2009 ook enkel gebaseerd zijn op de eerste drie kwartalen van 2009.

Zoals aangetoond door de analyses per type vastgoed hieronder, is een toename van de activiteit merkbaar bij drie van de vier onderzochte types.

GEWONE WOONHUIZEN:

De gemiddelde prijs van gewone woonhuizen is constant geëvolueerd sinds het eerste kwartaal van 2009; de globaal genoteerde evolutie is 8,56 %, met een top van €183 260 bereikt in het derde kwartaal van 2010. Op jaarbasis bedraagt de evolutie 5,5 %. Het aantal transacties in gewone woonhuizen in 2010 bedraagt 46 222.

FIGUUR 2: GEMIDDELDE PRIJS EN TRANSACTIES IN GEWONE WOONHUIZEN



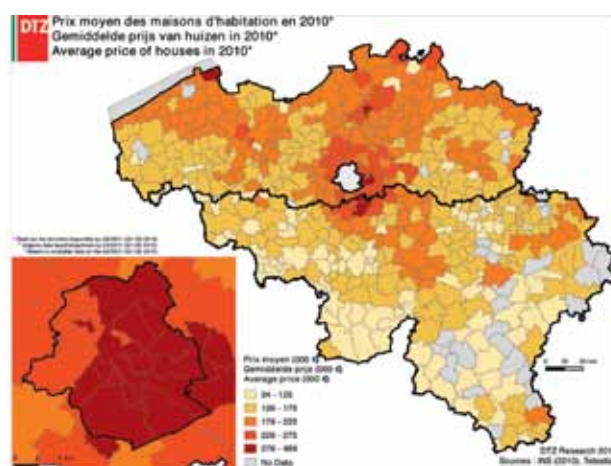
Volgens de cijfers van de FOD Economie haalt de prijs van een gewoon woonhuis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2010 gemiddeld € 339 920, of een stijging met meer dan 11,62 % in vergelijking met 2009. Zoals aangetoond door Figuur 3, vertonen enkel een paar gemeenten ten Westen van Brussel een gemiddelde prijs lager dan € 276 000 in 2010.

De gemiddelde prijs van gewone woonhuizen in het Vlaams Gewest bedraagt €190 984 in 2010, hetzij een vooruitgang van 4,42 % in vergelijking met 2009. Zoals aangetoond door de kaart (Figuur 3), situeren de hoogste prijzen zich voornamelijk rond de Brusselse en Antwerpse periferie, alsook op de as die hen verbindt. Bepaalde kustgemeenten noteren eveneens

hoge prijzen. De meest betaalbare prijzen daarentegen blijven gesitueerd in de provincies Limburg en West-Vlaanderen.

De prijs van gewone woonhuizen gelegen in het Waals Gewest bereiken gemiddeld €137 886 in 2010, of een stijging met 3,87 % in vergelijking met 2009.

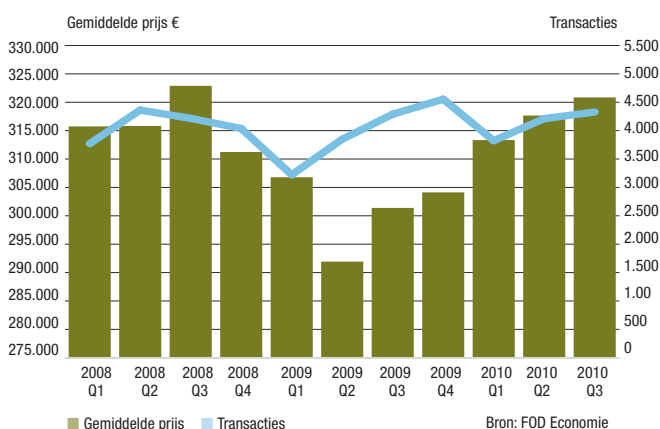
FIGUUR 3



VILLA'S, LUXE-HUIZEN:

De toename van de prijs van villa's en luxe-huizen is er gekomen met een lichte vertraging en begon in het 2^e kwartaal van 2009. Ze is ook minder krachtig aangezien ze 4,5 % bedraagt sinds die periode. De gemiddelde prijs bevindt zich op € 320 849 op het einde van de geanalyseerde periode. Het aantal transacties in villa's en luxe huizen in 2010 bedraagt 12 363.

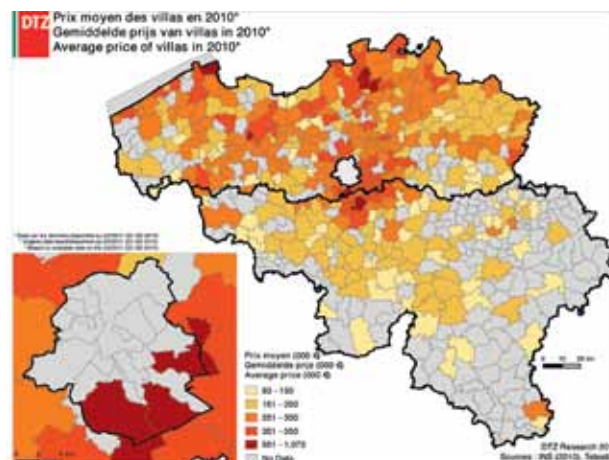
FIGUUR 4: GEMIDDELDE PRIJS EN TRANSACTIES IN VILLA'S EN LUXEHUIZEN



De gemiddelde prijs van villa's bedroeg € 891 713 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2010, wat een daling van 0,49 % betekent in vergelijking met 2009. Zoals aangetoond in Figuur 5 werden evenwel heel weinig transacties genoteerd in dit segment in Brussel, en enkel voor een paar gemeenten gelegen in het Zuid-Oosten waar het aanbod het grootst is.

De gemiddelde prijs van luxe-huizen en villa's in het Vlaams Gewest bedroeg € 339 179 in 2010, een vooruitgang met 5,70 % vergeleken met 2009. De geografische spreiding van de

FIGUUR 5



prijzen in dit segment is minder duidelijk dan die voor gewone woonhuizen. Het betreft namelijk vaak weinig geconcentreerde woonentiteiten.

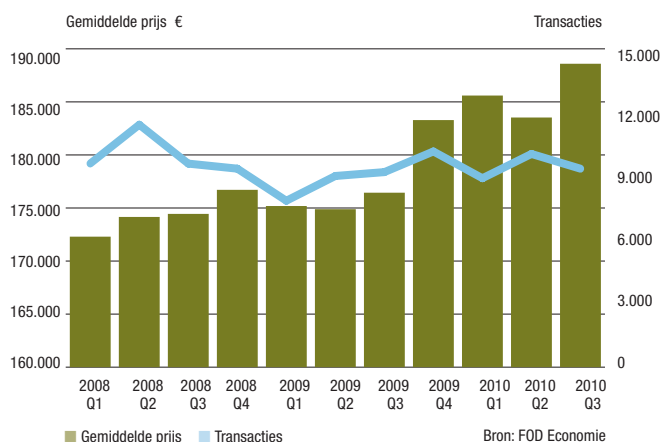
De gemiddelde prijs van villa's in het Waals Gewest bedraagt € 255 381, een stijging met 5,41 % in vergelijking met 2009 (Figuur 5). Een enkele Waalse gemeente slaagt erin de categorie erboven (meer dan € 550 000) te vervoegen: Lasne met een gemiddelde prijs van € 578 079 in 2010.



APPARTEMENTEN:

De globale vooruitgang van de prijzen waargenomen voor appartementen is 7,65 % sinds 2009, hetzij veel belangrijker dan voor de twee vorige segmenten. De gemiddelde prijs bedraagt € 188 594 eind 2010. Het aantal transacties in appartementen in 2010 beloopt 28 302.

FIGUUR 6: GEMIDDELDE PRIJS EN TRANSACTIES IN APPARTEMENTEN



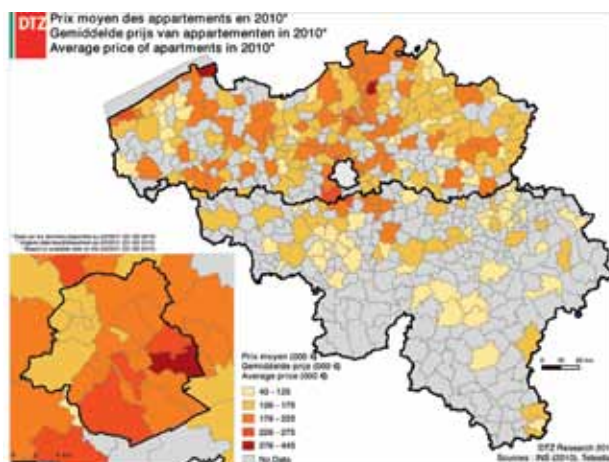
Voor de Brusselse appartementen bedroeg de gemiddeld waargenomen prijs in 2010 €199 053, hetzij een stijging met 8,17 % in vergelijking met 2009. De hoogste gemiddelde prijs werd genoteerd in Sint-Pieters-Woluwe met een niveau van € 302 525.

In het Vlaams Gewest bedroeg het gemiddelde € 190 810 in 2010, wat een stijging van 5,65 % aantoonde in vergelijking met 2009. Slechts twee gemeenten slagen erin de limiet van € 275 000 te overschrijden, namelijk Schilde en Knokke-Heist.

De gemiddelde prijs van appartementen in het Waals Gewest is gestegen in vergelijking met 2009 (+ 1,76 %) om €144 032 te bereiken. Wallonië wordt gekenmerkt door een laag aantal transacties in dit segment met amper 4 183 verkopen, of 15 % van het totaal. Dit wordt aangetoond in Figuur 7 waar veel gemeenten aangeduid zijn in grijs.



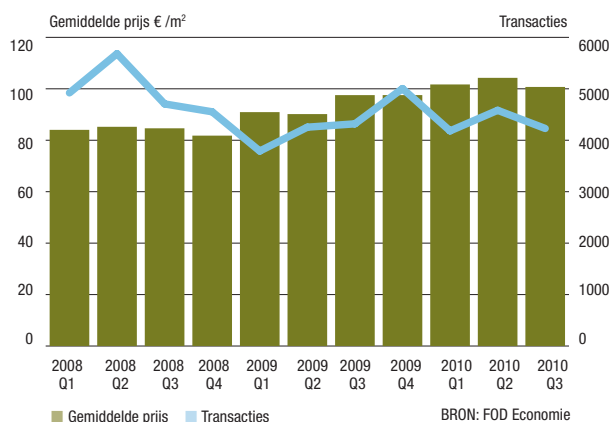
FIGUUR 7



BOUWGRONDEN:

De globale prijsstijging voor bouwgronden bedraagt 10,77 % sinds 2009. De gemiddelde prijs is € 101/m² in het derde kwartaal van 2010. Het aantal transacties in dit segment bedraagt 13 123 in 2010.

FIGUUR 8: GEMIDDELDE PRIJS EN TRANSACTIES IN BOUWGRONDEN

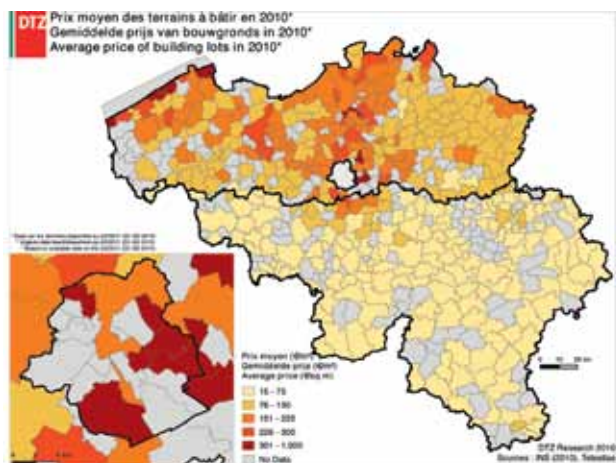


De bouwgronden in het Vlaams Gewest noteren op hun beurt een gemiddelde prijs van € 154 /m², hetzij een vooruitgang met 4,17 % in vergelijking met 2009. Antwerpen en bepaalde kustgemeenten zijn het duurst.

Om af te sluiten, kunnen we aangeven dat de prijs van bouwgronden in het Waals Gewest vooruit is gegaan met 7,43 % in vergelijking met 2009 en gemiddeld € 47/m² bedraagt, een heel stuk onder de niveaus waargenomen in het Vlaams en Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Figuur 9). Slechts een handvol Waalse gemeenten noteren een gemiddelde prijs van meer dan 75 €/m².

De gemiddelde prijs van bouwgronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2010 bedraagt € 445/m², hetzij een toename met 69,85 % in vergelijking met 2009.

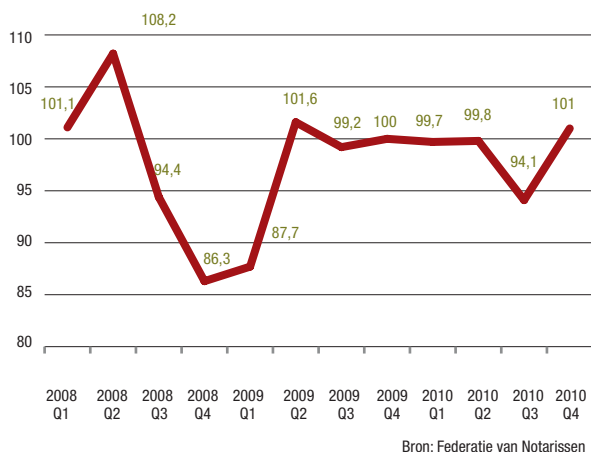
FIGUUR 9



BESLUIT

In vergelijking met 2009, was 2010 globaal gezien positief inzake geïnvesteerde volumes, alsook inzake het aantal genoteerde transacties in de residentiële vastgoedmarkt. Dit is voornamelijk te wijten aan een druk die werd waargenomen op de rentevoeten gedurende het ganse jaar (Figuur 11). Volgens de Federatie van Notarissen eindigt 2010 op een flink gestegen activiteitsniveau, ondanks een tijdelijke daling waargenomen in het derde kwartaal (met als voornaamste oorzaak de maand september die niet aan de verwachtingen voldeed) (Figuur 10).

FIGUUR 10: INDEX VAN DE VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË



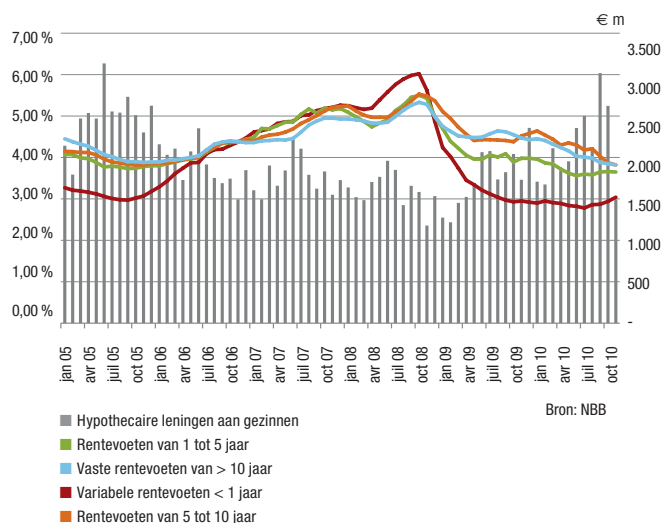
De gemiddelde prijs van gewone woonhuizen is het hoogst in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Gevolgd door Waals-Brabant, de Antwerpse agglomeratie evenals de Belgische kust. Globaal gezien nemen we een belangrijke stijging waar van de gemiddelde prijs van gewone woonhuizen in 2010 alsook een toename van het aantal transacties.

De markt van luxe-huizen in België heeft globaal gezien in 2010 een stijging gekend van de prijzen en het aantal transacties in vergelijking met vorig jaar.

De appartementen hebben over het algemeen een belangrijke stijging gekend van de gemiddeld prijsniveau en het aantal transacties. We merken bovendien op dat de hoogst gewaardeerde gemeenten zich situeren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in Antwerpen, evenals langs de kust.

Tenslotte hebben de bouwgronden in 2010 dezelfde trend gevolgd in België met zowel een stijging van de prijzen als het aantal transacties in vergelijking met 2009. De duurste zijn gelegen aan de kust, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (voor zover beschikbaar) en in Antwerpen en Gent.

FIGUUR 11: EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN VOOR NIEUWE VASTGOEDCONTRACTEN EN VAN DE BEDRAGEN TOEGEKEND AAN DE GEZINNEN



2 VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT OVER HET BOEKJAAR 2010

'Mevrouw, Mijnheer,

Betreft: Waardering op 31 december 2010

In overeenstemming met de wettelijke en statutaire bepalingen hebben wij de eer om u onze mening te geven over de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van de vastgoedbevak HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2010.

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

Zoals gebruikelijk, hebben 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 enkele toetsing naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, of een onderzoek omtrent 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 daartoe voor elke aankoop van een gebouw, een technische en juridische due diligence uitvoeren.

De investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze 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 aard en indeling zich lenen tot een verkoop per afzonderlijke eenheden: door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken; deze bedragen 10 % in het Vlaams Gewest en 12,50 % in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest;
- voor de andere gebouwen van de portefeuille: door van de investeringswaarde 2,5 % af te trekken als deze waarde meer dan € 2 500 000 bedraagt, en de volledige transactiekosten, aan de voormelde tarieven van 10 % en 12,50 %, als hun investeringswaarde minder dan € 2 500 000 bedraagt.

Analyse van de verwezenlijkte verkopen op de Belgische markt tijdens de jaren 2003 tot en met 2005, leert dat de gemiddelde transactiekost 2,5 % bedraagt voor gebouwen met een investeringswaarde van meer dan € 2 500 000.

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

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

- 1) De portefeuille bestaat voor 90,50 % uit residentiële gebouwen, waarvan 2,62 % rusthuizen, 7,28 % handelsruimten en 2,21 % kantooroppervlakten¹.

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

- 2) De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op **31 december 2010** bedraagt 94,02 %¹.
- 3) Het gemiddeld niveau van ontvangen of gewaarborgde huur is 11,22 % hoger dan de op heden normale geschatte huurwaarde voor het vastgoedpatrimonium.

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen we dat de **investeringswaarde** van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op **31 december 2010 € 246 558 323** (tweehonderd zesenvieftig miljoen vijfhonderd achteenvijftig duizend driehonderd drieëntwintig euro) bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op **31 december 2010**, overeenstemmend met de **reële waarde** ('fair value') in de zin van de IAS/IFRS normen, zou aldus **€ 222 773 965**² (tweehonderd tweeëntwintig miljoen zevenhonderd drieënzeventig duizend negenhonderd vijfenzeventig euro) bedragen.

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 2 februari 2011

WINSSINGER & ASSOCIES SA'

Fabian Daubechies MRICS
Director

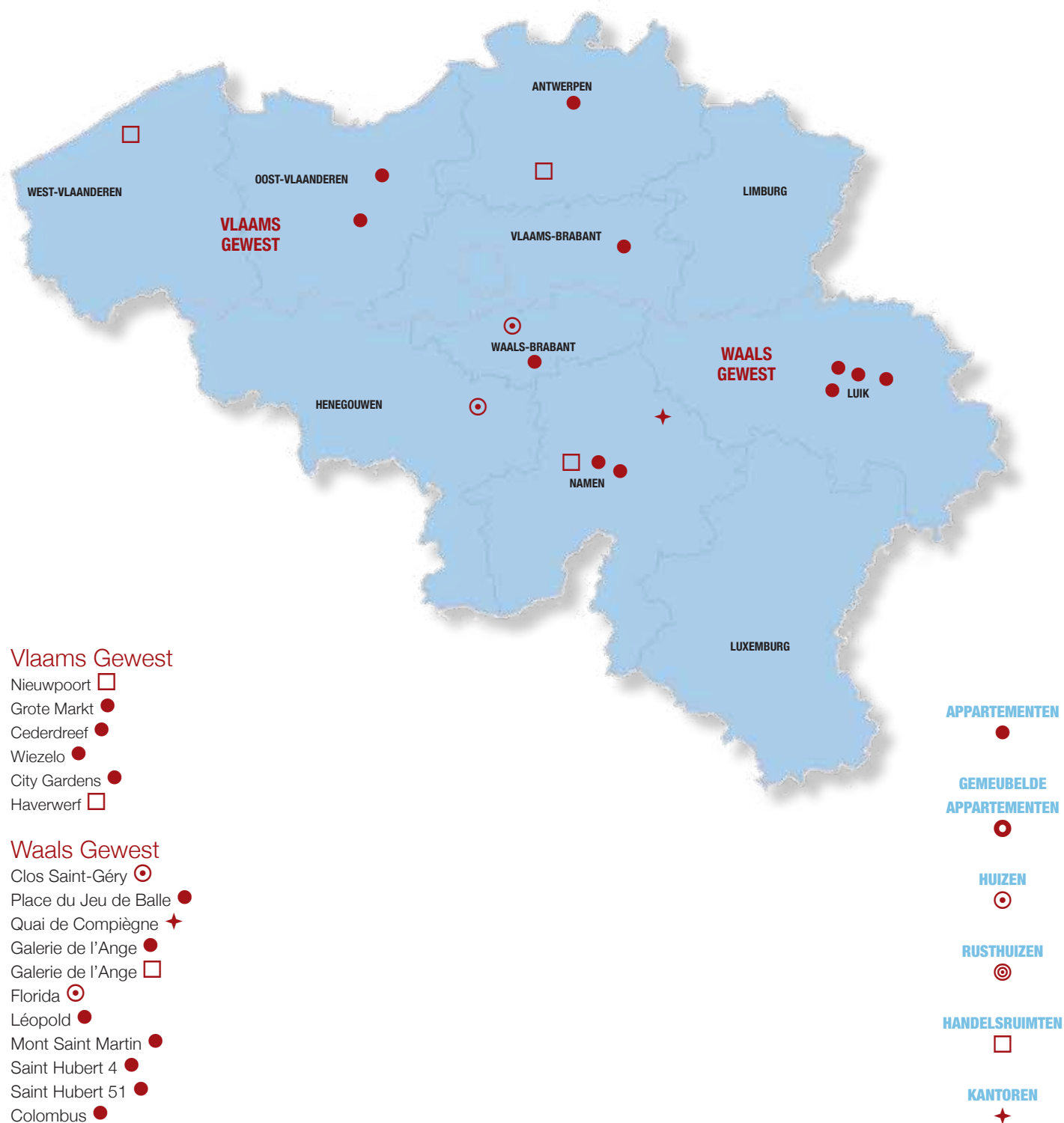
Benoît Forgeur
Managing Director

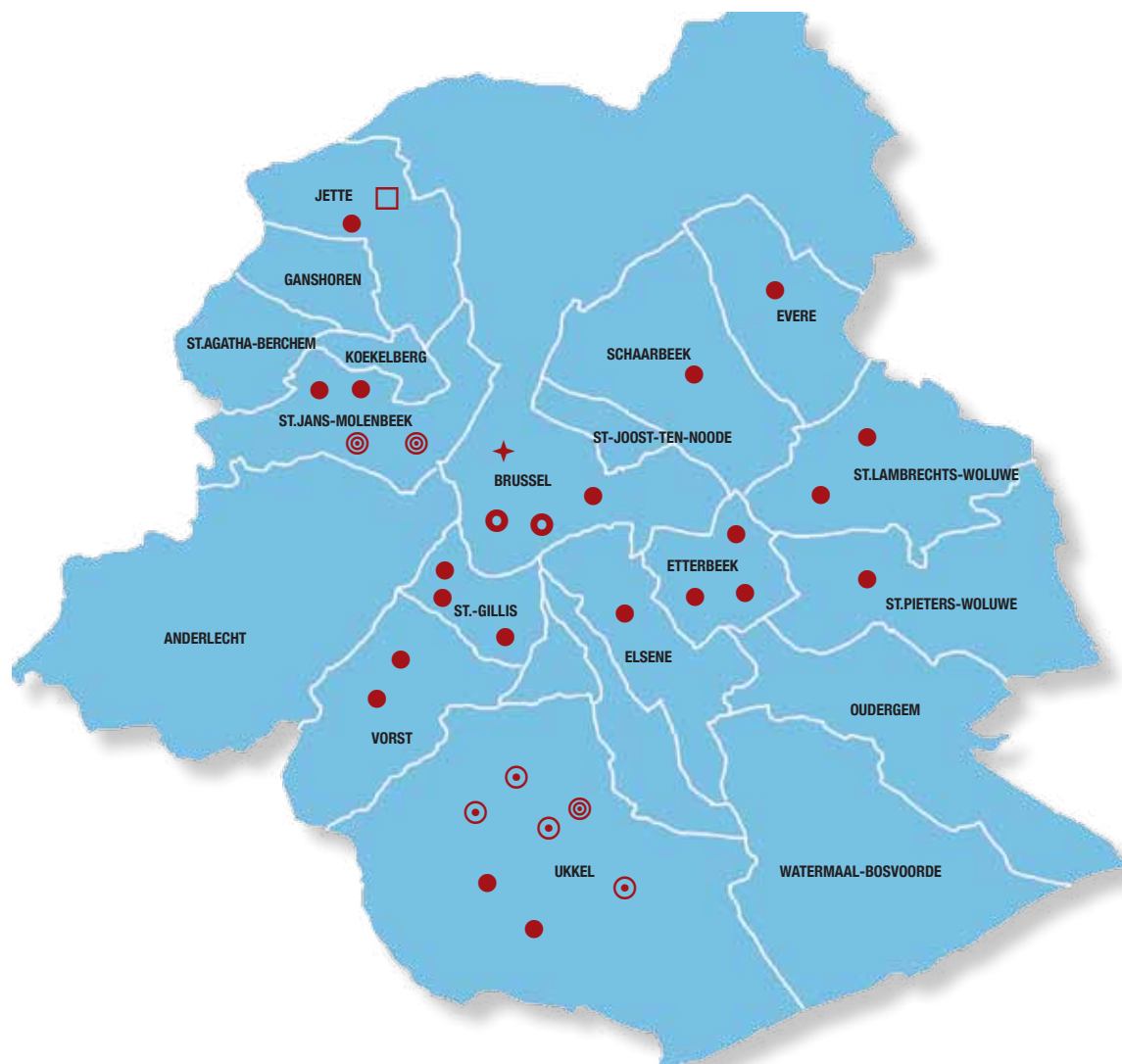
¹ De bezettingsgraad wordt op 31 december 2010 berekend en verschilt dus van degene die Home Invest Belgium publiceert, die een gemiddelde bezettingsgraad voor het hele boekjaar is zonder de gebouwen bestemd voor de verkoop.

² De geschatte reële waarde op 31/12/2010 van € 222 773 965 is volledig geboekt onder vastgoedbeleggingen. Er dient opgemerkt te worden dat de projectontwikkelingen geen deel uitmaken van de schatting maar boekhoudkundig wel zijn opgenomen in de rubriek vastgoedbeleggingen aan hun kostprijs en dat er geen gebouwen bestemd voor de verkoop meer zijn op de afsluitdatum.



3 DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN HOME INVEST BELGIUM





Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Belliard ★
 Clos de la Pépinière ●
 Lebeau ●
 Résidences du Quartier Européen ●
 Birch House ●
 Erainn ●
 Yser ●
 Giotto ●
 Alliés - Van Haelen ●
 Belgrade ●
 Les Jardins de la Cambre ●
 Charles Woeste ●
 Charles Woeste □
 Baeck ●
 Lemaire ●

La Toque d'Argent ●
 Sippelberg ●
 Bosquet - Jourdan ●
 Jourdan - Monnaies ●
 Jourdan 85 ●
 Lambermont ●
 Clos Saint-Georges ●
 Decroly ●
 Melkriek ●
 Montana - Tamaris ●
 Ryckmans ●
 Winston Churchill ●
 Les Erables ●
 Les Mèlèzes ●
 Voisin ●

APPARTEMENTEN



GEMEUBELDE APARTEMENTEN



HUIZEN



RUSTHUIZEN



HANDELSRUIMTEN



KANTOREN



3.1 EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE – RENDEMENT PER SEGMENT

In €	Reële waarde	Investerings- waarde	Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	GHW (geschatte huurwaarde)	Bezettingsgraad	Bruto rendement
31/12/2010	222 773 965	246 558 323	15 173 976	13 643 207	94,61 %	6,15 %
31/12/2009	209 363 518	229 001 892	14 400 972	12 742 494	94,60 %	6,29 %
31/12/2008	199 144 677	218 821 398	13 279 535	12 068 321	96,00 %	6,07 %
31/12/2007	162 189 760	179 553 208	10 921 718	9 688 010	96,99 %	6,08 %
31/12/2006	140 931 777	154 250 086	9 635 516	8 537 563	96,77 %	6,22 %
31/12/2005	118 106 816	128 939 823	8 348 966	7 516 226	91,26 %	6,48 %
31/05/2004	N/A	84 573 857	6 310 785	5 788 461	97,79 %	7,46 %
31/05/2003	N/A	66 927 850	5 249 790	4 861 780	97,34 %	7,84 %
31/05/2002	N/A	57 288 245	4 654 442	4 218 134	97,35 %	8,12 %
31/05/2001	N/A	51 361 059	4 176 994	3 839 018	97,67 %	8,13 %
31/05/2000	N/A	44 261 389	3 586 592	3 407 872	99,01 %	8,10 %
01/06/1999	N/A	43 181 416	3 393 792	3 401 772	99,45 %	7,86 %

Op 31 december 2010 bedroeg de **reële waarde** van de geconsolideerde portefeuille (vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop) dus € 222,8 miljoen, terwijl de **investeringswaarde** € 246,6 miljoen bereikte tegenover € 229 miljoen op 31 december 2009.

De gemiddelde bezettingsgraad over het volledige boekjaar bedroeg 94,61 %, tegenover 94,60 % in 2009, wat de efficiëntie weergeeft van de verhuurpolitiek van de vastgoedbevak in een markt die moeilijk blijft.

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

- de gebouwen die per afzonderlijke eenheden verkocht kunnen worden, halen een bruto rendement van 5,97 % (5,92 % in 2009 en 5,86 % in 2008);
- de gebouwen die als één geheel verkocht kunnen worden, met een investeringswaarde hoger dan € 2,5 miljoen, zijn goed voor een bruto rendement van 7,22 % (7,23 % in 2009 en 7,33 % in 2008);
- de gebouwen die als één geheel verkocht kunnen worden, met een investeringswaarde lager dan € 2,5 miljoen, zijn goed voor een bruto rendement van 8,11 % (7,12 % in 2009 en 6,60 % in 2008).



3.2 TOESTAND VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 31 DECEMBER 2010 ^{1 2 3}

		Jaar ⁴	Eenheden
Benaming	Gemeente		Aantal
BRUSSELS HOODSSTEDELIJK GEWEST			792
Belliard	Brussel	1937	18
Clos de la Pépinière	Brussel	1993	25
Lebeau	Brussel	1998	12
Résidences du Quartier Européen	Brussel	1997	50
Birch House	Etterbeek	2001	32
Erainn	Etterbeek	2001	12
Yser	Etterbeek	1974	15
Giotto	Evere	2005	85
Alliés - Van Haelen	Vorst	1999	35
Belgrade	Vorst	1999	1
Les Jardins de la Cambre	Elsene	1992	28
Charles Woeste (appartementen)	Jette	1998	92
Charles Woeste (handelsruimten)	Jette	1996	14
Baeck	St Jans Molenbeek	2001	28
Lemaire	St Jans Molenbeek	1990	1
La Toque d'Argent	St Jans Molenbeek	1990	1
Sippelberg	St Jans Molenbeek	2003	33
Bosquet - Jourdan	Sint-Gillis	1997	27
Jourdan - Monnaies	Sint-Gillis	2002	26
Jourdan 85	Sint-Gillis	2010	24
Lambermont	Schaarbeek	2008	131
Clos Saint-Georges	Ukkel	1988	2
Decroly	Ukkel	1995	3
Melkriek	Ukkel	1998	1
Montana - Tamaris	Ukkel	1996	7
Ryckmans	Ukkel	1990	8
Winston Churchill	Ukkel	2006	11
Les Erables	St Lambrechts Woluwe	2001	24
Les Mèlèzes	St Lambrechts Woluwe	1995	37
Voisin	St Pieters Woluwe	1996	9
VLAAMS GEWEST			123
Nieuwpoort (handelsruimten)	Nieuwpoort	1997	1
Grote Markt	Sint-Niklaas	2004	17
Cederdreef	Wetteren	1989	6
Wiezelo	's Gravenwezel	1997	13
City Gardens	Leuven	2010	82
Haverwerf	Mechelen	2002	4
WAALS GEWEST			205
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7
Quai de Compiègne	Hoei	1971	1
Galerie de l'Ange (appartementen)	Namen	1995	50
Galerie de l'Ange (handelsruimten)	Namen	2002	12
Florida	Waterloo	1998	6
Léopold	Luik	1988	53
Mont Saint Martin	Luik	1988	6
Saint Hubert 4	Luik	1988	14
Saint Hubert 51	Luik	1988	4
Colombus	Jambes	2007	51
TOTAAL			1 120

¹ De termen gebruikt in deze tabel en in de fiches hierna zijn gedefinieerd in het lexicon op het einde van dit financieel jaarverslag.² Omwille van confidentialiteitsredenen publiceert de vastgoedbevak de individuele waarden van de gebouwen niet, daar dit de belangen van de aandeelhouders zou schaden.³ Niet inbegrepen de gebouwen die verkocht worden en de projectontwikkelingen.⁴ Bouwjaar of jaar van de laatste ingrijpende renovatie.

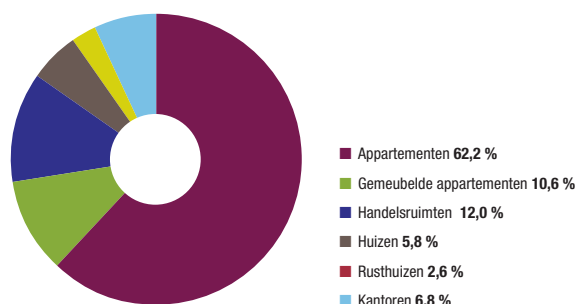
Oppervlakte	Brutohuur	GHW	Werkelijke huur	Bezettingsgraad
m²	€	€	€	%
89 147	10 941 890	9 778 973	10 519 744	95,1 %
2 256	343 721	273 660	335 721	96,0 %
3 275	431 176	402 192	416 176	96,0 %
1 153	252 230	171 742	242 436	98,7 %
4 290	506 348	502 012	486 147	82,5 %
3 438	478 105	427 976	472 105	98,1 %
1 252	195 941	176 695	192 941	96,0 %
1 961	299 363	242 167	276 948	96,5 %
8 647	1 180 854	1 048 033	1 151 438	96,4 %
4 189	379 144	356 142	377 344	98,0 %
1 368	-	-	-	100,0 %
3 552	447 796	397 556	426 301	96,2 %
5 091	521 681	443 046	510 495	96,9 %
2 995	368 161	286 834	368 161	100,0 %
2 652	224 352	231 420	224 352	99,5 %
754	-	-	-	100,0 %
1 618	183 840	154 608	183 840	100,0 %
3 290	361 366	349 250	353 866	97,0 %
2 326	282 930	254 425	282 930	96,7 %
2 814	348 861	319 354	321 391	94,8 %
2 430	359 054	347 524	226 680	57,5 %
14 110	1 632 173	1 603 155	1 583 403	97,3 %
380	51 111	47 450	27 361	86,0 %
545	54 629	54 780	54 629	100,0 %
1 971	253 592	210 578	253 592	100,0 %
1 379	198 496	173 015	178 521	90,3 %
2 196	269 852	230 580	269 852	98,3 %
1 733	230 089	207 249	228 889	94,2 %
2 202	326 551	254 823	326 551	95,4 %
4 357	618 902	488 924	607 902	97,2 %
923	141 572	123 783	139 772	95,3 %
14 322	1 702 408	1 668 789	1 454 209	93,5 %
296	29 232	73 600	29 232	100,0 %
2 752	371 548	315 201	367 548	96,0 %
1 342	88 329	95 506	65 704	79,5 %
1 297	165 211	156 735	155 139	89,6 %
5 236	616 421	613 069	431 667	75,7 %
3 399	431 667	414 678	404 919	100,0 %
22 434	2 529 677	2 195 449	2 369 576	91,8 %
4 140	329 819	168 000	329 819	100,0 %
1 198	159 878	139 162	157 478	98,8 %
2 479	185 747	168 572	185 747	100,0 %
1 880	253 690	215 757	245 881	97,1 %
2 552	552 273	511 017	552 273	100,0 %
1 760	154 296	158 400	154 296	100,0 %
3 080	327 453	303 580	283 177	59,7 %
335	37 393	35 635	18 250	81,6 %
910	87 062	89 750	43 127	46,3 %
360	38 020	42 480	15 532	91,2 %
3 740	404 046	363 096	383 996	94,7 %
125 903	15 173 975	13 643 211	14 343 529	94,6 %



3.3 ANALYSE VAN DE SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE¹

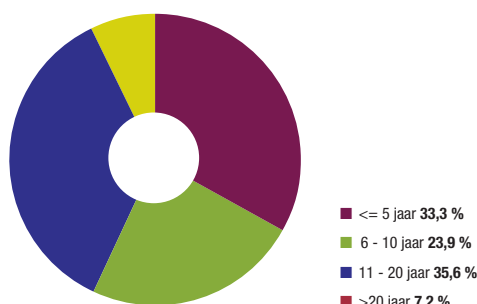
Spreiding volgens type gebouw

Op 31 december 2010 omvatte de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium 81,2 % residentiële oppervlakten gelegen in België, een percentage dat duidelijk hoger ligt dan de 60 % die de fiscale wetgeving vereist om erkend te worden als residentiële vastgoedbevak en om zodoende van de vrijstelling van roerende voorheffing op de dividenden te kunnen genieten. In dit percentage vinden we bijna 78,6 % appartementen en eengezinswoningen terug, het voornaamste investeringssegment van de vastgoedbevak.



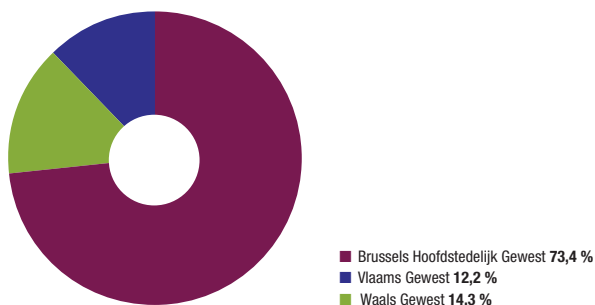
Spreiding volgens ouderdom van de gebouwen

Home Invest Belgium belegt bij voorkeur in recente gebouwen (tien jaar oud of minder) of recent gerenoveerde gebouwen, die samen 57,2 % van de portefeuille uitmaken in vergelijking met 54 % een jaar geleden. Deze keuze laat inderdaad toe de onderhouds- en renovatiekosten tijdens het aanhouden van het onroerend goed in portefeuille te beperken, wat het meerwaardepotentieel op lange termijn ten goede komt.



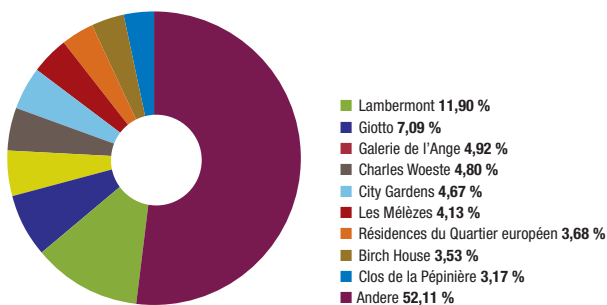
Geografische spreiding

Op dezelfde datum was 73,4 % van de portefeuille gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wat de investeringsstrategie van de vastgoedbevak weergeeft, die in hoofdorde gericht is op dit gewest. Er dient opgemerkt te worden dat de renovatie van de eerste twee fases van het complex City Gardens in Leuven toegelaten heeft de aanwezigheid van de vastgoedbevak in het Vlaams Gewest aanzienlijk te versterken tot 12,2 %, waarbij het belang van de portefeuille in het Waals Gewest lichtjes terugvalt tot 14,3 %.



Spreiding van de gebouwen

Geen enkel gebouw of vastgoedcomplex bereikt het maximumplafond van 20 % van de portefeuille, per vastgoedgeheel, waarbij het Lambermont gebouw (blokken A, B, C en D) sinds midden 2009 het belangrijkste pand van het vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium uitmaakt, met een aandeel van bijna 12 % in de portefeuille, gevolgd door het gebouw Giotto in Evere met iets meer dan 7 %. De negen belangrijkste sites vertegenwoordigen slechts 47,9 % van de totale portefeuille.



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

3.4 DE INVESTERINGEN VAN HET BOEKJAAR

**CITY GARDENS** (FASES 1 EN 2)**JOURDAN 85**

ADRES

Op het kruispunt van de Ridderstraat 112-120 en de
Petermannenstraat 2A en 2B, 3000 - Leuven

Jourdanstraat 85 te 1060 Brussel (Sint-Gillis)

LIGGING

In de onmiddellijke nabijheid
van het stadscentrum van Leuven

Het gebouw ligt in de buurt van de flessenhals
van de Louizalaan en het Stefaniaplein

BESCHRIJVING

Het gebouw omvat 50 appartementen
met 1 slaapkamer, 30 appartementen
met 2 slaapkamers en 2 handelsruimten

Het gebouw omvat 23 appartementen
en 1 kantoor

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

17 december 2009

Bouwjaar

2010 (renovatie fases 1 en 2)

Huoppervlakte

5 236 m²

Parkeerplaatsen

34

Grondoppervlakte

34 aren 30 ca (totale site)

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

10/2010

Huoppervlakte

2 408 m²

Parkeerplaatsen

24 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

7 aren 53 ca



3.5 DE BELANGRIJKSTE GEBOUWEN VAN DE PORTEFEUILLE

De gebouwen waarvan de gedetailleerde informatie hieronder is weergegeven, zijn die waarvan de reële waarde op 31 december 2010 gelijk is aan of groter dan € 5 miljoen, weergegeven in degressieve volgorde.



LAMBERMONT

(BLOKKEN A, B, C EN D)



GIOTTO



GALERIE DE L'ANGE



LES MÉLÈZES

ADRES

LIGGING

BESCHRIJVING

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

Friulilaan, 2-10
in 1140 Brussel (Evere)

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

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

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

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

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

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

Het omvat in totaal 127
appartementen, twee
gemeentebibliotheken (FR en NL)
en een kinderdagverblijf

Het gebouw bestaat uit 85
appartementen

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

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

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

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

Bouwjaar

2008/2009

Huuroppervlakte

14 110 m²

Parkeerplaatsen

109 ondergrondse
parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

88 aren 37 ca

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

2005

Bouwjaar

11 maart 2005
(voorlopige oplevering)

Huuroppervlakte

8 647 m²

Parkeerplaatsen

85 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

24 aren 81 ca

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

Huuroppervlakten

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

Parkeerplaatsen

nihil

Grondoppervlakte

18 aren 23 ca

Juridisch statuut

Mede-eigendom, waarbij het deel
van Home Invest Belgium
92,5 % van het geheel vertegen-
woordigt

Investeringsdatum

1 juni 1999

Bouwjaar

1995

Huuroppervlakte

4 357 m²

Parkeerplaatsen

38 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

21 aren 28 ca (mede-eigendom)



**LES RÉSIDENCES
DU QUARTIER EUROPÉEN**



BIRCH HOUSE



CLOS DE LA PÉPINIÈRE



**LES JARDINS
DE LA CAMBRE**

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

Grote Haagstraat 96, te 1040 Brussel (Etterbeek)

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

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

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

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

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

Het complex is gelegen in een gegeerde wijk, dichtbij de Vijvers van Elsene, de Abdij van Ter Kameren en het Flageyplein

Het vastgoedcomplex bestaat uit drie gebouwen met in totaal 50 huureenheden, namelijk 47 gemeubelde appartementen of flats, 1 niet gemeubeld appartement en 2 kleine kantoren

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

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

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

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

31 mei 2002

Bouwjaar

1997/1998

Huuroppervlakte

4 290 m²

Parkeerplaatsen

50 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

21 aren 29 ca

Juridisch statuut

Mede-eigendom

Investeringsdatum

18 juli 2002

Bouwjaar

2001

Huuroppervlakte

3 438 m²

Parkeerplaatsen

32 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

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

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

15 december 2003

Bouwjaar

1993

Huuroppervlakte

3 144 m²

Parkeerplaatsen

31 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

9 aren 32 ca

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

1 juni 1999

Bouwjaar

1992

Huuroppervlakte

3 552 m²

Parkeerplaatsen

31 ondergrondse parkeerplaatsen

Grondoppervlakte

13 aren 9 ca

ADRES

LIGGING

BESCHRIJVING



**HAVERWERF****CHARLES WOESTE**
(RESIDENTIEEL)**ALLIES - VAN HAELEN****COLOMBUS****ADRES**Haverwerf 1-10
te 2800 MechelenCharles Woestelaan 290-312
1090 Brussel (Jette)Geallieerdenstraat, 218-226
en van Haelenlaan, 22-26
in 1190 Brussel (Vorst)Rue de l'Orjo, 52-54-56
te 5000 Namen (Jambes)**LIGGING**Dit handelscomplex ligt op de
vroegere site van de brouwerij
'Lamot'Het gebouw ligt in de buurt van het
Werriplein, in een gemengde wijk
met vooral een woonfunctieHet complex is gelegen in een
standingvolle residentiële wijk, nabij
het Dudenpark en het ZuidstationHet wooncomplex ligt in een kleine
kalme straat in de groene rand
van Jambes**BESCHRIJVING**4 winkeleenheden op de
gelijkvloerse verdieping van een
gemengd complex (residentieel,
winkels, publieke parking)Het gebouw maakt deel uit van
een gemengd complex met woon-
en handelsfunctie. Het omvat 92
appartementen of studio'sHet bestaat uit twee
appartementengebouwen en
meerdere aanpalende herenhuizen
opgedeeld in appartementenHet bestaat uit 33 éénkamer
appartementen en 18 tweekamer
appartementen**Juridisch statuut**

Mede-eigendom

Investeringsdatum

23 december 2008

Bouwjaar

2000

Huuroppervlakte3 399 m²**Parkeerplaatsen**

nihil

Grondoppervlakte

52 aren 24 ca

Juridisch statuut

Mede-eigendom

Investeringsdatum

1 juni 1999

Bouwjaar

1983, renovaties in 1995 en 1996

Huuroppervlakte5 091 m²**Parkeerplaatsen**10 boxen en 20 parkeerplaatsen
in een aangrenzend gebouw van
hetzelfde complex**Grondoppervlakte**

2 ha 7 aren 36 ca

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

2007

Bouwjaar

1999

Huuroppervlakte4 189 m²**Parkeerplaatsen**30 boxen en 4 ondergrondse
parkeerplaatsen**Grondoppervlakte**

19 aren 37 ca

Juridisch statuut

Volle eigendom

Investeringsdatum

2007

Bouwjaar

2007

Huuroppervlakte3 740 m²**Parkeerplaatsen**

51 parkeerplaatsen buiten

Grondoppervlakte

40 aren 77 ca

3.6 DE PROJECTONTWIKKELINGEN



GROTE MARKT



JOURDAN-MUNTHOF



BELLIAARD - NIJVERHEID

CITY GARDENS
(FASES 3 & 4)

				ADRES
Grote Markt 31-32, te 9100 Sint-Niklaas		Munthofstraat 24 tot 34 en Jourdanstraat 115 tot 121 en 125, te 1060 Sint-Gillis (Brussel)		
Het gebouw ligt op de Grote Markt van Sint-Niklaas		Het gebouw ligt tussen de Jourdanstraat en de Munthofstraat, dicht bij de flessenhals van de Louizalaan en de Gulden Vlieslaan		LIGGING
Het bestaat uit een handels- en kantooroppervlakte op de gelijkvloerse verdieping, 16 appartementen op de verdiepingen en 37 parkeerplaatsen aan de achterzijde		Woningcomplex bestaande uit 26 appartementen		BESCHRIJVING
Juridisch statuut Volle eigendom (Home Invest Belgium is erfpachtgever van de gelijkvloerse verdieping) Investeringsdatum 22 februari 2005 Bouwjaar 2004 Huuroppervlakten - Gelijkvloerse verdieping voor handels- en kantoordoeleinden 1 330 m ² - Appartementen 1 422 m ² - Totaal 2 752 m ² Parkeerplaatsen 37 parkeerplaatsen aan de achterzijde Grondoppervlakte 24 aren 63 ca		Juridisch statuut Volle eigendom Investeringsdatum 15 december 2003 Bouwjaar 2002 Huuroppervlakte 2 814 m ² Parkeerplaatsen 15 ondergrondse parkeerplaatsen Grondoppervlakte 9 aren 45 ca		
		Belliardstraat 21 voor de hotelresidentie; Nijverheidsstraat voor de zes wooneenheden		
		Op de hoek van de Belliardstraat en de Nijverheidsstraat te 1000 Brussel, in het hart van de Europese wijk		
		Hotelresidentie-project met 109 appartementen en één dienstwoning, en renovatie van een oud herenhuis naar zes appartementen. De hotelresidentie zal in vruchtgebruik gegeven worden voor een vaste periode (niet opzegbaar) van 15 jaar aan de NV Orion Exploitation Bruxelles Belliard, gespecialiseerde dochteronderneming van de groep Pierre & Vacances.		
		Fonteinstraat, 98 - 100 te Leuven		
		In de onmiddellijke nabijheid van het stadscentrum van Leuven		
		Dit complex in renovatie bestaat uit 58 éénkamer appartementen		
		Juridisch statuut Volle eigendom Investeringsdatum 17 december 2009 Bouwjaar 1994; dit complex is het voorwerp van een grondige renovatie in twee opeenvolgende fases vanaf december 2010 Huuroppervlakte 3 163 m ² Parkeerplaatsen 58 Grondoppervlakte 34 aren 30 ca (ganse site)		
		Juridisch statuut Volle eigendom Investeringsdatum Einde van het 1 ^e semester van 2012 (inschatting) Huuroppervlakte 3 688 m ² voor de hotelresidentie en 305 m ² voor de 6 studio's Parkeerplaatsen 0 Grondoppervlakte 7 aren 3 ca		



CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING



GIOTTO

COMMUNICATIE IN VOLLEDIGE TRANSPARANTIE

Deze corporate governance verklaring is gebaseerd op de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 ('Code 2009') alsook op die van de Wet van 6 april 2010 ter wijziging van het Wetboek Vennootschappen.

1 REFERENTIECODE

Home Invest Belgium sluit zich aan bij de principes van de Belgische Corporate Governance Code, editie 2009, zonder het specifieke karakter van de vennootschap uit het oog te verliezen. Home Invest Belgium is van oordeel dat ze zich naar alle bepalingen van de voormelde Code schikt met uitzondering van de volgende punten:

- bepaalde bestuurders werden verkozen voor een duur van meer dan vier jaar, teneinde een goede fasering van de mandaten over de jaren heen te verzekeren (afwijking van bepaling 4.6);
- de evaluatie van de individuele bijdrage van elke bestuurder en lid van de gespecialiseerde comités ('assessment') gebeurt heden doorlopend (en niet periodiek), rekening houdend met de frequentie van de vergaderingen van de Raad van bestuur, evenals bij de hernieuwing van mandaten (afwijking van bepaling 4.11);
- rekening houdend met de nauwe contacten van het management van de vastgoedbevak met haar aandeelhouders, zowel tijdens de jaarlijkse Algemene vergadering, als in de loop van het jaar ter gelegenheid van uiteenzettingen en presentaties, werd het tot op heden niet nuttig geacht om de statuten te wijzigen teneinde de aandeelhouders die 5 % of minder van het kapitaal vertegenwoordigen toe te laten een punt aan de dagorde van de Algemene vergadering toe te voegen (afwijking van punt 8.8);
- het Auditcomité, samengesteld uit vier bestuurders, omvat geen meerderheid van onafhankelijke bestuurders, maar twee¹. Deze samenstelling wijkt af van de Belgische Corporate Governance Code, maar is conform met de bepaling van artikel 526 bis van het Wetboek Vennootschappen (afwijking van punt 5.2./4 van bijlage B);
- de voorschriften voor de remuneratie van het Uitvoerend management zouden kunnen afwijken van de aanbevelingen geformuleerd in de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009) (zie hierna onder punt 5.: 'Remuneratieverslag' (afwijking van punt 7.18).

Het Koninklijk Besluit van 6 juni 2010 heeft de Belgische Corporate Governance Code, editie 2009, aangewezen als enige toepasselijke code. De Code 2009 is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad, alsook op www.corporategovernancecommittee.be.

Het Corporate Governance Charter is opgesteld door de Raad van bestuur van Home Invest Belgium en heeft als doel een volledige informatie te geven inzake de toepasselijke bestuursregels voor de vennootschap. Het charter kan integraal geraadpleegd worden op de website van Home Invest Belgium (www.homeinvestbelgium.be).

2 INTERNE CONTROLE EN RISICOBEBEER

Onderhavige paragraaf heeft als doel een beschrijving te geven van de voornaamste kenmerken van de interne controlesystemen en het risicobebear van de vennootschap in het kader van de opstelling van de financiële informatie.

2.1 RISICOBEBEER EN INTERNE CONTROLE

De Raad van bestuur van Home Invest Belgium en de verschillende gespecialiseerde Comités zijn verantwoordelijk voor de evaluatie van de risico's inherent aan de vennootschap en voor de opvolging van de efficiëntie van de interne controle. Het Uitvoerend management van Home Invest Belgium anderzijds is verantwoordelijk voor het organiseren van een systeem voor risicobebear en een omgeving van efficiënte interne controle (zie hierna onder de punten 2.2, 2.3 en 2.4).

2.2 OMGEVING VAN INTERNE CONTROLE

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

- een duidelijke definitie van de rol van de respectievelijke bestuursorganen: Raad van bestuur, gespecialiseerde Comités, Uitvoerend management (zie punt 3. hierna);
- een continue verificatie door elk bestuursorgaan, in het kader van zijn respectieve rol, van de conformiteit van elke beslissing en/of handeling met de strategie van de vennootschap. Deze bestaat uit het creëren van "groei van aandeelhouderswaarde, door te investeren in kwalitatieve residentiële gebouwen, waarvan het uiterst nauwkeurige beheer verzekerd wordt in



het belang van de huurders en die op termijn het voorwerp zullen uitmaken van verkopen per stuk met het oog op het realiseren van meerwaarden”.

- risicocultuur: Home Invest Belgium handelt als een goede huisvader teneinde stabiele en recurrente inkomsten na te streven;
- de strikte toepassing van integriteits- en ethische normen (zie ook punt 9. hierna).

2.3 RISICOANALYSE

Er bestaat een halfjaarlijkse identificatie en evaluatie van de voornaamste risico's door de Raad van bestuur, die wordt gepubliceerd in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. De risico's maken ook het voorwerp uit van een nauwgezette opvolging buiten de periodieke afsluitingen waarbij de Raad van bestuur tijdens zijn periodieke vergaderingen en ter gelegenheid van de evaluatie van de periodieke financiële informatie, de risico's identificeert en evalueert. Deze risicoanalyse resulteert in acties die de blootstelling aan mogelijk geïdentificeerde zwaktes moeten beperken. Voor het detail inzake risico's, zie Hoofdstuk I. 'Risicofactoren' van dit financieel jaarverslag.

2.4 CONTROLE ACTIVITEITEN

- Conform de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, kan elke acquisitie- of overdrachtverrichting van vastgoed gereconstrueerd worden naar oorsprong, betrokken partijen, type, als naar tijd en plaats waar ze plaatsvond, op basis van de overeenkomsten tussen partijen of de notariële akten (directe acquisitie of door inbreng in natura, fusie, splitsing of partiële splitsing), en maakt zij het voorwerp uit, voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst, van een controle inzake conformiteit met de statuten van de vastgoedbevak en de wettelijke en reglementaire bepalingen die van kracht zijn.
- Alle investeringsbeslissingen worden genomen door de Raad van bestuur.
- Vertegenwoordigingsbevoegdheid: in alle gevallen van een daad van beschikking m.b.t. een onroerend goed (zoals bepaald in artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevaks), is de vennootschap vertegenwoordigd door twee bestuurders die gezamenlijk optreden.
- Het nazicht van de afwijking tussen de budgetvooruitzichten en wat effectief gerealiseerd werd, wordt regelmatig uitgevoerd door het Uitvoerend management op basis van KPI's ('Key Performance Indicators') en per kwartaal door het Auditcomité en de Raad van bestuur.

- Bovendien heeft de vastgoedbevak specifieke controlemaatregelen ontwikkeld teneinde haar voornaamste financiële risico's aan te pakken (zie Hoofdstuk I: Risicofactoren).

2.5 INFORMATIE EN COMMUNICATIE

Het beheersinformatiesysteem van de vastgoedbevak laat toe tijdig betrouwbare en volledige informatie te verkrijgen. De communicatie is aangepast aan de omvang van het bedrijf. Ze berust naar essentie op dagelijkse interne communicatie tussen het management en het personeel, werkvergaderingen en uitwisselingen via e-mail.

De bescherming van informatica gegevens wordt verzekerd door een continu back-up systeem op harde schijf en dagelijks op tape.

3 RAAD VAN BESTUUR EN GESPECIALISEERDE COMITÉS

3.1 RAAD VAN BESTUUR

3.1.1 Samenstelling

De Raad van bestuur van Home Invest Belgium bestaat op dit ogenblik uit acht bestuurders, zeven niet-uitvoerende en één uitvoerende, in casu de Gedelegeerde bestuurder. Van de zeven niet-uitvoerende bestuurders zullen er vier onafhankelijk zijn. Conform de voorwaarden van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen, na afloop van de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2011.

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 blijken van complementariteit op het gebied van kennis en ervaring.

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

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN HOME INVEST BELGIUM¹ :**Michel Pleeck**

Voorzitter en Bestuurder (tot na afloop van de Jaarlijkse algemene vergadering van 3 mei 2011),

Voorzitter van het Benoemings- en remuneratiecomité, lid van het Investeringscomité en het Auditcomité (idem).

Begindatum van zijn eerste mandaat: 13 april 1999

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

Andere functies: Bestuurder van vennootschappen

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

Bezoldigingen en voordelen tijdens het boekjaar: zitpenningen van € 5 500 voor zijn deelname aan de vergaderingen van de Raad van bestuur en € 3 000 voor zijn deelname aan de vergaderingen van het Investeringscomité, het Auditcomité en het Benoemings- en remuneratiecomité

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: 400

Einde van zijn mandaat: Gewone algemene vergadering van 2011

Aangezien de heer M. Pleeck de wens heeft uitgedrukt een einde te willen stellen aan zijn mandaat van bestuurder en dus tevens van Voorzitter, met ingang na afloop van de Algemene vergadering van 3 mei 2011, zal de Vergadering gevraagd worden zich uit te spreken over de benoeming van de Heer Koen Dejonckheere als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 526 ter van het Wetboek Vennootschappen², waarbij het voorzitterschap van de Raad overgenomen wordt door de heer Guy Van Wymersch-Moons.

De heer Michel Pleeck zal vanaf 4 mei 2011 de titel van Ere-voorzitter dragen.

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

**Xavier Mertens**

Gedelegeerd bestuurder, Chief Executive Officer, Voorzitter van het Investeringscomité

Begindatum van zijn eerste mandaat: 17 december 2002

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

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

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

Bezoldigingen en voordelen tijdens het boekjaar: zie hierna sub 6.

Contractuele bepalingen: zie hierna sub 5.

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: 920

Einde van zijn mandaat: Gewone algemene vergadering van 2015

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

**Guillaume Botermans**

Onafhankelijk bestuurder, Voorzitter van het Auditcomité, lid van het Investeringscomité en het Benoemings- en remuneratiecomité

Begindatum van zijn eerste mandaat: 2 mei 2007

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

Andere functies: beherend vennoot van Arm-Stones Partnership BVBA, Bestuurder van Pro Materia vzw

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad tijdens het boekjaar: 91 %

Bezoldigingen en voordelen tijdens het boekjaar: zitpenningen van € 5 000 voor zijn deelname aan de vergaderingen van de Raad van bestuur en € 2 700 voor zijn deelname aan de vergaderingen van het Investeringscomité, het Auditcomité en het Benoemings- en remuneratiecomité

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van zijn mandaat: Gewone algemene vergadering van 2016

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

¹ De mandaten uitgeoefend door de bestuurders in andere vennootschappen in de loop van de voorbije 5 jaren zijn opgesomd in punt 5.6 van het Permanent document hierna.

² Onder voorbehoud van goedkeuring door de CBFA.





Luc Delfosse

Onafhankelijk bestuurder¹, lid van het Benoemings- en remuneratiecomité

Begindatum van zijn eerste mandaat: 19 september 2007

Kantooradres: Delficom, Kapucijnendreef 62, 3090 Overijse

Andere functies: Lid van het Directiecomité van Wilma Project Development

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad tijdens het boekjaar: 64 %

Bezoldigingen en voordelen tijdens het boekjaar: zitpenningen van € 3 500 voor zijn deelname aan de vergaderingen van de Raad van bestuur en € 900 voor zijn deelname aan de vergaderingen van het Benoemings- en remuneratiecomité

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 bestuurder²

Begindatum van zijn eerste mandaat: 1 juni 1999

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

Andere functies: Gedelegeerd bestuurder van Matexi Group NV

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad tijdens het boekjaar: 36 %

Bezoldigingen en voordelen tijdens het boekjaar: zitpenningen van € 2 000 voor zijn deelname aan de vergaderingen van de Raad van bestuur

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van zijn mandaat: Gewone algemene vergadering van 2012

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



Johan Van Overstraeten

Gecoöpteerd bestuurder, lid van het Investeringscomité

Begindatum van zijn eerste mandaat: 18 augustus 2010

Kantooradres: VOP NV, Sippelberglaan 3, 1080 Brussel

Andere functies: Bestuurder van de NV VOP

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

Bezoldigingen en voordelen tijdens het boekjaar: zitpenningen van € 2 500 voor zijn deelname aan de vergaderingen van de Raad van bestuur en € 600 voor zijn deelname aan de vergaderingen van het Investeringscomité

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: 92

Einde van zijn mandaat: Gewone algemene vergadering van 2011

De benoeming van de heer Johan van Overstraeten als bestuurder die de groep VOP vertegenwoordigt wordt voorgelegd aan de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2011³ voor de resterende duur van het mandaat van Mevrouw G. Darquennes (i.e. tot na afloop van de Gewone algemene vergadering van 2013), alsook, in het kader van de gelijkstelling van de duur van de mandaten, de verlenging van zijn benoeming tot na afloop van de Gewone algemene vergadering van 2015.

Opleiding/ervaring: Jan Van Ruisbroeck college Laeken (1973) met ondermeer een ruime ervaring in het beheer en management van vennootschappen, meer bepaald in de sector van vastgoedontwikkeling.

¹ Er zal gevraagd worden aan de Algemene vergadering van 3 mei 2011 om vast te stellen dat de heer Luc Delfosse voldoet aan de onafhankelijkheidsvereisten van artikel 526 ter van het Wetboek Vennootschappen.

² De heer Hannecart bereikte 12 jaar anciënniteit als bestuurder bij Home Invest Belgium en zal de hoedanigheid van onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 526 ter van het Wetboek Vennootschappen verliezen. Na de Algemene vergadering van 3 mei 2011 zal hij blijven zetelen als bestuurder tot de eindvervaldag van zijn mandaat.

³ Onder voorbehoud van goedkeuring door de CBFA.

**Liévin Van Overstraeten****Bestuurder, lid van het Auditcomité**

Begindatum van zijn eerste mandaat: 23 mei 2008

Kantooradres: VOP NV, Sippelberglaan 3, 1080 Brussel

Andere functies: Gedelegeerd bestuurder van VOP NV

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad tijdens het boekjaar: 91 %

Bezoldigingen en voordelen tijdens het boekjaar: zitpenningen van € 5 000 voor zijn deelname aan de vergaderingen van de Raad van bestuur

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: 92

Einde van zijn mandaat: Gewone algemene vergadering van 2014

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

**Guy Van Wymersch-Moons****Voorzitter¹ (na afloop van de Jaarlijkse algemene vergadering van 3 mei 2011) en Bestuurder, lid van het Auditcomité, Voorzitter van het Benoemings- en remuneratiecomité (idem).**

Begindatum van zijn eerste mandaat: 6 mei 2009

Kantooradres: AXA Belgium NV, Vorstlaan 25, 1170 Brussel

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

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad tijdens het boekjaar: 82 %

Bezoldigingen en voordelen tijdens het boekjaar: zitpenningen van € 4 500 voor zijn deelname aan de vergaderingen van de Raad van bestuur en € 900 voor zijn deelname aan de vergaderingen van het Auditcomité

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van zijn mandaat: Gewone algemene vergadering van 2015

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

**Eric Spiessens****Onafhankelijk bestuurder¹, lid van het Auditcomité**

Begindatum van zijn eerste mandaat: 3 mei 2011 (mits goedkeuring door de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2011)

Kantooradres: Groep ARCO, Urbain Britsierslaan 5, 1030 Brussel

Andere functies: Lid van het Directiecomité van de groep ARCO

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad tijdens het boekjaar: n.v.t.

Bezoldigingen en voordelen tijdens het boekjaar: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van zijn mandaat: De benoeming van de heer Eric Spiessens als bestuurder die de ARCO groep vertegenwoordigt wordt voorgelegd aan de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2011. In geval van goedkeuring eindigt zijn mandaat bij afloop van de Gewone algemene vergadering van 2015.

Opleiding/ervaring: Licentiaat in de Sociologie (KU Leuven), geaggregeerde voor het secundair onderwijs, Ingenieur in Sociale Wetenschappen (KU Leuven); heeft diverse functies met verantwoordelijkheid uitgeoefend, namelijk binnen de ARCO groep en bij de GIMV

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring door de CBFA.



**Koen Dejonckheere****Onafhankelijk bestuurder¹**

Begindatum van zijn eerste mandaat: 3 mei 2011 (mits goedkeuring door de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2011)

Kantooradres: GIMV NV, Karel Oomsstraat 37, 2018 Antwerpen

Andere functies: CEO van GIMV NV

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad tijdens het boekjaar: n.v.t.

Bezoldigingen en voordelen tijdens het boekjaar: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van zijn mandaat: De benoeming van Koen Dejonckheere als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 526 ter van het Wetboek Vennootschappen wordt voorgelegd aan de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2011. In geval van goedkeuring eindigt zijn mandaat bij afloop van de Gewone algemene vergadering van 2015.

Opleiding/ervaring: Burgerlijk ingenieur (Gent) en MBA (IEFSI, Frankrijk)

3.1.2 Bevoegdheden en werking

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

Hij stelt de halfjaarjaarlijkse - en jaarrekening van Home Invest Belgium op, alsook het Financieel jaarverslag in het vooruitzicht van de Algemene vergadering van aandeelhouders, alsook het halfjaarlijks financieel verslag en de tussentijdse verklaringen.

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

Hij delegeert het dagelijks beheer aan het Uitvoerend management, dat regelmatig verslag uitbrengt over zijn beheer en aan de Raad een jaarlijkse begroting en kwartaalstaten voorlegt.

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

In de loop van het boekjaar 2010 vergaderde de Raad elf keer.

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

beraadslagen, op voorwaarde dat ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Er zijn geen bijzondere statutaire regels betreffende de besluitvorming door de Raad van bestuur.

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

3.1.3 Activiteitenverslag van de Raad van bestuur

In de loop van het boekjaar onder nazicht heeft de Raad van bestuur op regelmatige basis het geheel van zijn taken opgenomen, hierboven opgesomd sub 3.1.2. Aldus:

- inzake investeringen en desinvesteringen, heeft de Raad beslissingen genomen voor alle investerings- en desinvesteringsdossiers die de vastgoedbevak heeft overwogen;
- heeft de Raad zorgvuldig en nauwkeurig het beleid van de vennootschap inzake funding en indekking van rentevoeten onderzocht, zoals gedetailleerd in hoofdstuk 1 (Risicofactoren);
- op 19 juni 2010, heeft de Raad een volledige dag besteed aan een grondige afweging van de strategie van de vennootschap.

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring door de CBFA.

3.2 GESPECIALISEERDE COMITÉS

3.2.1 Algemeen principe

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

3.2.2 Investeringscomité

Het Investeringscomité wordt voorgezeten door Xavier Mertens en bestaat uit volgende personen:

- **Xavier Mertens**, Gedelegeerd bestuurder
- **Guillaume Botermans**, onafhankelijk bestuurder
- **Michel Pleeck**, Voorzitter van de Raad (tot na afloop van de Gewone algemene vergadering van 3 mei 2011)
- **Sophie Lambrighs**, vertegenwoordiger van de groep AXA Belgium
- **Johan Van Overstraeten**, gecoöpteerd bestuurder, vertegenwoordiger van de groep VOP

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

Dit Comité heeft zesmaal vergaderd tijdens het afgelopen boekjaar.

Activiteitenverslag van het Investeringscomité:

Aangezien dit comité niet voorzien is door de Belgische Corporate Governance Code, heeft de vennootschap beslist geen activiteitenverslag op te maken van het Investeringscomité.

3.2.3 Auditcomité

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

Het is voorgezeten door de heer Guillaume Botermans, Onafhankelijk bestuurder, en bestaat uit volgende personen:

- **Guillaume Botermans**, onafhankelijk bestuurder
- **Michel Pleeck**, bestuurder en Voorzitter van de Raad (tot na afloop van de Gewone algemene vergadering van 2011)
- **Guy Van Wymersch-Moons**, bestuurder
- **Liévin Van Overstraeten**, Bestuurder
- **Eric Spiessens**, Onafhankelijk bestuurder (vanaf 4 mei 2011)

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

Het beschikt voornamelijk over volgende bevoegdheden:

- *Financiële rapportering*: opvolging van de integriteit en de juistheid van de becijferde informatie en de relevantie van de toegepaste boekhoudkundige normen.
- *Interne controle en risicobeheer*: evaluatie van de interne controlesystemen en het risicobeheer.
- *Intern auditproces*: evaluatie van het nut van de creatie van een interne auditfunctie.
- *Extern auditproces*: aanbevelingen met betrekking tot de benoeming of herbenoeming van de Commissaris en zijn remuneratievoorwaarden.

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

Activiteitenverslag van het Auditcomité in 2010:

In de loop van het boekjaar 2010 heeft het comité vier maal vergaderd.

De Commissaris van de vastgoedbevak werd drie maal geraadpleegd door het Auditcomité in de loop van het boekjaar. In het kader van zijn taak om te waken over de juistheid en ernst van de rapportering over de jaar- en halfjaarrekeningen van Home Invest Belgium, over de kwaliteit van de interne en externe controle en over de informatie aan de aandeelhouders en de markt, werden volgende punten besproken:

- kwartaalrapportering;
- opvolging van de aanbevelingen geformuleerd door de Commissaris;
- onderzoek, samen met het management van de interne beheersprocedures.

3.2.4 Benoemings- en remuneratiecomité

Dit comité wordt voorgezeten door Michel Pleeck (tot na afloop van de Gewone algemene vergadering van 2011), bestuurder en Voorzitter van de Raad, en bestaat uit volgende personen:

- **Michel Pleeck**, bestuurder
- **Guillaume Botermans**, onafhankelijk bestuurder
- **Luc Delfosse**, onafhankelijk bestuurder
- **Guy Van Wymersch-Moons** (vanaf 3 mei 2011)

Home Invest Belgium heeft de functies van remuneratie en benoeming willen onderbrengen in hetzelfde comité, conform de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009).

¹ Het betreft hier het gemiddeld aantal werknemers dat kleiner is dan de drempel van 250 personen en de jaarlijkse netto-omzet die kleiner is dan de drempel van € 50 000 000.



Het Benoemings- en remuneratiecomité van Home Invest Belgium brengt regelmatig verslag uit aan de Raad van bestuur over de uitvoering van zijn taken. Het komt minstens tweemaal per jaar samen en telkens als het dit nodig acht voor de uitvoering van zijn taken.

Het comité heeft voornamelijk volgende bevoegdheden:

a. Inzake het benoemingsluik:

Het vergadert telkens als er zich wijzigingen opdringen inzake de samenstelling van de Raad van bestuur of het Uitvoerend management (benoemingen, hernieuwingen, verlengingen).

In het bijzonder vervult het comité volgende taken:

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

b. Inzake het remuneratieluik:

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

Het comité bereidt het remuneratieverslag voor, dat door de Raad van bestuur zal worden opgenomen in de Corporate Governance verklaring en licht dit rapport toe tijdens de Jaarvergadering van aandeelhouders.

Binnen het kader van zijn bevoegdheden, heeft het Benoemings- en

remuneratiecomité toegang tot alle middelen die het nodig acht, met inbegrip van extern advies.

Het volledige reglement van inwendige orde van dit Benoemings- en remuneratiecomité is terug te vinden in bijlage 4 van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de vastgoedbevak www.homeinvestbelgium.be.

Activiteitenverslag van het Benoemings- en remuneratiecomité:

In de loop van het boekjaar 2010 heeft het comité driemaal vergaderd, voornamelijk om volgende punten te bespreken:

- beleid inzake de samenstelling van de Raad van bestuur, de benoeming van nieuwe bestuurders, de duur van de mandaten en de hernieuwing van het mandaat van enkele van hen;
- evaluatie van de individuele objectieven van Xavier Mertens en vaststelling van zijn variabele remuneratie voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2010;
- bepaling van de individuele objectieven van de leden van het Uitvoerend management voor het boekjaar 2011.

SAMENVATTENDE TABEL VAN DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN DE COMITÉS NA AFLOOP VAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 3 MEI 2011

	Raad van bestuur	Investeringscomité	Auditcomité	Benoemings- en remuneratiecomité
GUY VAN WYMERSCH – MOONS	Voorzitter	-	Lid	Voorzitter
XAVIER MERTENS	Gedelegeerd bestuurder	Voorzitter	-	-
GUILLAUME BOTERMANS	Onafhankelijk bestuurder (art. 526 ter)	Lid	Voorzitter	Lid
LUC DELFOSSE	Onafhankelijk bestuurder (art. 526 ter)	-	-	Lid
GAËTAN HANNECART	Bestuurder	-	-	-
JOHAN VAN OVERSTRAETEN	Bestuurder	Lid	-	-
LIÉVIN VAN OVERSTRAETEN	Bestuurder	-	Lid	-
ERIC SPIESSENS	Onafhankelijk bestuurder (art. 526 ter)	-	Lid	-
KOEN DEJONCKHEERE	Onafhankelijk bestuurder (art. 526 ter)	-		-
SOPHIE LAMBRIGHS	-	Lid	-	-
MICHEL PLEECK	Ere-Voorzitter			

4 UITVOEREND MANAGEMENT¹

De Raad van bestuur heeft niet gekozen voor de oprichting van een directiecomité in de zin van het Wetboek Vennootschappen. Op 31 december 2010 bestaat het Uitvoerend management uit de heer Xavier Mertens, CEO en de heer Jean-Luc Colson, CFO (als vaste vertegenwoordiger van de ebvba Ylkatt). Begin 2011 heeft de Raad van bestuur beslist het Uitvoerend management uit te breiden met de heer Filip Van Wijnendaele, COO, (als vaste vertegenwoordiger van de ebvba FVW Consult).

Conform artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, zijn de CEO, de COO en de CFO belast met het dagelijks beheer van de vennootschap alsook met de gezamenlijke vertegenwoordiging van de vennootschap in het kader van dit beheer. Ze brengen verslag uit over hun beheer aan de Raad van bestuur.



Xavier Mertens

Gedelegeerd bestuurder – Chief Executive Officer

Inlichtingen: zie hierboven onder punt 3.1.1 (Raad van bestuur)



Jean-Luc Colson

Chief Finance Officer ((vaste vertegenwoordiger van de ebvba YLKATT)

Begindatum van zijn mandaat: 21 januari 2010

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

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

Andere functies: bestuurder van Home Invest Management NV en Belliard 21 NV

Bezoldiging en voordelen: zie hierna sub 6

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil



Filip Van Wijnendaele

Chief Operating Officer (vaste vertegenwoordiger van de ebvba FVW Consult)

Begindatum van zijn mandaat: dient nog bepaald te worden

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

Opleiding/ervaring: Licentiaat handels- en consulaire wetenschappen; bekleedde verschillende functies met verantwoordelijkheid, ondermeer bij Immobiliën Hugo Ceusters en de Vennootschap van commerciële centra van België (SCCB)

Andere functies: nihil

Bezoldiging en voordelen: zie hierna sub 6

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

¹ De mandaten uitgeoefend door de leden van het Uitvoerend management in andere vennootschappen in de loop van de voorbije 5 jaar zijn opgesomd in punt 5.6 van het Permanent document hierna.



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

a. Vastgoedbeheer

- het onderzoek van elk investerings- of desinvesteringsdossier, alsook het houden van de hiertoe vereiste onderhandelingen;
- de voorlegging van de investerings- of desinvesteringsdossiers aan het Investeringscomité en aan de Raad van bestuur;
- de voorbereiding van de verwerving of van de vervreemding van een zakelijk recht op onroerend goed, alsook de structurering van de transacties en de onderhandelingen over de contracten;
- het te huur stellen van de gebouwen en de eventuele vernieuwing van de huurcontracten, met inbegrip van de vaststelling van de huurwaarde en de andere voor het huurcontract nuttige bepalingen;
- de uitvoering van het verzekeringsbeleid, met inbegrip van de bepaling van de concrete dekking, de keuze van de verzekeraar en het beheer van de schadegevallen;
- het beheer en de regeling van geschillen inzake de invordering van huurgelden en andere onderwerpen die rechtstreeks verband houden met het vastgoedbeheer;
- de opvolging van het beleid inzake onderhoud en renovatie van gebouwen 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 de coördinatie van het arbitragebeleid;
- de opvolging en coördinatie van de activiteiten van de erkende vastgoedexperts;
- het beheer van de vastgoeddocumentatie en de informatisering van de vastgoedbevak.

b. Financiering

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

c. Personeel

- het personeelsbeheer;
- de benoeming en het ontslag van de medewerkers die geen deel

uitmaken van het Uitvoerend management, de bepaling van hun salaris en de modaliteiten van hun contract;

- de presentatie van de personeelsbegroting en van het organogram en zijn opvolging.

d. Financiële inlichtingen

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

e. Externe vertegenwoordiging

- het bezorgen van alle nodige inlichtingen aan de aandeelhouders, de bevoegde autoriteiten of andere marktautoriteiten;
- de functie van centraal contactpunt en gesprekspartner 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 mogelijks de beurskoers kunnen beïnvloeden.

Het Uitvoerend Management brengt verslag uit aan de Raad van bestuur over zijn verantwoordelijkheden en opdrachten. Het bezorgt te gepasten tijde alle voor de uitvoering van zijn verplichtingen vereiste informatie.

f. Evaluatie

De leden van het Uitvoerend management zijn onderworpen aan een jaarlijkse evaluatie door het Benoemings- en remuneratiecomité in het kader van de bepaling van hun variabele remuneratie, op basis van de objectieven en criteria bij het begin van het jaar vastgesteld (zie punten 6.4 en 6.5 hierna).

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

5 BEHEERSTEAM

Het Uitvoerend Management wordt bijgestaan door een team van zeven werknemers/werkneemsters en drie zelfstandige medewerkers.

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

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

Home Invest Belgium doet bovendien een beroep op syndici van mede-eigendommen om haar bij te staan voor het technisch 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.

6 REMUNERATIEVERSLAG

Het remuneratieverslag hierna is goedgekeurd door de Raad van bestuur van 25 februari 2011.

Het bevat de bepalingen zoals voorschreven door de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009).

6.1 Interne procedure ingevoerd tijdens het boekjaar 2010:

Het Benoemings- en remuneratiecomité werd formeel opgericht begin 2010. De vragen met betrekking tot het beleid inzake remuneratie van de niet uitvoerende bestuurders en van de vaststelling van de objectieven van de leden van de effectieve leiding en van de bepaling van hun remuneratieniveau zijn door het Comité behandeld in de loop van twee vergaderingen in het begin van het boekjaar. Eind 2010 en begin 2011 heeft het Comité ook een belangrijke rol gespeeld in de selectie en keuze van een kandidaat COO, om het Uitvoerend management te vervoegen.

6.2 Remuneratiebeleid van de uitvoerende managers gedurende het boekjaar:

- Basisprincipe: een marktconforme basisvergoeding, rekening houdend met het gewicht van de functie, het vereiste kennisniveau, het belang van

de vennootschap, vermeerderd met een begrensde variabele vergoeding, welke afhankelijk is van de behaalde resultaten in vergelijking met de overeengekomen objectieven.

- Relatief belang van de verschillende bestanddelen van de remuneratie:

De Raad heeft deze variabele vergoedingen willen begrenzen:

- voor de Gedelegeerde bestuurder: maximum 28 % van de basisremuneratie (zie hierna sub 6.4)
- voor de ebvba YLKATT: maximum 16 % van de basisremuneratie (zie hierna sub 6.5).

- Er is geen prestatiegerelateerde toekenning van aandelen, opties, noch andere rechten om aandelen te verwerven.

6.3 Remuneratie van niet-uitvoerende bestuurders:

Geen enkele niet-uitvoerende bestuurder geniet van om het even welke vaste of variabele remuneratie. Ze mogen evenwel onkostennota's indienen voor kosten gemaakt in het kader van de uitoefening van hun mandaat. In 2010 heeft enkel de Voorzitter van de Raad hiervan gebruik gemaakt voor een totaalbedrag van € 10 974,89.

Sinds het begin van het boekjaar 2010 genieten de niet-uitvoerende bestuurders van een systeem van zitpenningen voor de vergaderingen van de Raad van bestuur en de verschillende gespecialiseerde Comités, met € 500 per zitting van de Raad en € 300 per zitting van een gespecialiseerd Comité. De leden van het Uitvoerend management die de vergaderingen bijwonen genieten hier niet van.



6.4 Remuneratie van de Gedelegeerde bestuurder Xavier Mertens,

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

- Boekjaar 2010:

De remuneratie van de Gedelegeerde bestuurder ten laste van het boekjaar 2010 bedroeg € 272 499,60 (vaste remuneratie van € 249 999,60, variabele remuneratie van € 22 500 toegekend in 2010 voor het boekjaar 2009)

- Boekjaar 2011:

Het tweede aanhangsel aan de overeenkomst voorziet een geïndexeerde jaarlijkse *basisremuneratie*, maandelijks betaalbaar, van € 270 000 voor 2011, en een *variabele remuneratie* die kan gaan van 5 % tot 28 % van de jaarlijkse basisremuneratie van het betrokken boekjaar.

De Gedelegeerde bestuurder heeft ook een GSM ter beschikking en geniet van de terugbetaling van zijn mobiele telefoonkosten, en van de terugbetaling van maximum € 10 000 onkosten gemaakt ten behoeve van de vastgoedbevak (restaurants, zakenreizen enz).

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

- het beheer van de bezettingsgraad van de gebouwen;
- de versnelling van het verkoopproces van gebouwen/terreinen;
- de implementatie van andere strategische beleidslijnen bepaald door de Raad;
- het Corporate Management in het algemeen, en
- de versterking van de communicatie naar buiten toe.

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

Zoals hierboven omschreven onder punt 6.2, is er geen prestatiegerelateerde toekenning van aandelen, opties, noch andere rechten om aandelen te verwerven.

Contractuele bepalingen inzake opzeg en schadeloosstelling bij vertrek:

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

Deze contractuele bepalingen¹ kunnen potentieel afwijken van de aanbevelingen terzake, zoals bepaald in de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009). Evenwel acht de Raad deze bepalingen als evenwichtig, rekening houdend met het remuneratieniveau van de Gedelegeerde bestuurder enerzijds en de verworven ervaring anderzijds.

6.5 Remuneratie van CFO de heer Jean-Luc Colson, (in het kader van een overeenkomst afgesloten op 21 januari 2010 met de ebvba Ylkatt):

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisvergoeding, maandelijks betaalbaar, van € 125 000 en in een variabele vergoeding die kan gaan van 5 % tot 16 % van de jaarlijkse basisvergoeding van het desbetreffende boekjaar en voor de eerste maal betaalbaar in de loop van de eerste veertien dagen van april 2011.

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

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

- de versnelling van het verkoopproces van gebouwen/terreinen;
- het beheer van onbetaalde huren;
- het administratieve-, human resources- en informaticabeheer, de interne rapportering en deze naar de Raad toe;
- de controle van de operationele marge;
- de implementatie van andere strategische beleidslijnen bepaald door de Raad.

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

Zoals hierboven bepaald onder punt 6.2, is er geen prestatiegerelateerde toekenning van aandelen, opties, noch andere rechten om aandelen te verwerven.

Contractuele bepalingen inzake opzeg en schadeloosstelling bij vertrek:

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

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

zal berekend worden rekening houdend zowel met de vaste als de variabele remuneratie.

Deze contractuele bepalingen kunnen potentieel¹ afwijken van de aanbevelingen terzake, zoals bepaald in de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009). Evenwel acht de Raad deze bepalingen als evenwichtig, rekening houdend met het remuneratieniveau van de ebvba YLKATT enerzijds en de verworven ervaring anderzijds.

6.6 Remuneratie van COO de heer Filip Van Wijnendaele, (in het kader van een overeenkomst afgesloten op 5 maart 2011 met de ebvba FVW Consult):

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisvergoeding, maandelijks betaalbaar, van € 144 000 en in een variabele vergoeding die kan gaan van 5 % tot 16 % van de jaarlijkse basisvergoeding van het desbetreffende boekjaar en voor de eerste maal betaalbaar in de loop van de eerste veertien dagen van april 2012.

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

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

- het beheer van de bezettingsgraad;
- de controle van de operationele marge;
- de controle van de technische kosten;
- het beheer van de onbetaalde huren;
- de realisatie van het verkoopbeleid;
- het bezoek aan de gebouwen van de portefeuille;
- het management van zijn team en de implementatie van de strategie bepaald door de Raad van bestuur.

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

Zoals hierboven bepaald onder punt 6.2, is er geen prestatiegerelateerde toekenning van aandelen, opties, noch andere rechten om aandelen te verwerven.

Contractuele bepalingen inzake opzeg en schadeloosstelling bij vertrek:

De overeenkomst afgesloten met de ebvba FVW Consult voorziet, ingeval van verbreking van het contract door de vastgoedbevak

- een opzeg van drie maanden te vermeerderen met één maand per

dienstjaar, met een totaal van maximum zes maanden, en

- een verbrekingsvergoeding van vier maanden, te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van maximum zes maanden.

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

Deze contractuele bepalingen zijn conform de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009).

7 COMMISSARIS

De Commissaris van Home Invest Belgium is de heer Karel Nijs, bedrijfsrevisor, verbonden aan de BCBVA PKF Bedrijfsrevisoren, gevestigd Potvlietlaan 6 in 2600 Antwerpen.

In de loop van 2010 ontving de Commissaris erelonen voor een totaal bedrag van € 51 205,34, inclusief btw, die als volgt kunnen worden verdeeld:

- Bezoldiging van de commissaris: € 31 218,00
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten, uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris:
 1. Andere controleopdrachten: € 9 075,00
 2. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten: € 8 393,66
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten, uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is:
 1. Belastingadviesopdrachten: € 2 518,68

Zijn mandaat vervalt na afloop van de Gewone algemene vergadering van 2013.

8 VASTGOEDEXPERT

De NV Winssinger & Vennoten² (RPR Brussel: 0422.118.165), met haar maatschappelijke zetel te Terhulpesteenweg 166 te 1170 Brussel, België (tel.: +32 (0)2 629 02 90), vertegenwoordigd door dhr. Philippe Winssinger, werd aangewezen als onafhankelijk vastgoedexpert sinds de oprichting van de vastgoedbevak. Zij geniet van een jarenlange ervaring inzake vastgoedexpertise en in het bijzonder inzake residentieel vastgoed.

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

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



Winssinger & Vennoten realiseert de waardering van het vastgoed op het ogenblik van de verwerving, de inbreng, de verkoop van gebouwen, de fusie/splitsing van (een) vastgoedvennootschap(pen) met de vastgoedbevak of de integratie van gebouwen in de consolidatiekring 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. Aangezien de grens reeds lang werd bereikt is de remuneratie niet beïnvloed door de waarde van het geschatte vastgoed.

9 VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

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

De wettelijke regels inzake de voorkoming van belangenconflicten die van toepassing zijn op Home Invest Belgium, zijn de bepalingen van de artikelen 523 en 524 van het Wetboek Vennootschappen, evenals de artikels 17, 18 en 19 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

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

Anderzijds zijn de onderhandelingen van Home Invest Belgium met haar verschillende bankiers, meer bepaald in het kader van kredietaanvragen en indekkingsverrichtingen, volledig toevertrouwd aan het Uitvoerend management in het kader van het dagelijks beheer.

In de loop van het boekjaar 2010 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.

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

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

9.2 In hoofde van leveranciers van diensten

De vennootschap volgt een strikt beleid teneinde belangenconflicten in hoofde van haar leveranciers van diensten te vermijden. Zo werd aan de belangrijkste onder hen gevraagd om het Corporate Governance Charter te onderschrijven en na te leven, vnl. op het gebied van belangenconflicten en het voorkomen van misbruik van voorkennis (zie punt 10 hierna). In het bijzonder voor wat de vastgoedexpert betreft, bepaalt de overeenkomst afgesloten met de vastgoedbevak dat in geval van belangenconflict, de initiële waardering van een onroerend goed toevertrouwd zal worden aan een andere vastgoedexpert.

10 VOORKOMING VAN MISBRUIK VAN VOORKENNIS

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

Deze code voorziet onder andere:

- de opstelling van een kalender van periodes waarin de uitvoering van beurstransacties met aandelen van de vastgoedbevak niet toegelaten is, bijvoorbeeld tussen het ogenblik dat de bestuurders kennis nemen van de financiële resultaten van de vastgoedbevak en de tweede werkdag volgend op hun datum van publicatie ('gesloten periodes');
- de aanduiding van een 'Compliance Officer' die tot taak heeft om deze kalender op te stellen in 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;

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

- de verplichting tot voorafgaande schriftelijke kennisgeving aan de 'Compliance Officer' vóór elke transactie die verband houdt met aandelen van de vastgoedbevak;
- het wachten op een positief antwoord van de 'Compliance Officer' alvorens een transactie uit te voeren.

De 'Compliance Officer' is de Heer Michel Pleeck, Voorzitter van de Raad van bestuur. Rekening houdend met het ontslag van de Heer Michel Pleeck, effectief vanaf 3 mei 2011, zal de Raad een andere compliance officer aanstellen. Voor de eventuele transacties die de compliance officer zou willen verrichten, geldt de Heer Xavier Mertens als 'Compliance Officer'.

11 FINANCIËLE DIENSTVERLENING

BNP Paribas Fortis (RPR Brussel: 0403.199.702)¹, met zetel te Warandenberg 3 te 1000 Brussel (tel: +32 (0)2 565 11 11), komt tussen als bank belast met het centraliseren van de financiële dienstverlening betreffende de aandelen van Home Invest Belgium (betaling van dividenden, onderschrijven kapitaalverhogingen, bijeenroeping Algemene Vergaderingen). Voor wat gedematerialiseerde effecten betreft, is de remuneratie vast bepaald op 0,2 % van de netto waarde van de coupon die ter betaling wordt aangeboden, terwijl voor de aandelen aan toonder de vergoeding 2 % bedraagt van de netto coupon vermeerderd met € 0,1 per uitbetaald stuk. Deze remuneratie is onderworpen aan BTW.

12 DEPOTHOUDEnde BANK²

BNP Paribas Fortis Bank werd ook aangesteld als depothoudende bank van Home Invest Belgium in de zin van artikel 12 en volgende van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks. In haar hoedanigheid van depothoudende bank is BNP Paribas Fortis ertoe gehouden om de verplichtingen die voortvloeien uit de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 te vervullen. De depothouder is in het bezit van alle akten en officiële documenten met betrekking tot de wijzigingen in het vermogen van de vastgoedbevak en belast zich met de actualisering van de inventaris bij elke wijziging van de vastgoedportefeuille.

De vergoeding is forfaitair vastgesteld op € 15 000, jaarlijks geïndexeerd. Voor het boekjaar 2010 bedroeg deze vergoeding € 15 752,28.

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

13 LIQUIDITY PROVIDER

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

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

² De verplichting om een depothoudende bank te hebben is opgeheven door het KB van 7 december 2010.



FINANCIËLE STATEN¹



De geconsolideerde jaarrekeningen 2010 van Home Invest Belgium omvatten deze van haar dochterondernemingen, de NV Home Invest Management (100 %) en de NV Belliard 21 (100 %).

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

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

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



1 BALANS (GECONSOLIDEERD)

		Bijlage	2010	2009
ACTIVA				
I. Vaste Activa			234 721 489	227 160 629
B. Immateriële vaste activa	15		8 349	1 815
C. Vastgoedbeleggingen	16		233 344 258	225 625 958
E. Andere materiële vaste activa	18		41 094	53 236
F. Financiële vaste activa	24		46 767	105 846
G. Vorderingen financiële leasing	19		1 281 021	1 373 774
II. Vlottende Activa			4 825 437	7 108 327
A. Activa bestemd voor verkoop	20			2 176 005
C. Vorderingen financiële leasing	19		92 752	86 947
D. Handelsvorderingen	21		684 851	1 207 863
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	21		2 989 647	1 656 784
F. Kas en kasequivalenten	22		1 036 510	1 964 597
G. Overlopende rekeningen	23		21 678	16 131
TOTAAL VAN ACTIVA			239 546 926	234 268 956
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				
EIGEN VERMOGEN	26		153 968 037	149 050 809
A. Kapitaal			70 946 880	70 946 880
B. Uitgiftepremies			19 093 664	19 093 664
C. Ingekochte eigen aandelen (-)			-757 323	-757 323
D. Reserves			76 697 294	70 043 381
E. Resultaat				
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren			5 416 341	4 321 403
E.2. Resultaat van het boekjaar ⁽²⁾			9 329 651	7 811 649
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-23 784 358	-19 608 464
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-2 974 112	-2 800 381
VERPLICHTINGEN			85 578 890	85 218 147
I. Langlopende verplichtingen			82 171 517	80 011 639
B. Langlopende financiële schulden			78 433 750	76 848 750
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	24		3 737 767	3 162 889
II. Kortlopende verplichtingen			3 407 373	5 206 508
B. Kortlopende financiële schulden	24		465 055	835 312
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	25		2 029 317	3 205 872
E. Andere kortlopende verplichtingen	25		477 347	692 153
F. Overlopende rekeningen	23		435 653	473 171
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			239 546 926	234 268 956
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁽¹⁾			2 815 630	2 815 630
Netto inventariswaarde			153 968 037	149 050 809
Netto inventariswaarde per aandeel			54,68	52,94
Schulden volgens KB van 7 december 2010			81 405 470	81 582 087
Schuldgraad			33,98 %	34,82 %

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

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

2 RESULTATENREKENING (GECONSOLIDEERD)

	Bijlage	2010	2009
I. Huurinkomsten	4	14 253 402	13 895 469
III. Met verhuur verbonden kosten	4	-137 465	-219 846
NETTO HUURRESULTAAT		14 115 937	13 675 622
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	5	106 657	87 602
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	370 467	366 730
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-1 458 373	-1 255 773
VASTGOEDRESULTAAT		13 134 688	12 874 181
IX. Technische kosten	6	-1 097 433	-1 261 645
X. Commerciële kosten	7	-535 683	-480 575
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	8	-265 738	-197 475
XII. Beheerkosten vastgoed	8	-1 419 884	-1 492 323
(+/-) Vastgoedkosten		-3 318 738	-3 432 018
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		9 815 950	9 442 163
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	9	-641 319	-518 191
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (A)		9 174 630	8 923 972
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (B)	10	2 439 604	1 288 364
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (C)		0	0
XVIII. Variaties in reële waarde vastgoedbeleggingen (D)	10	3 876 459	270 644
OPERATIONEEL RESULTAAT (E)		15 490 693	10 482 980
XIX. Financiële opbrengsten	11	412 723	271 082
XX. Interestkosten	12	-2 201 999	-2 241 000
XXI. Andere financiële kosten	13	-582 350	-424 747
(+/-) Financieel Resultaat		-2 371 625	-2 394 665
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (F)		13 119 068	8 088 315
XXII. Vennootschapsbelasting	14	87 042	-6 022
(+/-) Belastingen		87 042	-6 022
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP (G)		13 206 110	8 082 294
Netto resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap, per aandeel		4,69	2,92
Netto courant resultaat=(G) - (B) - (C) - (D)		6 890 047	6 523 285
Netto courant resultaat per aandeel		2,45	2,36
Netto courant resultaat exclusief IAS39		7 344 977	6 821 677
Netto courant resultaat exclusief IAS39 per aandeel		2,61	2,47
Resultaat op de portefeuille =(B) +(C) +(D))		6 316 063	1 559 009
Resultaat op de portefeuille per aandeel		2,24	0,56
Uitkeerbaar resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap ⁽¹⁾		8 509 343	7 695 513
Uitkeerbaar resultaat toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap per aandeel		3,02	2,78
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen		2 815 630	2 764 079 ⁽²⁾
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁽³⁾		2 815 630	2 815 630
Voorgesteld dividend ⁽⁴⁾		2,75	2,43
Bedrijfsmarge		69,85 %	69,32 %
Operationele marge voor belastingen		51,79 %	50,72 %
Netto courante marge		52,46 %	50,67 %
Pay out ratio ⁽⁵⁾		90,99 %	87,28 %

⁽¹⁾ Dit uitkeerbaar resultaat wordt berekend op geconsolideerde basis. Het statutair uitkeerbaar resultaat volgens het KB van 7 december 2010 bedraagt € 8 733 629 of € 3,09 per aandeel (inclusief aandelen in autocontrole) op 31 december 2010.

Op 31 december 2009 bedroeg dit € 7 915 526 of € 2,85 per aandeel. Alle andere verwijzingen naar het uitkeerbaar resultaat in dit document betreffen het geconsolideerd uitkeerbaar resultaat.

⁽²⁾ Het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen houdt pro rata rekening met de 109 111 aandelen die dividendgerechtigd zijn geworden vanaf 1 juni 2009 en de 12 177 aandelen die dividendgerechtigd zijn geworden vanaf 1 juli 2009. De 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole werden hiervan afgetrokken (IAS33, alinea 20).

⁽³⁾ Het totaal aantal aandelen in omloop is 2 828 542, waarvan 12 912 aandelen Home Invest Belgium in autocontrole werden afgetrokken (IAS33, alinea 20). Men bekomt aldus 2 815 630 aandelen op het einde van de periode.

⁽⁴⁾ Het dividend wordt op basis van het statutair resultaat bepaald.

⁽⁵⁾ Dividend / uitkeerbaar resultaat.

De reconciliatie van het netto resultaat van het boekjaar met de rubriek E.2. van de balans is opgenomen in het Beheersverslag.

3 STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (GECONSOLIDEERD)

	2010	2009
I. Netto resultaat	13 206 110	8 082 294
II. Andere elementen van het globaal resultaat:		
B. Variatie van het efficiënte deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten toegelaten als kasstroom zoals bepaald in IFRS	-173 731	-750 732
GLOBAAL RESULTAAT (I + II)	13 032 379	7 331 561
GLOBAAL RESULTAAT (I + II) per aandeel	4,63	2,65

4 BESTEMMING EN ONTTREKKINGEN (GECONSOLIDEERD)

	Geconsolideerd		Statutair	
	2010	2009	2010	2009
A. Netto resultaat	13 206 110	8 082 294	13 430 396	7 589 434
B. Transfer naar/van de reserves (-/+)	-5 463 128	-1 365 583	-5 651 905	-841 347
1. Transfer naar/van de reserve van het saldo (positief of negatief) van de variaties van de reële waarde van het vastgoed (-/+) - boekjaar				
2. Transfer naar/van de reserve van de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (+/-)	-8 163 418	-363 817	-8 163 418	-363 817
- boekjaar	4 286 958	93 173	4 286 958	806 046
11. Transfer naar/van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (-/+)	-1 586 668	-1 094 938	-1 775 446	-1 283 575
C. Vergoeding van het kapitaal voorzien in artikel 27, § 1, al. 1	-6 807 475	-6 156 411	-6 986 903	-6 332 421
D. Vergoeding van het kapitaal – andere dan C	-935 508	-560 300	-791 587	-415 666

Art 27, § 1, al. 1 / Bijlage C hoofdstuk 3

	Geconsolideerd		Statutair	
	2010	2009	2010	2009
Gecorrigeerd resultaat (A)				
Netto resultaat	13 206 110	8 082 294	13 430 396	7 589 434
+ Waardeverminderingen	148 389	198 474	148 389	198 474
- Terugname Waardeverminderingen	-69 477	-29 227	-69 477	-29 227
+/- Andere niet monetaire elementen	454 930	298 392	454 930	298 392
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-2 439 604	-1 288 364	-2 439 604	-1 261 412
+/- Variaties reële waarde vastgoed	-3 876 459	-270 644	-3 876 459	442 228
= Gecorrigeerd resultaat (A)	7 423 889	6 990 924	7 648 175	7 237 889
Netto meerwaarden op verkoop van vastgoed niet vrijgesteld van de distributieverplichting (B)				
+/- Meer- en minwaarden op vastgoed gerealiseerd tijdens het boekjaar (meer- en minwaarden t.o.v. de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven)	1 085 454	704 590	1 085 454	677 637
= Netto meerwaarden op verkoop van vastgoed niet vrijgesteld van de distributieverplichting (B)	1 085 454	704 590	1 085 454	677 637
Totaal (A) + (B)	8 509 343	7 695 513	8 733 629	7 915 526
80 % volgens artikel 27, §1, al. 1	6 807 475	6 156 411	6 986 903	6 332 421

Artikel 617 van het Wetboek Vennootschappen voorziet dat geen enkele uitkering mag gebeuren indien op afsluitdatum van het boekjaar het netto-actief zoals blijkt uit de resultatenrekening lager is of zou worden tengevolge van een dergelijke distributie, dan het bedrag van het volstort kapitaal, of indien dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, vermeerderd met alle reserves die door de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

Art 27 - 1 - 6 al. / Bijlage D hoofdstuk 4

	Geconsolideerd		Statutair	
	2010	2009	2010	2009
Volstort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal (+)	70 946 880	70 946 880	70 946 880	70 946 880
Onbeschikbare uitgiftepremies o.b.v. de statuten (+)	19 093 664	19 093 664	19 093 664	19 093 664
Reserve van het positief saldo van de variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+)	75 461 347	68 807 434	75 324 167	68 670 255
Reserve van mutatiekosten en -rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-23 784 358	-19 608 464	-23 784 358	-19 608 464
Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast (+/-)	-2 974 112	-2 800 381	-2 974 112	-2 800 381
Andere reserves onbeschikbaar verklaard door de algemene vergadering (+)	-757 323	-757 323		
Wettelijke reserve (+)	97 827	97 827	97 827	97 827
Totaal :	138 083 925	135 779 637	138 704 068	136 399 780

Het netto-actief na uitkering zal € 146 225 054 bedragen, dus hoger dan het kapitaal vermeerderd met alle niet uitkeerbare reserves (€ 138 083 924).

5 MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (GECONSOLIDEERD)

	A.Kapitaal	B.Uitgifte- premies	C.Eigen aandelen	D.Reserves	E 1. Overge- dragen resultaten	E 2. Resultaat van het boekjaar	F.Mutatie- rechten op reële waarde	G.Financiële activa en passiva	EIGEN VERMOGEN
SALDO OP 31/12/2008	69 730 907	19 093 664	-757 323	70 535 113	3 556 025	6 608 088	-19 626 194	-2 049 649	147 090 631
Transfer					765 378	-765 378			0
Fusie Les Erables Invest	1 246 938								1 246 938
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen				-855 549			110 903		-744 646
Uitgekeerd dividend						-5 842 710			-5 842 710
Resultaat van het boekjaar (A)						7 811 649			7 811 649
Variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)				363 817			-93 173		270 644
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten (C)								-750 732	-750 732
Totaal resultaat van het boekjaar (A+B+C)	0	0	0	363 817	0	7 811 649	-93 173	-750 732	7 331 561
Andere toename (vermindering)	-30 965								-30 965
SALDO OP 31/12/2009	70 946 880	19 093 664	-757 323	70 043 381	4 321 403	7 811 649	-19 608 464	-2 800 381	149 050 809
Transfer					1 094 938	-1 094 938			0
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen				-1 509 505			111 065		-1 398 441
Uitgekeerd dividend						-6 716 711			-6 716 711
Resultaat van het boekjaar (A)						9 329 651			9 329 651
Variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)				8 163 418			-4 286 958		3 876 459
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten (C)								-173 731	-173 731
Totaal resultaat van het boekjaar (A+B+C)	0	0	0	8 163 418	0	9 329 651	-4 286 958	-173 731	13 032 379
SALDO OP 31/12/2010	70 946 880	19 093 664	-757 323	76 697 294	5 416 341	9 329 651	-23 784 358	-2 974 112	153 968 037

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

6 KASSTROOMOVERZICHT (GECONSOLIDEERD)

	2010	2009
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	1 964 597	1 543 240
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	5 409 141	8 096 736
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	15 490 693	10 482 980
Ontvangen interesten	412 723	271 082
Betaalde interesten	-2 329 419	-2 367 355
Belastingen	87 042	-6 022
Aanpassingen van de winst voor langlopende activiteiten	-6 290 199	-1 524 401
Afschrijvingen en waardeverminderingen	25 864	34 607
-Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	25 864	34 607
Diverse niet-monetaire elementen	-3 876 459	- 270 644
-Wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-3 876 459	-270 644
Winst bij realisatie van activa	-2 439 604	-1 288 364
-Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-2 439 604	-1 288 364
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-1 961 700	1 240 452
Bewegingen in de activa	-254 892	422 757
-Kortlopende financiële activa	-5 806	81 273
-Handelsvorderingen	523 012	-433 417
-Belastingvorderingen en andere kortlopende activa	-766 551	708 136
-Overlopende rekeningen	-5 547	66 764
Bewegingen in de verplichtingen	-1 706 808	817 696
-Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-1 386 490	-176 166
-Andere kortlopende verplichtingen	-282 800	770 181
-Overlopende rekeningen	-37 518	223 680
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-1 112 286	-12 676 486
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-550 992	-809 435
Desinvesteringen	3 956 293	2 257 286
Projectontwikkelingen	-4 502 627	-4 744 722
Overige materiële vaste activa	-20 256	-4 727
Andere langlopende financiële activa	5 296	-14 752
Acquisitie van dochterondernemingen	0	-9 360 136
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-5 224 942	5 001 106
Variatie van de financiële verplichtingen en schulden		
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	1 497 543	14 439 285
Toename (+) / Afname (-) van andere financiële verplichtingen		-3 622 349
Wijziging kapitaal (+/-)		-30 965
Dividend vorig boekjaar	-6 722 485	-5 784 865
Totale kasstroom	1 036 510	1 964 597
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	1 036 510	1 964 597

	2009	
Nota A: Aankoop dochterondernemingen	Alltherm	Belliard 21
Kas en kasequivalenten	99 800	844
Vastgoedbeleggingen	11 500 000	4 060 000
Belastingvorderingen en andere kortlopende activa	334 968	668
Overlopende rekeningen (actief)	8 160	8 938
Kredietinstellingen	-1 053 372	
Andere kortlopende financiële schulden		-3 622 349
Handelsschulden	-31 965	-14 374
Belastingsschulden	-1 735 170	-65 423
Overlopende rekeningen (passief)	-29 945	
Totaal uit acquisities	9 092 475	368 305
Cashflow van de dochterondernemingen	-99 800	-844
Cashflow op acquisitie dochterondernemingen	8 992 675	367 461



JOURDAN 85

7 TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

BIJLAGE 1: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING

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

De onderneming is genoteerd op NYSE Euronext Brussel. De geconsolideerde jaarrekening omvat Home Invest Belgium en haar dochterondernemingen.

BIJLAGE 2: VOORNAAMSTE BOEKHOUDMETHODES

1. GELIJKVORMIGHEIDSVERKLARING

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

In toepassing van artikel 2 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de vastgoedbevaks, tot wijziging van de Koninklijke Besluiten van 10 april 1995 en volgende in verband met de vastgoedbevaks, heeft Home Invest Belgium gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zijn jaarrekening op te stellen volgens het IFRS-referentiesysteem vanaf het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2006. Conform artikel 74, §1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevaks, heeft de vennootschap beslist het boekhoudplan gevoegd bij bijlage C van voormeld Koninklijk Besluit bij het opstellen van de geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen per 31 december 2010 nog niet toe te passen.

De vennootschap heeft haar openingsbalans opgesteld volgens IFRS op 1 januari 2005 (datum van overgang naar IFRS). In overeenstemming met IFRS 1 – eerste toepassing van IFRS heeft de onderneming beslist de acquisities vóór de datum van overgang naar IFRS niet te herwerken, en dat conform 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 aan 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 jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn integraal geconsolideerd vanaf de acquisitiedatum tot de datum waarop de controle afloopt.

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

Alle intra-groepsverrichtingen, 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 bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de reële waarde van de verworven activa en passiva van de dochteronderneming, op het moment van de overname. De prijs van de bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs en alle daar rechtstreeks mee verbonden transactiekosten.

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

5. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

De immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de beste raming van hun gebruiksduur.

De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode van de immateriële activa worden minstens aan het einde van elk boekjaar herzien.

6. VASTGOEDBELEGGINGEN

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

De vastgoedbeleggingen worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de transactiekosten en de niet-aftekbare 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. 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 vastgoedbelegger 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 verwerking van de mutatierechten en -kosten op vastgoedbeleggingen in exploitatie

Deze herwerkingen worden in de resultatenrekening, 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 netto totaalbedrag van de mutatierechten en -kosten op de vastgoedbeleggingen, n.a.v. de hierboven sub 6.1. uiteengezette bewerkingen. Bijgevolg worden de mutatiekosten en -rechten opgenomen in de resultatenrekening, vooraleer ze naar het eigen vermogen worden overgeboekt bij de afsluiting van het boekjaar. Elke evolutie van de **reële waarde** van een gebouw vertaalt zich dus in een proportionele aanpassing van deze post D.

6.3. Werken aan vastgoedbeleggingen in exploitatie

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

- de uitgaven voor onderhoud en herstellingen die geen enkele functie toevoegen of die het comfortniveau van het gebouw niet verhogen, worden beschouwd als lopende uitgaven voor de periode en als vastgoedkosten.
- verbeteringswerken: dit zijn occasionele werken, uitgevoerd om het gebouw of de woning in kwestie meer functionaliteiten te geven of het comfortniveau aanzienlijk te verhogen, waardoor ook de **geschatte huurwaarde** stijgt.
De kosten van deze werken worden geactiveerd, voor zover de expert normaal een evenredige waardetoeename van de **geschatte huurwaarde** vaststelt. Voorbeelden: grondige renovatie van een woning, het leggen van parket, vernieuwing van een inkomhal.
- grote renovatiewerkzaamheden: deze worden normaal uitgevoerd 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 geactiveerd.

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

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

6.4 Projectontwikkelingen

Sinds het boekjaar 2009, worden de gebouwen in aanbouw of ontwikkeling als vastgoedbeleggingen geboekt. Conform de IAS 40.53 norm heeft de vennootschap beslist om de waarde van die projectontwikkelingen te bepalen op basis van hun kostprijs, en dit tot de voorlopige oplevering van de bouw of ontwikkeling, of het einde van de werken. Op dat ogenblik wordt het actief overgeboekt naar de vastgoedbeleggingen in exploitatie en wordt het geboekt aan **reële waarde**, gebaseerd op de schatting van de vastgoedexpert. Mogelijk te activeren uitgaven hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies, de honoraria (architecten, studie bureaus, project management), interne kosten en de interesten tijdens de bouw.

7. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

De andere materiële vaste activa worden geboekt tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve 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 kantormateriaal: 10 jaar
- Kantoorinrichting: afhankelijk van de duur van de huur, met een maximum van 6 jaar.

8. FINANCIËLE ACTIVA

De financiële activa worden in de balans vermeld bij de vaste of vlottende financiële activa volgens de intentie of de waarschijnlijkheid van realisatie in

de twaalf maanden volgend op de afsluitingsdatum.

Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen:

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

9. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

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

10. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

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

Een vastgoedbelegging bestemd voor verkoop wordt op dezelfde manier

gewaardeerd als een andere vastgoedbelegging.

11. HANDELSVORDERINGEN

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

12. KAS EN KASEQUIVALENTEN

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

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

13. KAPITAAL - DIVIDENDEN

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

De ingekochte eigen aandelen worden geboekt tegen aankoopprijs en worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. Een verkoop of annulering van de ingekochte eigen aandelen heeft geen impact op het resultaat; de winsten en verliezen in verband met de eigen aandelen worden rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.

De dividenden worden erkend als schulden na goedkeuring ervan door de Algemene Vergadering van aandeelhouders. Elk eventueel interim-dividend wordt geboekt in schulden, zodra de Raad van bestuur de beslissing tot uitkering van een dergelijk dividend genomen heeft.

14. VOORZIENINGEN

Er wordt een voorziening geboekt op de balans als:

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

15. BELASTINGEN

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de courante

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

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

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

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

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

16. OPBRENGSTEN

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

17. WINST OF VERLIES OP DE VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging vertegenwoordigt het verschil tussen de opbrengst van de verkoop, na aftrek van transactiekosten, en de laatste **reële waarde** van het verkochte gebouw, na terugboeking van de eerder geboekte variatie in de reële waarde van de vastgoedbelegging en van de post 'Impact op de reële waarde...', opgenomen onder het eigen vermogen en met betrekking tot voormeld gebouw. Het resultaat wordt geboekt op het moment van de overdracht van de risico's en voordelen.

18. DE BOEKHOUDMETHODES WERDEN OP EEN COHERENTE MANIER TOEGEPAST VOOR DE VOORGESTELDE JAREN.

Home Invest Belgium heeft niet geanticipeerd op de toepassing van de nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties die werden uitgebracht vóór de datum waarop de geconsolideerde jaarrekening werden gepubliceerd, maar die van kracht worden na het boekjaar dat op 31 december 2010 wordt afgesloten, namelijk:

- IFRS 1 – eerste toepassing van de Normen voor Internationale financiële informatie: wijzigingen van mei 2010 van jaarlijkse verbeteringen aan de norm, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 juli 2011 en op 1 januari 2011;
- IFRS 3 – Bedrijfscombinaties: wijzigingen van mei 2010 van jaarlijkse verbeteringen aan de norm, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 juli 2010;
- IFRS 7 – Financiële instrumenten: wijzigingen van mei 2010 van jaarlijkse verbeteringen aan de norm, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2011;
- IFRS 7 – Financiële instrumenten: aanpassingen: verbeteren van de verstrekte informatie inzake overdracht van financiële activa, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 juli 2011;
- IFRS 9 – Financiële instrumenten: classificatie en evaluatie die in werking zal treden vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2013;
- IAS 1 – Voorstelling van de financiële staten: wijzigingen van mei 2010 van jaarlijkse verbeteringen aan de norm, van kracht te rekenen vanaf

het boekjaar dat begint op 1 januari 2011;

- IAS 12 – Belastingen: beperkte aanpassing betreffende het recupereren van de betrokken activa, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2012;
- de wijzigingen van de IAS 24-norm – Informatie m.b.t. verbonden partijen betreffende te geven informatie, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2011;
- IAS 27 – Geconsolideerde en statutaire financiële staten: wijzigingen van mei 2010 van jaarlijkse verbeteringen aan de norm, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 juli 2010;
- de wijzigingen van de IAS 32-norm – Financiële instrumenten: Voorstelling betreffende de classificatie van de instrumenten van het eigen vermogen, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 februari 2010;
- de interpretaties van IFRIC 19 betreffende ondernemingen die instrumenten van eigen vermogen uitgeven om financiële schulden af te schrijven, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 juli 2010;
- de wijzigingen van IFRIC 14 – de begrenzing van het actief voor het regime van gedefinieerde prestaties, de vereisten van minimale financiering en de interactie, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2011.

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

BIJLAGE 3: GESEGMENTEERDE INFORMATIE (GECONSOLIDEERD)

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

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

Qua geografische spreiding bevinden de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium zich hoofdzakelijk in Brussel, terwijl die in het Vlaamse Gewest 12,2 % van de portefeuille vertegenwoordigen en deze in het Waalse Gewest goed zijn voor 14,3 % (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.



CITY GARDENS

1 RESULTATENREKENING PER TYPE

		Geconsolideerd totaal	
		2010	2009
I	Huurinkomsten	14 253 402	13 895 469
III	Met verhuur verbonden kosten	-137 465	-219 846
NETTO HUURRESULTAAT		14 115 937	13 675 622
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	106 657	87 602
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen	370 467	366 730
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder	-1 458 373	-1 255 773
VASTGOEDRESULTAAT		13 134 688	12 874 181
IX.	Technische kosten	-1 097 433	-1 261 645
X	Commerciële kosten	-535 683	-480 575
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-265 738	-197 475
XII	Beheerskosten vastgoed	-1 419 884	-1 492 323
VASTGOEDKOSTEN		-3 318 738	-3 432 018
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		9 815 950	9 442 163
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-641 319	-518 191
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		9 174 630	8 923 972
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2 439 604	1 288 364
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 876 459	270 644
OPERATIONEEL RESULTAAT		15 490 693	10 482 980
XIX	Financiële opbrengsten	412 723	271 082
XX	Interestkosten	-2 201 999	-2 241 000
XXI	Andere financiële kosten	-582 350	-424 747
FINANCIEEL RESULTAAT		-2 371 625	-2 394 665
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		13 119 068	8 088 315
XXII	Vennootschapsbelasting	87 042	-6 022
BELASTINGEN		87 042	-6 022
NETTO RESULTAAT		13 206 110	8 082 294

	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop		Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000		Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000		Niet toegewezen	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	11 731 005	11 152 281	2 133 246	2 317 006	389 152	426 181		
	-73 865	-135 469	-1 568	-16 916	-3 479	-16 861	-58 553	-50 600
	11 657 140	11 016 812	2 131 677	2 300 090	385 673	409 320	-58 553	-50 600
	106 657	86 680		922				
	135 904	127 463	214 672	219 540	19 891	19 726		
	-1 170 451	-927 870	-230 116	-268 536	-57 717	-59 366	-89	
	10 729 250	10 303 085	2 116 234	2 252 016	347 847	369 679	-58 642	-50 600
	-1 084 074	-1 165 732	-26 295	-57 669	12 936	-33 144		-5 099
	-352 152	-320 906	-6 409	-15 695	-4 809	-1 048	-172 313	-142 926
	-261 566	-163 875	-2 063	-5 979	-2 109	-27 621		
	-71 374	-1 007 345	-58 017	-137 915		-30 086	-1 290 493	-316 977
	-1 769 166	-2 657 860	-92 783	-217 258	6 018	-91 899	-1 462 807	-465 002
	8 960 083	7 645 225	2 023 451	2 034 758	353 865	277 780	-1 521 449	-515 601
							-641 319	-518 191
	8 960 083	7 645 225	2 023 451	2 034 758	353 865	277 780	-2 162 768	-1 033 792
	1 467 955	789 797			971 649	471 615		26 952
	3 356 631	-1 279 764	676 897	1 223 748	-157 068	-228 895		555 556
	13 784 669	7 155 259	2 700 348	3 258 506	1 168 445	520 500	-2 162 768	-451 285
					98 820	101 118	313 904	169 964
							-2 201 999	-2 241 000
							-582 350	-424 747
					98 820	101 118	-2 470 445	-2 495 783
	13 784 669	7 155 259	2 700 348	3 258 506	1 267 265	621 618	-4 633 213	-2 947 068
							87 042	-6 022
							87 042	-6 022
	13 784 669	7 155 259	2 700 348	3 258 506	1 267 265	621 618	-4 546 171	-2 953 089

2 RESULTATENREKENING PER GEWEST

		Geconsolideerd totaal	
		2010	2009
I	Huurinkomsten	14 253 402	13 895 469
III	Met verhuur verbonden kosten	-137 465	-219 846
NETTO HUURRESULTAAT		14 115 937	13 675 622
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	106 657	87 602
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen	370 467	366 730
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 458 373	-1 255 773
VASTGOEDRESULTAAT		13 134 688	12 874 181
IX	Technische kosten	-1 097 433	-1 261 645
X	Commerciële kosten	-535 683	-480 575
XI	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-265 738	-197 475
XII	Beheerskosten vastgoed	-1 419 884	-1 492 323
VASTGOEDKOSTEN		-3 318 738	-3 432 018
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		9 815 950	9 442 163
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-641 319	-518 191
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		9 174 630	8 923 972
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2 439 604	1 288 364
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 876 459	270 644
OPERATIONEEL RESULTAAT		15 490 693	10 482 980
XIX	Financiële opbrengsten	412 723	271 082
XX	Interestkosten	-2 201 999	-2 241 000
XXI	Andere financiële kosten	-582 350	-424 747
FINANCIEEL RESULTAAT		-2 371 625	-2 394 665
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		13 119 068	8 088 315
XXII	Vennootschapsbelasting	87 042	-6 022
BELASTINGEN		87 042	-6 022
NETTO RESULTAAT		13 206 110	8 082 294

	Brussels Gewest		Vlaams Gewest		Waals Gewest		Niet toegewezen	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	10 662 233	10 326 238	1 239 246	1 140 068	2 351 923	2 429 164		
	-47 618	-72 085	-8 605	-17 853	-22 689	-79 309	-58 553	-50 600
	10 614 615	10 254 153	1 230 641	1 122 215	2 329 234	2 349 855	-58 553	-50 600
	65 664	62 668	33 116	14 139	7 878	10 795		
	219 676	216 495	51 481	52 359	99 310	97 876		
	-1 030 358	-901 982	-159 456	-85 358	-268 471	-268 434	-89	
	9 869 598	9 631 335	1 155 781	1 103 355	2 167 951	2 190 092	-58 642	-50 600
	-953 188	-1 079 638	-27 820	-58 255	-116 425	-118 652		-5 099
	-272 206	-282 781	-50 844	-22 910	-40 320	-31 959	-172 313	-142 926
	-210 237	-87 248	-48 009	-26 424	-7 492	-83 804		
	-129 391	-836 245		-84 571		-167 267	-1 290 493	-404 240
	-1 565 021	-2 285 912	-126 673	-192 160	-164 237	-401 681	-1 462 807	-552 265
	8 304 577	7 345 423	1 029 108	911 194	2 003 714	1 788 410	-1 521 449	-602 865
							-641 319	-518 191
	8 304 577	7 345 423	1 029 108	911 194	2 003 714	1 788 410	-2 162 768	-1 121 056
	1 411 646	484 972	767 370	519 146	260 588	257 295		26 952
	2 629 563	1 358 663	1 478 528	-172 839	-231 632	-915 180		
	12 345 786	9 189 058	3 275 005	1 257 501	2 032 670	1 130 525	-2 162 768	-1 094 103
	98 820	101 118					313 904	169 964
							-2 201 999	-2 241 000
							-582 350	-424 747
	98 820	101 118					-2 470 445	-2 495 783
	12 444 606	9 290 176	3 275 005	1 257 501	2 032 670	1 130 525	-4 633 213	-3 589 886
							87 042	-6 022
							87 042	-6 022
	12 444 606	9 290 176	3 275 005	1 257 501	2 032 670	1 130 525	-4 546 171	-3 595 908

3 BALANS PER TYPE

	Geconsolideerd totaal		
	2010	2009	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	222 773 965	207 188 169	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	10 570 292	18 437 789	
Activa bestemd voor verkoop		2 176 005	
Vorderingen financiële leasing	1 373 774	1 460 721	
Andere activa	4 828 895	5 006 272	
Totaal activa	239 546 926	234 268 956	
Percentage per sector	100,00%	100,00%	
Eigen vermogen	153 968 037	149 050 809	
Passiva	85 578 890	85 218 147	
Totaal Eigen vermogen en passiva	239 546 926	234 268 956	

4 ANDERE INFORMATIE PER TYPE

	Geconsolideerd totaal		
	2010	2009	
Vastgoedbeleggingen			
Investerings	523 734	809 435	
Andere materiële vaste activa			
Investerings	190 683	177 687	
Afschrijvingen	-149 589	-124 451	
Immateriële vaste activa			
Investerings	30 250	22 990	
Afschrijvingen	-21 901	-21 175	

5 BALANS PER GEWEST

	Geconsolideerd totaal		
	2010	2009	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	222 773 965	207 188 169	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	10 570 292	18 437 789	
Activa bestemd voor verkoop		2 176 005	
Vorderingen financiële leasing	1 373 774	1 460 721	
Andere activa	4 828 895	5 006 272	
Totaal activa	239 546 926	234 268 956	
Percentage per sector	100,00%	100,00%	
Eigen vermogen	153 968 037	149 050 809	
Passiva	85 578 890	85 218 147	
Totaal eigen vermogen en passiva	239 546 926	234 268 956	

	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop		Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000		Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000		Niet toegewezen	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	189 451 709	173 369 871	28 828 293	28 635 122	4 493 964	5 183 177		
	4 630 000	12 599 789	5 940 292	5 838 000				
		1 909 339				266 667		
					1 373 774	1 460 721		
							4 828 895	5 006 272
	194 081 709	187 878 998	34 768 585	34 473 122	5 867 738	6 910 564	4 828 895	5 006 272
	81,02%	80,20%	14,51%	14,72%	2,45%	2,95%	2,02%	2,14%
							153 968 037	149 050 809
							85 578 890	85 218 147
							239 546 926	234 268 956

	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop		Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000		Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000		Eigen gebruik	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	523 734	809 435						
							190 683	177 687
							-149 589	-124 451
							30 250	22 990
							-21 901	-21 175

	Brussels Gewest		Vlaams Gewest		Waals Gewest		Niet toegewezen	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	163 524 669	157 460 649	27 282 749	17 712 084	31 966 547	32 015 436		
	5 940 292	6 937 789	4 600 000	11 500 000	30 000			
		1 909 339				266 667		
	1 373 774	1 460 721						
							4 828 895	5 006 272
	170 838 735	167 768 497	31 882 749	29 212 084	31 996 547	32 282 103	4 828 895	5 006 272
	71,32%	71,61%	13,31%	12,47%	13,36%	13,78%	2,02%	2,14%
							153 968 037	149 050 809
							85 578 890	85 218 147
							239 546 926	234 268 956

BIJLAGE 4: HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

	2010	2009
I. Huurinkomsten		
A. Huur	14 093 546	13 652 301
B. Gegarandeerde inkomsten	60 819	154 899
C. Huurkortingen	-36 606	-39 142
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	135 643	127 411
III. Met verhuur verbonden kosten		
A. Te betalen huur op gehuurde activa	-58 553	-50 600
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-148 389	-198 474
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	69 477	29 227
NETTO HUURRESULTAAT	14 115 937	13 675 622

De toename van de huurinkomsten (+3,2 %) is te wijten aan de groei van de portefeuille van vastgoedbeleggingen in de loop van het boekjaar 2010. Het volledige detail van deze transacties is opgenomen onder hoofdstuk IV Beheersverslag.

BIJLAGE 5: VASTGOEDRESULTAAT

	2010	2009
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		
A. Huurschade	106 657	87 602
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder		
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	49 177	53 544
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	321 291	313 186
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder		
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar		-8 298
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 458 373	-1 247 474
VASTGOEDRESULTAAT	13 134 688	12 874 181

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

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

BIJLAGE 6: TECHNISCHE KOSTEN

	2010	2009
IX. Technische kosten		
A. Recurrente technische kosten		
A.1. Herstellingen	-821 110	-1 300 654
A.3. Verzekeringspremies	-82 890	-102 414
B. Niet recurrente technische kosten		
B.1. Grote herstellingen	-204 180	22 164
B.3. Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	10 746	119 259

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

BIJLAGE 7: COMMERCIËLE KOSTEN

	2010	2009
X. Commerciële kosten		
A. Makelaarscommissies en experts	-363 369	-327 258
B. Erelonen advocaten, juridische kosten	-172 313	-153 317

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

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

	2010	2009
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-265 738	-197 475
XII. Beheerkosten vastgoed		
A. Externe beheervergoedingen	-71 374	-64 690
B. Interne beheerkosten van de gebouwen	-1 348 510	-1 427 633
VASTGOEDKOSTEN	-3 318 738	-3 432 018
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9 815 950	9 442 163

Sinds 01/10/2010 werd het personeel van de dochteronderneming-beheersvennootschap Home Invest Management (voor 100 % aangehouden door Home Invest Belgium) overgeheveld naar Home Invest Belgium. Zij stelde 7 personeelsleden tewerk op 31/12/2010. Deze kosten zijn geboekt in de interne beheerskosten van de gebouwen.

BIJLAGE 9: ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

	2010	2009
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-641 319	-518 191

De algemene kosten zijn gestegen met nagenoeg 24 %, deels door de beursnotering van de 395 632 nieuwe aandelen (voorheen de aandelen van categorie B), ingevolge de opheffing van de twee categorieën van aandelen A en B tijdens de buitengewone algemene vergadering van 31 mei 2010. In deze rubriek zijn ook de kosten begrepen verbonden aan het onderzoeken en realiseren van nieuwe dossiers, die variëren in functie van het aantal, de complexiteit en het al dan niet finaliseren van de onderzochte dossiers.

BIJLAGE 10: RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN – VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

	2010	2009
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
A. Netto verkopen van gebouwen	3 956 293	2 257 286
B. Boekwaarde van de verkochte gebouwen	-2 915 130	-1 713 567
C. Terugneming van latente meerwaarden van de verkochte gebouwen	1 398 441	744 646
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9 139 134	3 921 935
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-975 716	-3 558 118
C. Positieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	146 755	373 240
D. Negatieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	-4 433 714	-466 413

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen komt voort van de verkoop gedurende het boekjaar van een huis in 's Gravenwezel, een bouwgrond in Maransart, twee handelsruimten in Nieuwpoort, zes appartementen in het gebouw Milcamps (verkoop van de erfpachtrechten van +/- 63 jaar) alsook van elf appartementen in het gebouw Hottat (verkoop van de erfpachtrechten van +/- 63 jaar). Het volledige detail van de gerealiseerde meerwaarden is terug te vinden in hoofdstuk IV Beheersverslag.

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

De rubriek XVI.B. geeft de terugboeking weer van de laatste **reële waarde** bepaald door de expert.

Conform het schema van bijlage C waarnaar artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 refereert, wordt dit (positieve) netto resultaat bijgevolg:

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

De rubriek XVI.C. geeft het bedrag weer van de terugname van latente meerwaarden (€ 1 398 441).

De totale gerealiseerde meerwaarde bedraagt € 2 439 604 door het verschil tussen de netto verkoopprijs (XVI.A.) en de initiële boekwaarde bij acquisitie (XVI.B. + XVI.C.). In casu is deze gerealiseerde meerwaarde slechts opgenomen in het uitkeerbaar resultaat ten belope van € 1 085 454, waarbij het saldo van € 1 354 150 niet uitkeerbaar is. Immers, bij een acquisitie door fusie of partiële splitsing, gebeurt de opname van de gebouwen in het actief van de balans van Home Invest Belgium aan de netto boekwaarde (of de historische aankoopprijs min de afschrijvingen) en niet aan de overeengekomen aanschaffingswaarde. Gezien Home Invest Belgium economisch gesproken, de overeengekomen aanschaffingswaarde heeft betaald, is het zaak enkel de effectief gerealiseerde meerwaarde in vergelijking met die laatste waarde uit te keren, zonder rekening te houden met de netto boekwaarde opgenomen in het actief. Deze boekmethode is trouwens conform met bijlage C van het KB van 7 december 2010. Ingeval van een eenvoudige acquisitie is de volledige gerealiseerde meerwaarde uitkeerbaar, aangezien de netto boekwaarde en de overeengekomen aanschaffingswaarde gelijk zijn.

BIJLAGE 11: FINANCIËLE OPBRENGSTEN

	2010	2009
XIX. Financiële opbrengsten		
A. Geïnde interesten en dividenden	313 904	147 118
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	98 820	101 118
C. Opbrengsten van financiële indekkingsinstrumenten		22 846

De geïnde interesten en dividenden zijn uitsluitend afkomstig van de deposito's op korte termijn van het surplus aan liquiditeiten.

De opbrengsten van financiële indekkingsinstrumenten betreffen de inkomsten gegenereerd door die indekkingsinstrumenten die werden afgesloten aan een lagere interestvoet dan die van de markt gedurende het boekjaar.

BIJLAGE 12: INTERESTKOSTEN

	2010	2009
XX. Interestkosten		
A. Nominale interestlasten op leningen	-693 822	-987 417
C. Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-1 465 074	-1 253 583
D. Andere interestkosten	-43 103	

De kosten van indekkingsinstrumenten betreffen het verschil tussen de vaste interest betaald voor de voorheen aangekochte **IRS**-en en de geldende variabele interestvoeten gedurende het boekjaar. Voor meer details inzake de structuur van de financiële schulden verwijzen we naar Bijlage 24 hierna, alsook naar het hoofdstuk 'Risicofactoren', onder punt 4.

BIJLAGE 13: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

	2010	2009
XXI. Andere financiële kosten		
A. Bankkosten en andere commissies	-127 420	-126 355
C. Variatie van de reële waarde van de financiële activa	-454 930	-298 392

Deze kosten omvatten voornamelijk de kosten betaald aan de banken in het kader van de betaling van de dividenden. De variatie van de reële waarde van de financiële activa betreft een IRS callable aangekocht in de loop van 2009. Ingevolge de toepassing van IAS 39 wordt dit niet-efficient indekkingsinstrument in resultaat genomen. Deze louter latente kost wordt geannuleerd in de berekening van het uitkeerbaar resultaat voor zover (i) het contract wordt hernieuwd aan dezelfde condities of (ii) de rentevoeten stijgen.

BIJLAGE 14: BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	2010	2009
XXII. Vennootschapsbelasting	87 042	-6 022

De vastgoedbevaks genieten van een specifiek fiscaal statuut. Enkel de voordelen in natura, de abnormale en goedgunstige voordelen alsook bepaalde kosten zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting. De dochterondernemingen genieten niet van dit specifiek fiscaal stelsel.

De te recupereren vennootschapsbelasting over 2010 ten belope van € 87 042 stemt enerzijds overeen met, voor € -27 898, de statutaire fiscale kost m.b.t. verworpen uitgaven, en anderzijds voor € +114 940, met de fiscale recuperatie m.b.t. de acquisitie gevolgd door een fusie van de NV Alltherm (exit taks was lager dan de provisie).

BIJLAGE 15: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2010	2009
Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar	1 815	3 896
1. Brutobedrag	22 990	22 990
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-21 175	-19 094
Investerings	7 260	
Afschrijvingen (-)	-726	-2 081
Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar	8 349	1 815
1. Brutobedrag	30 250	22 990
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-21 901	-21 175

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

BIJLAGE 16: VASTGOEDBELEGGINGEN

	2010	2009
Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	225 625 958	207 687 474
Projectontwikkelingen		
Investerings – projectontwikkelingen	4 502 627	562 662
Opgeleverde projectontwikkelingen	-12 370 124	-11 191 716
Acquisities door middel van bedrijfscombinaties		17 338 000
Vastgoedbeleggingen		
Voltooide gebouwen in aanbouw	12 370 124	11 191 716
Acquisities van gebouwen		2 404 060
Latere gekapitaliseerde uitgaven	550 992	809 435
Winst (verlies) ingevolge aanpassingen van de reële waarde	3 876 459	270 644
Andere toename (daling)	-472 654	-234 828
Verkopen (-)	-739 125	-167 102
Transfers naar activa bestemd voor de verkoop (-)		-3 044 386
Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	233 344 258	225 625 959

De verkochte gebouwen zijn deze vermeld in Bijlage 10 hieronder.

De investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen en de activa bestemd voor de verkoop werd op 31/12/2010 gewaardeerd door Winssinger & Vennoten (erkend vastgoedexpert) op basis van de methode van actualisatie van de huurinkomsten en eenheidswaarden. We dienen hier te herinneren dat de **reële waarde** van deze gebouwen bekomen wordt via de aftrek hierboven beschreven onder punt 6 van bijlage 2 van de 'Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten'. Op voormelde afsluitdatum bedraagt de totale kost (= aanvangsinvestering en geactiveerde werken) van de vastgoedbeleggingen in exploitatie € 166 813 526 (aktekosten inbegrepen). Er zijn geen restricties op de mogelijkheid om vastgoedbeleggingen te verkopen.

BIJLAGE 17: PROJECTONTWIKKELINGEN

Ter herinnering, de projectontwikkelingen zijn opgenomen onder de vastgoedbeleggingen in bijlage 16. De verschillende acquisities van het boekjaar zijn opgenomen in hoofdstuk IV Beheersverslag.

Op afsluitdatum waren zij geboekt voor € 10 570 292, m.n. 4,53 % van het totaal aan vastgoedbeleggingen. Het budget noodzakelijk voor de afwerking van het project Belliard/Nijverheid is geschat op € 7,7 miljoen, terwijl het budget van de fases 3 en 4 van het project City Gardens geschat is op € 1,2 miljoen.

BIJLAGE 18: OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2010	2009
Andere vaste activa, saldo begin periode	53 236	81 035
1. Brutobedrag	177 687	172 960
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-124 451	-91 925
Investeringen	12 996	4 727
Afschrijvingen (-)	-25 138	-32 525
Andere vaste activa, saldo einde periode	41 094	53 236
1. Brutobedrag	190 683	177 687
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-149 589	-124 451

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

BIJLAGE 19 : VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

	2010	2009
Vorderingen op meer dan 5 jaar	717 882	845 029
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	563 140	528 745
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	92 752	86 947
TOTAAL	1 373 774	1 460 721

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

Beknorte beschrijving van deze contracten:

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

Verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing.

Waardering op 31/12/2010:

- korte en lange termijinvorderingen: € 814 028,14
- kooppoptie: € 223 240 (reële waarde)

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

Waardering op 31/12/2010:

- korte en lange termijinvorderingen: € 559 745,75
- kooppoptie: € 114 824,89 (reële waarde)

BIJLAGE 20 : ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

	2010		2009	
	Verkocht	Aandeel nog te verkopen	Verkocht	Aandeel nog te verkopen
Initiële aanschaffingsprijs	1 516 690		968 921	787 065
Verkoopprijs (excl. kosten)	3 956 293		2 257 286	
Gerealiseerde meerwaarde	2 439 604		1 288 364	
Uitkeerbare gerealiseerde meerwaarde	1 085 454		704 590	
Niet uitkeerbare gerealiseerde meerwaarde	1 354 150		583 775	
Reële waarde op het einde van het boekjaar				2 176 005

Op de afsluitdatum van het jaar 2010, was de totaliteit van de gebouwen aangehouden voor verkoop verkocht.

BIJLAGE 21: VORDERINGEN

	2010	2009
Huurders	524 149	546 815
Gerealiseerde verkopen	160 702	661 048
TOTAAL	684 851	1 207 863

De handelsvorderingen omvatten de huren nog te ontvangen van de huurders. Deze huren dienen vooraf betaald te worden. Anderzijds, tengevolge de ondertekening van een verkoopscpromis eind 2010, beschikt Home Invest Belgium op 31/12/2010 over een vordering van € 160 702 die betaald zal worden in de loop van februari 2011, bij het verlijden van de notariële akte.

	2010	2009
Belastingen en voorheffingen terug te ontvangen	1 066 452	12 410
Voorafbetalingen		110 000
Roerende voorheffing op liquidatieboni	742 763	195 129
Voorgesloten werkingskapitaal	1 180 432	1 004 502
Andere		334 743
TOTAAL	2 989 647	1 656 784

De te ontvangen belastingen betreffen de belastingaftrek en de moratoire interesten bekomen in het kader van de fiscale geschillen volgend op de fusies met de NV Belliard 205 en Patroonshuis.

Home Invest Belgium werd in het gelijk gesteld, door vonnissen van 6 oktober laatstleden, in twee rechtszaken tegen de Belgische staat. Hieruit volgt dat de exit tax betaald in 2006 ingevolge de fusies met de NV's Belliard 205 en Patroonshuis in 2005, die ten onrechte ingekohierd werden ten laste van deze twee vennootschappen, terwijl ze door voormelde fusies vereffend waren, haar zullen teruggestort worden begin 2011 voor een bedrag van € 0,7 miljoen, te vermeerderen met verwijlinteressen van € 0,26 miljoen.

Het eerste van deze bedragen werd geboekt in mindering van de aanschaffingswaarde van de betrokken gebouwen, waardoor hun latente meerwaarde stijgt, terwijl het tweede werd geboekt in de financiële opbrengsten, in de rekeningen van het laatste kwartaal van het boekjaar.

Aangezien de verjaringstermijn in fiscale zaken werd bereikt, is de vastgoedbevak definitief vrijgesteld van de betaling van deze exit taks.

De onroerende voorheffingen op liquidatieboni betreffen deze betaald in het kader van de fusies door opslorping van de vennootschappen ERIV Mechelen en Alltherm. Het voorgesloten werkingskapitaal is dit ter beschikking gesteld van de beheerders en syndici om hen toe te laten het financieel beheer van de algemene kosten van de vastgoedbeleggingen waar te nemen.

BIJLAGE 22: KAS EN KASEQUIVALENTEN

	2010	2009
Kas en kasequivalenten	9 611	10 668
Saldo bankrekeningen	1 026 899	1 953 928
TOTAAL	1 036 510	1 964 597

BIJLAGE 23: OVERLOPENDE REKENINGEN

	2010	2009
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	12 255	14 485
Voorafbetaalde vastgoedkosten	9 423	1 646
TOTAAL	21 678	16 131
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	272 014	261 070
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	163 359	210 178
Andere	281	1 923
TOTAAL	435 653	473 171

BIJLAGE 24: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

	2010	2009
Indekkingsinstrumenten	10 333	64 116
Andere financiële activa	36 434	41 730
TOTAAL	46 767	105 846

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

Financiële schulden	2010	2009
Kortlopend hoogstens 1 jaar	102 543	190 000
Langlopend van 1 tot 5 jaar	77 930 000	76 280 000
Langlopend meer dan 5 jaar	503 750	568 750
TOTAAL	78 536 293	77 038 750

TABEL VAN DE KREDIETLIJNEN EN VERVALDAGEN:

	Bank	Bedrag van de lijnen (€)	Type	Opgenomen (€)	Vervaldagen
Kredieten met variabele interestvoet	ING	14 950 000	Roll Over krediet	14 950 000	31/05/2012
	ING	9 400 000	Roll Over krediet	1 150 000	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	1/08/2013
	FORTIS	6 250 000	Roll Over krediet	6 250 000	30/09/2013
	FORTIS	6 250 000	Roll Over krediet	4 300 000	30/09/2013
	DEXIA	9 400 000	Roll Over krediet	9 400 000	27/11/2014
	DEXIA	11 350 000	Roll Over krediet	5 750 000	31/12/2014
	ING	12 000 000	Roll Over krediet	12 000 000	31/12/2014
	FORTIS	14 530 000	Roll Over krediet	11 330 000	7/12/2014
	ING	450 000	Straight Loan	0	-
	FORTIS	446 208	Straight Loan	0	-
Kredieten met vaste interestvoet	DEXIA	828 750	Investeringskrediet	828 750	30/09/2023
TOTAAL		98 394 958		78 498 750	

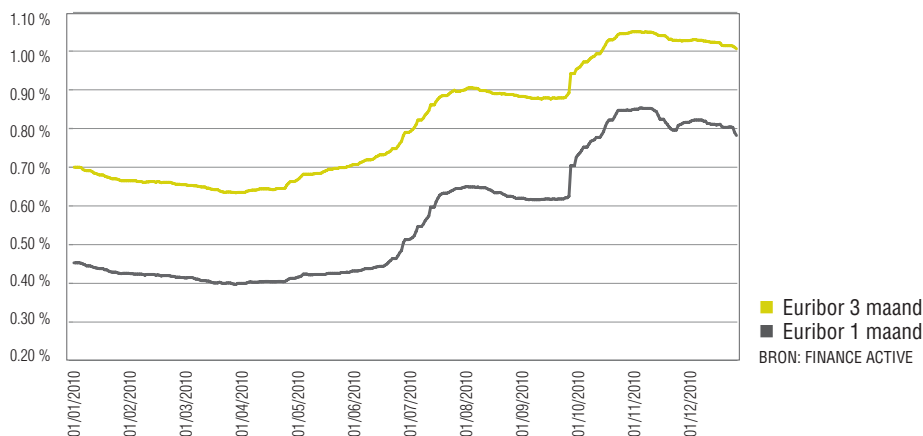
TABEL VAN DE FINANCIËLE INDEKKINGSINSTRUMENTEN

Bank	Bedrag (€)	Type	Interestvoet	Vervaldag	Reële waarde
DEXIA	10 000 000	Floor	4,85 % Knock In 3,85 %	10/07/2013	-927 635
DEXIA	10 000 000	Cap	4,85 %	10/07/2013	10 333
DEXIA	10 000 000	Cap	5,50 % Pay out 0,65 %	10/07/2013	-2 164
ING	20 000 000	IRS	4,4195 %	20/12/2013	-1 624 283
DEXIA	11 750 000	IRS	2,635 %	30/10/2014	-330 551
DEXIA	15 000 000	IRS Callable	2,82 %	17/06/2019	-753 322
ING	20 000 000	IRS	2,37 %	16/12/2015	-99 812
Totaal	76 750 000				-3 727 434

Er dient opgemerkt te worden dat de **floor** en de **dubbele cap** afgesloten bij DEXIA elk € 10 000 000 bedragen, maar dat ze maar één enkele dekking vertegenwoordigen van € 10 000 000 want, als de één toegepast wordt, worden de andere 2 niet geactiveerd. De dekking van de vennootschap betreft dus wel € 10 000 000 en niet € 30 000 000.

Het risicobeheer is in detail weergegeven hierboven in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

De tabellen hierna tonen aan dat op 31 december 2010, 98,8 % van de opgenomen kapitalen gedekt waren door indekkingsinstrumenten of het voorwerp uitmaakten van een investeringskrediet met vaste rentevoet.



De rentevoeten die van toepassing zijn op alle kredieten met variabele interest zijn gebaseerd op de Euribor (opnames van minder dan 12 maanden). In de loop van het boekjaar 2010, werden de Euribor tarieven op 3 maand en 1 maand gekenmerkt door een lichte daling in de loop van het eerste kwartaal. Vanaf het 2e kwartaal zijn de tarieven progressief gestegen (met twee tussenfasen in augustus-september en november-december). Het gemiddelde over het boekjaar 2010 bedraagt respectievelijk 0,81 % voor de Euribor 3 maand en 0,57 % voor de Euribor 1 maand, een sterke daling tegenover de tarieven van 2009 (Euribor 3 maand: 1,225 %) en van 2008 (Euribor 3 maand: 4,651 %).

De voorzichtige indekkingspolitiek van Home Invest Belgium heeft toegelaten om een gemiddelde rentevoet van 3,28 % voor het boekjaar te bekomen, in vergelijking met 3,39 % over het vorige boekjaar.

De indekkingsinstrumenten zijn voornamelijk van het type **IRS (Interest Rate Swap)** die toelaten variabele interesten om te ruilen tegen vaste interesten. Op 31 december 2010 bedraagt het totaalbedrag van dit type indekkingen € 66 750 000.

Home Invest Belgium beschikt eveneens over een tunnel die een **floor** en een **dubbele cap** omvat, voor een bedrag van € 10 000 000.

Rekening houdend met de financiële structuur van haar schuld in combinatie met de zeer lage schuldgraad (slechts 33,98 %), is Home Invest Belgium slechts beperkt blootgesteld aan schommelingen van de markrentevoeten.

Boekhoudkundige verwerking:

Conform IAS39, wordt de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten geboekt op afsluitdatum, onder het eigen vermogen voor het efficiënte deel, hetzij € 2 974 112, onder de rubriek G 'Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva'.

De variatie van de reële waarde van de IRS callable van € 15 miljoen (het betreft een niet-efficiënte indekking) is daarentegen geboekt voor -454 930 in de resultatenrekening onder de rubriek XXI. 'Andere financiële kosten'. De IRS callable is afgesloten voor een periode van 10 jaar, van 12/06/2009 tot 17/06/2019. Na een eerste periode van 5 jaar, is die jaarlijks opzegbaar door de bank.

Op 31 december 2010, wordt de positieve reële waarde van de indekkingsinstrumenten geboekt in het actief onder de rubriek I.F. 'Langlopende financiële activa' voor een totaal van € 10 333 terwijl de negatieve reële waarde wordt geboekt in het passief onder de rubriek I.C. 'Andere langlopende financiële verplichtingen' voor een totaal van € 3 737 767.

De boekhoudkundige verwerking van de kredietlijnen gebeurt onder de rubriek Langlopende financiële schulden. Een enkel krediet (Dexia) van € 828 750 maakt het voorwerp uit van jaarlijkse afschrijvingen. De andere kredieten zijn van het type 'Bullet', en bijgevolg volledig terug te betalen op hun vervaldag, waarbij de interesten dienen betaald te worden bij elke opvraging, en dit tot aan de vervaldag van het krediet.

BIJLAGE 25: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

	2010	2009
HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN		
Leveranciers	1 122 984	781 769
Huurders	331 531	445 537
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	424 491	647 650
Exit taks	150 312	1 330 915
TOTAAL	2 029 317	3 205 872
ANDERE KORTLOPENDE PASSIVA		
Dividenden	95 433	100 303
Andere	381 915	591 850
TOTAAL	477 347	692 153

De exit taks schulden zijn samengesteld uit de provisies aangelegd in het kader van de fusies door opsorping van de NV Alltherm gerealiseerd in 2010 en de NV Belliard 21, die nog moet plaatsvinden.

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

De andere kortlopende verplichtingen betreffen, voor 2010, de provisies ontvangen van de huurders voor algemene kosten, terwijl ze voor 2009 het te betalen saldo aan de vorige aandeelhouders van de NV ALLTHERM betreffen.

BIJLAGE 26: KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES**Evolutie van het onderschreven kapitaal:**

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal uitgegeven / bestaande aandelen
4/07/1980	1 250 000 BEF	Oprichting van de NV Philadelphia	BEF 1 000	1 250
1983	6 000 000 BEF	Kapitaalverhoging	BEF 1 000	6 000
13/04/1999	-	Nieuwe kapitaalverdeling (door splitsing)	-	26 115
1/06/1999	1 373 650 000 BEF	Inbreng in natura van gebouwen en...	-	-
1/06/1999	10 931 BEF	Kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	BEF 1 411,89	972 919
1/06/1999	1 500 000 BEF	Fusie door opslorping van de NV Socinvest	-	97 078
1/06/1999	-71 632 706 BEF	Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen	-	-
Totaal op 01/06/1999	€ 32 493 343,44			1 103 362
09/04/2001	€ 62 000,00	Fusie door opslorping van de NV Mons Real Estate	€ 32,00	35 304
Totaal op 31/05/2001	€ 32 555 343,44			1 138 666
31/05/2002	€ 151 743,90	Fusie door opslorping van de NV Les Résidences du Quartier Européen	€ 34,78	4 471
Totaal op 31/05/2002 op 31/05/2003	€ 32 707 087,34			1 143 137
15/12/2003	€ 5 118 338,36	Inbreng in natura door de NV AXA Belgium	€ 44,13	178 890
15/12/2003	€ 4 116 712,93	Inbreng in natura door de NV TRANSGA	€ 44,13	143 882
15/12/2003	€ 7 861,37	Incorporatie van een gedeelte van de rekening 'Uitgiftepremies'	-	-
Totaal op 31/05/2004	€ 41 950 000,00			1 465 909
12/05/2005	€ 3 472,00	Fusie door opslorping met de NV 205 Rue Belliard	€ 51,01	3 220
12/05/2005	€ 4 737,66	Fusie door opslorping met de NV Patroonshuis	€ 51,01	3 324
Totaal op 31/12/2005	€ 41 958 209,66			1 472 453
22/05/2006	€ 915 214,47	Fusie door opslorping met de NV Immobilière du Prince d'Orange	€ 50,32	76 000
5/10/2006	€ 9 978 110,03	1 ^{ste} Kapitaalverhoging	€ 51,00	360 378
13/10/2006	€ 7 171 221,48	2 ^{de} Kapitaalverhoging	€ 51,00	259 002
Totaal op 31/12/2006	€ 60 022 755,64			2 167 833
24/05/2007	€ 275 043,48	Fusie door opslorping met de NV Immobilière Van Volxem	€ 57,90	5 000
24/05/2007	€ 3 185,77	Fusie door opslorping met de NV Investim	€ 57,90	5 824
Totaal op 31/12/2007	€ 60 300 984,89			2 178 657
23/05/2008	€ 10 062 486,49	Fusie door partiële splitsing van de NV VOP	€ 50,00	622 632
23/05/2008	€ 29 000,00	Fusie door opslorping van de NV JBS	€ 50,00	2 088
Totaal op 31/12/2008	€ 70 392 471,38			2 803 377
29/05/2009	€ 1 246 937,97	Fusie door opslorping van de NV Les Erables Invest	€ 49,55	25 165
Totaal op 31/12/2009	€ 71 639 409,35			2 828 542
Totaal op 31/12/2010	€ 71 639 409,35			2 828 542
Bewegingen na afsluiting van het boekjaar				
31/01/2011	€ 122 708,91	Fusie door partiële splitsing van de NV Masada	€ 59,72	102 792
Totaal op 31/01/2011	€ 71 762 118,26			2 931 334

Op 31/12/2010 werden 12 912 Home Invest Belgium aandelen aangehouden in autocontrole door Home Invest Management en waren zij geboekt aan € 757 322,67, hetzij € 58,65 per aandeel, gelijk aan hun aanschaffingswaarde.

EVOLUTIE VAN HET EIGEN VERMOGEN:

	2010	2009
Eigen vermogen		
A. Kapitaal		
A.1. Geplaatst kapitaal	71 639 409	71 639 409
A.2. Kosten kapitaalverhoging (-)	-692 530	-692 530
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Ingekochte eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
D. Reserves		
D.1. Wettelijke	97 827	97 827
D.2. Onbeschikbare	75 461 347	68 807 434
D.4. Beschikbare	1 138 120	1 138 120
E. Resultaat		
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	5 416 341	4 321 403
E.2. Resultaat van het boekjaar		
E.2.1. Over te dragen resultaat	1 586 668	1 094 938
E.2.2. Voorgesteld dividend	7 742 983	6 716 711
F. Impact op de reële waarde van mutatierechten en -kosten	-23 784 358	-19 608 464
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
G.2. Op indekkingsinstrumenten	-2 974 112	-2 800 381
Totaal Eigen vermogen	153 968 037	149 050 809

BIJLAGE 27: CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemingsnummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
In 2010				
Home Invest Belgium NV	0420.767.885	België	100 %	31/12/2010
Home Invest Management NV	0466.151.118	België	100 %	31/12/2010
Belliard 21 NV	0807.568.451	België	100 %	31/12/2010
In 2009				
Home Invest Belgium NV	0420.767.885	België	100 %	31/12/2009
Home Invest Management NV	0466.151.118	België	100 %	31/12/2009
Belliard 21 NV	0807.568.451	België	100 %	31/12/2009
Alltherm NV	0439.371.495	België	100 %	30/06/2010

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

Met uitzondering van de remuneratie van de Gedelegeerd bestuurder (cf. Corporate Governance verklaring, 2.) is er geen enkele transactie met verbonden partijen in de zin van IAS 24.

BIJLAGE 28: HONORARIA VAN DE COMMISSARIS

In de loop van 2010 heeft de Commissaris, de heer Karel Nijs, honoraria ontvangen ten belope van € 51 205,34 BTWl in totaal, verdeeld zoals volgt:

- Honoraria van de Commissaris: € 31 218,00
- Honoraria voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten voor de vennootschap, door de Commissaris:
 1. Andere controle opdrachten : € 9 075,00
 2. Andere opdrachten buiten de revisorale opdracht : € 8 393,66
- Honoraria voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten voor de vennootschap, door personen waarmee de Commissaris is verbonden:
 1. Belastingadvies: € 2 518,68

Voor het overige verwijzen wij naar het hoofdstuk Corporate Governance Verklaring, punt 7.

BIJLAGE 29: TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De niet uitvoerende bestuurders ontvingen de volgende remuneratie gedurende het boekjaar onder beschouwing:

- Michel Pleeck: € 8 500
- Ghislaine Darquennes: € 4 800
- Guillaume Botermans: € 7 700
- Luc Delfosse: € 4 400
- Gaëtan Hannecart: € 2 000
- Johan Van Overstraeten: € 3 100
- Lieven Van Overstraeten: € 5 000
- Guy Van Wymersch-Moons: € 5 400

Voor meer details, verwijzen wij naar het hoofdstuk Corporate Governance verklaring, punt 3.

Het Uitvoerend management heeft tijdens het boekjaar onder beschouwing volgende remuneratie ontvangen:

- Xavier Mertens: € 272 499,60
- Jean-Luc Colson (vaste vertegenwoordiger van de ebvba Ylkatt): € 118 279,61

Voor meer details, verwijzen wij naar het hoofdstuk Corporate Governance verklaring, punt 6.

8 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP HOME INVEST BELGIUM NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2010

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010, opgesteld op basis van het referentieel van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met een balanstotaal van € 239 546 926 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 13 206 110.

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

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

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van het geconsolideerd geheel, alsook met zijn procedures van interne controle.

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

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2010 een getrouw beeld van de financiële positie, van de financiële prestaties, en van de kasstromen van het geconsolideerd geheel, in overeenstemming met het referentieel van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen

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

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

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

Antwerpen, 23 maart 2011

Karel Nijs

Bedrijfsrevisor en revisor erkend door de CBFA voor ICB's
Commissaris

JAARREKENING



CITY GARDENS

9 STATUTAIRE JAARREKENING (IFRS)

Woord vooraf

De statutaire jaarrekening van Home Invest Belgium is opgesteld conform IFRS sinds 1 januari 2005.

De statutaire jaarrekening wordt in een verkorte vorm voorgesteld, conform art. 105 van het Wetboek van vennootschappen. De gedetailleerde statutaire 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.

9.1 STATUTAIRE BALANS

Activa	2010	2009
I. Vaste activa		
B. Immateriële vaste activa	8 349	1 815
C. Vastgoedbeleggingen	227 403 965	208 287 958
E. Andere materiële vaste activa		
E.1. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	41 094	53 236
F. Financiële vaste activa		
F.1. Activa aangehouden tot einde looptijd		
F.1.2. Indekkingsinstrumenten	10 333	64 116
F.1.4. Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	356 425	9 444 571
F.5. Andere	34 294	39 730
G. Vorderingen financiële leasing	1 281 021	1 373 774
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa	5 600 000	
Totaal vaste activa	234 735 482	219 265 200
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop		
A.1. Vastgoedbeleggingen		2 176 005
C. Vorderingen financiële leasing	92 752	86 947
D. Handelsvorderingen	1 005 464	1 220 354
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
E.1. Belastingen	1 803 617	305 183
E.3. Andere	1 979 396	8 537 060
F. Kas en kasequivalenten	963 222	1 370 277
G. Overlopende rekeningen		
G.1. Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	12 255	14 340
G.3. Voorafbetaalde vastgoedkosten	9 423	1 642
Totaal vlottende activa	5 866 130	13 711 809
Totaal van activa	240 601 612	232 977 009
Eigen vermogen		
A. Kapitaal		
A.1. Geplaatst kapitaal	71 639 409	71 639 409
A.2. Kosten kapitaalverhoging (-)	-692 530	-692 530
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
D. Reserves		
D.1. Wettelijke	97 827	97 827
D.2. Onbeschikbare	75 324 167	68 670 255
D.4. Beschikbare	1 659 908	1 659 908

E. Resultaat		
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	5 195 069	3 911 494
E.2. Resultaat van het boekjaar		
E.2.1. Over te dragen resultaat	1 775 446	1 283 575
E.2.2. Voorgesteld dividend	7 778 491	6 748 087
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-23 784 358	-19 608 464
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
G.2. Op indekkingsinstrumenten	-2 974 112	-2 800 381
Totaal eigen vermogen	155 112 982	150 002 844
Verplichtingen		
I. Langlopende verplichtingen		
B. Langlopende financiële schulden		
B.1. Kredietinstellingen	78 433 750	76 848 750
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
C.1. Indekkingsinstrumenten	3 737 767	3 162 889
Totaal langlopende verplichtingen	82 171 517	80 011 639
II. Kortlopende verplichtingen		
B. Kortlopende financiële schulden		
B.1 Kredietinstellingen	102 543	190 000
B.3. Andere		
B.3.2. Ontvangen huurwaarborgen	362 508	303 904
D. Handelschulden en andere kortlopende schulden		
D.1. Leveranciers	1 098 151	751 169
D.2. Huurders	331 531	445 537
D.3. Belastingen, bezoldigingen en andere kosten	424 491	38 091
D.4. Exit taks	84 889	90 874
E. Andere kortlopende verplichtingen		
E.1. Dividenden	95 433	100 303
E.2. Andere	381 915	591 850
F. Overlopende rekeningen		
F.1. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	272 014	261 070
F.2. Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	163 359	189 448
F.3. Andere	281	281
Totaal kortlopende verplichtingen	3 317 113	2 962 526
Totaal van de verplichtingen	85 488 630	82 974 164
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	240 601 612	232 977 009
Aantal aandelen aan het einde van de periode of per einde boekjaar	2 828 542	2 828 542
Gemiddeld aantal aandelen	2 828 542	2 776 991
Netto inventariswaarde	155 112 982	150 002 844
Netto inventariswaarde per aandeel	54,84	53,03
Schulden	81 315 210	79 360 477
Schuldgraad	33,80 %	34,06 %

9.2. STATUTAIRE RESULTATENREKENING

	2010	2009
I. Huurinkomsten		
A. Huur	14 093 546	13 687 742
B. Gegarandeerde inkomsten	60 819	154 899
C. Huurkortingen	-36 606	-39 142
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	135 643	127 411
III. Met verhuur verbonden kosten		
A. Te betalen huur op gehuurde activa	-58 553	-50 600
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-148 389	-198 474
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	69 477	29 227
NETTO HUURRESULTAAT	14 115 937	13 711 063
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		
A. Huurschade	106 657	87 602
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder		
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	49 177	53 729
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	321 291	313 661
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder		
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar		-8 298
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 451 360	-1 234 776
VASTGOEDRESULTAAT	13 141 702	12 922 982
IX. Technische kosten		
A. Recurrente technische kosten		
A.1. Herstellingen	-820 860	-1 297 082
A.3. Verzekeringspremies	-82 890	-99 312
B. Niet recurrente technische kosten		
B.1. Grote herstellingen	-204 180	22 164
B.3. Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	10 746	119 259
X. Commerciële kosten		
A. Makelaarscommissies	-363 369	-327 258
B. Honoraria van advocaten, juridische kosten	-172 313	-142 926
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-265 738	-197 475
XII. Beheerkosten vastgoed		
A. Externe beheervergoedingen	-71 374	-64 690
B. Interne beheerkosten van het patrimonium	-1 363 532	-1 332 021
<i>VASTGOEDKOSTEN</i>	<i>-3 333 511</i>	<i>-3 319 341</i>
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9 808 191	9 603 640

XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-640 485	-508 296
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9 167 706	9 095 344
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
A. Netto verkopen van de gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten)	3 956 293	2 230 333
B. Boekwaarde van de verkochte gebouwen	-2 915 130	-1 713 567
C. Terugneming van latente meerwaarden	1 398 441	744 646
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9 139 134	3 921 935
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-975 716	-3 558 118
C. Positieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	146 755	373 240
D. Negatieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	-4 433 714	-1 179 285
OPERATIONEEL RESULTAAT	15 483 768	9 914 528
XIX. Financiële opbrengsten		
A. Geïnde interesten en dividenden	696 415	149 339
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	98 820	101 118
C. Inkomsten uit financiële indekkingsinstrumenten		26 193
XX. Interestkosten		
A. Nominale interestlasten op leningen	-804 134	-990 836
C. Kosten van financiële indekkingsinstrumenten	-1 600 515	-1 258 305
D. Andere interestkosten	-43 059	-100
XXI. Andere financiële kosten		
A. Bankkosten en andere commissies	-33 017	-32 127
C. Negatieve variatie in de tijdswaarde van indekkingsinstrumenten	-454 930	-298 392
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 140 422	-2 303 109
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13 343 346	7 611 419
XXII. Vennootschapsbelasting	87 050	-21 985
BELASTINGEN	87 050	-21 985
NETTO RESULTAAT	13 430 396	7 589 434
Uitkeerbaar resultaat volgens KB van 7 december 2010	8 733 629	7 915 526
Uitkeerbaar resultaat per aandeel volgens IAS 33 \$64 (gemiddeld aantal aandelen)	3,09	2,85
Dividend	2,75	2,43

10 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP HOME INVEST BELGIUM NV OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2010

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen..

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010, opgesteld op basis van het referentieel van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met een balanstotaal van € 240 601 612 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 13 430 396.

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

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

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid

van de grondslagen voor de financiële verslaggeving, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2010 een getrouw beeld van de financiële positie, van de financiële prestaties en van de kasstromen van de vennootschap, in overeenstemming met het referentieel van de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen

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

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

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Antwerpen, 23 maart 2011

Karel Nijs

Bedrijfsrevisor en revisor erkend door de CBFA voor ICB's
Commissaris



VOORUITZICHTEN

1 VOORUITZICHTEN 2011-2013¹

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.

Het totaal aan kosten en opbrengsten werd op een voorzichtige manier berekend. De kosten omvatten in principe alle risico's en kosten die mogelijks in beschouwing moeten genomen worden voor het beheer van de vastgoedbevak.

Deze vooruitzichten zijn opgesteld bij constante perimeter, evenwel rekening houdend met:

- de renovatie van fases 3 en 4 van het complex City Gardens in de loop van het eerste semester 2011, gevolgd door een progressieve stijging van de hierop betrekking hebbende huurinkomsten; ze zullen dus voor een volledig jaar inkomsten genereren vanaf het boekjaar 2012;
- de voorlopige oplevering van het project Belliard/Nijverheid, uitgesteld naar het eerste semester van 2012 (zie onder punt 2.3.1 van Hoofdstuk IV);
- de integratie in de portefeuille van de gebouwen afkomstig van de partiële splitsing van de NV Masada (zie punt 2.3.4 van Hoofdstuk IV);
- de opname in het patrimonium van nieuwe projectontwikkelingen voor eigen rekening of acquisities voor een bedrag van € 15 miljoen per jaar vanaf 2012;
- de geleidelijke verkoop per stuk, in de loop van de boekjaren 2011, 2012 en 2013, van verschillende onroerende goederen (zie hierna sub 1.2), duidelijk geselecteerd als niet meer beantwoordend aan de investeringsstrategie op middellange termijn van de vastgoedbevak, maar die belangrijke meerwaarden kunnen genereren, en dit onder voorbehoud van latere wijziging;

Voor het overige deel van de portefeuille zijn de vooruitzichten 2011, 2012 en 2013 opgesteld gebouw per gebouw, op basis van de ervaring verworven in het verleden, de grondige kennis van de gebouwen opgedaan door het beheersteam, meer bepaald inzake de **bezettingsgraad**, het huurniveau en de operationele kosten van onderhoud en renovatie.

Rekening houdend met de economische context werd een *voorzichtige hypothese van groei* van de huren (inflatie inbegrepen) in rekening genomen, gaande van 0,5 % voor het boekjaar 2011, over 1 % voor het boekjaar 2012 tot 2 % voor het boekjaar 2013.

Rekening houdend met de economische context en de te voorziene impact van de projectontwikkelingen, werd de globale **bezettingsgraad** geschat op 95 % voor elk van de boekjaren 2011, 2012 en 2013.

Voor de '*funding*'² kosten houden de vooruitzichten rekening met de laatste hypothesen inzake rentevoeten op de geld- en kapitaalmarkten, alsook met de huidige toestand inzake marges gehanteerd door de banken. Zo werd vooropgesteld dat de tarieven voor 3 maanden (exclusief marge) respectievelijk 1,15 % in 2011 en 1,50 % in 2012 zouden bedragen, om te evolueren naar 1,85 % in 2013, terwijl de tarieven op 5 jaar (IRS voor 5 jaar exclusief marge) 2,25 % zouden bedragen in 2011, om te stijgen tot 2,50 % in 2012 en tot 2,85 % in 2013.

Rekening houdend met de onzekerheid van de huidige economische situatie, meer bepaald inzake de evolutie van de vastgoedwaarden en de waarde van de indekkingsinstrumenten, zijn de hierna gepubliceerde vooruitzichten beperkt tot de resultatenrekeningen van 2011 tot 2013 en houden deze geen rekening, noch met schommelingen van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, noch met vooruitzichten van balansen.

¹ De vooruitzichten zijn opgesteld op basis van historische financiële gegevens en op een hiermee vergelijkbare basis.

² De '*funding*' kost stemt overeen met de financiële kosten op kredietlijnen van banken.

1.2 PREVISIONELE EXPLOITATIEREKENINGEN	2011	2012	2013
I. Huurinkomsten	15 724 066	16 893 443	17 746 736
III. Met verhuur verbonden kosten	-165 710	-163 129	-162 509
NETTO HUURRESULTAAT	15 558 356	16 730 314	17 584 227
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	105 875	123 519	143 293
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	340 204	342 866	348 562
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 516 140	-1 587 767	-1 665 773
VASTGOEDRESULTAAT	14 488 296	15 608 932	16 410 309
IX. Technische kosten	-889 728	-959 990	-1 082 898
X. Commerciële kosten	-535 045	-595 961	-645 149
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-178 700	-220 850	-247 397
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 991 669	-1 998 012	-2 057 582
(+/-) Vastgoedkosten	-3 595 143	-3 774 812	-4 033 026
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	10 893 153	11 834 120	12 377 283
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-518 505	-532 225	-541 986
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10 374 648	11 301 895	11 835 298
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2 939 788	3 435 265	4 574 898
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen	1 003 405	2 212 023	4 617 305
OPERATIONEEL RESULTAAT	14 317 840	16 949 184	21 027 501
XIX. Financiële opbrengsten	117 463	113 639	110 437
XX. Interestkosten	-3 336 822	-3 865 555	-4 342 774
XXI. Andere financiële kosten	-25 000	-25 376	-25 884
(+/-) Financieel resultaat	-3 244 359	-3 777 292	-4 258 221
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11 073 481	13 171 892	16 769 280
XXII. Vennootschapsbelasting	-10 000	-10 151	-10 354
BELASTINGEN	-10 000	-10 151	-10 354
NETTO RESULTAAT	11 063 481	13 161 741	16 758 927
Uitkeerbaar resultaat	10 060 076	10 949 718	12 141 622
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	3,46	3,75	4,16

Huurinkomsten - Verkoophypothese

De previsie voor de evolutie van de huurinkomsten is gebaseerd op de hypothesen hierboven sub 1.1 en houdt meer bepaald rekening met de verkoop per stuk, met meerwaarden, van de volgende onroerende goederen (onder voorbehoud van latere wijziging): de gesplitste portefeuille van de NV Masada, de gebouwen Montana-Tamaris, Clos Saint-Georges, Decroly, Florida, Cederdreef, Alliés/Van Haelen, Clos Saint-Géry, Place du Jeu de Balle en Baeck.

Vastgoedkosten

Over het algemeen stijgen de vastgoedkosten in functie van de groei van de vastgoedportefeuille:

- De *huurlasten en belastingen* normaal gedragen door de huurder vertegenwoordigen quasi enkel de onroerende voorheffing, die in de residentiële sector een kost is die niet verhaald kan worden op de huurders; de waardering van deze post gebeurt op basis van de reële kosten;
- de *technische kosten* hernemen voornamelijk de renovatie- en onderhoudswerken, uit te voeren in de gebouwen van de portefeuille; hun inschatting berust op de weerhouden hypothesen betreffende de huurinkomsten en op een zo nauwkeurig mogelijke planning van de voorzienbare renovatiewerken;

- de *commerciële kosten* omvatten de erelonen van de makelaars voor de verhuringen die ze hebben afgesloten; ze zijn bepaald op basis van de geschatte bruto huren en op basis van een nauwkeurige previsie van de huurinkomsten. Het niveau van de erelonen stemt overeen met de marktgebruiken;
- de *kosten en taksen van niet-verhuurde goederen* betreffen de kosten die de vastgoedbevak moet dragen in geval van leegstand (onroerende voorheffing, algemene kosten); deze bedragen zijn gebaseerd op de leegstandvooruitzichten per gebouw;
- de *beheerkosten vastgoed* vertegenwoordigen nagenoeg enkel de werkings- en personeelskosten en kosten van het Uitvoerend management; deze laatste houden rekening met de aanwerving van Filip van Wijnendaele als COO (via de ebvba FVW Consult) als nieuw lid van het Uitvoerend management.

Algemene kosten

Deze houden voornamelijk de kosten in die niet direct te maken hebben met vastgoedbeheer, en hoofdzakelijk:

- de kosten verbonden aan de beursnotering (Euronext Brussels, CBFA, Euroclear, abonnementstaks); deze kosten fluctueren in functie van de evolutie van de totale *netto inventariswaarde* van Home Invest Belgium;
- de honoraria van de Commissaris, van consultants en van de erkende vastgoedexpert van de vastgoedbevak. De inschatting van deze post is gebaseerd op de cijfers bepaald in de lopende contracten, vermeerderd met het in rekening brengen van de groei van de vastgoedportefeuille van de vastgoedbevak.

Resultaat op de portefeuille

Het *resultaat verkoop vastgoedbeleggingen* omvat de verwachte meerwaarden in het kader van het verkoopprogramma per stuk van de hierboven vermelde panden, dit alles zonder druk, in functie van echte marktopportunities en onder voorbehoud van latere wijziging. De voorzichtige hypothesen van verwachte meerwaarden op deze verkopen werden opgenomen in de vooruitzichten.

De *variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen* geeft de schatting weer van de toekomstige evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, weerhouden met voorzichtigheid op basis van de hypothesen weergegeven hierboven sub 1.1.

Financiële resultaten

De *financiële kosten* zijn hoger ingeschat omwille van de toename van de schulden ingevolge de groei van de portefeuille.

Er is evenwel rekening gehouden met de evolutie van de rentevoeten en de marges (zie hiervoor sub 1.1) alsook met de rente-indekkingen aangegaan door Home Invest Belgium en met het behoud van een indekkingsgraad van 85 % van de bancaire kredietlijnen voor de jaren 2012 en 2013.

De *financiële opbrengsten* omvatten voornamelijk de vorderingen uit de erfpachtovereenkomst op het gebouw aan de Belgradostraat in Vorst en de onroerende leasing op de Residentie Lemaire in Sint-Jans Molenbeek, alsook de opbrengsten van de indekkingsinstrumenten.

Het uitkeerbaar resultaat

De raming van het uitkeerbaar resultaat werd berekend op basis van de geschatte cijfers voor elk van de rubrieken van de vooruitzichten van exploitatierekeningen en rekening houdend met de bepalingen van bijlage C van het KB van 7 december 2010.

1.3 Toekomstige dividenden – Uitkeringspercentage

Tussen 1999 en 2009 heeft de Raad steeds vastgehouden aan het uitbetalen van een dividend dat stijgt met minimum de inflatie, tot € 2,43 per aandeel voor het boekjaar 2009. Dankzij de implementatie van de nieuwe strategie (zie punt 1. van Hoofdstuk IV), laten de resultaten van 2010 toe een dividend van € 2,75 per aandeel uit te keren, een sterke vooruitgang in vergelijking met het dividend van het boekjaar 2009.

Op basis van deze vooruitzichten is de Raad van bestuur van oordeel dat, onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden – in het bijzonder inzake de evolutie van de rentevoeten of de residentiële vastgoedmarkt – er nog een echte marge voor vooruitgang bestaat in vergelijking met het dividend van € 2,75 voorgesteld voor het boekjaar 2010, waarbij de payout ratio op een heel redelijk niveau blijft.

Herinneren we tevens aan het feit dat de overgedragen winst, die eind 2010 € 7 miljoen bedraagt na uitkering, hetzij € 2,49 per aandeel, zou toelaten, mocht dit nodig blijken, om de dividendcurve te ondersteunen, hoewel de Raad er toch aan houdt een redelijke payout ratio te behouden.

2 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

RAPPORT VAN DE COMMISSARIS OVER DE PREVISIONELE STATEN 2011, 2012 EN 2013 OPGENOMEN ONDER HOOFDSTUK IX (VOORUITZICHTEN)

1. Onze opdracht

Wij hebben de prognoses, zoals opgenomen in het jaarverslag 2010 van de NV HOME INVEST BELGIUM onder hoofdstuk IX onderzocht.

Deze prognoses, met inbegrip van de onderliggende hypothesen zoals opgenomen onder punt 1.1 van hoofdstuk IX van het jaarlijks financieel verslag, werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur van de vennootschap. Onze opdracht bestaat erin om een controleverslag over deze prognoses te formuleren.

Wij willen erop wijzen dat hypothesen niet het voorwerp kunnen uitmaken van een attestering door de Commissaris. Deze kan zich immers niet borg stellen voor de geldigheid van de hypothesen, noch voor de verwezenlijking ervan.

Onze verklaring slaat enkel op de wijze waarop deze prognoses werden opgesteld. Wij kunnen er ons slechts van verzekeren dat de gehanteerde boekhoudmethodes overeenstemmen met deze gevolgd voor de opstelling van de meest recente jaarrekening.

2. Onze werkzaamheden

Overeenkomstig de algemene controlenormen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren met betrekking tot de controle van financiële prognoses, bestonden onze werkzaamheden in hoofdzaak uit het inwinnen van informatie bij de directie, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de voorgelegde financiële gegevens en het vaststellen dat de hypothesen op de juiste wijze zijn verwerkt.

De prognoses werden opgesteld gebouw per gebouw. Wat het niveau van de huurgelden betreft, werd er een inflatiehypothese van 0,50 % voor 2011, van 1 % voor 2012 en van 2 % voor 2013 weerhouden. De bezettingsgraad werd geraamd op 95 % voor elk van de jaren 2011, 2012 en 2013.

De financieringskost houdt rekening met de laatste vooruitzichten inzake de intrestvoeten op de monetaire en kapitaalmarkten rekening houdend met een progressieve toename tot 1,85 % voor de rente op korte termijn en tot 2,85 % voor de rente op lange termijn.

Niettegenstaande de genomen voorzorgsmaatregelen is het niet uitgesloten dat de werkelijke resultaten zullen verschillen van de prognoses en dat de afwijkingen van materieel belang zouden zijn. Bij de interpretatie van deze prognoses verdient het aanbeveling om rekening te houden met de risicofactoren uitgewerkt onder hoofdstuk I van het jaarlijks financieel verslag evenals de wijze waarop de NV HOME INVEST BELGIUM haar risico's beheert zoals toegelicht in hoofdstuk I van het huidige jaarlijks financieel verslag.

3. Onze verklaring

Op basis van ons onderzoek van de gegevens waarop de prognoses zijn gebaseerd, zijn geen elementen aan het licht gekomen waarvan wij zouden moeten concluderen dat de gehanteerde hypothesen geen redelijke basis vormen voor deze prognoses. Bovendien zijn wij de mening toegedaan dat de prognose op een adequate wijze werd opgesteld volgens de aangeduide basis en dat de toegepaste boekhoudkundige basis voor deze prognose in overeenstemming is met de boekhoudkundige methodes toegepast op de BEVAK naar aanleiding van de opstelling van haar jaarrekening.

Antwerpen, 23 maart 2011

Karel Nijs

Bedrijfsrevisor en revisor erkend door de CBFA voor ICB's
Commissaris

PERMANENT DOCUMENT

1 ALGEMENE INLICHTINGEN

1.1 Maatschappelijke benaming

Home Invest Belgium NV, vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal of vastgoedbevak naar Belgisch recht (afgekort 'vastgoedbevak').

1.2 Maatschappelijke zetel – telefoonnummer

De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gevestigd te B-1200 Brussel, Woluwelaan 60 – bus nr. 4, Tel: +32 2 740 14 50.

1.3 Rechtsvorm

Naamloze vennootschap (NV) naar Belgisch recht.

1.4 Oprichting

Home Invest Belgium werd op 4 juli 1980 opgericht onder de naam 'Philadelphia NV', krachtens een akte verleden voor notaris Daniel Pauporté te Brussel en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980 onder het nummer 1435-3. De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst volgens proces-verbaal van notaris Louis-Philippe Marcelis op 31 januari 2011. Deze wijziging is neergelegd voor bekendmaking in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

Sinds 16 juni 1999 is Home Invest Belgium erkend als 'vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht' en ingeschreven op de lijst ervan bij de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen.

1.5 Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

1.6 Rechtspersonenregister

Home Invest Belgium is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) onder het nummer 0420.767.885.

1.7 Maatschappelijk doel

Het maatschappelijk doel is hierna integraal opgenomen onder artikel 3 van de gecoördineerde statuten.

Het bestaat voornamelijk in de collectieve belegging van financiële middelen van het publiek

in onroerende goederen, zoals bepaald in artikel 122, §1 eerste lid, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de financiële transacties en de financiële markten¹.

1.8 Wijzigingen van het maatschappelijk doel en het beleggingsbeleid

De vennootschap kan slechts wijzigingen aanbrengen aan haar maatschappelijk doel en haar beleggingsbeleid, zoals hernomen bij artikel 4 van de statuten, voor zover deze in overeenstemming zijn met haar statuten, meer in het bijzonder artikel 29 dat de vereisten inzake meerderheid en aanwezigheidsquorum vastlegt, en mits eerbiediging van de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de vastgoedbevaks.

1.9 Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen

De statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel.

Ze worden elk jaar, samen met het financieel 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 haar website. De overige publicaties zijn verkrijgbaar op de zetel van Home Invest Belgium of kunnen op de website van de vennootschap geraadpleegd worden (www.homeinvestbelgium.be).

2 MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

2.1 Geplaatst kapitaal

Het geplaatst en onderschreven kapitaal van Home Invest Belgium bedraagt op 31 januari 2011 € 71 762 118,26.

Het is vertegenwoordigd door 2 931 334 aandelen zonder nominale waarde. Het kapitaal is volledig volgestort.

Op boekhoudkundig niveau voorzien de IFRS normen dat de kosten van een kapitaalverhoging in mindering komen van het geplaatst kapitaal.

Bijgevolg bedraagt het kapitaal volgens de financiële staten opgesteld conform IFRS € 70 946 879,67 op 31 januari 2011.

2.2 Toegestaan kapitaal

De Raad van bestuur van de vastgoedbevak mag het kapitaal in één of meerdere keren verhogen en converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uitgeven. Deze kapitaalverhogingen kunnen worden doorgevoerd via inschrijving in speciën, inbreng in natura of incorporatie van reserves of uitgiftepremies.

Deze machtiging voor een maximumbedrag van € 70 392 471,38 werd 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 januari 2011, bedroeg het saldo van het toegestaan kapitaal nog € 69 022 824,50.

3 GECOÖRDINEERDE STATUTEN (OP 31 JANUARI 2011)

Historiek

OPRICHTINGSAKTE :

De vennootschap werd opgericht onder de benaming "Philadelphia", krachtens akte verleden voor Meester Daniel Pauporté, notaris te Brussel, op vier juli negentienhonderd tachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf juli negentienhonderd tachtig, onder nummer 1435-3.

WIJZIGINGEN AAN DE STATUTEN :

De statuten werden gewijzigd bij :

- blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Bernard Dubois, te Temse, –op dertig juni negentienhonderd drieëntachtig,

¹ Vervangen door de Wet van 20 juli 2004. De onroerende goederen worden gedefinieerd in artikel 7, 5° van deze wet, en in het bijzonder in artikel 3, 20° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 28 december 2010.

bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zestien juli daarna, onder het nummer 1855-21;

- blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Bernard Dubois, te Temse, –op achtentwintig juni negentienhonderd vijftientachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig juli daarna, onder het nummer 850724-17;
- blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Eric Spruyt, te Brussel, op dertien april negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig april daarna, onder het nummer 990430-142 (wijziging van de benaming in « HOME INVEST »);
- blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Eric Spruyt, te Brussel, op vier mei negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twee juni daarna, onder het nummer 990602-099 (wijziging van de benaming in « HOME INVEST BELGIUM »);
- blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Eric Spruyt, te Brussel, op zestien juni negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig juli daarna, onder het nummer 990720-719, inhoudende vaststelling van de effectieve verwezenlijking van de opschortende voorwaarden vervat in het proces-verbaal opgemaakt door voornoemde notaris Eric Spruyt, op één juni negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig juni daarna, onder het nummer 990623-459, hebbende als gevolg de goedkeuring van haar statuut van onroerend BEVAK naar Belgisch recht ;
- blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Eric Spruyt, voornoemd, en notaris Gérald Snyers d'Attenhoven, te Brussel, op negentien april tweeduizend en één, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drie mei daarna, onder het nummer 20010503-096;
- blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Eric Spruyt, voornoemd, en notaris

Gilberte Raucq, te Brussel, op éénendertig mei tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zevenentwintig juni daarna, onder het nummer 20020627-217 ;

- blijkens proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris Louis-Philippe Marcelis, en notaris Edwin Van Laethem, te Elsene, notaris Michel Gernaj, te Sint-Joostten-Noode, en met tussenkomst van notaris Jean-François Poelman, te Schaarbeek, op vijftien december tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van negen januari tweeduizend en vier, onder het nummer 04002548.
- waarvan de maatschappelijke zetel werd verplaatst naar het voormelde adres blijkens beslissing van de raad van bestuur van dertig maart tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van een juni tweeduizend en vier, onder nummer 04079547.
- waarvan de statuten gewijzigd werden blijkens proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris Louis-Philippe Marcelis, op twaalf mei tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negen juni erna onder nummers 05081039 en 05081040.
- waarvan de statuten gewijzigd werden blijkens proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris Louis Philippe Marcelis, voornoemd, op tweeëntwintig mei tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zevenentwintig juni erna onder nummers 20060627/0103102 en 20060627/0103103.
- waarvan de statuten gewijzigd werden blijkens proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris Louis Philippe Marcelis, voornoemd, op vijf oktober tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zesentwintig oktober erna onder nummer 06163944 ;
- blijkens proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris Louis Philippe Marcelis,

voornoemd, op zestien oktober tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van tien november erna onder nummer 06167254 ;

- blijkens proces-verbaal opgemaakt door Meester Louis Philippe Marcelis, voornoemd, op vierentwintig mei tweeduizend en zeven, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van twee augustus daarna onder het nummer 0115690;
- blijkens proces-verbaal van de Raad van bestuur opgemaakt voor Meester Louis-Philippe Marcelis, geassocieerd notaris met vestiging te Brussel, op twaalf december tweeduizend en zeven, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van negenentwintig januari daarna onder het nummer 08016202;
- blijkens proces-verbaal opgemaakt door Meester Louis-Philippe Marcelis, geassocieerd notaris met vestiging te Brussel, op drieëntwintig mei tweeduizend en acht, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van twaalf juni daarna onder het nummer 08086166;
- blijkens proces-verbaal opgemaakt door Meester Louis Philippe Marcelis, voornoemd, op negenentwintig mei tweeduizend en negen, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van twaalf juni daarna onder het nummer 090082647 en 09082648;
- blijkens proces-verbaal opgemaakt door Meester Louis-Philippe Marcelis, geassocieerd notaris met vestiging te Brussel, op eenendertig mei tweeduizend en tien, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van twee juli daarna onder het nummer 0096652 en 0096651;
- en voor de laatste maal, ingevolge proces-verbaal opgemaakt door Meester Louis Philippe Marcelis, voornoemd, op eenendertig januari tweeduizend en elf, thans neergelegd voor bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

TITEL I : VORM – NAAM – ZETEL – DOEL – VERDELING VAN BELEGGINGEN – DUUR

VORM EN BENAMING

Artikel 1

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht voor belegging in de categorie vastgoed, zoals vermeld in artikel 122, §1, eerste alinea, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten. Zij draagt de naam "HOME INVEST BELGIUM". Deze naam wordt onmiddellijk gevolgd door, en alle stukken die van de vennootschap uitgaan, bevatten, de vermelding «Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal naar Belgisch recht» of «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 Sint-Lambrechts-Woluwe (B-1200 Brussel), Woluwelaan, 60.

Hij mag worden overgebracht naar iedere andere plaats in België, bij besluit van de Raad van Bestuur.

DOEL

Artikel 3

De vennootschap heeft als voornaamste doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7, §1, eerste lid, 5° van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek alsook zakelijke rechten op deze onroerende goederen;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
- iii. optierechten op onroerende goederen;
- iv. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn

ingeschreven op de lijst zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede lid, of artikel 137 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten;

- v. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten en artikel 44 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
 - vi. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
 - vii. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, dewelke van toepassing zijn op de collectieve beleggingsinstellingen die investeren in onroerende goederen.
- Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4 van de statuten en in overeenstemming met wetgeving die van toepassing is op de Vastgoedbevaks, mag de vennootschap:
1. zich inlaten met de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;
 2. zich inlaten met het verwerven en uitleen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
 3. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
 4. ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven

overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met wetgeving die van toepassing is op de Vastgoedbevaks:

1. ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan onroerende goederen, en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks. Deze beleggingen en het aanhouden van liquiditeiten, zullen het voorwerp uitmaken van een bijzondere beslissing van de Raad van Bestuur, die hun bijkomend of tijdelijk karakter zal rechtvaardigen. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 4 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de Europese Gemeenschap of verhandeld worden op een gereglementeerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de Europese Gemeenschap. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
 2. hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
 3. kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens een beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.
- De vennootschap mag alle roerende of

onroerende goederen verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en, in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar maatschappelijk doel, alsook alle intellectuele rechten uitbaten die betrekking hebben op deze goederen en activiteiten.

Voor zover verenigbaar met het statuut van de Vastgoedbevak, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op enige andere wijze, aandelen verkrijgen van alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar eigen maatschappelijk doel te bevorderen.

VERDELING VAN BELGGINGEN

Artikel 4 :

Het actief van de vennootschap zal belegd worden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 3 van de statuten en in overeenstemming met artikel 51 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftienhonderd met betrekking tot Vastgoedbevaks. De onroerende goederen zullen geografisch worden verspreid over het geheel van België en, desgevallend, over de lidstaten van de Europese Unie.

De beleggingen in roerende waarden, die niet voldoen aan de definiëring van vastgoed waarvan hiervoor sprake, worden gewaardeerd en uitgevoerd in overeenstemming met artikel 56 en 57 van het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderd eenennegentig met betrekking tot bepaalde Instellingen voor Collectieve Belegging in Roerende Waarden of in Onroerende Waarden en liquide middelen.

DUUR

Artikel 5

De vennootschap is van onbeperkte duur.

TITEL II : KAPITAAL – AANDELEN

KAPITAAL

Artikel 6

Artikel 6.1. - Maatschappelijk kapitaal

Het onderschreven maatschappelijk kapitaal ligt vast op eenenzeventig miljoen zevenhonderd tweeënzestig duizend honderd achttien euro zesentwintig eurocent (€71.762.118,26-), en wordt vertegenwoordigd door twee miljoen negenhonderd eenendertig duizend driehonderd vierendertig (2.931.334) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, genummerd van 1 tot 2.931.334, elk vertegenwoordigend een gelijk aandeel in het kapitaal.

Artikel 6.2.-Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur wordt uitdrukkelijk gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximum zeventig miljoen driehonderd tweeënnegentigduizend vierhonderd eenenzeventig euro achtendertig cent (€ 70.392.471,38-) op de door haar vast te stellen data en overeenkomstig de door haar vast te stellen modaliteiten, overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. De raad van bestuur wordt onder dezelfde voorwaarden toegelaten converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van drieëntwintig mei tweeduizend en acht.

De raad van bestuur stelt bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daaromtrent zelf een beslissing zou nemen.

De aldus door de raad van bestuur vastgestelde kapitaalverhogingen mogen worden uitgevoerd door middel van inschrijvingen in speciën of inbrengen in natura, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met of zonder creatie van

nieuwe titels, en dit alles in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, met dien verstande dat bij de kapitaalverhogingen zowel aandelen met als zonder stemrecht kunnen worden uitgegeven. Deze kapitaalverhogingen kunnen tevens worden uitgevoerd door de omzetting van converteerbare obligaties of de uitoefening van inschrijvingsrechten -al dan niet verbonden aan een andere roerende waarde- met dien verstande dat deze aanleiding kunnen geven tot de creatie van zowel aandelen met als zonder stemrecht.

Indien de krachtens deze machtiging uitgevoerde kapitaalverhogingen een uitgiftepremie omvatten, zal het hieraan verbonden bedrag, na verrekening van de eventuele kosten, op een onbeschikbare rekening genoemd "uitgiftepremie" worden geplaatst, dewelke zoals het kapitaal, een derdengarantie zal vormen en slechts zal kunnen worden verminderd of opgeheven door een beslissing van de algemene vergadering genomen overeenkomstig de voorwaarden inzake quorum en meerderheden vereist voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal.

Artikel 6.3.-Inkoop van eigen aandelen

De vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven bij wijze van aankoop of deze in pand nemen overeenkomstig de voorwaarden voorzien door de wet.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 31 mei 2010, wordt de raad van bestuur gemachtigd de aandelen van de vennootschap te verkrijgen, voor rekening van HOME INVEST BRUSSEL, tegen een eenheidsprijs gelijk aan minimum tachtig procent (80%) van de laatste netto-inventarisWaarde die werd bekendgemaakt vóór de datum van de transactie en maximum honderd en vijf procent (105%) van de gezegde Waarde, en dit voor een termijn van 5 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 31 mei 2010, ermee rekening houdend dat de vennootschap op geen enkel ogenblik méér dan tien procent van het totaal

der uitgegeven aandelen mag bezitten.

De vennootschap wordt bovendien gemachtigd, zonder dat een bijkomende voorafgaande machtiging van de algemene vergadering noodzakelijk is, bij wijze van aankoop aandelen van de vennootschap te verkrijgen indien deze aankoop noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van 3 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 31 mei 2010 en is verlengbaar voor identieke termijnen.

Zij wordt gemachtigd om de aandelen verkregen door de vennootschap te vervreemden, op de beurs of buiten de beurs, overeenkomstig de voorwaarden bepaald door de raad van bestuur, en dit zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

De hiervoor vermelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door één of meerdere van haar rechtstreekse dochtervennootschappen, in de zin van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de verkrijging van de aandelen van een moedervernootschap door dochtervennootschappen.

Artikel 6.4.-Kapitaalverhoging

Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig het artikel 558 en, in voorkomend geval, artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen, of door beslissing van de Raad van Bestuur binnen het kader van het toegestane kapitaal. Het is de vennootschap evenwel verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen op haar eigen kapitaal. De algemene vergadering kan beslissen tot uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van oude aandelen. De oproeping tot de algemene vergadering moet zulks uitdrukkelijk vermelden. In geval van kapitaalverhoging met creatie van

uitgiftepremies, moet het bedrag van deze premie volledig volgestort worden bij de inschrijving.

Artikel 6.5.-Voorkeurrecht

Overeenkomstig artikel 11, §1 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks kan bij een kapitaalverhoging door uitgifte van aandelen tegen een inbreng in speciën, niet worden afgeweken van het voorkeurrecht van de aandeelhouders.

Artikel 6.6.-Kapitaalverhoging door inbreng in natura

In geval van een uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd:

- 1° De identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
- 2° De uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng;
- 3° Het in 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

AARD VAN DE AANDELEN - AANDELENOVERDRACHT

Artikel 7

De aandelen zijn op naam, aan toonder, of onder gedematerialiseerde vorm. Ze zijn allen volgestort en zonder aanduiding van nominale waarde.

De vennootschap zal gedematerialiseerde aandelen kunnen uitgeven hetzij door kapitaalverhoging, hetzij door inruiling van bestaande aandelen op naam of aan toonder. Elke aandeelhouder zal op zijn kosten de inruiling kunnen vragen hetzij in aandelen op naam, hetzij in gedematerialiseerde aandelen.

Overeenkomstig de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder :

- de aandelen aan toonder, ingeschreven op een effectenrekening op 1 januari 2008, zullen

automatisch in gedematerialiseerde aandelen ingeruild worden, vanaf gezegde datum ;

- de aandelen aan toonder die op 1 januari 2008 onder een fysieke vorm gehouden zijn, en die op een latere datum op een effectenrekening ingeschreven worden, zullen automatisch in gedematerialiseerde aandelen ingeruild worden, op de datum van hun inschrijving;
- de aandelen aan toonder die niet op datum van 31 december 2013 op een effectenrekening ingeschreven zullen zijn, zullen automatisch in gedematerialiseerde aandelen omgeruild worden op 1 januari 2014.

Overeenkomstig artikel 8, §2, 4° van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, kunnen verschillende categorieën van aandelen worden ingericht.

De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De eigendom van deze aandelen wordt uitsluitend bewezen door de inschrijving in het aandelenregister. Elke overdracht van deze aandelen zal slechts uitwerking hebben na de inschrijving in het aandelenregister van de verklaring van overdracht, gedateerd en ondertekend door de overdrager en de overnemer of hun lasthebbers, of na het vervullen van de formaliteiten door de wet vereist voor de overdracht van schuldvorderingen. Er zullen inschrijvingscertificaten op naam aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

De aandelen zijn ondeelbaar en de vennootschap erkent slechts één eigenaar per effect. Indien meerdere personen rechten uitoefenen met betrekking tot eenzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst worden tot één enkele persoon is aangeduid als eigenaar van het effect ten opzichte van de vennootschap.

Artikel 8

Overeenkomstig de voorschriften van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, is elke natuurlijke of rechtspersoon die

aandelen of andere stemrecht verlenende financiële instrumenten van de vennootschap verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank-, Financie –en Assurantiewezen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten ofwel drie procent (3%) ofwel vijf procent (5%) ofwel een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan een dergelijke kennisgeving verplicht wordt.

De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen wanneer, ingevolge deze overdracht, het aantal stemrechten daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.

TITEL III : BESTUUR EN CONTROLE

RAAD VAN BESTUUR

Artikel 9

De vennootschap wordt bestuurd door een raad samengesteld uit ten minste drie (3) bestuurders en maximum negen (9) bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die door de algemene vergadering der aandeelhouders worden benoemd voor een duur van maximum zes jaar en wiens mandaat op elk moment herroepbaar is.

De algemene vergadering moet uit de leden van de Raad van bestuur ten minste drie (3) onafhankelijke bestuurders benoemen. Onder onafhankelijke bestuurder verstaat men een bestuurder die beantwoordt aan de criteria voorzien door artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 24 § 3 van de Wet van 17 december 2008 die onder andere een Auditcomité instelt in de genoteerde vennootschappen en de financiële ondernemingen.

In geval één of meerdere bestuurdersmandaten openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht om in het vacante mandaat te voorzien en dit tot aan de eerstvolgende algemene vergadering dewelke tot de definitieve benoeming zal overgaan. Dit recht wordt een verplichting telkens het aantal effectief in functie zijnde bestuurders niet meer het

statutaire minimum bedraagt.

Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot bestuurder, moet deze een natuurlijk persoon aanduiden dewelke haar zal vertegenwoordigen in de uitoefening van haar functie als bestuurder.

Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de professionele bekwaamheid en ervaring vereist voor deze functie bezitten en moeten instaan voor een autonoom beheer van de vennootschap.

DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN

Artikel 10

De Raad van Bestuur mag onder zijn leden een voorzitter benoemen.

Overeenkomstig artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en zonder afbreuk te doen aan hetgeen hierna wordt vermeld betreffende het dagelijks bestuur en de delegatie, kan de raad van bestuur zijn bestuursbevoegdheden overdragen aan een directiecomité, samengesteld uit meerdere leden, al dan niet bestuurders, zonder dat deze overdracht betrekking kan hebben op het algemene beleid van de vennootschap, op de handelingen die op grond van de wet of de statuten aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op de beslissingen of handelingen waarop artikel 524ter van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing is, in welk geval de informatieprocedure voorzien door artikel 524ter, paragraaf 2 Wetboek van Vennootschappen zal worden gevolgd.

De raad van bestuur is belast met het toezicht over het directiecomité.

De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het directiecomité, de voorwaarden voor de aanstelling van haar leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht.

Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot lid van het directiecomité, benoemt deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers, een vaste vertegenwoordiger die belast wordt met de uitvoering van de opdracht in naam en voor rekening van de vennootschap.

De Raad mag het dagelijks Bestuur van de vennootschap, q het Bestuur van één of meer

sectoren van haar activiteiten of de uitvoering van de besluiten van de Raad delegeren aan één of meer Bestuurders, directeurs of lasthebbers.

Het dagelijks Bestuur wordt op een dergelijke wijze georganiseerd dat in de schoot van de Raad van Bestuur, hetzij twee Bestuurders gezamenlijk optredend, hetzij een gedelegeerd bestuurder die alleen optreedt en daartoe wordt aangeduid door de Raad van Bestuur, het dagelijks Bestuur waarnemen of het toezicht hierop uitoefenen.

De Raad, evenals de gemachtigden voor het dagelijks Bestuur binnen het kader van dit Bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen.

De Raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend, dit alles conform de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, en haar uitvoeringsbesluiten.

BEVOEGDHEDEN

Artikel 11

De Raad van Bestuur is bevoegd alle daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor het bereiken van het doel van de vennootschap, en alles te doen wat niet door de wet of door deze statuten aan de algemene vergadering is voorbehouden. De vennootschap wordt bestuurd in het uitsluitend belang van de aandeelhouders.

De Raad van Bestuur stelt het halfjaarlijks verslag op alsook het ontwerp van het jaarverslag en van de prospectussen waarvan sprake in artikel 129 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

De Raad van Bestuur stelt de deskundige aan in overeenstemming met het artikel 7 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van de deskundigen opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als vastgoedbevaks 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 dit overeenkomstig artikel 12, §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De Raad van Bestuur stelt de bewaarder op de hoogte van elke vastgoedverrichting van de vennootschap overeenkomstig artikel 13, §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP

Artikel 12

De vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, hetzij door twee Bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks Bestuur, door een gemachtigde tot dit Bestuur, hetzij in geval van het bestaan van een directiecomité, binnen de grenzen van de machten toegekend aan dit directiecomité, door twee van haar leden die gezamenlijk optreden. Voor elke daad van beschikking met betrekking tot vastgoed dienen, overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, steeds twee Bestuurders gezamenlijk op te treden.

De vennootschap is bovendien, binnen het kader van hun opdracht, geldig verbonden door bijzondere lasthebbers.

De vennootschap kan in het buitenland worden vertegenwoordigd door iedere persoon die daartoe uitdrukkelijk werd aangesteld door de Raad van Bestuur.

Afschriften of uittreksels van de notulen van de algemene vergaderingen van aandeelhouders en van de vergaderingen van de Raad van Bestuur, daarin begrepen de uittreksels bestemd voor de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, worden geldig ondertekend, hetzij door een Bestuurder, hetzij door een persoon die belast is met het dagelijks Bestuur of een uitdrukkelijke volmacht van de Raad heeft ontvangen.

VERGADERINGEN VAN DE RAAD EN WIJZE VAN BERAADSLAGING

Artikel 13

De Raad van Bestuur wordt bijeengeroepen door zijn voorzitter, twee Bestuurders of de gedelegeerd Bestuurder ten minste drie dagen voor de datum voorzien voor de vergadering.

De oproeping geschiedt geldig per brief, luchtpost, telegram, telex of fax. Elke telefonische oproeping is eveneens geldig.

Elke Bestuurder die een vergadering van de Raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een Bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig was.

Artikel 14

De vergaderingen van de Raad van Bestuur worden gehouden in België of in het buitenland, op de plaats aangeduid in de oproeping.

Indien de raad van bestuur een voorzitter onder haar leden heeft benoemd, wordt elke vergadering van de raad door de voorzitter voorgezeten. Bij zijn afwezigheid, kan de raad van bestuur een voorzitter onder de aanwezige leden aanduiden.

De persoon die de vergadering voorziet mag een secretaris, al dan niet Bestuurder, aanduiden.

Artikel 15

Iedere Bestuurder kan, hetzij schriftelijk, hetzij per telegram, telex of fax, volmacht geven aan een ander lid van de Raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen.

In elk geval kan geen enkel lid van de raad aldus meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen indien de raad niet meer dan zes leden omvat, en niet meer dan twee van zijn collega's indien de raad meer dan zes leden omvat.

Artikel 16

Behalve in geval van overmacht, kan de Raad van Bestuur slechts geldig beraadslagen en beslissingen nemen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld kan een nieuwe

vergadering worden samengeroepen, die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen, op voorwaarde dat ten minste twee Bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 17

Tenzij in uitzonderlijke gevallen, betreffen de beraadslaging en de stemming in principe enkel de punten die in de dagorde zijn opgenomen.

Elk besluit van de Raad van Bestuur wordt genomen met een absolute meerderheid der stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde Bestuurders, en, bij onthouding van een of meer onder hen, met de meerderheid van de andere stemgerechtigde Bestuurders. Bij gelijk aantal stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet doorslaggevend.

In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de Bestuurders en/of binnen het kader van een teleconferentie. Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

Artikel 18

De besluiten van de Raad van Bestuur worden vastgelegd in de notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris en de leden die zulks verlangen. Deze notulen worden ingelast in een speciaal register. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

BEZOLDIGING VAN DE BESTUURDERS

Artikel 19

De Bestuurders zullen worden vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, waarvan zij kunnen aantonen dat ze in de uitoefening van hun opdracht werden gemaakt.

De vergoeding zal noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de door de vennootschap verwezenlijkte verrichtingen

en zal niet worden toegekend ten laste van de vennootschap, tenzij met de voorafgaande toestemming van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen en voor zover dit overeenkomstig artikel 20, §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks in het jaarverslag wordt bekendgemaakt.

VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

De Bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap kunnen niet optreden als co-contractant in verrichtingen met de vennootschap of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gedaan wordt in het belang van de vennootschap, binnen het geplande beleggingsbeleid en overeenkomstig de normale marktvoorwaarden. In voorkomend geval dient de vennootschap voorafgaand de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen hierover in te lichten. De verrichtingen vermeld in de eerste alinea alsook de gegevens in de voorafgaande kennisgeving worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarverslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarverslag toegelicht.

De voorafgaande kennisgeving geldt niet voor de verrichtingen voorzien in artikel 25 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks. Artikel 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing.

COMMISSARIS

Artikel 20

Het toezicht over de handelingen van de vennootschap wordt toegekend aan één of meerdere commissarissen die worden aangeduid door de algemene vergadering voor een hernieuwbare periode van drie jaar, onder de leden van het Instituut van Bedrijfsrevisoren erkend voor het toezicht op de rekeningen van beleggingsvennootschappen dewelke op de lijst van de Commissie voor het bank-, financie- 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- Financie- en Assurantiewezen bevestigt hij (bevestigen zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing van artikel 133 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen heeft overgemaakt.

TITEL IV : ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 21

Een algemene vergadering, genoemd “jaarvergadering” wordt elk jaar op de eerste dinsdag van de maand mei om vijftien uur gehouden. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de jaarvergadering de eerstvolgende werkdag plaats op hetzelfde tijdstip.

Een buitengewone algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.

Deze algemene vergaderingen mogen worden bijeengeroepen door de Raad van Bestuur of de commissaris(sen) en moeten worden bijeengeroepen op aanvraag van de aandeelhouders die een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

Wanneer de vennootschap er niet in slaagt haar beleggingen na afloop van een periode van 2 jaar vanaf de datum van inschrijving op de lijst zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede alinea van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, te diversifiëren overeenkomstig de statuten en reglementaire bepalingen terzake, moet de algemene vergadering bijeenkomen om te beraadslagen en te besluiten over de eventuele ontbinding van de vennootschap en desgevallend over andere in de agenda aangekondigde maatregelen, tenzij de Commissie voor het Bank-,

Financie- en Assurantiewezen een afwijking heeft toegestaan overeenkomstig artikel 42, §3, tweede alinea van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats die in de oproepingsbrief of op andere wijze wordt meegedeeld.

BIJEENROEPING EN WIJZE VAN BERAADSLAGING

Artikel 22

De bijeenroeping van de algemene vergaderingen, alsmede van de buitengewone algemene vergaderingen gebeurt via een aankondiging dewelke één enkele maal in het Belgisch Staatsblad wordt gepubliceerd en dit ten minste vierentwintig dagen vóór de vergadering. Behoudens voor de jaarlijkse algemene vergaderingen die plaatsvinden op de plaats, de datum en het uur aangeduid in de statuten en waarvan de dagorde beperkt is tot de gebruikelijke onderwerpen, moet de aankondiging tevens vierentwintig dagen vóór de vergadering verschijnen in een nationaal verspreid blad. Indien een nieuwe aankondiging noodzakelijk blijkt, en voor zover de datum van de tweede vergadering in de eerste aankondiging werd aangeduid, wordt de oproepingstermijn voor deze tweede vergadering herleid tot zeventien dagen vóór de algemene vergadering.

De oproeping vermeldt de agenda van de vergadering en de voorstellen tot besluit. De aandeelhouders op naam ontvangen acht dagen voor de vergadering een oproeping per aangetekende brief.

De aandeelhouder die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder kan tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde, verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping.

Om tot de vergadering toegelaten te worden moeten de houders van aandelen aan toonder uiterlijk drie werkdagen voor de datum van de voorgenomen

vergadering hun aandelen deponeren in de zetel van de vennootschap of bij een financiële instelling aangewezen in de oproeping.

Binnen dezelfde termijn moeten de houders van aandelen op naam of hun vertegenwoordigers kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, te richten aan de zetel van de vennootschap. De vervulling van deze formaliteiten kan niet geëist worden indien daarvan geen melding is gemaakt in de oproeping tot de vergadering.

Artikel 23

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten mogen schriftelijk per telegram, telex of fax gegeven worden en worden neergelegd op het bureau van de vergadering.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

Artikel 24

Alle aandeelhouders of hun gemachtigden zijn verplicht, alvorens aan de vergadering deel te nemen, de aanwezigheidslijst te ondertekenen, met vermelding van de naam, de voorna(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) beantwoordt(en) de vragen die hem (hun) worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot zijn (hun) controleverslag.

Artikel 27

Elk aandeel geeft recht op één stem. Een onthouding wordt als een negatieve stem beschouwd.

Artikel 28

Geen enkele vergadering mag beraadslagen over onderwerpen die niet in de agenda werden opgenomen, behalve indien alle aandeelhouders aanwezig zijn en eenparig hun instemming verlenen om te beraadslagen over de nieuwe punten.

Behalve in de bij het volgende artikel bepaalde gevallen, kan de algemene vergadering geldig beraadslagen, wat ook het aantal aanwezige en vertegenwoordigde aandelen moge zijn, en worden de besluiten genomen bij meerderheid der stemmen (aanwezig of vertegenwoordigd).

Artikel 29

Wanneer de algemene vergadering moet beraadslagen over:

- een wijziging aan de statuten,
 - een verhoging of vermindering van het maatschappelijk kapitaal,
 - de uitgifte van aandelen beneden de fractiewaarde,
 - de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten,
 - de ontbinding van de vennootschap,
- moet ten minste de helft van de aandelen die het gehele kapitaal vertegenwoordigen op de vergadering vertegenwoordigd zijn. Is deze

laatste voorwaarde niet vervuld, dan moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die op geldige wijze zal besluiten, ongeacht het aantal der vertegenwoordigde aandelen.

De besluiten over hogergenoemde onderwerpen worden enkel geldig genomen met een meerderheid van drie vierden van de stemmen waarmee aan de stemming wordt deelgenomen. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de andere regels inzake aanwezigheid en meerderheid voorzien door het Wetboek van Vennootschappen, onder andere met betrekking tot de wijziging van het maatschappelijk doel, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen door de vennootschappen, de ontbinding van de vennootschap ingeval haar netto-actief tengevolge van een geleden verlies is gedaald tot minder dan een vierde van het maatschappelijk kapitaal en de omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere juridische vorm. Overeenkomstig artikel 9 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, dient bovendien elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen worden voorgelegd.

TITEL V : BOEKJAAR – JAARREKENINGEN - DIVIDENDEN

Artikel 30

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op éénendertig december van elk jaar.

Op het einde van elk boekjaar maakt de Raad van Bestuur een inventaris op, alsmede de jaarrekening bestaande uit de balans, de resultatenrekening en de toelichting. Deze documenten worden overeenkomstig de wet opgesteld. De Raad van Bestuur maakt tevens een inventaris op bij de uitgifte van aandelen of bij de wederinkoop ervan elders dan op de beurs.

De jaarrekeningen worden met het oog op hun bekendmaking geldig ondertekend, hetzij door een Bestuurder, hetzij door een persoon belast met het dagelijks Bestuur of hiertoe uitdrukkelijk gemachtigd door de Raad van Bestuur.

Artikel 31

1. Artikel 616 van het Wetboek van vennootschappen betreffende de creatie van een reservefonds is niet van toepassing op de vennootschap overeenkomstig artikel 20, §4 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier.
2. Overeenkomstig artikel 7 van het koninklijk besluit van éénentwintig juni tweeduizend en zes op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, zal de vennootschap ten titel van vergoeding van het kapitaal, een bedrag verdelen corresponderend met ten minste het positief verschil tussen de volgende bedragen:
 - tachtig procent (80%) van het bedrag bepaald overeenkomstig het schema vermeld in hoofdstuk 3 van de bijlage aan het gezegde koninklijk besluit; en
 - de netto vermindering, in de loop van het boekjaar, van de schuldenlast van de vennootschap zoals geïmputeerd in artikel 6 van het gezegde koninklijk besluit.
3. Het saldo zal de bestemming krijgen die er door de algemene vergadering aan zal worden gegeven op voorstel van de Raad van bestuur.

Artikel 32

De betaling van de dividenden waarvan de uitkering door de jaarvergadering werd besloten, geschiedt op de tijdstippen en op de plaatsen bepaald door haar of door de Raad van Bestuur.

Artikel 33

De Raad van Bestuur mag besluiten over te gaan tot uitkering van interimdividenden en de betalingsdatum ervan vaststellen.

Artikel 34

Elke uitkering van dividenden of interimdividenden die gebeurde in strijd met de wet dient door de aandeelhouder die deze heeft ontvangen te worden terugbetaald, indien de vennootschap bewijst dat de aandeelhouder wist dat de uitkering te zijn gunste in strijd met de voorschriften was of daarvan, gezien de omstandigheden, niet onkundig kon zijn.

TITEL VI : ONTBINDING - VEREFFENING**Artikel 35**

In geval van ontbinding van de vennootschap wat ook de oorzaak of het tijdstip moge wezen, zullen één of meer vereffenaars, benoemd door de algemene vergadering, of, bij gebreke aan zulke benoeming, de Bestuurders die op dat ogenblik in functie zijn en samen optredend, voor de vereffening instaan.

Bij gebreke aan andere bepalingen in de akte van benoeming, beschikken de personen belast met de vereffening te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden.

De aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening.

Indien de vennootschap in de loop van de twee jaren die volgen op de inschrijving op de lijst zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede alinea van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, wordt ontbonden en in vereffening gesteld, zullen de Promotoren de door de aandeelhouders betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van aandelen van de vennootschap, verhoogd met de door de vennootschap betaalde vergoedingen voor dienstverlening door een vennootschap waarmee de vennootschap of een Promotor van de vennootschap verbonden zijn of waarmee de vennootschap of een Promotor van de vennootschap een deelnemingsverhouding hebben, terugbetalen.

Artikel 36

Behalve in het geval van fusie of splitsing, wordt het netto-actief van de vennootschap, na delging van alle passiva, billijk verdeeld onder alle aandeelhouders van de vennootschap naar verhouding van hun aandelenbezit.

**TITEL VII : ALGEMENE BEPALINGEN
KEUZE VAN WOONPLAATS****Artikel 37**

Iedere bestuurder en vereffenaar van de vennootschap die in het buitenland woonachtig is, wordt tijdens de duur van zijn functie geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van

de vennootschap waar hem alle mededelingen, betekeningen en dagvaardingen geldig kunnen worden gedaan.

De clausules die strijdig zijn met de dwingende bepalingen van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten of met haar uitvoeringsbesluiten en meer in het bijzonder het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, worden als niet geschreven beschouwd.

Overeenkomstig artikel 119, §4 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten zijn de artikelen 439, 441, 448, 440, 456, 4°, 477, 462, 141, 165, 166, 167, 559, en 616 van het Wetboek van Vennootschappen (voorheen artikelen 29, §1, 2 en 5; 29ter, 46, 1ste en 2de alinea, 64, §2, 70bis, 77, 6de alinea van de Wet op de Vennootschappen) niet van toepassing op de vennootschap.

**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, 21 juni 2006 en 7 december 2010. Dit maakt de oprichting in België van Instellingen voor Collectieve Beleggingen in vastgoed, zoals deze in vele andere landen bestaan, mogelijk: 'Real Estate Investment Trusts (REITs)' in de Verenigde Staten, 'Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI)' in Nederland, 'Grundwertpapiere' in Duitsland, en 'Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIICs)' 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;
- de vennootschap kan ofwel de vorm aannemen van naamloze vennootschap (nv), ofwel die van commanditaire vennootschap op aandelen (CVA);
- de beursnotering is verplicht voor een openbare vastgoedbevak en ten minste 30 % van de aandelen dient op de markt aangeboden te worden. Dit geldt niet voor een institutionele vastgoedbevak;
- de activiteiten zijn beperkt tot beleggingen in vastgoed;
- de schuldgraad beperkt zich tot 65 % van de activa op het moment van het afsluiten 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 voor maximum twee jaar; er dient opgemerkt te worden dat deze afwijking ingetrokken wordt als de geconsolideerde schuldgraad van de vastgoedbevak en haar dochterondernemingen 33 % van de geconsolideerde activa overschrijdt op om het even welk moment tijdens de periode van afwijking;
- 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 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 respecteert;
- volgens de huidige reglementering dient er heden geen roerende voorheffing op de

dividenden van de residentiële vastgoedbevaks, zoals Home Invest Belgium, ingehouden te worden; te dien einde dient minstens 60 % van hun vastgoedportefeuille uit residentieel vastgoed in België te bestaan.

Vennootschappen die aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen hun erkenning als vastgoedbevak aanvragen of die met een vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan een specifieke belasting (exit taks), vergelijkbaar met een liquidatiebelasting, op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves, aan 16,5 %, vermeerderd met de bijkomende crisisbijdrage (momenteel 3 %).

Fiscaal stelsel

Onderstaande informatie is gebaseerd op de fiscale wetgeving en de gebruiken op het ogenblik van het opstellen van dit jaarverslag. Ze zou derhalve in de toekomst kunnen gewijzigd worden, zelfs met terugwerkende kracht, en wordt slechts ten informatieve titel meegedeeld. Elke aandeelhouder en elke potentiële belegger wordt verzocht 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 Home Invest Belgium, als vastgoedbevak, meer dan 60 % van haar patrimonium belegt in residentieel vastgoed in België. Zie in dit verband hoofdstuk 'Risicofactoren'.

Belgische natuurlijke personen

Voor de Belgische natuurlijke personen die ten privétitel optreden en aan de personenbelasting onderworpen zijn, 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 personenbelasting.

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 van een vastgoedbevak tegen het geldende tarief inzake de vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de 'Definitief Belaste Inkomsten' (DBI).

Het dividend zal dus belastbaar zijn volgens het stelsel van de vennootschapsbelasting, of de belasting van niet-inwoners, tegen het tarief van 33,99 % (zijnde het basistarief, vermeerderd met de crisisbijdrage van 3 %). In bepaalde omstandigheden kan een verminderd tarief van toepassing zijn.

Niet-inwoners, natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen zonder vaste inrichting in België

Er wordt geen roerende voorheffing ingehouden op de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium.

4.3 Meer- en minwaarden

Belgische natuurlijke personen

In België zijn de meerwaarden, die bij verkoop van aandelen door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd in het kader van het normaal beheer van zijn privépatrimonium, niet belastbaar en zijn de minwaarden fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een heffing van 33 %, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen die afhangen van het domicilie, indien de gerealiseerde meerwaarden als speculatief worden beschouwd. Tevens kunnen ze belast worden tegen het tarief van 16,5 %, te vermeerderen met de gemeentelijke opcentiemen die afhangen van het domicilie, 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 op de meerwaarde die ze realiseren op de verkoop tegen de gewone progressieve tarieven van de personenbelasting, 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 gerealiseerd door een Belgische belastingplichtige die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen is, zijn in principe in België niet belastbaar. De minwaarden op de aandelen zijn fiscaal niet aftrekbaar.

Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België

De meerwaarden die worden gerealiseerd door een Belgische vennootschap of door een buitenlandse vennootschap met een vaste inrichting in België, op aandelen Home Invest Belgium, zijn volledig belastbaar. De (vastgestelde of gerealiseerde) minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

Niet-inwoners, natuurlijke personen zonder vaste inrichting in België

De meerwaarden die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium door niet-inwoners, natuurlijke personen, worden gerealiseerd, vallen in principe onder het privépatrimonium en zijn in België niet belastbaar. De minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

De inwoners van landen waarmee België een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belastingheffing heeft afgesloten, zijn in principe niet onderworpen aan de belasting op deze meerwaarden in België.

4.4 Taks op beursverrichtingen

De inschrijving op nieuwe aandelen (primaire markt) is niet onderworpen aan de taks op beursverrichtingen.

De aan- en verkoop echter en alle andere acquisities en overdrachten onder bezwarende titel in België van bestaande aandelen (secundaire markt), via een professionele tussenpersoon, zijn onderworpen

aan de beurstaks op de verhandeling van effecten, in principe ten belope van 0,17 % van de koopprijs. Het bedrag van de taks op de verhandeling van effecten is geplafonneerd tot maximaal € 500 per transactie en per partij.

In geen geval is een taks op beursverrichtingen verschuldigd door:

- (i) professionele tussenpersonen, beschreven in artikel 2, 9° en 10° van de Wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen;
- (ii) verzekeringsondernemingen, beschreven in artikel 2, §1 van de Wet op het 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 in België).

4.5 Taks op de fysieke levering van effecten aan toonder

Sinds 1 januari 2008, ingevolge de Wet van 14 december 2005, is de fysieke aflevering van aandelen van Home Invest Belgium niet meer mogelijk.

5 VERKLARINGEN

5.1 Verklaringen met betrekking tot de toekomst – informatie van derden – verantwoordelijke personen

Dit financieel jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst.

Dergelijke verklaringen bevatten onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de huidige verwezenlijkingen verschillen van de toekomstige resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de verwezenlijkingen die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte

verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

De Gedelegeerd bestuurder Xavier Mertens, één van de drie effectieve leidinggevendenden van de vennootschap, 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, na hiervoor alle nodige maatregelen te hebben genomen, bij zijn weten, de hierin opgenomen gegevens 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.

Home Invest Belgium verklaart ook dat informatie afkomstig van derden waargetrouw weergegeven is in onderhavig financieel jaarverslag en dat, voor zover de vastgoedbevak hiervan op de hoogte zou zijn en dit zou kunnen verzekeren, aan de hand van de gegevens gepubliceerd door derde partijen, geen enkel gegeven is weggelaten dat als gevolg zou hebben dat de weergegeven informatie onnauwkeurig of bedriegelijk zou zijn.

5.2 Historische financiële informatie

De financiële jaarverslagen (die de geconsolideerde financiële staten samen met een verkorte versie van de statutaire rekeningen, de geconsolideerde beheersverslagen, de verslagen van de Commissaris en de schattingsverslagen omvatten), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële verslagen, de beschrijving van de financiële

toestand, informatie betreffende verbonden partijen en de historische financiële informatie van de dochterondernemingen betreffende de boekjaren 2009 en 2008, zijn bij verwijzing in huidig financieel jaarverslag opgenomen.

Deze documenten kunnen eveneens geraadpleegd en gedownload worden op de website www.homeinvestbelgium.be.

5.3 Gouvernemente en andere strategie of factor

Voor wat om het even welke strategie of factor van gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke aard betreft, die de activiteiten van Home Invest Belgium gevoelig heeft beïnvloed of zou kunnen beïnvloeden, rechtstreeks of onrechtstreeks, zie hoofdstuk I 'Risicofactoren' onder punt 2 en 9.

5.4 Lopende rechtsgedingen of scheidsrechtelijke procedures

Er loopt heden een procedure betreffende het project van hotelresidentie ontwikkeld door Nexity en gelegen aan de Belliard- en Nijverheidsstraat. Dit geschil, dat naar aard en gevolgen werd gedetailleerd in hoofdstuk IV Beheersverslag van dit financieel jaarverslag, zou geen significante invloed mogen hebben op de financiële toestand of de rendabiliteit van Home Invest Belgium.

5.5 Verklaringen betreffende de bestuurders en het Uitvoerend management

Home Invest Belgium verklaart dat:

1. Bij haar weten, in de loop van de laatste vijf jaar:
 - geen enkele van haar bestuurders of leden van het Uitvoerend management werden veroordeeld wegens fraude, geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een wettelijke of toezichthoudende overheid en dat ze, in hun hoedanigheid van bestuurder, niet bij een faillissement, een 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 arbeidsovereenkomst of overeenkomst van dienstverlening werd afgesloten, die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst; hierbij dient opgemerkt te worden dat de overeenkomsten voor levering van diensten afgesloten met de Gedelegeerd bestuurder Xavier Mertens, de ebvba YLKATT, permanent vertegenwoordigd door Jean-Luc Colson, en met de ebvba FVW Consult, permanent vertegenwoordigd door Filip Van Wijnendaele bepalingen inzake opzeg en verbrekingsvergoeding bevatten (zie hoofdstuk 'Corporate Governance Verklaring' punten 6.4, 6.5 en 6.6);
2. tot op heden geen enkele optie op Home Invest Belgium-aandelen werd toegekend;
 3. er tussen de bestuurders geen enkele familieband bestaat, met als enige uitzondering deze tussen de Heren Johan en Liévin Van Overstraeten, broers.

5.6 Andere mandaten van de bestuurders en de effectief leidinggevenden in de voorbije 5 jaar uitgeoefend¹

Michel Pleeck

Le Patrimoine Immobilier NV, Le Certificat Foncier NV, IREC Westland NV, L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center NV, L'Investissement Foncier Woluwé Extension NV, L'Investissement Foncier Kortrijk Ring Shopping Center NV, Home Invest Management NV, Sedilec CV, Seditel CV*, VZW Soeurs du Christ, La Hulpe Sportive VZW.

Xavier Mertens

Home Invest Management NV, Belliard 21 NV, UPSI-BVS, ULI Belgium, Emix BVBA.

Guillaume Botermans

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

Luc Delfosse

IVG Real Estate Belgium NV*, Property Security Belgium NV*, Batipromo NV*, Asticus Europe GIE*, Opus II BVBA Lxbg*, Stodiek Beteiligung I Lxbg*, Stodiek Beteiligung II Lxbg*, Wertkonzept Holland IV Berlin*, Wertkonzept Holland V Berlin*, Organisation Immobilière NV*, VZW Jazz Station, VZW FCM Brussels Strombeek*, Gemeentelijke autonome Regie van Sint-Joost-ten-Noode, Centre Mommens NV, BECI*, Promenades Vertes NV*, NV Simazone, NV Crommelynck, Galerie des Carmes NV.

Gaëtan Hannecart

Matexi Group NV, Matexi NV, Tradiplan NV, Sibomat NV, Entro NV, Wilma Project Development NV, Ankor Invest NV, Brufin NV, Nimmobo NV, Depatri NV*, Campagne du Petit Baulers NV, Hooglatem NV, Matexi Luxembourg NV, Nieuw Bilzen NV, Wiprover NV, BI Invest NV, Het Schepenhof NV, Kempense Bouwwerken NV, La Cointe NV, Renoplan NV, SDM NV, QuaeroQ CVBA, UPSI-BVS VZW, NFTE Belgium VZW, Cofinimmo NV, Schoonbeek NV*, Itinera Institute, Real Dolmen NV, Matexi Projects NV, Duro Home Holding NV.

Liévin Van Overstraeten

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

Johan Van Overstraeten

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

Guy Van Wymersch-Moons

Blauwe Toren NV, Brustar One NV, Cabesa NV, Cornaline House NV, Evers Freehold NV, Immo Instruction NV, Immo Jean Jacobs NV, Immobilière du Parc Hôtel NV, Immo Zellik NV, Instruction NV, La Tourmaline NV, Leasinvest Real Estate Comm. VA, Leg II Meer 15 NV, Leg II Meer 22-23 NV, Leg II Meer 42-48 NV, Lex 65 NV, Marina Building NV,

¹ De vervallen mandaten zijn met een sterretje weergegeven.

Mesanncy Réalisation NV, MUCC NV, Parc Louise NV, QB19 NV, Immo RAC Hasselt NV, Royaner NV, Royawyn NV, Sodimco NV, The Bridge Logistics NV, Transga NV, Trèves Freehold NV, Trèves Leasehold NV, Vepar NV, WaterLeau NV, Zaventem Properties NV, Zaventem Properties II NV, Upar NV, Beran NV, Immo Jean Jacobs NV, WOM, UPSI NV, Leasinvest Immo Lux, Froissart Léopold NV, Parc Léopold NV, Maison de l'Assurance SCRL, Wetinvest III NV.

Jean-Luc Colson (als vaste vertegenwoordiger van de ebvba Ylkatt)

De ebvba Ylkatt heeft geen bestuursmandaten. Haar vaste vertegenwoordiger, Jean-Luc Colson, is bestuurder (zaakvoerder) van volgende vennootschappen:

Home Invest Management NV, Belliard 21 NV, Ylkatt EBVBA.

Filip Van Wijnendaele (als vaste vertegenwoordiger van de ebvba FVW Consult)

De ebvba FVW Consult heeft geen bestuursmandaten. Haar vaste vertegenwoordiger, Filip Van Wijnendaele heeft de functie van lid van het Directiecomité in de NV Immobiliën Hugo Ceusters uitgeoefend.

5.7 Pro forma financiële informatie

Tijdens het boekjaar onder beschouwing werd geen enkele transactie afgesloten met een impact van meer dan 25 % op één van de activiteitsindicatoren van de vennootschap, in de zin van de paragrafen 91 en 92 van de aanbeveling van het CESR in verband met de implementatie van Verordening nr. 809/2004 van de Europese Commissie inzake het prospectus.

De bekendmaking van de pro forma financiële informatie is dus niet vereist.

5.8 Financiële communicatie aan de aandeelhouders – plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten worden bewaard

De oprichtingsakte en de statuten van Home Invest Belgium liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en de zetel van de vennootschap.

De jaarrekening wordt neergelegd bij de Nationale Bank van België. Elk jaar worden de jaarrekening en de daarop betrekking hebbende verslagen verstuurd naar de houders van aandelen op naam en alle personen die erom verzoeken.

De oproepingen van de aandeelhouders voor de Algemene vergaderingen van aandeelhouders en de andere verplichte publicaties worden in de financiële pers en op onze bovenvermelde website bekendgemaakt.

De tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen bevatten ondermeer de netto inventariswaarde per aandeel, alsook de waardering van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium.

De beslissingen betreffende de benoeming en de afzetting van de leden van de Raad van bestuur worden in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt.

Elke belangstellende persoon kan zich gratis op de website www.homeinvestbelgium.be laten registreren om via e-mail de perscommuniqués en de verplichte financiële informatie te ontvangen.

5.9 Belangrijke wijzigingen sinds het einde van het boekjaar

Sinds het afsluiten van het boekjaar 2010 heeft er zich geen enkele belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan.

5.10 Bijkomende informatie meegedeeld in het kadervan bijlage I van het Prospectusreglement 809/2004

- Er is geen enkele beperking mee te delen inzake het gebruik van het kapitaal, die een wezenlijke invloed zou gehad hebben of zou kunnen hebben, direct of indirect, op de activiteiten van de vennootschap.
- Buiten de contracten afgesloten met de leden van het Uitvoerend management (cf. Corporate Governance Verklaring, punten 6.4, 6.5 en 6.6), zijn er geen andere contracten van dienstverlening die de leden van de bestuursorganen, de directie of het toezicht aan de vennootschap verbinden of aan één van haar

dochterondernemingen, en die de toekenning van voordelen voorzien bij het einde van dergelijk contract.

- Er zijn geen transacties geweest met verwanten in de zin van artikel 19 van het Prospectusreglement (cfr. art. 19).
- De belangrijke contracten afgesloten gedurende de twee laatste boekjaren van de vastgoedbevak zijn uiteengezet in het beheersverslag van dit financieel jaarverslag of in dat van het boekjaar 2009, dat kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (cfr. art. 22).
- Gedurende de geldigheidsduur van huidig registratiedocument, kunnen in voorkomend geval de volgende documenten in fysieke vorm geraadpleegd worden op de zetel van de vennootschap (cfr. art. 24):
 - a) de oprichtingsakte en de statuten van de vennootschap;
 - b) alle rapporten, correspondentie en andere documenten, de historische financiële informatie, de schattingen en verklaringen opgesteld door de expert op vraag van de vennootschap, waarvan een deel is opgenomen of vermeld in huidig registratiedocument;
 - c) de historische financiële informatie van de vennootschap en haar dochterondernemingen voor elk van de voorbije twee boekjaren voorafgaand aan de publicatie van huidig registratiedocument.
- De informatie van derden, weergegeven in dit financieel jaarverslag werden gereproduceerd met hun akkoord.

LEXICON

BEDRIJFSMARGE

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

BEZETTINGSGRAAD

De gemiddelde bezettingsgraad, berekend op basis van de huurinkomsten met inbegrip van de huurwaarborgen, over het volledige boekjaar. Alle vastgoedbeleggingen van de portefeuille zijn opgenomen in de berekening, met uitzondering van de projectontwikkelingen en de gebouwen bestemd voor de verkoop.

BOUWJAAR

Het jaar dat het gebouw werd opgetrokken of waarin het voor het laatst grondig werd gerenoveerd.

FLOOR-DOUBLE CAP

Floor en Cap zijn financiële producten die de klant bescherming bieden tegen respectievelijk de daling en de stijging van de rentevoeten.

GESCHATTE BRUTOHUURWAARDE (GHW)

De huurwaarde die volgens de vastgoedexpert overeenkomt met de markthuur.

HUUROPPERVLAKTEN

De oppervlakten die door de vastgoedexpert van de vastgoedbevak in aanmerking worden genomen. Ze omvatten 50 % van de oppervlakten van de terrassen en 10 % van de oppervlakten van de privétuinen.

IRS

Een 'Interest rate swap' is een uitwisseling van rentevoeten tussen twee partijen met het oog op de uitwisseling van hun blootstelling aan het risico op schommelingen van de rentevoeten.

LOPENDE BRUTOHUUR

De laatste lopende brutohuur per maand of per kwartaal, van kracht op 31 december 2010 en omgerekend op jaarbasis. Hij omvat de eventuele huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten en houdt tevens rekening met het eventuele meubilair. Hij kan dus verschillen van de werkelijk tijdens het boekjaar ontvangen huur zoals die is opgenomen in de resultatenrekening, als er bijvoorbeeld een leegstand is of als er inmiddels een indexering heeft plaatsgevonden.

NETTO COURANT RESULTAAT

Het netto courant resultaat is gelijk aan het netto resultaat min het resultaat op de portefeuille.

NETTO COURANTE MARGE

(Netto resultaat - resultaat op de portefeuille) / vastgoedresultaat.

NETTO INVENTARISWAARDE

De netto inventariswaarde of intrinsieke waarde, in totaal of per aandeel, is de waarde van het netto-actief, in totaal of per aandeel, die rekening houdt met de laatste reële waarde van de vastgoedportefeuille, zoals bepaald door de vastgoedexpert van de

vastgoedbevak. In IFRS, omvat de netto inventariswaarde het eindejaarsdividend, in afwachting van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders.

OPERATIONELE MARGE VOOR BELASTINGEN

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

PAYOUT RATIO

De payout ratio stemt overeen met het toegekende dividend in vergelijking met het uitkeerbaar resultaat, berekend op geconsolideerde basis.

REËLE WAARDE

De reële waarde van een gebouw of van een portefeuille gebouwen is de investeringswaarde ervan, na aftrek van de mutatiekosten, als volgt berekend:

- 10 of 12,5 %, naargelang het Gewest waarin het betrokken gebouw ligt, voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich lenen tot stuk per stuk verkoop.
- 10 of 12,5 %, naargelang het Gewest waarin het betrokken gebouw ligt, voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen tot stuk per stuk verkoop en die een investeringswaarde hebben van minder dan € 2,5 miljoen;
- 2,5 % voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen tot stuk per stuk verkoop, en die een investeringswaarde hebben van meer dan € 2,5 miljoen.

RETURN

De return voor de aandeelhouder is gelijk aan het dividend van het boekjaar plus de toename van de netto inventariswaarde tijdens het boekjaar.

ROLL-OVER KREDIET

Krediet op middellange of lange termijn dat kan worden opgenomen onder de vorm van één of meer al dan niet hernieuwbare voorschotten op korte termijn. De looptijd van de voorschotten is onderverdeeld in opeenvolgende renteperiodes, met elk hun eigen rentevoet. Op die manier, kunnen investeringen op middellange of lange termijn gefinancierd worden aan op korte termijn variabele, dus gunstiger rentevoeten.

STRAIGHT LOAN

Voorschot met vaste termijn. Krediet onder de vorm van cashvoorschotten van een vast bedrag en voor een vaste duur, dat integraal terugbetaald moet worden op vervaldatum.

VELOCITEIT

Velociteit is de ratio tussen het jaarlijks verhandeld volume en het totaal aantal aandelen begrepen in de free float.

WERKELIJKE HUUR

De lopende brutohuur op 31 december 2010, op jaarbasis, exclusief huurgaranties en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten.

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

- | | |
|---|------------------|
| • Jaarlijks communiqué over het boekjaar 2010 | 3 maart 2011 |
| • Gewone algemene vergadering over het boekjaar 2010,
Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 31 maart 2011 | 3 mei 2011 |
| • Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2010 | 13 mei 2011 |
| • Halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2011 | 31 augustus 2011 |
| • Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 30 september 2011 | 17 november 2011 |
| • Jaarlijks communiqué over het boekjaar 2011 | 2 maart 2012 |
| • Gewone algemene vergadering over het boekjaar 2011,
Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 31 maart 2012 | 2 mei 2012 |
| • Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2011 | 15 mei 2012 |

Dit jaarlijks financieel verslag maakt een registratiedocument uit, in de zin van artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het werd goedgekeurd door de Commissie voor Bank-, Financie- en Assurantiwezen in overeenstemming met artikel 23 van voornoemde wet, op 22 maart 2011.

Home Invest Belgium heeft voor het Frans gekozen als officiële taal; enkel het Franstalig financieel jaarverslag heeft bewijskracht. De Nederlandstalige en Engelstalige versies zijn vertaald onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium.

Le rapport financier annuel en Français est disponible au siège de la société.

The annual financial report in English is available at the head office of the company.



Home Invest Belgium NV

Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Woluwelaan 60/4,
B -1200 Brussel

T +32 2 740 14 50 - **F** +32 2 740 14 59
info@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM : 0420.767.885

ISIN BE 003760742

