

Van levenskwaliteit naar meerwaarde

FINANCIEEL JAARVERSLAG 2014



HOME INVEST
BELGIUM



inhoud inhoud inhoud inhoud inhoud inhoud

Inhoud

FINANCIEEL JAARVERSLAG 2014

01

PROFIEL

02

RISICOFACTOREN

14

OVERZICHT 2014

24

BEHEERSVERSLAG

70

VASTGOEDVERSLAG

94

HOME INVEST BELGIUM
OP DE BEURS

104

FINANCIËLE STATEN

142

PERMANENT DOCUMENT

155

LEXICON

157

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER





Home Invest Belgium

... een veilige waarde op de residentiële vastgoedmarkt

Wie zijn wij?

Home Invest Belgium is een residentiële GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) die in 1999 opgericht werd en sindsdien op de gereguleerde markt van Euronext Brussel noteert. Op 16 juni 2014 vierde de vennootschap haar 15^{de} verjaardag. Bij afsluiting van het boekjaar 2014 bedroeg de beurskapitalisatie € 269 miljoen.

Home Invest Belgium is gespecialiseerd in residentiële vastgoedbeleggingen. In de loop van de jaren heeft de onderneming een portefeuille opgebouwd bestaande uit 73 gebouwen en 5 projecten, waarvan de reële waarde op ± € 322 miljoen wordt geraamd. De activiteiten van Home Invest Belgium worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Home Invest Belgium is actief in de 4 deelsegmenten van de vastgoedcyclus:

- aankopen;
- ontwikkeling en renovatie van gebouwen;
- administratief, commercieel en technisch beheer;
- verkoop.

Onze strategische prioriteiten:

- Het te huur aanbieden van stedelijke residentiële wooneenheden en het verstrekken van hoogkwalitatieve diensten aan onze huurders, wat ons onderscheidt van de andere spelers op de markt.
- Verdere uitbouw van onze portefeuille middels aankopen en via de ontwikkeling voor eigen rekening van onroerende goederen die naar ontwerp 100% geschikt zijn voor de doelmarkt.
- Het scheppen van waarde door een doeltreffend en professioneel dagelijks beheer en door actieve arbitrage van onze vastgoedportefeuille.

De portefeuille beleggingsgebouwen in exploitatie heeft een oppervlakte van ± 142 000 m² waarvan 80,20% bestaat uit residentieel vastgoed verspreid over de centrumsteden van België (naar rato van 63,19% in Brussel, 23,75% in Wallonië en 13,06% in Vlaanderen).

1 300

WONINGEN
WAAR HET GOED LEVEN IS

80,2%

RESIDENTIËLE AANDEEL
VAN DE PORTEFEUILLE

Risicofactoren

...deskundig aangepakt door de expertise en knowhow van een dynamisch team.

- | 5 MARKTRISICO'S
- | 5 RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE
- | 8 RISICO'S VERBONDEN AAN HUURDERS EN HUUROVEREENKOMSTEN
- | 9 RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING EN POLITIEKE TOESTAND
- | 10 FINANCIËLE RISICO'S
- | 13 ANDERE RISICO'S



Risicofactoren

Als vastgoedinvesteerder oefent Home Invest Belgium haar activiteit uit in een voortdurend veranderende omgeving, wat bepaalde risico's met zich meebrengt. Het optreden van deze risico's kan een ongunstig effect hebben op de vennootschap, haar activiteit, haar vooruitzichten, haar financiële positie of haar resultaten. Home Invest Belgium houdt daarmee rekening bij het algemene beheer van de vennootschap, haar investerings- en desinvesteringsbeslissingen, haar financiering en de optimale benutting van haar geldmiddelen.

Deze risico's worden bijgevolg regelmatig opgevolgd. Zowel het management en de risicobeheerder als de Raad van Bestuur hebben een voorzichtig beleid uitgestippeld om de GVV en haar aandeelhouders zo goed mogelijk te beschermen indien deze risico's zich zouden voordoen.

De belangrijkste risico's worden hieronder nader toegelicht, samen met de verschillende factoren en maatregelen om de potentiële negatieve gevolgen ervan tegen te gaan. De opsomming van risico's in dit jaarverslag is niet volledig. Er kunnen andere risico's bestaan die vandaag onbekend en/of weinig waarschijnlijk zijn, maar die een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteit, de vooruitzichten en de financiële positie van Home Invest Belgium.



2,9%

AANDEEL VAN DE
BELANGRIJKSTE HUURDER
TEN AANZIEN VAN HET TOTAAL
VAN DE HUURDERS

1. MARKTRISICO'S

1.1 Risico van verslechtering van de economische conjunctuur

Risicobeschrijving

De belangrijkste risico's die voortvloeien uit een verslechtering van de economische conjunctuur zijn: (i) een negatieve invloed op de vraag, zowel op de huurmarkt als op de koopmarkt, (ii) een daling van de bezettingsgraad, (iii) een daling van het niveau van de huurprijs waarvoor de ruimten opnieuw kunnen worden verhuurd, (iv) een stijging van de wanbetalingen, (v) een negatieve herziening van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, en (vi) een daling van de verkoopprijzen.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium beoogt de gevolgen van deze risico's tot een minimum te beperken door de volgende acties te ondernemen:

- diversificatie van de investeringen in verschillende categorieën gebouwen (volgens marktsegment – boven-, midden- en benedensegment – en volgens type vastgoed) en spreiding over verschillende geografische liggingen;
- regelmatige evaluatie van de vastgoedportefeuille en de bezettingsgraad door het uitvoerend management en de Raad van Bestuur van de GVV;
- zorgvuldige selectie van de huurders;
- zorgvuldige afweging van nieuwe investeringen;
- arbitrage van desinvesteringskansen;
- contractuele indexering van de huurprijzen;
- nauwgezette opvolging van de huurachterstanden.

1.2 Inflatierisico

Risicobeschrijving

Aangezien de huurinkomsten jaarlijks worden geïndexeerd (op basis van de gezondheidsindex), is Home Invest Belgium in beperkte mate blootgesteld aan het inflatierisico.

De inflatie verandert wanneer de reële rentetarieven veranderen. In dit geval bestaat het risico dat (i) de huurlasten sneller stijgen dan de indexatie van de ontvangen huurgelden en (ii) het netto-resultaat van de vennootschap daalt.

Risicobeheersing

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

- de huurcontracten voorzien in de indexering van de basishuur met inachtneming van de toepasselijke wetgeving;
- het risico dat de reële rentevoet stijgt, wordt beheerst door

een streng renteaftdeckingsbeleid, dat enerzijds bestaat uit de financiering tegen vaste rente en anderzijds uit het afsluiten van afdekkingsinstrumenten die de vlottende rente omruilen in een vaste rente ("Interest Rate Swaps" - IRS).

1.3 Deflatierisico

Risicobeschrijving

Een deflatoire conjunctuur daarentegen, of nog een – volledige of gedeeltelijke – bevrozing van de huurprijzen door de overheid kan een afremmende werking hebben op de groei van de huurinkomsten. Niettemin kan deflatie de rente doen dalen met als gevolg een beperkte afname van de financiële kosten dankzij de intekening op de hierboven genoemde renteaftdeckingsinstrumenten.

Risicobeheersing

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

1.4 Concentratierisico

Gelet op de bijzondere kenmerken van woonvastgoed en het soort gebouwen waarin Home Invest Belgium heeft belegd, wordt het concentratierisico gespreid over een zeer groot aantal huurders – meer dan 1 300 – en over gediversifieerde geografische liggingen. Geen enkel belangrijk gebouw in de vastgoedportefeuille wordt aan één enkele huurder verhuurd. De belangrijkste huurder neemt 2,9% van de totale huuropbrengsten voor zijn rekening. Geen enkele belangrijke huurovereenkomst werd beëindigd in 2014. Bijgevolg is het concentratierisico als relatief gering te beschouwen.

2. RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN HOME INVEST BELGIUM

2.1 Risico van veroudering van de vastgoedportefeuille

Risicobeschrijving

Het risico van veroudering van de vastgoedportefeuille vanuit technisch oogpunt en/of van het (bouw)ontwerp leidt tot: (i) een verminderde commerciële aantrekkelijkheid van het vastgoed op de huur- en koopmarkt, (ii) negatieve gevolgen voor de bezettingsgraad, en (iii) een stijging van de onderhouds- en renovatiekosten van de vastgoedportefeuille.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium vermindert dit risico door:

- een regelmatig onderhouds- en renovatiebeleid te

- voeren, dat gepaard gaat met een constante vernieuwing van de vastgoedportefeuille en investeringen in projectontwikkelingen voor eigen rekening;
- een beleid te voeren dat gericht is op de systematische vervanging van verouderde uitrusting; en
- minder aantrekkelijke gebouwen¹ te verkopen.

2.2 Onaangepaste keuzes qua investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening

Risicobeschrijving

Onaangepaste keuzes qua investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening kunnen de volgende negatieve gevolgen hebben: (i) wijziging van het inkomstenpotentieel van de vennootschap, (ii) gebrek aan overeenstemming met de marktvraag en bijgevolg een toename van de huurleegstand, en (iii) het uitblijven van verwachte rendementen.

Risicobeheersing

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

- strategische analyse van het vastgoed, gecombineerd met technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige audits/due diligence-onderzoeken vóór elke aankoop;
- wat projectontwikkelingen betreft, een nauwgezette opvolging van de vraag op de huurmarkt om het ontwikkelde project waar nodig aan te passen zodat dit beter tegemoetkomt aan de marktbehoeften;
- interne en externe waardering (door een onafhankelijk deskundige) van elk te verwerven of te ontwikkelen gebouw; en
- de vaststelling van limieten met betrekking tot projectontwikkelingen voor eigen rekening:
 - maximaal 12,5% per project;
 - maximaal 25% voor het geheel van de projectontwikkelingen.

(1) Tijdens het boekjaar 2014 werden 35 appartementen verkocht.

→ Florida (Waterloo)



2.3 Negatieve variatie in de reële waarde van de gebouwen

Risicobeschrijving

Een negatieve variatie in de reële waarde van de gebouwen kan de volgende nadelige gevolgen hebben: ongunstige invloed op het nettoresultaat, het nettoactief en de schuldratio van de vennootschap.

Wanneer de vastgoedbeleggingen in exploitatie bijvoorbeeld met 1% in reële waarde dalen, kan dat leiden tot een vermindering met € 2,8 miljoen van het nettoresultaat van de statutaire jaarrekeningen op 31 december 2014, zij het dan zonder effect op het netto courant resultaat, noch op het uitkeerbare resultaat. In dit geval zou de netto-inventariswaarde (NIW) verminderen met € 2,8 miljoen, wat neerkomt op € 0,9 per aandeel. De statutaire schuldratio zou dan stijgen van 34,3% naar 34,6%.

Risicobeheersing

De volgende factoren en corrigerende maatregelen kunnen dit risico temperen:

- Home Invest Belgium ziet erop toe dat haar vastgoedvermogen regelmatig wordt onderhouden en gerenoveerd, niet alleen om de huurinkomsten op peil te houden of zelfs te doen stijgen, maar ook om wederverhuur te vergemakkelijken;
- het vastgoedportefeuille wordt om de drie maanden geëvalueerd door een onafhankelijke deskundige teneinde het nemen van corrigerende maatregelen te bevorderen;
- de investeringsstrategie van de vennootschap is gericht op kwalitatief hoogwaardige activa en projectontwikkelingen die onmiddellijk hoge rendementen en stabiele inkomsten genereren;
- de portefeuille is gediversifieerd, ook op geografisch vlak; en
- het belangrijkste actiefbestanddeel vertegenwoordigt slechts 9,2% van de gebouwen in exploitatie.

2.4 Risico's verbonden aan het wanbeheer van renovatiewerken en projectontwikkelingen voor eigen rekening

Risicobeschrijving

Wanbeheer van renovatiewerken of projectontwikkelingen kan leiden tot (i) een stijging van de operationele kosten van de vennootschap, (ii) een verminderde rentabiliteit van het project, en (iii) vertraging in de oplevering van de werken of het project en uitgestelde inning van de huur-



→ Les "Jardins de la Cambre"



→ Les "Jardins de la Cambre"



→ Erainn

prijzen voor deze gebouwen (wat negatief doorwerkt op de resultaten per aandeel van de vennootschap).

Risicobeheersing

Het technische beheer van de gebouwen alsook de coördinatie van renovatie- en ontwikkelingswerken wordt waargenomen door gespecialiseerde interne teams die de kwaliteit van de verschillende werven opvolgen. Het risico van wanbeheer wordt eveneens verminderd door de volgende elementen:

- de vaststelling van limieten met betrekking tot projectontwikkelingen voor eigen rekening;
- de inzet van gespecialiseerde adviseurs en vakmannen;
- de fasering in de tijd van de projectontwikkelingen;
- het sluiten van een verzekeringspolis "alle bouwplaatsrisico's" die alle lopende werven dekt.

Bij de verwerving van een gebouw waarvoor ingrijpende renovatiewerken noodzakelijk zijn, komt de aanschaffingswaarde van het gebouw bij opname in het vastgoedvermogen overeen met de toestand van het gebouw vóór de renovatie ervan. Voorafgaand aan de investeringsbeslissing worden in het financiële plan voorzieningen voor de renovatiekosten aangelegd. Bijgevolg zullen die kosten in principe minstens een equivalente waardevermeerdering tot gevolg hebben.

2.5 Volledige of gedeeltelijke vernieling van de gebouwen

Risicobeschrijving

Het risico bestaat dat de gebouwen vernield worden door een brand, natuurramp, ongeval, terroristische daad, enz. In dat geval is er een risico op verlies van huurinkomsten van de vennootschap en bijgevolg van het netto-resultaat van de vennootschap.

Risicobeheersing

Het risico dat de gebouwen die in volle eigendom toebehoren aan de GVV vernield worden door een brand, ontploffing of andere rampen, wordt gedekt door geschikte verzekeringspolissen. De vastgoedportefeuille is op 31 december 2014 verzekerd voor een herbouw-

waarde (exclusief terrein) van € 221 miljoen wat de voor verhuur beschikbare gebouwen betreft (in 2014 werd een verzekeringspremie van € 0,1 miljoen betaald en was de reële waarde van deze gebouwen gedekt voor 85%). De gebouwen in mede-eigendom zijn verzekerd door de verenigingen van mede-eigenaars.

2.6 Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- en inbrengoperaties

Risicobeschrijving

Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium werd verworven in het kader van fusies en splitsingen van ondernemingen of de verwerving van aandelen. Het kan niet worden uitgesloten dat bij deze operaties verborgen passiva aan de vennootschap werden overgedragen.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium heeft in het kader van dergelijke operaties de gebruikelijke voorzorgsmaatregelen genomen, met name door audits en due diligence-onderzoeken uit te voeren naar de ingebrachte activa en de overgenomen ondernemingen. Voorts heeft de vennootschap contractuele garanties voor de passiva gevraagd. Bovendien heeft Home Invest Belgium een auditcomité opgezet, ondanks het feit dat zij volgens artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen hier is vrijgesteld.

2.7 Risico van in gebreke blijven van medecontractanten (aannemers van werken enz.) niet zijnde huurders

Risicobeschrijving

Wanneer een aannemer waarmee de GVV een overeenkomst voor de aanneming van werken of levering van diensten gesloten heeft, in gebreke blijft of failliet gaat, kan dat gevolgen hebben voor de uitvoeringstiming van de werken en, in voorkomend geval, voor het budget van de werken.

Risicobeheersing

De GVV gaat dit risico tegen door de aannemersbedrijven zorgvuldig te selecteren en door, in de mate van het mogelijke, een beroep te doen op verschillende vakaannemers voor één en dezelfde bouwopdracht.

2.8 Risico's verbonden aan administratieve vergunningen en toelatingen

Risicobeschrijving

In het kader van haar activiteiten als projectontwikkelaar is Home Invest Belgium verplicht bepaalde administratieve vergunningen te verkrijgen (stedenbouwkundige, milieu- en andere vergunningen) alvorens constructie-, renovatie- of verbouwingswerken uit te voeren. De behandeling van vergunningsaanvragen door de bevoegde administratieve diensten kan enige tijd duren. Deze termijn is niet altijd beheersbaar. Bovendien kan het zijn dat derden bezwaar maken of verzet aantekenen tegen de uitgereikte administratieve vergunningen. Dat kan leiden tot vertragingen en meerkosten of zelfs tot gevolg hebben dat de vennootschap moet afzien van operaties waarvoor onderzoekskosten werden gemaakt, wat een ongunstige invloed kan hebben op de activiteit en de resultaten van Home Invest Belgium.

Risicobeheersing

Dit risico wordt naar het oordeel van de vennootschap beperkt door (i) de dagelijkse opvolging van deze vergunningsaanvraagdossiers door de teams, en (ii) een beroep te doen op ter zake gespecialiseerde adviseurs.

3. RISICO'S VERBONDEN AAN HUURDERS EN HUUROVEREENKOMSTEN

De volledige omzet van Home Invest Belgium bestaat uit huurgelden die voortgebracht worden door de verhuur aan derden (particulieren, overheden, handelaars, ondernemingen, ambassades en buitenlandse delegaties, uitbaters van rusthuizen).

3.1 Risico van beperkte solvabiliteit of insolvabiliteit van de huurders

Risicobeschrijving

Het niet of niet op tijd betalen van huurgelden (huurachterstanden en wanbetalingen) kan (i) de resultaten negatief beïnvloeden, (ii) aanleiding geven tot onvoorziene leegstand en (iii) onvoorziene kosten teweegbrengen die gepaard gaan

94,01%

BEZETTINGSGRAAD

met een wederverhuur aan minder interessante voorwaarden en eveneens het toestaan van huurvrije periodes.

Risicobeheersing

Teneinde dit risico te beperken, neemt Home Invest Belgium de volgende maatregelen:

- zij voert een beleid van gediversifieerde investeringen, zowel geografisch en per sector als naar het type gewenste huurders;
- de huurders worden zorgvuldig geselecteerd op basis van hun capaciteit om de verschuldigde huur regelmatig te betalen (loonfiches enz.);
- aan elke huurder wordt een bankgarantie gevraagd die in principe overeenstemt met twee maanden huur;
- de huur wordt vooruitbetaald, vrijwel altijd op maandbasis;
- de voorschotten voor kosten en taksen worden vooruitbetaald; en
- de vennootschap past een strikte procedure toe om wanbetalers op te volgen.

Wat de onbetaalde huurgelden betreft, haalt de GVV voordeel van de grote verscheidenheid aan huurders en de kwaliteit van de geselecteerde huurders. Voor het boekjaar 2014 kwamen de huurachterstanden en wanbetalingen uit op circa € 0,07 miljoen, zijnde 0,4% van de opgevraagde huurgelden.

3.2 Leegstandsrisico

Risicobeschrijving

Een daling van de bezettingsgraad van de gebouwen kan de resultaten negatief beïnvloeden¹.

Home Invest Belgium loopt een huurdervingsrisico wanneer de huurders na afloop van de huurovereenkomst vertrekken. In het huidige conjunctuurklimaat kan het enige tijd duren om nieuwe huurders te vinden en kan dit aanleiding geven tot hogere kosten. Bovendien kan het zijn dat nieuwe huurders een lagere huurprijs of huurkortingen² bedingen. De kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen zijn voor rekening van de eigenaar³. Deze elementen kunnen een negatieve invloed hebben op het resultaat van Home Invest

Belgium en een neerwaartse invloed hebben op de reële waarde van het onroerend goed.

Risicobeheersing

Gelet op het zeer grote aantal huurders en rekening houdend met de demografische vooruitzichten in België die duidelijk een stijgende lijn volgen, alsook met 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. De vennootschap voert een proactief beleid van commercieel en technisch beheer om een hoge bezettingsgraad⁴ in stand te houden (94,01% in 2014 tegenover 94,96% in 2013). Voorts onderwerpt zij de kandidaat-huurders (standaardhuurders, studenten, senioren enz.) aan een grondige screening.

3.3 Gemiddelde duur van de huurovereenkomsten, risico van opzegging van belangrijke huurovereenkomsten en omloopsnelheid

Risicobeschrijving

De gebruikelijke duur van de huurovereenkomsten wordt hoofdzakelijk bepaald door de aard van de verhuurde ruimte en ziet er normaal gezien als volgt uit:

- 3 of 9 jaar voor de hoofdverblijven;
- 1 tot 12 maanden voor gemeubileerde appartementen;
- 9 jaar, driemaal verlengbaar, voor handelshuren;
- minimaal 3 jaar voor kantoorruimten;
- 9 tot 27 jaar voor rusthuizen.

Ondanks de zeer uiteenlopende bandbreedte in looptijden van haar huurovereenkomsten zijn de door Home Invest Belgium ondertekende contracten gemiddeld van kortere duur dan de huurovereenkomsten voor bedrijfsvastgoed. Die kortere duur kan bijgevolg leiden tot een omloopsnelheid die hoger ligt dan bij bedrijfsvastgoed, en dus tot hogere beheerskosten over de levensduur van het onroerend goed.

Er bestaat tevens een risico op niet hernieuwing van de huurovereenkomst op vervaldatum. Dit risico kan aanleiding geven tot onvoorziene kosten, een wederverhuring aan minder gunstige voorwaarden en het toestaan van huurvrije periodes.

(1) Een daling met 1% van de bezettingsgraad heeft tot gevolg dat het nettohuurresultaat daalt met € 201 287.
 (2) Op 31 december 2014 bedroeg de post "Huurkortingen" € 92 206, wat neerkomt op 0,5% van de huurinkomsten. Deze huurkortingen hebben vrijwel uitsluitend betrekking op de verhuur van handels- of kantoorruimten.
 (3) Op 31 december 2014 bedroeg de post "Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen" € 113 423, wat neerkomt op 0,6% van de huurinkomsten.
 (4) De bezettingsgraad drukt het percentage van de voortgebrachte huurgelden per verhuurde ruimte uit, vermeerderd met de huurwaarborgen op de niet-verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de huurgelden van de verhuurde ruimten en de geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten.

Risicobeheersing

De GVV zwakt dit nadeel af door de huurders aan haar te binden met het ter beschikking stellen van een team hooggekwalificeerde beheerders en *property managers* en door een beroep te doen op ervaren externe syndici of zaakwaarnemers.

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

4.1 GVV-stelsel

Risicobeschrijving

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (hierna "AIFMD-wet"), heeft de vennootschap een keuze moeten maken: aangezien vastgoedbevak voortaan automatisch als AIFM ("Alternative Investment Funds Manager") worden beschouwd, heeft zij moeten kiezen voor hetzij het behoud van het statuut van vastgoedbevak en dus voor het nieuwe statuut van AIFM, hetzij voor het nieuwe statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap.

Indien de vennootschap wordt beschouwd als een "AIFM" in de zin van de AIFMD-wet, zal dat wezenlijke gevolgen hebben voor de activiteiten, de resultaten en in het algemeen voor de algehele rentabiliteit en financiële positie van de vennootschap.

In geval van schending door de vennootschap van haar verplichtingen onder de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen ("GVV-wet") en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2004 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen ("GVV-KB"), loopt de vennootschap het risico om het statuut van GVV te verliezen.

Risicobeheersing

De vennootschap heeft beslist het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (openbare GVV) aan te nemen, zoals dit werd ingesteld bij de GVV-wet en het GVV-KB, in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. De GVV-wet biedt bepaalde operationele entiteiten die actief zijn in de vastgoedsector de mogelijkheid om toe te treden tot een specifiek statuut dat afgestemd is op hun werkelijke economische activiteit. Samengevat wordt het GVV-statuuut gekenmerkt door de uitoefening van een activiteit van terbeschikkingstelling van onroerende goederen (hetgeen overeenstemt met wat de vennootschap doet), door een aandeelhoudersbescherming die gelijkwaardig is

aan die welke door de vastgoedbevakwetgeving wordt geboden en door de "fiscale transparantie". Dit statuut wordt uitvoeriger toegelicht in het informatiedocument dat op de website van de vennootschap is gepubliceerd.

Op 18 juni 2014 heeft de Raad van Bestuur beslist om een vergunning als openbare GVV aan te vragen. Op 2 september 2014 heeft zij deze vergunning gekregen van de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten). Home Invest Belgium heeft op 25 september 2014 een buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen waarop de aandeelhouders van de vennootschap de wijziging van het statuut van de vennootschap in openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) met eenparigheid hebben goedgekeurd.

4.2 Programmawet van 27 december 2012 – Residentiële GVV

Risicobeschrijving

De programmawet van 27 december 2012 voorziet in een verhoging van de roerende voorheffing op de dividenden van residentiële GVV's (vastgelegd op 15% met ingang van 1 januari 2013, terwijl deze dividenden voordien vrijgesteld waren van roerende voorheffing), alsook in een nieuwe drempel voor residentiële GVV's om te kunnen genieten van dit verminderde tarief van 15%: voortaan moeten de residentiële GVV's minstens 80% (voorheen 60%) van hun activa investeren in onroerende goederen die uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn. In geval van niet-naleving van de drempel van 80%, loopt de vennootschap het risico dat zij het voordeel van het verminderde tarief van roerende voorheffing verliest.

Risicobeheersing

Op 31 december 2014 is de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium voor 80,2% samengesteld uit gebouwen die uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn hetgeen in lijn ligt met haar objectief om uiterlijk begin mei 2015 de 80%-drempel te bereiken. Voor meer bijzonderheden verwijzen wij naar het beheersverslag.

4.3 Stedenbouwkundige en milieuregelgeving

Risicobeschrijving

Een wijziging van de stedenbouwkundige en milieuregelgeving kan gevolgen hebben voor de reële waarde van de gebouwen, kan leiden tot een toename van de kosten om de gebouwen exploiteerbaar te houden en een negatieve impact hebben op de rentabiliteit van de vennootschap.

Risicobeheersing

De ontwikkeling van de verschillende ter zake geldende wetgevingen wordt op de voet gevolgd door Home Invest Belgium. De vennootschap past zich geleidelijk aan de even geleidelijke veranderingen van wetgevingen aan.

5. FINANCIËLE RISICO'S

Het financieringsbeleid van Home Invest Belgium is erop gericht de financieringskosten te optimaliseren en het liquiditeitsrisico van de vennootschap en het tegenpartijrisico beperkt te houden.

5.1 Schuldratio

Risicobeschrijving

Wettelijk gezien moet de schuldratio van Home Invest Belgium beperkt blijven tot 65%. De vennootschap loopt het risico om haar statuut als GVV te verliezen indien zij de schuldratio van 65% overschrijdt.

De voorwaarden van de obligatie-uitgifte van 18 juni 2014 voorzien in een geconsolideerde schuldratio van maximaal 65%. Indien Home Invest Belgium deze verbintenis niet zou nakomen, kan elke obligatiehouder, door Home Invest Belgium schriftelijk daarvan in kennis te stellen, de nominale waarde van zijn obligaties terugvorderen samen met de vervallen interesten (indien die er zijn) tot de betalingsdatum, met dien verstande dat zijn schuld onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar is zonder enige andere formaliteit, tenzij de niet-nakoming wordt verholpen juist voordat Home Invest Belgium de kennisgeving ontvangt. Volgens de contractuele bepalingen van twee kredieten die de vennootschap heeft bij BNP Paribas Fortis en Bayerische Landesbank wordt de marge op deze kredieten automatisch verhoogd in het geval de schuldratio bepaalde drempels overschrijdt.

Risicobeheersing

Indien de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50%, moet de Raad van Bestuur overeenkomstig het GVV-KB een financieel plan opstellen met een

34,33%

**SCHULDRATIO
HOME INVEST BELGIUM**

uitvoeringsschema, waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65%¹. Op 31 december 2014 bedroeg de schuldratio 34,33%².

Home Invest Belgium beschikt over een geconsolideerde kredietruimte (leencapaciteit) van circa € 290 miljoen voordat de wettelijk vastgestelde maximale schuldratio van 65% wordt bereikt. Dit komt overeen met een mogelijke groei van de vastgoedportefeuille met 87% (bijkomende reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 290 miljoen ten opzichte van het totaal van de activa ten belope van € 333 miljoen), die volledig uit vreemd vermogen wordt gefinancierd.

5.2 Liquiditeitsrisico

Risicobeschrijving

Het liquiditeitsrisico betekent dat Home Invest Belgium op een gegeven ogenblik niet over de vereiste financiële middelen beschikt, en niet langer de nodige kredieten kan krijgen om haar kortlopende schulden af te lossen.

Kredietlijnen

Er bestaat een risico dat de kredietlijnen niet worden verlengd, zelfs niet in het kader van een herziening van de kredietvoorwaarden. Wanneer het marktklimaat verder verslechtert ten opzichte van de voorgaande jaren, kunnen de kredietmarges bovendien toenemen op het ogenblik dat de kredietlijnen op vervaldatum worden verlengd.

Verder bestaat het risico dat bilaterale kredietlijnen worden opgezegd wanneer de financieringscontracten worden opgezegd, ontbonden of herzien vanwege de niet-nakoming van de verplichtingen ("covenants") die werden aangegaan op het ogenblik dat deze financieringscontracten werden ondertekend. Indien Home Invest Belgium haar verbintenissen niet zou nakomen en, algemener, tekortschiet in de naleving van de voorwaarden van de lopende financieringscontracten, loopt zij het risico deze leningen vervroegd te moeten aflossen.

Obligatie uitgifte ter waarde van € 40 miljoen

In het kader van de diversificatie van haar financieringsbronnen heeft Home Invest Belgium op 18 juni 2014 een

€105

MILJOEN

BESCHIKBARE KREDIETLIJNEN

obligatielening uitgegeven met een nominale waarde van € 40 miljoen. Deze obligatielening heeft een looptijd van tien jaar en vervalt op 18 juni 2024. De mogelijkheid bestaat dat Home Invest Belgium de obligaties niet kan terugbetalen op de vervaldatum.

In de contractuele documenten van de obligatie-uitgifte wordt bovendien te wordt bovendien bepaald dat bij een verandering in de controle over de vennootschap, de obligatiehouders Home Invest Belgium kunnen verzoeken de uitgegeven obligaties vervroegd af te lossen.

Risicobeheersing

Op 31 december 2014 beschikte Home Invest Belgium over een totale kredietruimte van € 105 miljoen, waarvan reeds € 70 miljoen werd opgenomen. Op dit totaal is er geen enkel bedrag dat vervalt in 2015. Voor meer informatie over de financieringsstructuur van Home Invest Belgium verwijzen wij naar het hoofdstuk "Financiële staten" van dit jaarverslag.

Afgezien van de hierboven genoemde kredietlijnen heeft Home Invest Belgium geen hypotheeken, leningen of voorschotten verstrekt of ontvangen.

Rekening houdend met het juridisch statuut van de GVV en gelet op de aard van het vastgoed waarin Home Invest Belgium investeert (met weinig risico's en stabiele opbrengen), is het risico dat de kredietlijnen niet worden verlengd beperkt (behoudens onvoorziene omstandigheden), zelfs in het kader van een herziening van de kredietvoorwaarden.

Afgaande op de huidige omstandigheden en vooruitzichten zijn er, voor zover Home Invest Belgium bekend, geen elementen waaruit opgemaakt kan worden dat de vennootschap een of meer verbintenissen die in het kader van haar financieringscontracten werden aangegaan niet langer zal kunnen nakomen. Dit risico wordt als theoretisch beschouwd aangezien de vennootschap alles in het werk stelt om haar verbintenissen nauwgezet na te komen.

(1) Artikel 23 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen.

(2) De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen.

Het liquiditeitsrisico van de GVV wordt gemilderd door:

- de diversificatie van haar financieringsbronnen: de in totaal opgenomen financiële schuld, exclusief ontvangen huurwaarborgen (zijnde € 110 miljoen) bestaat voor 63,64% uit opgenomen kredietlijnen, terwijl de obligatielening 36,36% uitmaakt;
- de diversificatie van de kredietlijnen bij vijf toonaangevende Europese financiële instellingen (Belfius, ING, Bayerische Landesbank, BNP Paribas Fortis en Bank Degroef); deze diversificatie staat bovendien garant voor aantrekkelijke financiële voorwaarden;
- het onderhouden van een duurzame relatie met solide bankpartners die beschikken over een goede financiële rating;
- de looptijd van de financiële schuld: in 2014 werd de huidige te vervallen totale schuld geherfinancierd door de uitgifte van een obligatielening van € 40 miljoen met een looptijd van tien jaar, waardoor de gemiddelde duur van de schuld uitkomt op vijf jaar en twee maanden;
- de regelmatige analyse door de vennootschap van de schuldstructuur, waardoor zij klaar is om vóór de eindvervaldagen van haar kredietlijnen te onderhandelen over een marktconforme herfinanciering;
- acties in een vroeg stadium om tijdig te kunnen beschikken over de nodige financiering voor de groei van de vastgoedportefeuille.

5.3 Wisselkoers- of valutarisico

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

5.4 Risico van een bank als tegenpartij

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

Om dit tegenpartijrisico te beperken, doet Home Invest Belgium een beroep op verschillende toonaangevende banken in de sector, niet alleen om de herkomst van

haar kredietmiddelen en renteafdekkingsinstrumenten tot op zekere hoogte te spreiden, maar ook om nauwlettend toe te zien op de prijs-kwaliteitverhouding van de verstrekte diensten. Voorts valt op te merken dat de liquiditeiten waarover de GVV beschikt, in eerste instantie worden aangewend om de schuldenlast af te bouwen, en dat Home Invest Belgium bijgevolg nooit grote sommen in deposito geeft. Ondanks het feit dat dit risico als gering kan worden beschouwd, valt het – gelet op het huidige woelige financiële klimaat – nooit uit te sluiten dat een van de bancaire tegenpartijen van Home Invest Belgium in gebreke blijft.

5.5 Risico's verbonden aan renteschommelingen

Risicobeschrijving

Er kunnen zich sterke schommelingen voordoen van de korte- en langetermijnrente op de (internationale) financiële markten. Er bestaat derhalve een risico op verhoging van de financiële lasten en bijgevolg een daling van het nettoresultaat van de vennootschap. Afgezien van de obligatielening zijn alle financiële schulden van Home Invest Belgium op dit ogenblik aangegaan tegen veranderlijke rente (bilaterale kredietlijnen tegen EURIBOR-rente). Op die manier kan Home Invest Belgium voordeel halen uit een eventuele gunstige ontwikkeling van de rentetarieven.

Risicobeheersing

Om zich in te dekken tegen het risico van rentestijging, voert Home Invest Belgium een beleid dat gericht is op het gebruik van renteafdekkingsinstrumenten voor een gedeelte van haar schuld. Dit voorzichtige beleid is als volgt te verklaren: een eventuele stijging van de nominale rente zonder bijbehorende stijging van de inflatie kan de reële rentetarieven doen toenemen. In dat geval wordt de stijging van de reële rentetarieven niet gecompenseerd door de indexering van de huurinkomsten. Bovendien wordt altijd een tijdsverschil waargenomen tussen de stijging van de nominale rentetarieven en de indexering van de huurinkomsten. Daarom heeft de Raad van Bestuur zich ten doel gesteld het aandeel van de kredieten tegen variabele rente (niet ingedekt door afdekkingsinstrumenten) te handhaven beneden 15% ten opzichte van de reële waarde van het vastgoedvermogen.

Het risico van rentestijging wordt ingedekt door renteswaps (IRS of "Interest Rate Swap"). Alle bankkredieten van Home Invest Belgium worden

gesloten tegen veranderlijke rente. Dit risico wordt bijgevolg beperkt door het hierboven uiteengezette afdekkingsbeleid van Home Invest Belgium.

Op 31 december 2014 werd de in totaal opgenomen schuld tegen veranderlijke rente, zijnde € 70 miljoen, ten belope van € 100 miljoen ingedekt door afdekkingsinstrumenten van het type IRS die vervallen tussen 2018 en 2020. Er bestaat bijgevolg geen afdekkingsrisico voor de kredieten tegen veranderlijke rente.

In 2014 werd een vervroegd aflosbaar (*callable*) IRS-contract (voor een nominaal bedrag van in totaal € 15 miljoen) vervangen door een IRS-contract (voor een nominaal bedrag van in totaal € 15 miljoen). Deze transactie beoogt de financieringskosten te beheersen.

5.6 Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten¹

Risicobeschrijving

Elke variatie van de rentecurve beïnvloedt de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. Home Invest Belgium boekt negatieve variaties in de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten indien de geldende rentetarieven lager liggen dan die op basis waarvan de IRS-contracten worden berekend. Deze negatieve variaties kunnen het nettoresultaat beïnvloeden, maar blijven zonder gevolg voor het netto courant resultaat.

Risicobeheersing

In toelichting 24 bij de "Financiële staten" wordt een overzicht gegeven van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. Een rentestijging of -daling met één basispunt voor schulden met veranderlijke rente zou leiden tot een theoretische stijging of daling met € 0,1 miljoen van de marktwarde van de financiële afdekkingsinstrumenten. Deze rentegevoeligheid heeft geen invloed op de kaspositie: zij blijft zonder gevolg voor het netto courant resultaat, in tegenstelling tot het nettoresultaat.

Bij afsluiting van het boekjaar 2014 heeft de rentedaling die de afgelopen jaren werd vastgesteld globaal gezien een negatief effect van € 8 miljoen (waarde die betaald had moeten worden om de afdekkingsinstrumenten af te wikkelen op 31 december 2014) op de netto-inventariswaarde (NIW), wat neerkomt op € 2,54 per aandeel.

5.7 Liquiditeitsrisico van het aandeel

Risicobeschrijving

Dit is de moeilijkheid voor de aandeelhouders om hun aandelenpositie in Home Invest Belgium snel te wijzigen door die uit te breiden of af te bouwen. Tijdens het boekjaar 2014 bedroeg het jaarlijks volume van ter beurs verhandelde aandelen 254 159 tegenover 179 166 tijdens boekjaar 2013.

Risicobeheersing

De volgende elementen maken het mogelijk dit risico te verminderen:

- de GVV werkt actief aan haar externe communicatie (persberichten, ontmoetingen met financiële analisten, deelname aan roadshows) om haar naamsbekendheid bij beleggers en investeerders te vergroten;
- de GVV heeft een contract gesloten met Bank Degroof in hoedanigheid van liquidity provider (en heeft het contract met ING Bank beëindigd).

6. ANDERE RISICO'S

6.1 Risico verbonden aan de interne organisatie en het personeel

Risicobeschrijving

De vennootschap loopt in zekere mate een organisatie-risico in het geval dat bepaalde leden van het management en personen op een sleutelpositie vertrekken. Het onverwachte vertrek van bepaalde personeelsleden kan nefaste gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de vennootschap en kan aanleiding geven tot aanvullende beheerskosten.

Risicobeheersing

Dit risico wordt gereduceerd door de interne organisatie permanent te laten opvolgen door het management, ad-hoc comités (benoemings- en remuneratiecomité en auditcomité) alsook door de Raad van Bestuur van de GVV. Wanneer Home Invest Belgium met een vertrek wordt geconfronteerd, kan zij de functie van de vertrekkende medewerker *outsourcen* en/of een spoedprocedure in gang zetten om een nieuw personeelslid aan te werven.

(1) De daling van de reële waarde van de financiële instrumenten wordt geboekt onder het eigen vermogen op 31 december 2014 wat het effectieve deel betreft, en op de resultatenrekening wat het niet-effectieve deel betreft. Zie ook "Financiële staten" - "Bijlage 24".

Overzicht 2014

...of hoe het voortouw nemen
in de residentiële immobieliënmarkt.

- | 16 BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS
- | 20 KERNCIJFERS 2014
- | 22 BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN



Agenda van
de aandeelhouders

Lexicon

Permanent document

Financiële staten

Home Invest Belgium
op de beurs

Vastgoedverslag

Beheersverslag

Overzicht 2014

Risicofactoren

Brief aan de aandeelhouders

Home Invest Belgium bevestigt zijn strategie van *pure player* inzake residentieel vastgoed

Erkenning als Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV), toename van het residentiële aandeel in de portefeuille, eerste obligatie-uitgifte, succesvolle voortzetting van ontwikkelingsprojecten... voor Home Invest Belgium was 2014 een jaar van evolutie en tegelijk ook van consolidatie. In het verlengde van het parcours dat de onderneming in 2012 aangevat heeft, meet zij zich de middelen toe om haar profilering als pure player inzake residentieel vastgoed te versterken en bewijst zij eens te meer het potentieel van vastgoedcertificaten en gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Bij deze een terugblik in het gezelschap van Sophie Lambrighs, CEO, en Guillaume H. Botermans, Voorzitter van de Raad van Bestuur.

Hoe kijkt u terug op het voorbije jaar? Wat waren voor Home Invest Belgium de markante gebeurtenissen?

G.H.B. Voor ons was het jaar 2014 niet alleen een consolidatiejaar, ook noteerden wij een aantal mijlpalen in onze expansie en zelfs een handvol primeurs op de markt.

Als allereerste heeft Home Invest Belgium in België de erkenning gekregen als **Gereguleerde Vastgoedvennootschap** (GVV), niet in het minst dankzij de steun vanwege onze aandeelhouders, die tijdens de hele duur van dit proces achter ons stonden. Deze verandering van statuut heeft onze mensen maanden lang bezighouden, ook al is ons beroep, onze opdracht gelijk gebleven: toegankelijke en hoogkwalitatieve huisvesting aanbieden, in combinatie met een gedegen rendement.

Ook hebben wij het **aandeel residentieel vastgoed** in onze portefeuille opgetrokken. Zo bestond die portefeuille eind 2014 voor meer dan 80% uit residentiële panden, wat zich voor onze aandeelhouder vertaalt in een verlaagde roerende voorheffing van 15%.

Nog in 2014 heeft Home Invest Belgium haar **eerste obligatie-uitgifte** gelanceerd en afgerond. Dankzij deze eerste uitgifte, die een looptijd van 10 jaar en een erg gunstige rente heeft, hebben wij de weg geëffend naar een diversificatie van onze financieringsbronnen, naast de zuiver bancaire producten.

Hoe zijn uw activiteiten in de loop van het jaar geëvolueerd?

S.L. Wij mogen zeggen dat onze activiteit inzake **projectontwikkeling voor eigen rekening** in 2014 op kruissnelheid gekomen is. Voor Home Invest Belgium betekent dit een essentiële evolutie.

Sinds onze eerste aankoop in 2013 hebben wij in 2014 een aantal opschortende voorwaarden vervuld en evolueren onze **werven in Brussel** volgens termijn en planning. Van het gebouw aan het Troonplein, met 15 appartementen en een kantoor, zijn wij toe aan de binnenafwerking. In het 2^{de} kwartaal van 2015 wordt het in gebruik genomen. Wij zijn gestart met de verbouwwerken

aan onze gebouwen aan de Maurice Charlentstraat (met een geplande oplevering van 127 studio's tegen het 3^{de} kwartaal 2015) en aan de Arianelaan (166 kleine appartementen, op te leveren in 2016). Verder hebben wij ook de stedenbouwkundige vergunning gekregen om in 2015 de werken te kunnen starten aan het gebouw dat wij aangekocht hebben aan de Marcel Thirysstraat en hebben wij de bouwaanvraag ingediend voor het gebouw aan de Koningin Astridlaan in Kraainem.

Momenteel hebben wij 450 appartementen of studio's in ontwikkeling. Stuk voor stuk betreft het grootschalige projecten, die onze **strategische profilering** in residentieel vastgoed in het midden- en topgamma versterken, allemaal in stedelijke gebieden met groot verhuurpotentieel. Dankzij die ontwikkelingen zijn wij erin geslaagd de **reële waarde van de portefeuille** op te trekken ondanks de arbitrages die wij in de loop van het jaar doorgevoerd hebben, en samen vertegenwoordigen die ontwikkelingen bijna 15,4% van de huidige totale portefeuille.

Verder hebben **onze teams** het hele jaar 2014 lang hun professionele capaciteiten bewezen, in het bijzonder inzake beheer van gebouwen in het Brussels Gewest,

een activiteit waarvan wij in 2013 beslist hebben om ze te internaliseren. Hier hebben wij ook te maken met een keuze met strategische waarde voor de toekomst van Home Invest Belgium.

Van aankoop en verkoop via beheer tot en met projectontwikkeling zijn nu **alle deelsegmenten van de vastgoedcyclus** binnen de onderneming vertegenwoordigd. Die aanpak geeft ons allicht een **aanzienlijke voorsprong op de concurrentie** en vormt de waarborg voor iets wat ons dierbaar is: hoogkwalitatieve dienstverlening aan de huurders.

Hebt u met deze projecten een specifieke doelgroep voor ogen?

G.H.B. In de loop van 15 jaar activiteit en aanhoudende groei heeft Home Invest Belgium een grondig inzicht verworven in de verhuurmarkt. Bouwend op die expertise beslissen wij tot investeringen en projecten die stroken met de behoeften op de markt.



Guillaume H. Botermans

Ook dit jaar stijgt het uitgekeerde dividend, en wel voor de 15^{de} opeenvolgende keer. De Raad van Bestuur heeft beslist om de Algemene Aandeelhoudersvergadering de uitkering voor te stellen van een dividend van € 3,75 bruto per aandeel.



Vandaag de dag zien wij, vanwege de **demografische groei en de evolutie van de grootte van de gezinnen**, een toenemende vraag naar in het bijzonder kleinere en uiterst functionele woningen. Ook al blijft Brussel de grootste verhuurmarkt in België (met een eigenaarspercentage van minder dan 40%), toch houden wij vast aan onze geografische diversiteit, met bijzondere focus op agglomeraties met groot verhuurpotentieel.

Onze huidige projecten gaan dan ook in die zin en mikken onder meer op **studenten** en **jonge professionals**, die in België een groot deel van de huurders uitmaken.

Welke criteria hanteert u om een ontwikkelingsproject voor eigen rekening op te zetten, en meer bepaald de ombouw van een kantoorgebouw naar residentiële huisvesting?

S.L. Het is een feit dat er in steden als Brussel een enorme leegstand van kantoorgebouwen is, maar dit betekent niet dat zij allemaal in aanmerking komen voor ombouw naar appartementen.

Eerst zijn er een aantal doorslaggevende (specifieke) technische aspecten die wij vóór aankoop bestuderen. Want **het eindproduct moet echt residentiële huisvesting zijn**, laagdrempelig en van hoge kwaliteit. De **ligging** is uiteraard een aspect dat evolueert maar speelt toch een zeer grote rol bij de keuze van een gebouw. Verder zijn de **structurele mogelijkheden** – gevel, hoogte onder plafond, enz. – factoren die bepalend zijn voor de haalbaarheid en betaalbaarheid van een dergelijk project.

Naar investering bieden vernieuwbouwprojecten een aantal voordelen op de markt. Om te beginnen is het volume van het aangekochte gebouw van meet af aan bekend. Dit vergemakkelijkt alvast het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning. Verder geldt voor dergelijke vernieuwbouwprojecten een **BTW-tarief van 6%**, aangezien wij er de eindgebruikers van blijven.

Last but not least, en dat is voor ons een strategische keuze, al onze ontwikkelingen bieden ons de mogelijkheid om gebouwen binnen te halen van **superieure kwaliteit**, die vooral voor de verhuurmarkt bedoeld zijn. Ook besteden wij veel aandacht aan de zuinigheid van het gebouw op de lange termijn, de duurzaamheid en dus de **mogelijke meerwaarde** ervan.



Sophie Lambrighs

Ons doel en tegelijk ook onze uitdaging bestaat erin te evolueren tot dé referentie voor residentieel vastgoed in België, met hoogwaardige wooneenheden voor de verhuur, maar ook met nieuwe diensten, die het verschil moeten maken met de concurrentie en ook rendement zullen creëren.



Wat hebben uw strategische keuzes per eind 2014 opgebracht? Voldeden de resultaten aan uw verwachtingen?

G.H.B. Ja, de resultaten stroken met de verwachtingen van de analisten. Inzake verkoop heeft Home Invest Belgium bewezen in staat te zijn tot arbitreren, tot het verkopen van gebouwen wanneer het nodig is, en de ontwikkelingsprojecten evolueren in lijn van onze budgetten en planning.

Ook dit jaar stijgt **het uitgekeerde dividend**, dit voor de **15^{de} opeenvolgende keer**. De Raad van Bestuur heeft beslist om de Algemene Aandeelhoudersvergadering de uitkering voor te stellen van een dividend van **€ 3,75** bruto per aandeel (nettodividend per aandeel van € 3,1875) tegen € 3,50 brut per aandeel voor 2013 (nettodividend per aandeel van € 2,975), dit is een stijging met 7,1%.

Wat ligt voor 2015 in het verschiet?

S.L. Ons eerste doel is uiteraard de wooneenheden die dit jaar op de markt komen, **met succes te verhuren**. 2015 wordt dus een jaar van verdere consolidatie van de kwaliteit van onze portefeuille.

Ook moeten wij blijven werken aan **onze pipeline** en nieuwe projecten aanboren om onze portefeuille de komende jaren verder uit te bouwen.

Een andere prioriteit voor Home Invest Belgium is de verdere opwaardering van haar gebouwen, met name in de vorm van renovaties die evenzeer de waarde van de portefeuille zullen verhogen.

Intern tot slot willen wij blijven investeren in ons IT-systeem met de bedoeling het steeds beter af te stemmen op de noden van onze mensen en van de markt.

Welke evolutie ziet u op middellange termijn?

S.L. Op middellange termijn wil Home Invest Belgium verder blijven groeien door middel van projecten voor eigen rekening. Ons doel en tegelijk ook **onze uitdaging bestaat erin te evolueren tot dé referentie voor residentieel vastgoed** in België, met hoogwaardige wooneenheden voor de verhuur maar ook met nieuwe diensten, die het verschil moeten maken met de concurrentie en ook rendement zullen creëren.

Wat de evolutie van de markt in het algemeen betreft zal de demografische groei zich allicht doorzetten, zowel in Brussel als ook in andere steden. Meteen is dit een voor de residentiële markt fundamenteel gunstige factor. Verder is het zo dat het land historisch gezien geen producent van woningen is. Er is dan ook geen overproductie van woningen, waardoor het risico op een overaanbod aan woningen erg klein is.

Wat is de impact van de huidige economische toestand op uw sector?

G.H.B. De uiterst lage rentevoeten in combinatie met de aanhoudende terughoudendheid tegenover de aandelenbeurzen bevestigt vastgoed in zijn statuut als **vluchtwaarde**.

Wij zien dan ook een **sterke concurrentie op de koopmarkt** en de prijzen blijven hoog. Die toestand is

goed voor onze wederverkoopactiviteit, aangezien wij elk jaar ongeveer 4% van onze portefeuille arbitreran om zo de rotatie en de verjonging van ons aanbod in stand te houden.

Op de **huurmarkt** zien wij nog steeds een sterke vraag naar woningen in het basissegment. Hier blijven de huurgelden dan ook eerder stabiel of vertonen hoogstens een heel lichte stijging. Het hoogste woningsegment staat meer onder druk, met name omdat ondernemingen gaan snoeien in de huisvestingskosten voor hun kaderleden en expatriates.

Gelet op de lage rendementen op dit ogenblik, van welk product ook, zien wij tot slot dat **beleggers zich sterk aangetrokken** voelen tot de aandelen van vastgoedbedrijven. Voor die beleggers vormt dit een vrij laagdrempelige instap in de vastgoedsector, bovendien zonder zorgen inzake beheer.

Tot **besluit** mogen wij stellen dat de huidige economische toestand diverse trends laat zien, met soms paradoxale gevolgen. Voor Home Invest Belgium zelf zien wij een periode van continuïteit in het verschiet, met enerzijds stabiele huurinkomsten en anderzijds, dankzij de aanhoudende vraag op de markt, een gestage toename van de waarde van onze portefeuille.

Sophie Lambrighs,
Gedelegeerd bestuurder

Guillaume H. Botermans,
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Kerncijfers 2014

Vastgoedportefeuille	2014	2013	2012
Totale reële waarde	€ 322,3 miljoen	€ 316,2 miljoen	€ 260,1 miljoen
Vastgoedbeleggingen	€ 282,6 miljoen	€ 290,4 miljoen	€ 241,8 miljoen
Projectontwikkelingen	€ 33,9 miljoen	€ 16,3 miljoen	€ 0,9 miljoen
Panden in verkoop	€ 5,8 miljoen	€ 9,4 miljoen	€ 17,3 miljoen
Details van de operationele vastgoedbeleggingen			
Totale oppervlakte	142 200 m ²	147 935 m ²	125 077 m ²
Aantal gebouwen	73	75	73
Aantal sites	42	44	42
Aantal huurcontracten	1 311	1 318	1 142
Bezettingsgraad	94,01%	94,96%	94,16%
Bruto-rendement op de ontvangen of gewaarborgde huurgelden	6,00%	6,11%	6,11%

Geconsolideerde resultaten	2014	2013	2012
Netto huurresultaat	€ 18,8 miljoen	€ 19,1 miljoen	€ 16,5 miljoen
Vastgoedresultaat	€ 17,7 miljoen	€ 17,8 miljoen	€ 15,4 miljoen
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille (EBIT)	€ 12,1 miljoen	€ 12,4 miljoen	€ 11,0 miljoen
Resultaat op de portefeuille	€ 11,0 miljoen	€ 14,9 miljoen	€ 6,7 miljoen
Operationeel resultaat	€ 23,0 miljoen	€ 27,3 miljoen	€ 17,6 miljoen
Netto resultaat	€ 15,9 miljoen	€ 24,9 miljoen	€ 11,6 miljoen
Netto courant resultaat	€ 5,0 miljoen	€ 10,0 miljoen	€ 4,9 miljoen
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	€ 8,0 miljoen	€ 8,5 miljoen	€ 8,1 miljoen
Uitkeerbaar resultaat	€ 13,1 miljoen	€ 11,5 miljoen	€ 11,0 miljoen
Operationele marge ⁽¹⁾	68,07%	69,53%	71,14%
Distributie tarief in % ⁽²⁾	88,93%	93,03%	88,37%

(1) Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat.

(2) Dividend gedeeld door vastgoedresultaat.

€ **3,75**

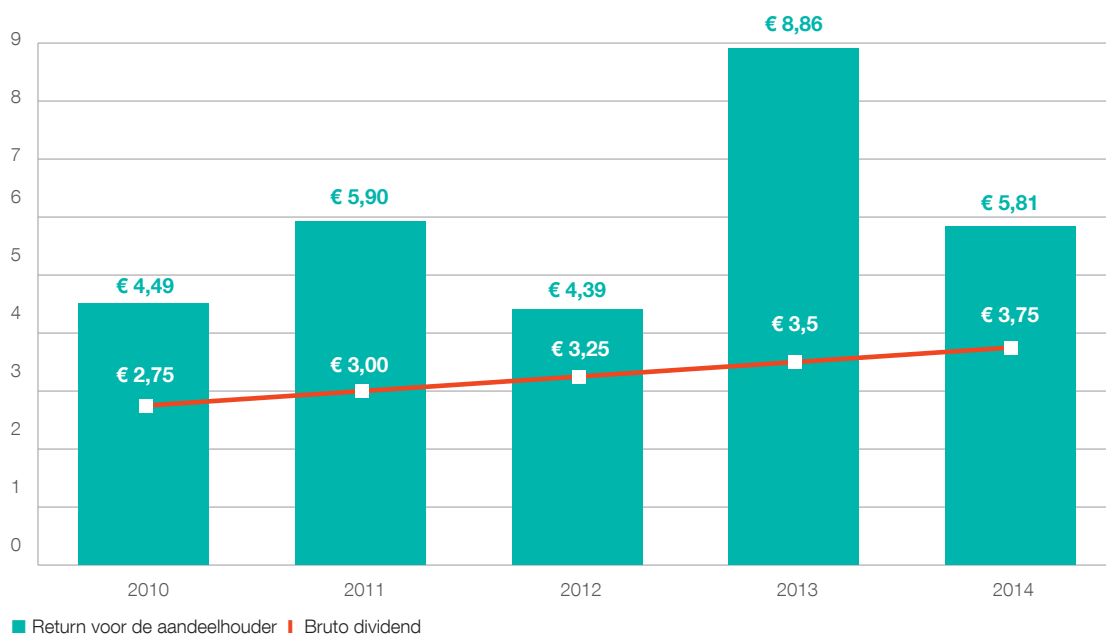
BRUTO DIVIDEND

Gegevens per aandeel	2014	2013	2012
Netto inventariswaarde	€ 66,15	€ 64,09	€ 58,73
Vastgoedresultaat	€ 5,71	€ 5,86	€ 5,06
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	€ 3,89	€ 4,07	€ 3,60
Resultaat op de portefeuille	€ 3,53	€ 4,90	€ 2,20
Netto resultaat	€ 5,14	€ 8,18	€ 3,82
Netto courant resultaat	€ 1,61	€ 3,29	€ 1,62
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	€ 2,61	€ 2,79	€ 2,65
Waardetoeename ⁽¹⁾	€ 2,06	€ 5,36	€ 1,14
Bruto dividend	€ 3,75	€ 3,50	€ 3,25
Return voor de aandeelhouder	€ 5,81	€ 8,86	€ 4,39
Return in % ⁽²⁾	9,07%	15,09%	7,60%

(1) Verschil tussen de netto inventariswaarde op het einde en bij het begin van het boekjaar.

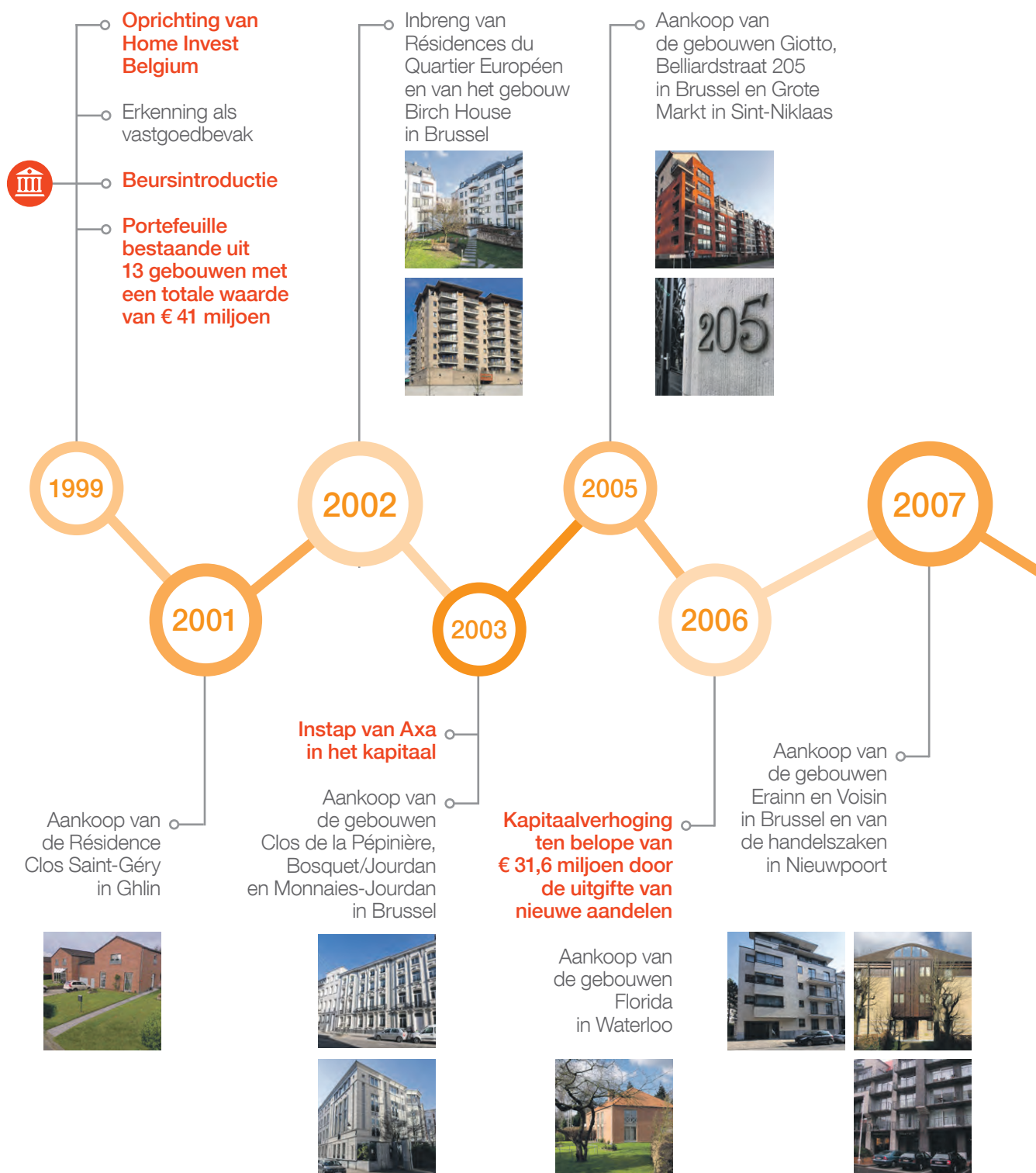
(2) De return, gedeeld door de netto inventariswaarde in het begin van de periode.

Bruto dividend en return voor de aandeelhouder

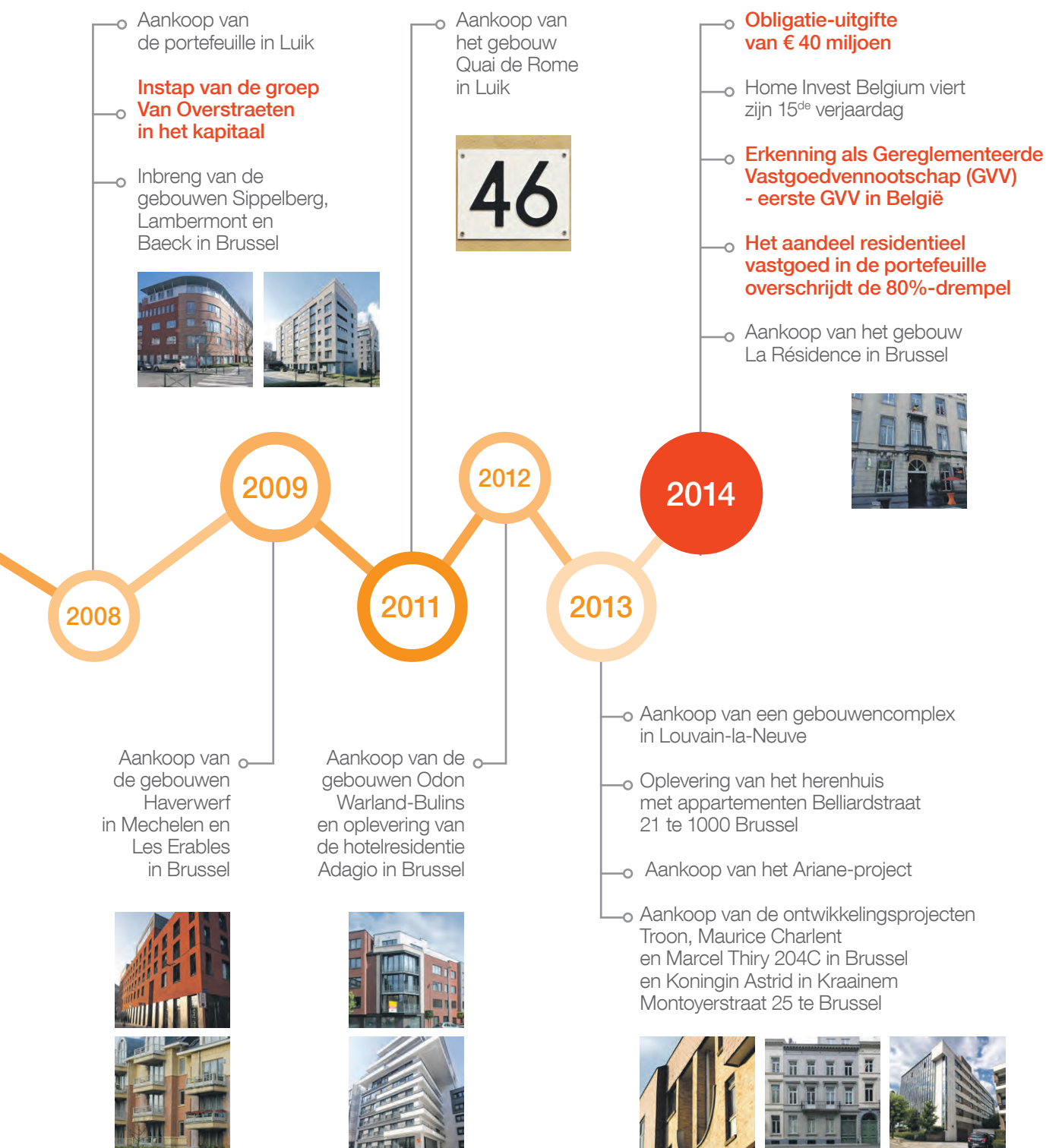


■ Return voor de aandeelhouder ■ Bruto dividend

Belangrijkste gebeu



rtenissen



Beheersverslag

**...of hoe we erin slagen om te blijven
groeien en waarde te creëren.**

- | 26 STRATEGIE
- | 30 MARKANTE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR
- | 36 SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- | 43 GEBEURTENISSEN SINDS DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR
- | 44 CORPORATE GOVERNANCE-VERKLARING
- | 66 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN



Strategie

Home Invest Belgium wil zich profileren als referentiespeler in de sector van voor verhuur bestemd residentieel vastgoed van hoogstaande kwaliteit en tegen een betaalbare prijs.

“Onze ambitie is erop gericht waardecreatie te maximaliseren en de vennootschap sneller te doen groeien door haar activiteiten toe te spitsen op drie werkerreinen:

- de aankoop van bestaande gebouwen en projectontwikkelingen;*
- de voortdurende kwaliteitsverbetering van onze bestaande vastgoedportefeuille;*
- selectieve arbitrage met het oog op de verjonging van de vastgoedportefeuille”.*



AANKOPEN

Voorrang aan de kwaliteit van de investering en het meerwaardepotentieel



Home Invest Belgium investeert in kwalitatief hoogwaardig residentieel vastgoed met het doel enerzijds stabiele en recurrente inkomsten te genereren en anderzijds meerwaarden te realiseren bij de verkoop per stuk van de wooneenheden. Elk gebouw wordt onderworpen aan de gebruikelijke technische, juridische en fiscale *due diligence*-onderzoeken. Verder wordt elk gebouw geëvalueerd op basis van zijn intrinsieke eigenschappen zoals de ligging, bereikbaarheid, directe omgeving en energieprestaties.

Door vooruit te lopen op de demografische ontwikkelingen en de vraag op de residentiële vastgoedmarkt onderzoekt de vennootschap nauwlettend het segment van woningen voor studenten en jonge professionals. Dit segment komt inderdaad tegemoet aan de behoeften van de jongere generaties die op zoek zijn naar kwalitatief hoogwaardige woningen, die voldoen aan de huidige normen inzake duurzaamheid, bereikbaarheid en woonomgeving.

Wat de geografische diversificatie betreft, blijven Brussel en de andere Belgische grootsteden de kernmarkten van Home Invest Belgium.

In het gemeenschappelijk belang van haar huurders en aandeelhouders gaat Home Invest Belgium op zoek naar woongebouwen die een **hoog rendement** kunnen opleveren (qua nettohuurinkomsten) en die voldoende potentieel voor **waardecreatie** bieden, (wat tot uiting komt in de evolutie van de reële waarde), met name door een beroep te doen op de specialistische vastgoedkennis van haar team. De vennootschap ontplooit haar activiteiten binnen het juridisch kader dat geldt voor residentiële Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV's)¹ en waarvan de belangrijkste aspecten als volgt kunnen worden samengevat:

- het aandeel residentieel vastgoed in de portefeuille moet minstens 80% bedragen in mei 2015 (op 31 december 2014 bedraagt dit aandeel 80,2%)²;
- behoudens afwijking³ mag maximaal 20% van de to-



→ Troon

tale waarde van de vastgoedportefeuille geïnvesteerd zijn in één vastgoedgeheel;

- de schuldratio mag niet meer bedragen dan 65% van de totale activa;
- indien het boekjaar wordt afgesloten met winst, moet het uitgekeerde dividend minstens overeenstemmen met het positieve verschil tussen 80% van het *gecorrigeerde resultaat*⁴ en de nettovermindering tijdens het desbetreffende boekjaar van de schuldenlast van de GVV, onder voorbehoud van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen.

PROJECTONTWIKKELINGEN

Voorrang aan duurzame projecten die meerwaarde genereren, en aan innoverende concepten



Teneinde de groei en verjonging van haar vastgoedportefeuille te bevorderen, schenkt Home Invest Belgium ook bijzondere aandacht aan opportuniteiten tot aankoop van **projectontwikkelingen voor eigen rekening**, zoals de reconversie van kantoorgebouwen naar residentiële gebouwen.

Home Invest Belgium stelt bijzonder hoge eisen aan haar projecten wat kwaliteit en duurzaamheid betreft. De onderneming ziet nauwlettend toe op de demografische ontwikkelingen en trends op de woonmarkt, zoals de schaalverkleining van woningen, de opkomst van gedeelde ruimten, de vraag naar diensten in de gebouwen en milieuoverwegingen. Zodoende ontwikkelt de vennootschap nieuwe woonconcepten die meer diepgang geven aan het begrip “**stadsleven**”.

De projectontwikkelingen bieden de volgende voordelen:

- betere productbeheersing, rekening houdend met de

(1) De wet van 12 mei 2014 en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

(2) Overeenkomstig de programmawet van 27 december 2012.

(3) Tot op heden werd geen enkele afwijking aangevraagd.

(4) Het gecorrigeerde resultaat wordt gedefinieerd in artikel 13, § 1, eerste lid van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 en in hoofdstuk 3 van bijlage C bij dit KB.

- geschiktheid voor de huurmarkt en met de technische, commerciële en milieueigenschappen ervan;
- de mogelijkheid om gemakkelijker omvangrijke activa te vinden, waarbij wij geen last hebben van de concurrentie van de detailverkoop door projectontwikkelaars en de beroepsverkoper;
- een hoger aanvangsrendement doordat er geen promotiemarge dient betaald te worden;
- op termijn, de verwezenlijking van meerwaarden bij de verkoop van het gebouw in afzonderlijke woon-eenheden.

Home Invest Belgium heeft het beheer, de opvolging van en het toezicht op de projectontwikkelingen voor nieuwe gebouwen toevertrouwd aan haar dochteronderneming Home Invest Development NV.

Gelet op de positieve feedback die de lopende projecten hebben opgeleverd, **heeft de Raad van Bestuur de projectontwikkelingsactiviteit uitgeroepen tot de groeikern van de vennootschap voor de komende jaren**. De vennootschap mikt een sterke groei op jaarbasis (gaande tot 10%) van haar vastgoedportefeuille door de eigen projectontwikkelingen erin te integreren. Op die manier kan de Vennootschap nieuwe projecten verwerven, die zich nog in het onderzoeksstadium bevinden, en tegelijk de projecten in aanbouw voortzetten.

Op de projectontwikkelingen voor eigen rekening zijn de volgende limieten van toepassing:

- noch de GVV, noch één van haar dochterondernemingen mag als bouwpromotor optreden (artikel 41 van het koninklijk besluit GVV);
- de totale kostprijs van de projectontwikkelingen mag niet meer bedragen dan 25% van de totale waarde (in totale kost voor de gebouwen waarvoor een bouwvergunning werd afgeleverd en in

- aankoopwaarde plus initiële studie kosten voor de projecten waarvoor nog geen bouwvergunning werd afgeleverd (besluit van de Raad van Bestuur);
- de totale kostprijs van één enkele projectontwikkeling mag niet meer bedragen dan 12,5% van de totale waarde (besluit van de Raad van Bestuur).

Gemeenschappelijke criteria voor aankopen en projectontwikkelingen

Zowel de aankopen van gebouwen als van **projectontwikkelingen** zijn onderworpen aan de volgende investeringscriteria:

- een onmiddellijk of na renovatie gerealiseerd nettorendement dat in de lijn ligt van de rentabiliteitsdoelstellingen van de GVV, gekoppeld aan een meerwaarpotentieel bij wederverkoop van het gebouw;
- de minimale omvang van € 3 miljoen voor een gebouw (onmiddellijke of na renovatie gerealiseerde investeringswaarde) en van € 5 miljoen voor een vastgoedportefeuille;
- de liquiditeit, zowel wat de lokale huurmarkt betreft, als voor de mogelijkheden qua wederverkoop achteraf in zijn geheel of per afzonderlijke wooneenheid;
- de ligging, die in principe strikt beperkt blijft tot België; er wordt voorrang gegeven aan steden met meer dan 50 000 inwoners die in een gezonde economische situatie verkeren, die zich kenmerken door een gunstige demografische ontwikkeling en die een aanzienlijk groeipotentieel van de vastgoedwaarden bieden;
- de intrinsieke technische en commerciële kwaliteit (geen structureel leegstandsrisico);
- de energieprestaties van de betrokken gebouwen;
- de architecturale kwaliteit en duurzaamheid qua bouwontwerp en -materialen.

Evolutie van een projectontwikkeling



ADMINISTRATIEF, COMMERCEEL EN TECHNISCH BEHEER

Optimalisatie van huurderbeheer en bezettingsgraad, en verjonging van de vastgoedportefeuille



Home Invest Belgium beheert per eind december 2014 een zeer groot aantal huurovereenkomsten: **ruim 1 300**. De vennootschap streeft ernaar schaalvoor-

delen te verwezenlijken en wil, door haar huurders kwalitatief hoogstaande diensten te verlenen, het verschil maken met de talloze particuliere vastgoedinvesteerders die actief zijn op de woonmarkt. Het succes van de vennootschap staat of valt met de kwaliteit van de dienstverlening op administratief, technisch en commercieel vlak: zowel de huurders als de aandeelhouders hebben daar baat bij.

De vennootschap zet zich voortdurend in om dit beheer eenvormig te maken en te automatiseren, en levert tegelijk inspanningen om de werkingskosten, meer bepaald de personeelskosten strak in de hand te houden.

Op **commercieel** vlak staat Home Invest Belgium zelf in voor de verhuur van haar vastgoedportefeuille en waar nodig doet de vennootschap een beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars om de bezettingsgraad te optimaliseren.

Tijdens het boekjaar 2014 heeft de GVV zelf zorg gedragen voor het **interne beheer op technisch, administratief en boekhoudkundig vlak** van de meeste gebouwen in het Brusselse gewest, terwijl het beheer van de andere gebouwen werd overgelaten aan zorgvuldig geselecteerde externe syndici en zaakwaarnemers. Algemeen gezien biedt het zelf opnemen van het technisch beheer velerlei voordelen, zoals een betere dienstverlening aan de huurders en een betere kennis van de gebouwen in portefeuille. Bovendien kan de vennootschap op die manier haar renovatiebehoeften beter inschatten en de facturatie van de lasten van nabij opvolgen.

Home Invest Belgium stelt alles in het werk om haar bestaande vastgoedvermogen voortdurend op te waarderen. Met dat doel voor ogen engageert de Vennootschap zich ook in omvangrijke renovatieprojecten van de gebouwen in haar vastgoedportefeuille. De renovatiebehoeften worden aangemerkt door de prestaties van elk gebouw nauwgezet in kaart te brengen. De renovatieprogramma's worden uitgewerkt in nauw overleg tussen de commerciële en technische teams.

VERKOPEN

Selectieve arbitrage door de gebouwen in portefeuille per afzonderlijke wooneenheid te verkopen



Jaarlijks worden alle gebouwen in de portefeuille onderworpen aan een zorgvuldige screening, die gepaard gaat met een grondig onderzoek van de lokale

vastgoedomgeving. Op basis daarvan stellen het **uitvoerende Management** en het **investeringscomité** van de Vennootschap, in het kader van de voorbereiding van het jaarbudget, een selectie van gebouwen voor, die voor arbitrage in aanmerking komen, onder voorbehoud van goedkeuring door de **Raad van Bestuur**.

Deze selectieve arbitrage van voor verkoop bestemde gebouwen levert een regelmatige, stabiele en wezenlijke bijdrage aan de **toename van de investeringsopbrengsten** dankzij de aanzienlijke meerwaarden die daarbij worden gerealiseerd in het belang van de aandeelhouders. De Raad van Bestuur heeft zich ten doel gesteld om vanaf 2012 een jaarlijks verkoopvolume te bereiken van minimaal 4% van de portefeuille gebouwen in exploitatie. In dat verband hebben de verkoopactiviteiten bij voorrang betrekking op:

- gebouwen die qua waardering hun hoogtepunt hebben bereikt;
- gebouwen waarvan het nettorendement ontoereikend is, waarvan de omvang niet in verhouding staat tot de beheerskosten ervan, of nog gebouwen die een onvoldoende krijgen wat energieprestaties betreft;
- activa die niet (langer) passen in de strategie van de vennootschap en die bijgevolg in principe bestemd zijn voor verkoop.

Markante gebeurtenissen van het boekjaar



15-JARIG BESTAAN!

Home Invest Belgium heeft op 16 juni haar 15^{de} verjaardag gevierd. Naar aanleiding daarvan heeft de vennootschap het genoegen gehad de Beurs van Brussel symbolisch te openen met een slag op de beursgong.

€ **30**
MILJOEN

**NIEUWE KREDIETLIJNEN
ONDERHANDELD IN 2014**

HOME INVEST BELGIUM KRIJGT ALS EERSTE BELGISCHE VASTGOEDBEVAK HET GVV-STATUUT

De FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) heeft Home Invest Belgium op 1 september 2014 erkend als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), en heeft alle documenten die de vennootschap in dat verband heeft opgesteld goedgekeurd onder voorbehoud dat deze wijziging van statuut wordt goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering.

De wijziging van het statuut van de vennootschap van vastgoedbevak in openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (overeenkomstig de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen) werd met eenparigheid van stemmen goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van 25 september 2014.

Home Invest Belgium verheugt zich in dit nieuwe statuut dat haar in staat zal stellen zich verder toe te leggen op haar kernactiviteit van investeerder in residentieel vastgoed in het belang van de vennootschap en haar aandeelhouders.

80% VAN DE PORTEFEUILLE BESTAAT UIT RESIDENTIEEL VASTGOED

In 2014 is het aandeel van de residentiële gebouwen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium fors toegenomen. Dit aandeel kwam op 31 december 2014 uit op 80,2% en overschreed bijgevolg de 80%-drempel die bereikt moet worden om aandeelhouders te laten genieten van het verminderde tarief van de roerende voorheffing op de vanaf 2015 te innen dividenden¹.

VERSTERKING VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR

In de loop van het boekjaar 2014 heeft Home Invest Belgium haar financieringsbronnen gediversifieerd en heeft zij de gemiddelde looptijd van haar kredietlijnen en renteafdekkingsinstrumenten verlengd.

Home Invest Belgium heeft met succes - na de eerste dag van de inschrijvingsperiode - een obligatie-uitgifte afgesloten voor een bedrag van € 40 miljoen in de vorm van een private plaatsing bij institutionele beleggers.

Deze inaugurale obligatie-uitgifte werd gerealiseerd met een looptijd van 10 jaar en heeft als vervaldatum 18 juni 2024. Deze looptijd is een primeur in de GVV-sector.

Deze obligaties bieden een vast jaarlijks brutorendement van 3,79%. De nominale waarde van deze obligaties werd vastgelegd op € 100 000. De obligaties werden uitgegeven tegen een uitgifteprijs van 100% en zijn vanaf 18 juni 2014 toegelaten voor verhandeling op Euronext Brussels.

Dankzij de looptijd van 10 jaar betekenen deze obligaties een belangrijke stap in de verlenging van de gemiddelde looptijd van de totale financiering van Home Invest Belgium, en wel tegen bijzonder aantrekkelijke financiële voorwaarden.

Verder heeft de GVV twee nieuwe bankkredietlijnen gesloten voor in totaal € 30 miljoen:

- een eerste kredietlijn ten belope van € 20 miljoen verstrekt door ING Bank, met als eindvervaldag 31 juli 2020; en
- een tweede kredietlijn ten belope van € 10 miljoen, verstrekt door ING Bank, met een verlengbare looptijd van één jaar.

Deze overeenkomsten hebben het mogelijk gemaakt:

- de **gewogen gemiddelde looptijd van de financiering op te trekken naar 5 jaar en 2 maanden** op 31 december 2014, tegenover 3 jaar en 1 maand op 31 december 2013;
- de gemiddelde looptijd van de renteafdekkingsinstrumenten te verlengen tot 4 jaar en 8 maanden op 31 december 2014, vergeleken met 4 jaar en 2 maanden op 31 december 2013.

Financieringsbronnen	Bedrag van de lijnen	Opname	Gemiddelde duur
Kredietlijnen	€ 105 miljoen	€ 70 miljoen	3 jaar en 7 maanden
BELFIUS	€ 25 miljoen	€ 25 miljoen	4 jaar en 1 maanden
BNP PARIBAS FORTIS	€ 25 miljoen	€ 0	3 jaar en 5 maanden
ING	€ 30 miljoen	€ 20 miljoen	3 jaar en 9 maanden
BAYERISCHE LANDESBANK	€ 15 miljoen	€ 15 miljoen	2 jaar en 11 maanden
DEGROOF	€ 10 miljoen	€ 10 miljoen	3 jaar en 4 maanden
Obligatie-uitgifte	€ 40 miljoen	€ 40 miljoen	9 jaar en 6 maanden
Plaatsing van 18/06/2014	€ 40 miljoen	€ 40 miljoen	9 jaar en 6 maanden
TOTAAL	€ 145 miljoen	€ 110 miljoen	5 jaar en 2 maanden

Indekkinginstrumenten	Bedrag van de actieve indekkingsinstrumenten	Gemiddelde duur
BELFIUS	€ 35 miljoen	5 jaar en 6 maanden
BNP PARIBAS FORTIS	€ 25 miljoen	3 jaar en 5 maanden
ING	€ 40 miljoen	4 jaar en 8 maanden
Instrumenten type IRS	€ 100 miljoen	4 jaar en 8 maanden

Op 31 december 2014 bedraagt de gemiddelde rentevoet 3,63%.

(1) Onder voorbehoud dat de huidige toepasselijke wetgeving onveranderd blijft. Deze noot geldt tevens voor verdere verwijzingen naar wetgeving doorheen dit verslag.

EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE



Aankopen

Project Ariane – realisatie van de opschortende voorwaarde tot verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning

Na de verkrijging van deze vergunning is Home Invest Belgium eigenaar geworden van het project Ariane in de Marcel Thiry laan 208 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe. Axa Belgium nv heeft dit gebouw op 11 juni 2014 ingebracht in het kapitaal van de vennootschap (inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal). Als vergoeding voor deze inbreng werden 104 666 nieuwe aandelen toegekend aan Axa Belgium NV, waardoor het kapitaal van de Vennootschap werd verhoogd met € 2 548 072,84. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt na deze transactie € 76 949 294,75 en wordt vertegenwoordigd door **3 160 809 aandelen**.

Project Maurice Charlent – definitieve verwerving van alle aandelen van Charlent 53 Leasehold BVBA en van Charlent 53 Freehold BVBA, eigenaars van de zakelijke rechten op een gebouw gelegen in de Maurice Charlentstraat 51-53 te 1160 Oudergem – vervulling van de opschortende voorwaarde ter verkrijging van de definitieve en uitvoerbare vergunningen, vrij van elk beroep

Met de verkrijging medio 2014 van de definitieve en uitvoerbare vergunningen, vrij van elk beroep, is de verwerving van de aandelen van Charlent 53 Leasehold BVBA en Charlent 53 Freehold BVBA definitief geworden. De overeengekomen waarde van de volle eigendom van het gebouw, op basis waarvan de aankoop prijs van de aandelen van deze beide BVBA's werd berekend, bedraagt € 5,1 miljoen¹, goed voor een totale investering van naar schatting € 11,2 miljoen.

Op 12 december 2014 heeft de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium overigens de opslorping van Charlent 53 Leasehold BVBA goedgekeurd. Deze transactie wordt gelijkgesteld met een fusie door overneming van deze vennootschap overeenkomstig de artikelen 676 en 719 et seq. van het Wetboek van vennootschappen, wat inhoudt dat deze fusie niet moet worden goedgekeurd door een

buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders. Aangezien het kapitaal van Charlent 53 Leasehold BVBA volledig in handen is van Home Invest Belgium, werden naar aanleiding van de fusie geen nieuwe aandelen uitgegeven in overeenstemming met artikel 726 van het Wetboek van vennootschappen. De aandelen van de overgenomen vennootschap Charlent 53 Leasehold werden geannuleerd.

Als gevolg van deze fusie is Home Invest Belgium rechtstreeks de eigenaar geworden van het recht van erfpacht dat is gevestigd op het gebouw Maurice Charlent, gelegen op de hoek van de Maurice Charlentstraat en de Jean Cockxstraat te 1160 Oudergem. Dit gebouw maakt het voorwerp uit van grootschalige werken met het oog op de reconversie in 127 studio's.

Aankoop van een gemeubileerd residentieel gebouw in de Jozef II-straat te 1000 Brussel

Home Invest Belgium heeft een residentieel gebouw in de Jozef II-straat te 1000 Brussel aangekocht.

Dit gebouw verkeert in uitstekende staat en bestaat uit 15 gemeubileerde appartementen die een totale oppervlakte van 1 341 m² beslaan. Op de begane grond zijn er twee winkelruimten. De aankoop prijs exclusief kosten bedraagt € 3 500 000 (hetgeen overeenstemt met de waarde geschat door de onafhankelijke deskundige) en het brutohuurrendement bedraagt meer dan 8%. Het gebouw ligt in de buurt van de Résidence du Quartier Européen, eveneens eigendom van Home Invest Belgium. De nabijheid van beide gebouwen zal het mogelijk maken het beheer ervan te optimaliseren.

Project Koningin Astrid – verwerving van een perceel grond

De Vennootschap heeft een perceel grond verworven naast het project Reine Astrid te Kraainem. Hierdoor heeft de Vennootschap haar initieel project kunnen verbeteren.



Projectontwikkelingen

De GVV heeft in de loop van het jaar aanzienlijke vooruitgang geboekt met vijf projectontwikkelingen voor eigen rekening.

Project Trône, gelegen op de hoek van de Boomkwerijstraat en de Brederodestraat te 1000 Brussel – 15 appartementen: de ruwbouw is voltooid, de dakconstructie is geplaatst en de isolatie- en technische installatiewerken schieten goed op. De 15 appartementen en het

(1) Deze aankoop prijs ligt niet hoger dan de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde.

kantoor zullen naar verwachting opgeleverd worden in het tweede kwartaal van 2015.

Project Maurice Charlent, gelegen op de hoek van de Maurice Charlentstraat en de Jean Cockxstraat te 1160 Oudergem – 127 studios: de werken zijn in juli 2014 van start gegaan. Eind december 2014 was de ruwbouw vergevorderd en was het pand klaar voor de aannemers van de speciale technieken. De eerste huurders zullen bij het begin van het academisch jaar 2015 hun intrek kunnen nemen in de 127 studio's.

Project Ariane, gelegen in de Marcel Thirylaan 208 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe (166 appartementen): de afbraakwerken zijn eind september 2014 van start gegaan. Eind december 2014 was het gebouw volledig afgebroken en werd een begin gemaakt met de ruwbouwwerken.

Project Marcel Thiry C, gelegen in de Marcel Thirylaan 204 C te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe: de administratieve vergunningsaanvraagprocedure is normaal verlopen zodat de vergunning eind december 2014 werd verkregen. De werken zullen van start gaan in de tweede helft van 2015.

Project Reine Astrid, gelegen in de Koningin Astridlaan 278 te 1950 Kraainem: de studies met het oog op de indiening van de vergunningsaanvraag werden voortgezet; de aanvraag werd ingediend in het laatste kwartaal van 2014. Het openbaar onderzoek vond plaats in december 2014 en normaal gezien zal de vergunning in de loop van de eerste helft van 2015 worden afgeleverd.

Dankzij de grondige follow-up van deze verschillende projecten door het ontwikkelingsteam werden de tijdschema's en budgetten voor deze werken stipt nageleefd.



**Administratief,
commercieel
en technisch beheer**

Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad¹ over het volledige boekjaar 2014 blijft met 94,01% op een hoog niveau, ondanks de lichte daling ten opzichte van het boekjaar 2013 (94,96%). Deze daling is enerzijds te verklaren door de moeilijke omstandigheden waarmee de huurmarkt te kampen heeft, voornamelijk in het bovenste marktsegment,

(1) De bezettingsgraad drukt het percentage van de voortgebrachte huurgelden per verhuurde ruimte uit, vermeerderd met de huurwaarborgen op de niet-verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de huurgelden van de verhuurde ruimten en de geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten.



→ Maurice Charlent



→ Ariane



Filip Van Wijnendaele
Chief Operating Officer

**Onze ambitie is ons
te onderscheiden
door een hoog-
staande kwalitatieve
dienstverlening
aan onze huurders
aan te bieden.**



(1) De bezettingsgraad drukt het percentage van de voortgebrachte huurgelden per verhuurde ruimte uit, vermeerderd met de huurwaarborgen op de niet-verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de huurgelden van de verhuurde ruimten en de geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten.

en anderzijds door de gedurfde keuze van Home Invest Belgium om grootschalige renovatiewerken uit te voeren in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille. Met dat doel voor ogen werd beslist 15 huizen van het complex **Clos Saint-Géry**, in de gemeente Ghlin, het residentieel gebouw **Yser** in Etterbeek en het gebouw **Léopold** in Luik niet opnieuw te verhuren. Deze beslissing heeft de totale bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille uiteraard doen dalen. Indien deze gebouwen niet worden meegerekend in de portefeuille, zou de bezettingsgraad 95,06% bedragen.

Verjonging van de vastgoedportefeuille

Home Invest Development treedt ook op als gedelegeerd opdrachtgever voor omvangrijke **renovatiesprojecten van de GVV**. In 2014 werd in versneld tempo werk gemaakt van dit beleid gericht op de verjonging en optimalisatie van het vastgoed in portefeuille. Deze trend zal zich de komende jaren onverminderd doorzetten.

Zes bijkomende appartementen die ingericht werden in de bestaande dakruimte van de **Galerie de l'Ange** in Namen, werden in de loop van het vierde kwartaal opgeleverd. De ingrijpende renovatie van de huizen van het complex **Clos Saint-Géry** in de gemeente Ghlin werd opgestart en zal in 2015 worden voortgezet.

In Luik wordt de architectuur van het gebouw **Léopold** momenteel onderzocht met het doel de appartementen volledig opnieuw in te richten.

Tot slot werd een vergunningsaanvraag ingediend voor de

renovatie van de gevels van het gebouw Charles Woeste te Jette. In 2015 zal begonnen worden met deze werken als- ook met de renovatie van de gemeenschappelijke ruimten en de winkelgalerij.

Integratie van het technische en administratieve beheer

Tijdens het boekjaar 2014 heeft de GVV zelf zorg gedragen voor het **technische, administratieve en boekhoudkundige beheer** van de meeste gebouwen in het Brusselse gewest, terwijl het beheer van de andere gebouwen werd overgelaten aan zorgvuldig geselecteerde externe syndici en zaakwaarnemers.



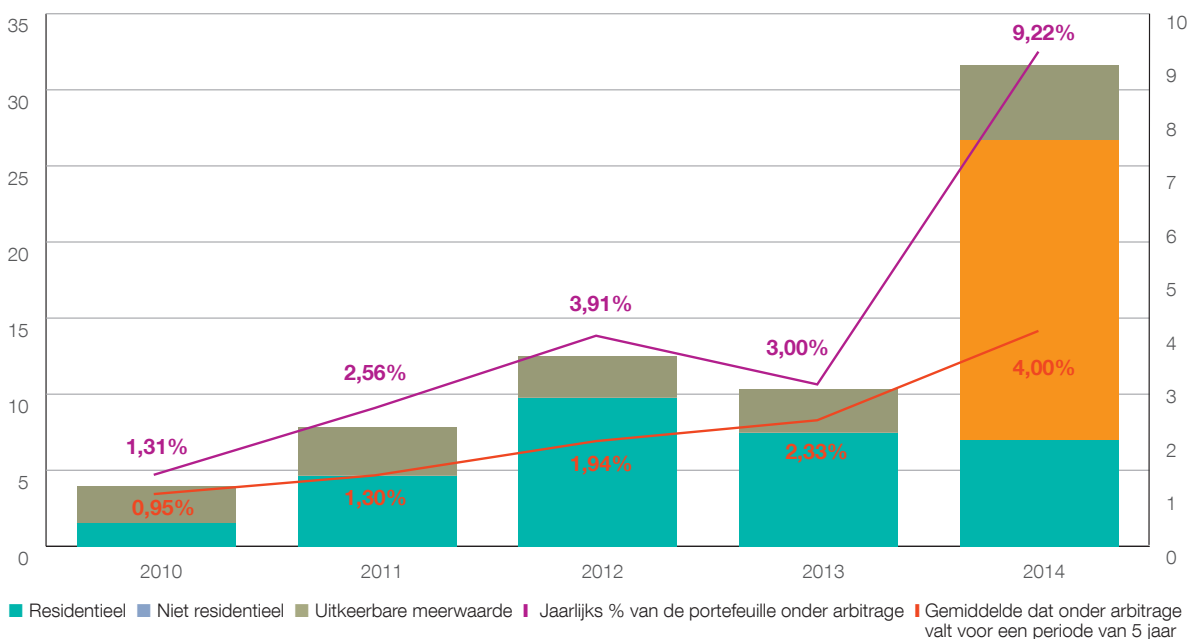
Verkoopactiviteiten

Het team van Home Invest Belgium heeft in de loop van 2014 een duidelijke focus gelegd op de uitbreiding van het aandeel residentieel vastgoed in de portefeuille, uiteraard met de nodige aandacht voor de verwezenlijking van meerwaarden die ten goede komen aan haar aandeelhouders.

Gebouw in de Montoyerstraat 25

Home Invest Belgium heeft het **kantoorgebouw** in de Montoyerstraat 25 te 1000 Brussel voor een bedrag exclusief rechten van € 4,8 miljoen verkocht aan de Groep Kairos. Dit gebouw ligt in de Brusselse Leopoldwijk en omvat ± 2 900 m² kantoorruimte. De verkoopprijs lag hoger dan de laatste door de vastgoeddeskundige

Evolutie van de verkopen



bepaalde investeringswaarde. Dankzij deze verkoop kon een aanzienlijke meerwaarde geboekt worden ten opzichte van de aankoopprijs (€ 1,3 miljoen).

Gebouw in de Belliardstraat 205

Op 27 november 2014 heeft de vennootschap het **kantoorgebouw** in de Belliardstraat 205 te 1000 Brussel verkocht voor een bedrag van € 4,9 miljoen, welk bedrag hoger is dan de laatste door de vastgoeddeskundige bepaalde reële waarde. Dankzij de realisatie van deze verkoop, werd een aanzienlijke meerwaarde ten aanzien van de aankoopprijs gerealiseerd (€ 1,8 miljoen).

Adagio-hotel

Op 18 december 2014 heeft de vennootschap in het kader van haar desinvesteringstrategie van activa het door de groep Pierre & Vacances uitgebate Adagio-hotel in de Nijverheidsstraat 12 te 1000 Brussel verkocht aan de Groep Kanam, die optreedt voor rekening van haar nieuw open fonds LEADING CITIES INVEST. De verkoopprijs lag hoger dan de laatste reële waarde die door de vastgoeddeskundige van Home Invest Belgium werd bepaald.

Afzonderlijke verkoop van appartementen

Overeenkomstig de vierde strategische pijler van de vennootschap, zijnde de selectieve arbitrage van haar vastgoedportefeuille, is Home Invest Belgium doorgeshaan met de verkoop van haar activa (per afzonderlijke wooneenheid). In 2014 werden 35 appartementen verkocht.

Overzicht van verkooptransacties

	2014	2013	2012
Aantal bij de verkoop betrokken locaties	9	13	17
Nettoverkoopprijs (exclusief transactiekosten)	€ 31,6 miljoen	€ 10,3 miljoen	€ 12,5 miljoen

In totaal vertegenwoordigde de arbitrageactiviteit voor 2014 naar volume 9,22% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2013, wat een uitkeerbaar resultaat van € 4,96 miljoen heeft opgeleverd. Dit ongebruikelijke volume is te verklaren door de uitgesproken wil van de GVV om op korte termijn het aandeel van residentiële vastgoed in haar portefeuille fors op te voeren door activa die niet in deze categorie vallen, te verkopen. Deze verkopen vertegenwoordigen 6,80% van de reële waarde van de portefeuille op datum van 31 december 2013. De verschillende verkooptransacties tijdens het boekjaar 2014 hebben een nettomeerwaarde van € 4,0 miljoen opgeleverd vergeleken met de laatste reële waarde van de verkochte activa.

Deze meerwaarde maakt het mogelijk het uitkeerbaar resultaat voor de aandeelhouders over het boekjaar 2014 op te trekken en bevestigt het belang van de arbitrageactiviteit als strategische pijler van Home Invest Belgium.



Alexander Hodac
Chief Commercial Officer

In de toekomst zal de groei van de portfolio hoofdzakelijk gerealiseerd worden door investeringen in residentiële gebouwen en de verwezenlijking van onze projectontwikkelingen.



Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening¹

(Zie ook het hoofdstuk “financiële staten”)

+3%

**Stijging
van de waarde
van de vastgoed-
beleggingen**

**€4,0
miljoen**

**Meerwaarde
gerealiseerd in 2014**

“

Jean-Luc Colson
Chief Financial Officer

**De Netto Inventariswaarde
stijgt met 3,4%. Dit aanmerkelijk
resultaat getuigt opnieuw
van het vermogen van
Home Invest Belgium
om waarde te creëren
in het voordeel van
de aandeelhouder.**

”



(1) Dit rapport is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. De gedetailleerde enkelvoudige jaarrekening en het enkelvoudige beheersverslag zijn op aanvraag gratis verkrijgbaar bij de vennootschap. De enkelvoudige jaarrekening is opgenomen in het hoofdstuk “Financiële staten” van dit financiële jaarverslag.

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2014

ACTIVA	2014	2013
I. Vaste Activa	317 610 294	307 933 429
B. Immateriële vaste activa	11 891	16 049
C. Vastgoedbeleggingen	316 492 961	306 753 952
D. Andere materiële vaste activa	190 973	122 902
E. Financiële vaste activa	69 440	76 012
F. Vorderingen financiële leasing	845 029	964 515
II. Vlottende activa	14 170 877	17 166 414
A. Activa bestemd voor verkoop	5 810 465	9 402 061
C. Vorderingen financiële leasing	119 486	112 237
D. Handelsvorderingen	2 694 041	3 199 473
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	312 992	296 970
F. Kas en kasequivalenten	4 925 898	3 882 740
G. Overlopende rekeningen	307 995	272 933
TOTAAL ACTIVA	331 781 170	325 099 843
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	75 999 055	73 469 670
B. Uitgiftepremies	24 903 199	19 093 664
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98 778	98 778
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (±)	103 516 959	90 909 201
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-27 561 611	-25 730 630
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (±)	-1 098 342	-671 198
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
m. Andere reserves (±)	1 259 467	1 259 467
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (±)	15 926 094	12 446 842
D. Nettoresultaat van het boekjaar	15 937 954	24 907 336
EIGEN VERMOGEN	208 224 230	195 025 808
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	117 633 818	79 471 529
B. Langlopende financiële schulden	109 627 454	75 000 000
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	8 006 364	4 471 529
II. Kortlopende verplichtingen	5 923 123	50 602 505
B. Kortlopende financiële schulden	644 327	47 382 687
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3 509 489	2 290 190
E. Andere kortlopende verplichtingen	119 654	120 734
F. Overlopende rekeningen	1 649 654	808 895
VERPLICHTINGEN	123 556 941	130 074 035
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	331 781 170	325 099 843
Aantal aandelen op afsluitdatum ¹	3 147 897	3 043 231
Netto inventariswaarde	208 224 230	195 025 808
Netto inventariswaarde per aandeel	66,15	64,09
EPRA NAV²	68,69	65,55
Schulden	113 900 923	124 793 611
SCHULDGRAAD	34,33%	38,39%

(1) Het aantal aandelen op het einde van de periode is berekend met uitsluiting van de 12 912 aandelen in auto-controle en met inbegrip van de 104 666 nieuwe aandelen uitgebracht in juni 2014.

(2) "EPRA NAV" stemt overeen met de netto actief waarde om o.m. uit te sluiten de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten.

TOELICHTINGEN BIJ DE BALANS 2014

Activa

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

Tijdens het boekjaar is de reële waarde van de *vastgoedbeleggingen*, met inbegrip van de projectontwikkelingen, gestegen van € 306,8 miljoen op 31 december 2013

naar € 316,5 miljoen op 31 december 2014; dit betekent een toename met 3% die hoofdzakelijk het gevolg is van:

- de aankoop van diverse hierboven genoemde gebouwen;
- de herkwalificatie of effectieve verkoop van gebouwen;
- de voortzetting van de hierboven nader toegelichte projectontwikkelingen;
- diverse renovatiewerken die in onze gebouwen werden uitgevoerd om ze in overeenstemming te houden met de vereisten die vandaag worden gesteld op de huurmarkt;
- het saldo dat voortvloeit uit een positieve variatie in de reële waarde van de gebouwen in portefeuille tijdens het boekjaar 2014 (+ € 7,0 miljoen).

Op 31 december 2014 komen de vastgoedbeleggingen in exploitatie uit op € 282,6 miljoen in totaal, terwijl de lopende projectontwikkelingen € 33,9 miljoen bedragen (tegenover respectievelijk € 290,4 miljoen en € 16,3 miljoen op 31 december 2013).

De *financiële vaste activa* komen uit op € 0,07 miljoen doordat de afdekkingsinstrumenten in reële waarde zijn gedaald als gevolg van de toepassing van de boekhoudnorm IAS 39.

De *vorderingen financiële leasing* ten belope van € 1,0 miljoen in totaal, vertegenwoordigen de waarde van de vorderingen die voortvloeien uit de vastgoedleasings op het gebouw in de Belgradostraat en op de Residentie Lemaire, waarbij het langlopende gedeelte geboekt wordt onder de vaste activa en het kortlopende gedeelte (op ten hoogste één jaar) onder de vlottende activa.

De post *activa bestemd voor verkoop* bedraagt € 5,8 miljoen en vertegenwoordigt de reële waarde, bij afsluiting van het boekjaar, van de gebouwen waarvoor de verkoopprocedure op dat moment reeds was ingezet.

De *handelsvorderingen* zijn teruggelopen tot € 2,7 miljoen tegenover € 3,2 miljoen het voorgaande jaar en stemmen grotendeels overeen met de te ontvangen bedragen in

het kader van de afsluiting van het boekjaar 2014 onder tekende verkoopcompromissen (€ 1,4 miljoen); het saldo (€ 1,3 miljoen) is toe te schrijven aan de huurvorderingen op de vastgoedbeleggingen.

De *belastingvorderingen en andere vlottende activa* komen uit op € 0,3 miljoen.

De post *Kas en kasequivalenten* bedraagt € 4,9 miljoen, tegenover € 3,9 miljoen het voorgaande jaar.

De *overlopende rekeningen* komen uit op € 0,3 miljoen.

Eigen vermogen en verplichtingen

Het *kapitaal* van Home Invest Belgium bedraagt € 76,0 miljoen op 31 december 2014, en wordt vertegenwoordigd door 3 160 809 aandelen, waarvan 12 912 eigen aangehouden aandelen die buiten beschouwing blijven voor de berekeningen per aandeel.

Als gevolg van de resultaatverwerking van 2013 stijgen de *reserves* met 17,8% naar € 91,4 miljoen, tegenover € 77,6 miljoen het jaar daarvoor. Op te merken valt dat de *overgedragen resultaten van voorgaande boekjaren* op heden € 15,9 miljoen bedragen, wat neerkomt op € 5,06 per aandeel, vergeleken met € 12,4 miljoen het voorgaande jaar (+ 28%).

Het *nettoresultaat* van het boekjaar ten slotte, bedraagt € 15,9 miljoen en stemt overeen met het nettoresultaat van het boekjaar vóór resultaatverwerking. Opgemerkt zij dat dit cijfer onder meer het nettosaldo omvat van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tijdens het boekjaar. Dit bedrag zal in het kader van de resultaatverwerking geboekt worden in de reserves.

De *reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS* stemt overeen met het verloop van het effectieve deel van de reële waarde van de door de GVV afgesloten renteafdekkingsinstrumenten in de zin van IAS 39. Deze negatieve post bedraagt € 1,1 miljoen tegenover € 0,7 miljoen het voorgaande jaar. Deze post heeft een nadelige invloed, zij het dan op latente wijze, op het eigen vermogen van Home Invest Belgium, en bijgevolg op de netto-inventariswaarde per aandeel.

De *langlopende financiële schulden* bedragen € 109,6 miljoen tegenover € 75,0 miljoen het jaar voordien.

De *kortlopende financiële schulden* komen uit op € 0,6 miljoen vergeleken met € 47,4 miljoen in 2013. Op te merken valt dat in deze post ook de ontvangen huurwaarborgen zijn opgenomen.

De *handelsschulden en andere kortlopende schulden* bedragen € 3,5 miljoen, tegenover € 2,3 miljoen het voorgaande jaar. Ze omvatten schulden aan leveranciers ten belope van € 1,6 miljoen, vooruitbetaalde huurgelden voor een bedrag van € 1,4 miljoen, en tot slot, schulden met betrekking tot de vennootschapsbelasting van € 0,5 miljoen.

De *andere kortlopende verplichtingen* bedragen € 0,1 miljoen en omvatten voor € 0,05 miljoen dividenden van vorige boekjaren die nog niet werden opgeëist door de aandeelhouders.

De *overlopende rekeningen* gaan omhoog naar € 0,4 miljoen.

De netto-inventariswaarde per aandeel¹ ten slotte, gaat 3,2% omhoog en komt uit op € 66,15 tegenover € 64,03 op 31 december 2013. De netto-inventariswaarde per aandeel, berekend volgens het EPRA-referentiekader (dat wil zeggen zonder latente impact van afdekkingsinstrumenten), stijgt met 4,8% naar € 68,69, tegenover € 65,55 het jaar voordien.



€ 33,9
MILJOEN

**LOPENDE
PROJECTONTWIKKELINGEN**



→ Adagio Hotel

(1) Berekend met uitsluiting van de 12.912 aangehouden eigen aandelen van Home Invest Belgium (IAS 33, punt 20).

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN PER 31 DECEMBER 2014

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENINGEN	2014	2013
I. Huurinkomsten	18 941 328	19 353 320
III. Met verhuur verbonden kosten	-183 360	-252 403
NETTO HUURRESULTAAT	18 757 968	19 100 917
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	125 760	90 977
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	735 818	662 528
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 877 271	-2 021 064
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (±)	-15 982	-778
VASTGOEDRESULTAAT	17 726 293	17 832 578
IX. Technische kosten (-)	-1 240 741	-1 110 397
X. Commerciële kosten (-)	-256 272	-539 042
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen (-)	-113 423	-255 581
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-2 922 621	-2 557 758
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-147 343	-25 566
VASTGOEDKOSTEN	-4 680 401	-4 488 344
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13 045 891	13 344 234
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-945 034	-682 319
XV. Andere inkomsten en operationele lasten (-)	-34 553	-263 587
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12 066 304	12 398 328
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (±)	3 968 854	2 517 584
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (±)	6 990 080	12 387 402
OPERATIONEEL RESULTAAT	23 025 238	27 303 314
XX. Financiële inkomsten (+)	94 499	101 768
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 999 979	-4 035 036
XXII. Andere financiële kosten (-)	-51 715	-69 590
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (±)	-3 107 691	1 501 542
FINANCIËEL RESULTAAT	-7 064 885	-2 501 317
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 960 353	24 801 997
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-22 400	105 340
BELASTINGEN	-22 400	105 340
NETTO RESULTAAT	15 937 954	24 907 336
NETTO RESULTAAT TOEKENBAAR AAN DE EIGENAARS VAN DE MOEDERVENOOTSCHAP	15 937 954	24 907 336
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	5,14	8,18
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen ¹	3 101 729	3 043 231
NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	4 979 019	10 002 351
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief XVI. XVII. XVIII. en XIX.)	1,61	3,29
NETTO COURANT RESULTAAT exclusief IAS.39 (exclusief XVI. XVII. XVIII. XIX. Et XXIII.)	8 086 711	8 500 809
NETTO COURANT RESULTAAT exclusief IAS.39 PER AANDEEL (exclusief XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)	2,61	2,79
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	10 958 934	14 904 985
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI. tot XIX.)	3,53	4,90
UITKEERBAAR RESULTAAT	13 120 205	11 495 870
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	4,23	3,78
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor Ptf / Vastgoedresultaat)	68,07%	69,53%
Operationele marge voor belastingen (Resultaat voor belastingen exclusief Ptf / Vastgoedresultaat)	28,21%	55,50%
Netto courant marge (Netto resultaat exclusief Ptf / Vastgoed resultaat)	28,09%	56,09%
VOORGESTELD DIVIDEND	3,75	3,50

(1) Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend met uitsluiting van 12 912 aandelen in autocontrole.

TOELICHTINGEN BIJ DE RESULTATEN 2014

Nettohuurresultaat

De *huurinkomsten* komen uit op € 18,9 miljoen tegenover € 19,4 miljoen in 2013. Deze teruggang met 2,13% is te wijten aan de negatieve invloed van de tijdens het boekjaar uitgevoerde verkooptransacties en de verschillende opgestarte renovatieprogramma's.

De *met verhuur verbonden kosten* zijn gedaald tot € 0,2 miljoen, met name onder invloed van de waardeverminderingen op handelsvorderingen die een neerwaartse trend vertonen.

Het *nettohuurresultaat* gaat bijgevolg met 1,8% achteruit tot € 18,8 miljoen, tegenover € 19,1 miljoen het jaar voordien.

Vastgoedresultaat

De *huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder* zijn voornamelijk samengesteld uit door de GVV betaalde onroerende voorheffingen en blijven ongewijzigd op € 1,9 miljoen. Overeenkomstig de toepasselijke wetgeving kon een deel van deze voorheffingen (€ 0,7 miljoen) echter verhaald worden op bepaalde huurders (handelszaken, kantoren, rusthuizen). Bijgevolg komt het vastgoedresultaat uit op € 17,7 miljoen, tegenover € 17,8 miljoen een jaar voordien, zijnde een lichte daling met 0,6%.

Vastgoedkosten

De *technische kosten* omvatten de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar en de renovatiekosten. Ze bedragen in totaal € 1,2 miljoen, wat 11,7% meer is dan in 2013 (€ 1,1 miljoen).

De *commerciële kosten* gaan fors achteruit met 52% tot € 0,3 miljoen. Ze omvatten de aan de vastgoedmakers uitbetaalde provisies voor het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten, de gedeelde kosten van plaatsbeschrijvingen, alsook de erelonen van advocaten die werden betaald in het kader van een strikt huurbeheer op portefeuilleniveau.

De *kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen* bedragen € 0,1 miljoen en vertegenwoordigen de kosten die de GVV moet dragen bij huurleegstand.

De *beheerkosten vastgoed* vertegenwoordigen de personeels- en werkingskosten, de honoraria van het

uitvoerend management alsook de vergoedingen van de bestuurders en de betaalde erelonen voor het aan derden uitbestede beheer van diverse panden. Deze kosten gaan met 14,3% omhoog naar € 2,9 miljoen, tegenover € 2,6 miljoen het jaar voordien.

In totaal gaan de *vastgoedkosten* met 4,3% omhoog naar € 4,7 miljoen, tegenover € 4,5 miljoen in 2013.

Operationeel vastgoedresultaat

Het operationele vastgoedresultaat komt uit op € 13,0 miljoen, een teruggang met 2,2% vergeleken met het resultaat van € 13,3 miljoen dat in 2013 werd opgetekend.

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

De *algemene kosten* van de GVV omvatten alle kosten die geen rechtstreeks verband houden met de exploitatie van de gebouwen en het beheer van de vennootschap. Het betreft voornamelijk kosten verbonden aan de beursnotering en aan het bijzondere juridische statuut van de GVV (NYSE Euronext Brussels, controleautoriteit, abonnementstaks bij de FOD Financiën, kosten verbonden aan de wijziging van statuut in GVV enz.), de erelonen van de commissaris, de adviseurs en de erkende vastgoeddeskundige van de GVV. Deze kosten zijn gestegen vergeleken met 2013 en komen uit op € 0,9 miljoen, waarvan € 0,2 miljoen hoofdzakelijk veroorzaakt door de verandering van het statuut van de Vennootschap naar GVV.

Hierdoor wordt een *operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille* geboekt van € 12,1 miljoen, terwijl eind 2013 een resultaat van € 12,4 miljoen werd opgetekend.

Operationeel resultaat

Het *resultaat op de portefeuille* is opnieuw positief en bedraagt € 11,0 miljoen, vergeleken met het resultaat van € 14,9 miljoen dat in 2013 werd geboekt. Dit resultaat van 2014 is niet alleen te verklaren door de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten belope van € 7,0 miljoen (€ 12,4 miljoen in 2013), maar ook door de aanzienlijke gerealiseerde meerwaarden die omhooggaan naar € 4,0 miljoen in 2014 (tegenover € 2,5 miljoen in 2013). Dit opmerkelijke resultaat bewijst opnieuw dat Home Invest Belgium erin slaagt terugkerende meerwaarden te creëren in het belang van haar aandeelhouders. Het *operationeel resultaat*, na verwerking van het resultaat op de portefeuille, komt uit op € 23,0 miljoen, tegenover € 27,3 miljoen in 2013.

Financieel resultaat

De *financiële opbrengsten* ten belope van € 0,1 miljoen omvatten de ontvangen creditinteressen en de vergoeding financiële leasing.

Ondanks de stijging van de gemiddelde financieringskosten gaan de *interestkosten* licht achteruit met 1% als gevolg van de vermindering van de schuldenlast, die daalt van € 124,8 miljoen eind 2013 naar € 113,9 miljoen eind 2014.

De *variëtes in de reële waarde van de financiële activa en passiva* vertegenwoordigen een zuiver latent verlies dat voortvloeit uit het verloop van de reële waarde van het niet-effectieve deel van de afdekkingsinstrumenten in de zin van het IFRS-referentiekader. Deze variëtes gaan van € + 1,5 miljoen naar € -3,1 miljoen.

In totaal komt het *financieel resultaat* (negatief) uit op € -7,1 miljoen.

Nettoresultaat - netto courant resultaat - netto courant resultaat exclusief impact IAS 39 - uitkeerbaar resultaat

Na aftrek van de financiële kosten en belastingen daalt het nettoresultaat van Home Invest Belgium, onder invloed van zuiver latente elementen, met 36,0% van € 24,9 miljoen in 2013 naar € 15,9 miljoen in 2014. Het netto courant resultaat bedraagt € 4,9 miljoen als gevolg van de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (impact IAS 39).

Het netto courant resultaat exclusief impact IAS 39 is een afspiegeling van het operationele winstvermogen van de vennootschap zonder rekening te houden met zuiver

latente factoren, en komt uit op € 8,1 miljoen. Het uitkeerbaar resultaat stijgt met 14,1% van € 11,5 miljoen in 2013 naar € 13,1 miljoen in 2014.

RESULTAATVERWERKING

Het geconsolideerde *uitkeerbaar resultaat* bedraagt € 13,1 miljoen, tegenover € 11,5 miljoen het voorgaande jaar. Dit resultaat heeft betrekking op een gewogen gemiddeld aantal, dividendgerechtigde aandelen dat gelijk is aan 3 101 729 aandelen.

Er werd geen enkel bedrag aan de wettelijke reserve toegevoegd.

Tijdens het boekjaar heeft er zich geen enkele gebeurtenis voorgedaan waardoor het gerechtvaardigd zou zijn voorzieningen aan te leggen in de zin van het IFRS-referentiekader.

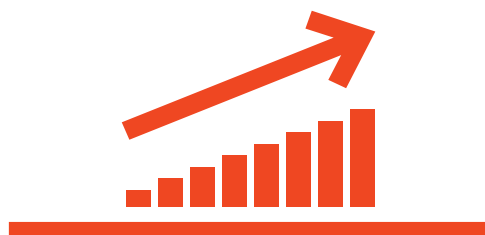
Overeenkomstig artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2004 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, is Home Invest Belgium niet verplicht een dividend uit te keren voor het boekjaar 2014 gezien het feit dat het vereiste minimum van 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (€ 10 507 188,86), wordt beïnvloed door een nettovermindering van de schuldenlast van de vennootschap tijdens het boekjaar ten belope van € 11 769 162,24, zoals blijkt uit de statutaire jaarrekening.

De Raad van Bestuur stelt niettemin de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Home Invest Belgium voor:

- een totaalbedrag van € 4 271 830,37 over te boeken naar de reserves en naar het over te dragen resultaat;

+14,1%

**Uitkeerbaar
resultaat
stijgt tot
€ 13,1 miljoen**



**Dividendstijging
voor het vijftiende
jaar op rij**

- bij wijze van vergoeding van het kapitaal een dividend van € 3,75 per aandeel uit te keren, zijnde € 11 679 904,72.

Volgens de huidige wetgeving is dit dividend onderworpen aan 15% roerende voorheffing. De fiscale behandeling van het dividend wordt nader toegelicht in het hoofdstuk “Permanent document”.

Indien de algemene vergadering het voorgestelde dividend goedkeurt, zal dit vanaf 15 mei 2015 betaalbaar worden gesteld door automatische storting aan de aandeelhouders op naam en aan de houders van gedematerialiseerde effecten, alsook aan de loketten van BNP Paribas Fortis.

STRUCTUUR - DEELNEMINGEN - EIGEN AANDELEN

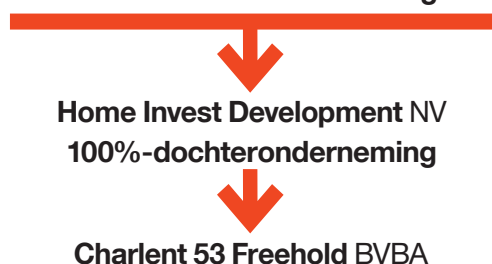
Bij de afsluiting van het boekjaar heeft Home Invest Development NV¹ 12 912 aandelen van Home Invest Belgium in handen.

De GVV heeft haar dochteronderneming Home Invest Development belast met de ontwikkeling van nieuwe projecten voor eigen rekening alsook met het beheer van grootschalige renovatiewerken. Het dagelijks bestuur van Home Invest Development is opgedragen aan drie **gedelegeerd bestuurders**, te weten:

- HIRES Consult BVBA, met dhr. Toon Haverals als vaste vertegenwoordiger;
- ZOU 2 BVBA, met mevr. Sophie Lambrighs als vaste vertegenwoordiger;
- Cocky NV, met dhr. Johan Van Overstraeten als vaste vertegenwoordiger.

(1) Voorheen Home Invest Management genoemd.

Home Invest Belgium NV 100%-dochteronderneming



Op 12 december 2014 heeft de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium de opslorping van Charlent 53 Leasehold BVBA goedgekeurd (zie toelichting hierboven).

RISICOFACTOREN

De risicofactoren worden in een vorig gedeelte van dit financieel jaarverslag beschreven.

Informatie in het kader van artikel 119, punt 6 van het Wetboek van vennootschappen

De heer Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité, beschikt over de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit, zoals voorgeschreven in punt 6 van artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen. Hij heeft inderdaad een universitaire opleiding op financieel gebied gevolgd en beschikt tevens over aantoonbare ervaring in het beheer van vastgoedcertificaten (zie “Corporate Governance-verklaring”).

GEBEURTENISSEN SINDS DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Sinds het einde van het boekjaar heeft geen enkele belangrijke gebeurtenis plaatsgevonden.

VOORUITZICHTEN 2015

Ondanks de onzekerheid vanwege de huidige economische toestand en de gevolgen daarvan voor de activiteiten van Home Invest Belgium, bevestigt de Raad van Bestuur haar vertrouwen in de verdere groei van de resultaten van de vennootschap. De vennootschap heeft bij het begin van 2015 haar activiteiten voortgezet: zoeken naar nieuwe aankoopmogelijkheden, ontwikkelingsprojecten, beheer van de portefeuille en arbitrage. De inkomsten van de vennootschap komen enerzijds van het verhuren van haar gebouwen en anderzijds van de regelmatige selectieve arbitrage van een deel ($\pm 4\%$) van haar portefeuille. De huurmarkt wordt ondersteund door de demografische groei vastgesteld in de grote Belgische steden maar ondervindt hinder van de erg lage inflatie, die zich vertaalt in een niet-indexering van de huren. De koopmarkt wordt ondersteund door de erg lage rentevoeten, die ervoor zorgen dat gezinnen meer kunnen ontlenden.

Corporate governance-verklaring

Deze Corporate governance-verklaring is gebaseerd op de bepalingen van de Belgische Corporate governance-code 2009 ("Code 2009") alsook op die van de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen.

REFERENTIECODE

Het Koninklijk Besluit van 6 juni 2010 heeft de Code 2009 aangewezen als enige toepasselijke code voor beursgenoteerde vennootschappen. De Code 2009 werd gepubliceerd op de website van het Belgisch Staatsblad en is ook te vinden op de website van de Belgische Corporate governance-commissie www.corporategovernancecommittee.be.

Home Invest Belgium sluit zich aan bij de principes van de Code 2009 zonder de bijzonderheden van de vennootschap uit het oog te verliezen. Home Invest Belgium oordeelt alle bepalingen van voormelde Code na te leven met uitzondering van de volgende punten (toepassing van het principe "comply or explain"):

- bepaalde bestuurders werden verkozen voor een duur van meer dan 4 jaar teneinde een goede fasering van de mandaten over de jaren heen te waarborgen (afwijking van het in punt 4.6 neergelegde principe);
- de evaluatie van de individuele bijdrage van elke bestuurder en van de leden van de gespecialiseerde comités ("assessment") gebeurt op heden

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

- de regels inzake vergoeding van het uitvoerend management kunnen afwijken van de aanbevelingen geformuleerd in de Code 2009; zie hierna onder "Vergoedingsverslag" (afwijking van punt 7.18).

Het **Corporate governance-charter** beschrijft de bestuursregels die van toepassing zijn binnen de vennootschap. Dit charter werd opgesteld door de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium en kan geconsulteerd worden op de website van de vennootschap www.homeinvestbelgium.be.

Charter wordt aangevuld door volgende documenten, die er integraal deel van uitmaken:

- het risicobeheersreglement; en
- het interne auditreglement.



Guillaume H. Botermans

De rol van de Raad van Bestuur is de strategie van de vennootschap bepalen en het nemen van de eindbeslissingen over investeringen en desinvesteringen.



BESLISSINGSORGANEN

Raad van Bestuur

Gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2014

In maart 2014 heeft de Raad van Bestuur, op voordracht van het benoemings- en remuneratiecomité, de laatste hand gelegd aan de aanwerving van de nieuwe CEO. Mevrouw Sophie Lambrighs werd gecoöpteerd als bestuurder en gedelegeerd bestuurder, en benoemd tot effectieve leider bij beslissing van de Raad van Bestuur van 22 juli 2014. Haar benoeming werd definitief bevestigd op de Buitengewone algemene vergadering van de vennootschap die plaatsvond op 25 september 2014. De FSMA heeft haar benoeming goedgekeurd per brief van 27 augustus 2014.

Hiermee krijgt de vennootschap haar vierde effectieve leider. **De heren Jean-Luc Colson (CFO), Filip Van Wijnendaele (COO) en Alexander Hodac (CCO)** blijven verder op post naast **mevrouw Sophie Lambrighs (CEO)**.

De heer Wim Aourousseau werd op 12 februari 2014 gecoöpteerd door de Raad van Bestuur om het bestuurdersmandaat van de heer Guy Van Wymersch-Moons te voltooien.

Op de gewone algemene vergadering van 6 mei 2014 werd beslist:

- het bestuurdersmandaat van **de heer Liévin Van Overstraeten** te verlengen voor een periode van 4 jaar

die eindigt na de Gewone algemene vergadering die zal plaatsvinden in 2018, aangezien zijn mandaat afloopt op de datum van die Algemene vergadering, en — de benoeming tot bestuurder van **de heer Wim Aourousseau** goed te keuren tot aan de Gewone algemene vergadering van 5 mei 2015.

Huidige samenstelling

De Raad van Bestuur bestaat momenteel uit 7 bestuurders. Van de 6 niet-uitvoerende bestuurders zijn er 3 onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en 3 bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen.

De Raad van Bestuur geeft zich terdege rekenschap van de aanbevelingen die de Belgische Corporate governance-commissie op 11 januari 2011 heeft geformuleerd, alsook van de bepalingen in artikel 518bis van het Wetboek van Vennootschappen, op grond waarvan ten minste één derde van de leden van de Raad van Bestuur van een ander geslacht moet zijn dan dat van de overige leden. De Raad van Bestuur zal het nodige doen om tegen het **boekjaar 2019** daaraan te voldoen. Aangezien het niet mogelijk is gebleken de eerder opgestarte opdracht af te ronden, is het benoemings- en remuneratiecomité aan het onderzoeken of het opportuun is om externe adviseurs aan te stellen met een nieuwe opdracht om kandidaat-bestuurders te zoeken.

Het curriculum vitae van de bestuurders kan als volgt worden samengevat:

1. Guillaume H. Botermans

**Voorzitter,
onafhankelijk bestuurder**



Hij is 53 jaar oud, licentiaat en geaggregeerde in de handels-, consulaire en financiële wetenschappen (Jury ICHEC en Saint-Louis), licentiaat Europese economie (ULB) en heeft verschillende sleutelfuncties vervuld binnen de Paribas-groep, met name op het gebied van het beheer van vastgoedcertificaten; vennoot-zaakvoerder van Arm-Stones Partnership bvba, bestuurder van Pro Materia vzw, bestuurder van Home Invest Development, Paribacert I¹, Paribacert II*, Paribacert III*, Immorente*, Artesimmo*, Arm-Stones Partnership bvba, M2 nv en Gemofi nv.

2. Liévin Van Overstraeten

**Vicevoorzitter, bestuurder
(vertegenwoordiger van de aandeelhouder VOP)**



Hij is 58 jaar oud, licentiaat in de rechten (KULeuven 1982) en licentiaat management PUB (Vlerick 1983). Hij heeft een uitgebreide ervaring in bedrijfsleiding en -management, met name in de vastgoedsector, in sportcentra en in de houtbewerkingsindustrie, in België en in Roemenië. Hij is gedelegeerd bestuurder van VOP nv, en bestuurder van Immovo nv, Sippelberg nv, Rolem Belgium nv, Cocky nv, Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg S.A., Burgerlijke Maatschap

Van Overstraeten, Burgerlijke Maatschap BMVO 2014, Robelproduct S.A.R.L.* (Roemenië), Robel Doors S.A.R.L.* (Roemenië), Belconstruct S.A.R.L.* (Roemenië), Immorobel S.A.R.L.* (Roemenië), C&C S.A.R.L.* (Roemenië)².

Inmiddels is de vennootschap Robel Doors S.A.R.L. waarvan de heer Liévin Van Overstraeten respectievelijk bestuurder was en een vennootschap vertegenwoordigde die een bestuurdersmandaat uitoefende, failliet gegaan. Niettemin blijkt uit het door de vereffenaar verrichte onderzoek, zoals bevestigd in zijn schrijven van 7 februari 2014, dat niets erop wijst dat de vennootschap of haar bestuurders onregelmatigheden zouden hebben begaan. De schuldeisers hebben bovendien geen enkele rechtszaak ingesteld tegen de bestuurders. Deze vennootschap is failliet gegaan in 2010 tegen de achtergrond van de internationale financiële crisis. Tot op heden is het faillissement nog steeds niet afgerond.

3. Sophie Lambrighs

**Gedelegeerd bestuurder,
effectieve leider**



Zij is 43 jaar oud en in het bezit van een masterstitel burgerlijke bouwkunde (ULB), en van een Executive Master's Degree in Management (ULB). Zij begon haar carrière in de bouwsector, waar zij functies uitoefende in verband met het ontwerp van gebouwen en kunstwerken (bij Spie, BGroup en Ergon); zij heeft diverse sleutelposten bekleed in de vastgoedsector bij de ondernemingen Axa Belgium, Immobel en Retail Estates. Zij was tevens docente aan de ULB. Zij is bestuurder bij Retail Estates*, Parc de l'Alliance nv*, Immobilière de Corroye-le-Granbonpré cvba*, Gateway nv*, Greendog nv*, en van diverse vastgoeddochters van Axa Belgium nv³. Zij is zaakvoerder van Zou2 bvba, gedelegeerd bestuurder van Home Invest Development en bestuurder van Immobel².

4. Wim Aourousseau

Bestuurder

(vertegenwoordiger van de aandeelhouder AXA)



Hij is 43 jaar oud, licentiaat toegepaste economische wetenschappen (UA) en financieel analist (ICHEC). Hij beschikt over een ruime ervaring in het beheer van onroerend goed en bedrijfsmanagement, met name in de Belgische bank- en verzekeringssector. Hij bekleedt momenteel de functie van Chief Investment Officer (CIO) bij Axa Belgium.

5. Koen Dejonckheere

**Onafhankelijk
bestuurder**



Hij is 46 jaar oud, heeft een diploma burgerlijk ingenieur (Gent) en behaalde een MBA (IEFSI-ECHEC, Lille-France). Hij is CEO van Gimv nv, Noorderman nv, Invest at Value nv en bestuurder van Capman Plc (Finland), TDP nv, AZ Delta vzw (hospital group), Roularta nv/sa, Enternext nv, Belgian Venturing Association vzw/asbl, Biotechfonds Vlaanderen nv/GIMV Arkiv Technology Fund NV/Voka-VEV. Hij is eveneens lid van het directiecomité van het VBO-FEB².

6. Eric Spiessens

**Onafhankelijk
bestuurder**



Hij is 54 jaar oud, licentiaat sociologie (KULeuven), geaggregeerde van het secundair onderwijs, ingenieur sociale wetenschappen (KULeuven). Hij heeft diverse sleutelfuncties uitgeoefend, met name in de groep ARCO. Hij is lid van het directiecomité van Auxipar nv en bestuurder van Gimv nv*, Auxipar nv, VEH cvba, Publigas cvba, Aspiravi nv, DG Infra+ nv*, EPC cvba, Sint-Jozefskredietmaatschappij nv, Livingstones cvba².

7. Johan Van Overstraeten

Bestuurder

(vertegenwoordiger van de aandeelhouder VOP)



Hij is 53 jaar oud en beschikt over een ruime ervaring in bedrijfsleiding en -management, met name in de vastgoedontwikkelingssector. Hij is bestuurder van VOP nv, Immovo nv, Sippelberg nv, Rolem Belgium nv, Cocky nv, Stavos Luxembourg nv (groothertogdom Luxemburg), Stichting Administratiekantoor Stavos nv (Nederland), Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, Burgerlijke Maatschap BMVO 2014 en is als vaste vertegenwoordiger van Cocky bvba gedelegeerd bestuurder van Home Invest Development².

(1) De vervallen mandaten zijn aangeduid met een sterretje.

(2) Dit betreft de mandaten die de laatste 5 jaren werden uitgeoefend door de bestuurders.

(3) Vepar nv*, Transga nv*, La Tourmaline nv*, Cornaline House nv*, Beran nv*, Sodimoo nv*, Leg II Meer bvba*, Zaventem Properties nv*, Cabesa nv*, Brustar One nv*, Marina Building nv*, Messancy Réalisation nv*, Royaner nv*, Immobilière du Park Hotel nv*, Royawyn nv*, Mucc nv*, Wetinvest III nv*, Blauwe Toren nv*, Parc Louise nv*, Leg II Meer 15 nv*, Lex 65 nv*, Leg II Meer 22-23 nv*, Immo Instruction nv*, Instruction nv*, Treves Leasehold nv*, Treves Freehold nv*, Water-leau nv*, Evers Freehold nv*, Immo Jean Jacobs nv*, QB19 nv*, Immo RAC Hasselt nv*, Parc Léopold nv*.

...of hoe we erin slagen om te blijven groeien en waarde te creëren.

Samenstelling van de Raad van Bestuur op 31 december 2014

Naam	Functie	Datum van de eerste benoeming	Einde van het mandaat	Kantooradres	Aanwezigheidspercentage op bijeenkomsten van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2014
Guillaume H. Botermans	Voorzitter	2 mei 2007	Gewone algemene vergadering te houden in 2016	Arm-Stones Partnership SPRL, avenue Louise 505, 1050 Bruxelles	92,86%
Liévin Van Overstraeten	Bestuurder	23 mei 2008	Gewone algemene vergadering te houden in 2018	VOP nv, Sippelberglaan 3, 1080 Brussel	100%
Sophie Lambrighs	Gedelegeerd bestuurder	22 juli 2014	Gewone algemene vergadering te houden in 2018	Home Invest Belgium nv, Woluwelaan 60, bus 4, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe	100%
Wim Aourousseau	Bestuurder	12 februari 2014	Gewone algemene vergadering te houden in 2015	Axa Belgium nv, Vorstlaan 25, 1170 Brussel	61,45%
Koen Dejonckheere	Bestuurder	3 mei 2011	Gewone algemene vergadering te houden in 2015	Gimv nv, Karel Oomsstraat 37, 2018 Antwerpen	92,86%
Eric Spiessens	Bestuurder	3 mei 2011	Gewone algemene vergadering te houden in 2015	ACW, Haachtsesteenweg 579, 1030 Brussel	92,86%
Johan Van Overstraeten	Bestuurder	18 augustus 2010	Gewone algemene vergadering te houden in 2015	VOP NV, Sippelberglaan 3, 1080 Brussel	100%



→ Van links naar rechts: Eric Spiessens, Liévin Van Overstraeten, Johan Van Overstraeten, Sophie Lambrighs, Koen Dejonckheere, Guillaume H. Botermans, Wim Aourousseau.

Activiteitenverslag van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur handelt in het vennootschapsbelang (hetgeen inhoudt dat andere belangen dan uitsluitend deze van de aandeelhouders in aanmerking moeten worden genomen door de vennootschap zoals de belangen van de cliënten en van de gebruikers van de onroerende goederen).

Zijn rol bestaat uit de volgende taken:

- bepalen van de strategie van de vennootschap en het nemen van de eindbeslissingen over investeringen en desinvesteringen;
- opstellen van de halfjaar- en jaarrekeningen van de GVV, alsook van het financiële halfjaar- en jaarverslag en alle tussentijdse verklaringen;
- toezien op de stiptheid, juistheid en transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, financieel analisten en het grote publiek;
- goedkeuren van fusieverslagen, beslissen over de aanwending van het toegestane kapitaal en bijeenroepen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders;
- delegeren van het dagelijks bestuur aan het management, dat regelmatig aan de Raad van Bestuur verslag uitbrengt over zijn bestuur, en voorleggen van een jaarbudget alsook van een kwartaalstaat.

Naast de uitvoering van de hierboven vermelde algemene opdrachten heeft de Raad van Bestuur zich het afgelopen boekjaar uitgesproken over verschillende dossiers, waaronder met name:

- analyse en goedkeuring van investerings- en desinvesteringdossiers;
- studie en keuze van de richtsnoeren voor de ontwikkeling, de diversificatie en de strategie van Home Invest Belgium rekening houdend met de programmawet van 27 december 2012;
- herfinanciering van de schuld, diversificatie van de financieringsbronnen, beleid inzake afdekking van het renterisico;
- de samenstelling van de Raad van Bestuur en zijn verschillende comités;
- het plan voor de opvolging van de CEO;
- de omzetting van het statuut van vastgoedbevak in GVV;
- de interne organisatie van de GVV.

De Raad van Bestuur komt minstens zeven keer per jaar bijeen en verder telkens wanneer dat noodzakelijk is in het kader van een specifieke of uitzonderlijke operatie.

Tijdens het boekjaar 2014 is de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium 14 keer bijeengekomen.

De regels inzake quorum en besluitvorming zijn vastgesteld in artikelen 17 en 18 van de statuten van de vennootschap:

- Overeenkomstig artikel 17 van de statuten, “kan de Raad van Bestuur, behalve in geval van overmacht, slechts geldig beraadslagen en beslissingen nemen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen, die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen, op voorwaarde dat ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn”.
- Artikel 18 bepaalt het volgende: “Behoudens in uitzonderlijke gevallen, kan de beraadslaging en de stemming slechts betrekking hebben op de punten opgenomen in de agenda. Elk besluit van de Raad van Bestuur wordt genomen met een absolute meerderheid der stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders en, bij onthouding van een of meer onder hen, met de meerderheid van de andere stemgerechtigde bestuurders.
- In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal”.

GESPECIALISEERDE COMITÉS

De verantwoordelijkheden en de werking van de gespecialiseerde comités die zijn opgericht binnen de Raad van Bestuur, worden nader toegelicht in het Corporate governance-charter van Home Invest Belgium. Dit charter kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap www.homeinvestbelgium.be.

Investeringscomité

Het Investeringscomité is voornamelijk belast met de selectie, de analyse en de voorbereiding van investerings- en desinvesteringsdossiers; de Raad van Bestuur blijft echter verantwoordelijk voor de definitieve goedkeuring van deze dossiers.

Het Investeringscomité is het afgelopen boekjaar 8 keer bijeengekomen en was samengesteld uit de volgende personen:

- **Johan Van Overstraeten**, voorzitter van het investeringscomité, bestuurder; aanwezigheid op de bijeenkomsten van het comité tijdens het boekjaar: 8/8
- **Sophie Lambrighs**, gedelegeerd bestuurder; aanwezigheid op de bijeenkomsten van het comité tijdens het boekjaar: 5/5
- **Guillaume H. Botermans**, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op de bijeenkomsten van het comité tijdens het boekjaar: 8/8
- **Alain Verheulpen**, vertegenwoordiger van AXA Belgium; aanwezigheid op de bijeenkomsten van het comité tijdens het boekjaar: 8/8

Auditcomité

Ondanks het feit dat Home Invest Belgium voldoet aan 2 van de 3 uitzonderingscriteria die zijn vastgelegd in artikel 526bis, § 3 van het Wetboek van Vennootschappen¹ en bijgevolg niet verplicht is een Auditcomité in te stellen, heeft de Raad van Bestuur van de GVV toch beslist een Auditcomité op te richten.

Het Auditcomité is het afgelopen boekjaar 4 keer bijeengekomen en was samengesteld uit de volgende personen:

- **Eric Spiessens**, bestuurder en voorzitter van het Auditcomité; aanwezigheid op de bijeenkomsten van het comité tijdens het boekjaar: 4/4

- **Guillaume H. Botermans**, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op de bijeenkomsten van het comité tijdens het boekjaar: 4/4
- **Liévin Van Overstraeten**, bestuurder; aanwezigheid op de bijeenkomsten van het comité tijdens het boekjaar: 4/4

De commissaris van de GVV heeft 3 bijeenkomsten van het Auditcomité in 2014 bijgewoond.

De voornaamste opdrachten van het Auditcomité zijn:

- financiële rapportering, met name bestaande uit de opvolging van de integriteit en de juistheid van de becijferde informatie en de relevantie van de toegepaste boekhoudnormen;
- evaluatie van de interne controle- en risicobeheersystemen;
- opvolging van de wettelijke controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen, met inbegrip van de opvolging van de door de commissaris geformuleerde vragen en aanbevelingen.

Activiteitenverslag

Gedurende het boekjaar 2014 werden met name de volgende punten behandeld:

- driemaandelijks controle van de rekeningen en van de evaluatie van de portefeuille;
- herfinanciering van de schuld, diversificatie van de financieringsbronnen en afdekkingsbeleid van het renterisico;
- ontwikkeling van de huurleegstand;
- gevolgen van de integratie van het technische beheer van de gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- opvolging van de aanbevelingen van de commissaris omtrent de controle van de interne procedures;
- computerplatform van de vennootschap en computerbeveiliging.

Benoemings- en remuneratiecomité

Binnen Home Invest Belgium werd één enkel comité opgericht dat de bevoegdheden inzake benoeming en remuneratie centraliseert.

Dit Benoemings- en remuneratiecomité is het afgelopen boekjaar 3 keer bijeengekomen en was samengesteld uit de volgende personen:

- **Guillaume H. Botermans**, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité; aanwezigheid op de bijeenkomsten van het comité tijdens het boekjaar: 3/3

(1) Het gemiddeld aantal werknemers is inderdaad lager dan 250 personen in het volledig boekjaar 2014 en het netto jaarlijks omzetcijfer van het boekjaar 2014 ligt lager dan € 50 miljoen.

- **Eric Spiessens**, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op de bijeenkomsten van het comité tijdens het boekjaar: 3/3
- **Liévin Van Overstraeten**, bestuurder; aanwezigheid op de bijeenkomsten van het comité tijdens het boekjaar: 3/3

Het benoemings- en remuneratiecomité brengt regelmatig verslag uit aan de Raad van Bestuur over de uitoefening van haar taken. Het comité staat de Raad van Bestuur bij in alle aangelegenheden die te maken hebben met de samenstelling van de Raad van Bestuur (aantal leden, bevoegdheden, “gender diversification”) en van de gespecialiseerde comités, en buigt zich over de remuneratie van de bestuurders en de leden van het management van de GVV.

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

- het opstellen van het profiel van de bestuurders en directieposten van de GVV en formuleren van standpunten en aanbevelingen met betrekking tot de kandidaten;
- het formuleren van voorstellen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het management;
- het evalueren van de prestatiedoelstellingen die verbonden zijn aan de individuele remuneratie van de gedelegeerd bestuurder en het management;
- het voorbereiden van het remuneratieverslag overeenkomstig artikel 96, § 3 van het Wetboek van Vennootschappen, om dit vervolgens in de Corporate governance-verklaring op te nemen, en verstrekken van nadere toelichting bij dit verslag op de Jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders.

Activiteitenverslag

Tijdens het boekjaar 2014 is het Benoemings- en remuneratiecomité voornamelijk bijeengekomen om de volgende punten te bespreken:

- het verloop van de samenstelling van de Raad van Bestuur en “gender diversification”;
- het plan voor de opvolging van de CEO;
- prestatiebeoordeling van de leden van het management voor 2013 en vaststelling van hun variabele vergoeding voor dat boekjaar;
- bepaling van de individuele doelstellingen van de leden van het management voor het boekjaar 2014.



→ Florida (Waterloo)



→ Erainn



→ Giotto



→ Charles Woeste

...of hoe we erin slagen om te blijven groeien en waarde te creëren.

Overzichtstabel van de huidige samenstelling van de Raad van Bestuur en de comités:

Naam	Raad van Bestuur	Investeringscomité	Auditcomité	Benoemings- en remuneratiecomité
Guillaume H. Botermans	Voorzitter Onafhankelijk bestuurder	Lid	Lid	Voorzitter
Liévin Van Overstraeten	Vicevoorzitter Bestuurder	-	Lid	Lid
Sophie Lambrighs	Gedelegeerd bestuurder	Lid	-	-
Wim Arousseau	Bestuurder	-	-	-
Koen Dejonckheere	Onafhankelijk bestuurder	-	-	-
Eric Spiessens	Onafhankelijk bestuurder	-	Voorzitter	Lid
Johan Van Overstraeten	Bestuurder	Voorzitter	-	-
Alain Verheulpen*	-	Lid	-	-

* Vertegenwoordiger van Axa Belgium NV.

Ereleden van de Raad van Bestuur:

Michel Pleeck	Erevoorzitter
Guy Van Wymersch-Moons	Erevoorzitter
Xavier Mertens	Gedelegeerd erebestuurder
Luc Delfosse	Onafhankelijk erebestuurder

MANAGEMENT

De Raad van Bestuur wordt bijgestaan door het management dat de door de Raad van Bestuur vastgestelde strategie ten uitvoer legt en daarover verslag uitbrengt aan de Raad van Bestuur.

Samenstelling

De leden van het management van Home Invest Belgium zijn:

- Sophie Lambrighs, Chief Executive Officer (CEO);
- Ylkatt bvba, vertegenwoordigd door de heer Jean-Luc Colson, Chief Financial Officer (CFO);
- AHO Consulting bvba, vertegenwoordigd door de heer Alexander Hodac, Chief Commercial Officer (CCO);
- FWW Consult bvba, vertegenwoordigd door de heer Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer (COO);
- HIRES Consult bvba, vertegenwoordigd door de heer Toon Haverals, Chief Development Officer (CDO).

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

Jean-Luc Colson¹ Chief Financial Officer



Hij is 40 jaar oud en behaalde een grauaat boekhouding (HEMES Sainte Marie). Hij heeft diverse financiële functies uitgeoefend, met name bij Axa Belgium, ING Real Estate en Home Invest Development².

Filip Van Wijnendaele³ Chief Operating Officer



Hij is 38 jaar oud en licentiaat/en geaggregeerde in de handels- en consulaire wetenschappen (HUB), Gediplomeerde in de Aanvullende Studies (GAS) Zakelijke Taalbeheersing (KULeuven) en behaalde een postgraduaat in de vastgoedkunde (KULAK). Hij heeft diverse sleutelfuncties bekleed, met name bij Immobiliën Hugo Ceusters en in de Vennootschap van commerciële centra van België (SCCB).

Alexander Hodac⁴ Chief Commercial Officer



Hij is 34 jaar oud en in het bezit van een diploma handelsingenieur (Solvay/VUB). Voorheen was hij Senior Manager bij Deloitte Corporate Finance-Real Estate.

Toon Haverals⁵ Chief Development Officer



Hij is 32 jaar oud en behaalde een masterstitel Burgerlijk ingenieur-architectuur (KUL) alsook een Executive Master's Degree in Real Estate Management (AMS). Hij was werkzaam als ingenieur speciale technieken in een ingenieursbureau, als projectarchitect in diverse architectenbureaus en als projectmanager bij de vastgoedontwikkelaar Extensa nv voor residentiële projecten.

(1) Als vaste vertegenwoordiger van Ylkatt bvba.
(2) Voorheen Home Invest Management genoemd.
(3) Als vaste vertegenwoordiger van AHO Consulting bvba.

(4) Als vaste vertegenwoordiger van FWV Consult bvba.
(5) Als vaste vertegenwoordiger van HIRES Consult bvba.

De leden van het management worden voor de uitoefening van hun taken bijgestaan door de operationele teams van Home Invest Belgium en Home Invest Development. Zij kunnen ook een beroep doen op de bestuurders om te profiteren van hun deskundigheid en, in voorkomend geval, op externe adviseurs binnen de door de Raad van Bestuur vastgelegde grenzen. Voorts kunnen zij zich laten bijstaan door het auditcomité voor alle kwesties waarvoor dit comité bevoegd is.

De leden van het management voeren hun taken uit onder de verantwoordelijkheid en het toezicht van de Raad van Bestuur, waaraan zij regelmatig rekenschap en verantwoording afleggen.

Minstens eenmaal per jaar brengt de CEO verslag uit aan de Raad van Bestuur, aan de commissaris en aan de FSMA over de uitoefening van de onafhankelijke controlefuncties, over de belangrijkste risico's die het afgelopen jaar in kaart werden gebracht en over de getroffen maatregelen om die risico's tegen te gaan. Met het oog op de bepaling van hun variabele vergoeding worden de leden van het management onderworpen aan een jaarlijkse formele evaluatie door het benoemings- en remuneratiecomité op basis van de bij het begin van het jaar vastgestelde doelstellingen en criteria.

UITVOEREND MANAGEMENT

Home Invest Belgium heeft een uitvoerend management aangesteld in de zin van artikel 14 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen. De verantwoordelijkheden en de werking van het uitvoerend management worden nader toegelicht in het Corporate governance-charter van Home Invest Belgium. Dit charter kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap www.homeinvestbelgium.be.

Tijdens het boekjaar 2013 heeft Xavier Mertens, gewezen Chief Executive Officer (CEO) van de vennootschap, aangekondigd dat hij beslist heeft de vennootschap met ingang van 15 januari 2014 te verlaten; hij heeft zijn verdere medewerking toegezegd tijdens de overgangsfase tot in mei 2014.

Het uitvoerend management is samengesteld uit de volgende personen:

	Sophie Lambrighs CEO	Jean-Luc Colson CFO¹	Alexander Hodac CCO²	Filip Van Wijnendaele COO³
Aantal aangehouden aandelen van Home Invest Belgium	Nihil	Nihil	Nihil	Nihil
Andere mandaten⁴	De andere mandaten van mevrouw Sophie Lambrighs werden hierboven vermeld.	Haar vaste vertegenwoordiger, Jean-Luc Colson, is bestuurder geweest van Home Invest Development*.	Nihil	Bestuurder van Home Invest Development nv en van Charlent 53 Freehold bvba. Haar vaste vertegenwoordiger, Filip Van Wijnendaele, heeft een mandaat bekleed als lid van het directiecomité bij Immobiliën Hugo Ceusters nv*.

* Het kantooradres van de leden van het uitvoerend management is de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

(1) Als vaste vertegenwoordiger van Ylkatt bvba.

(2) Als vaste vertegenwoordiger van AHO Consulting bvba.

(3) Als vaste vertegenwoordiger van FVW Consult bvba.

(4) Het betreft mandaten die de afgelopen vijf jaar door de leden van het uitvoerend management werden uitgeoefend. De vervallen mandaten zijn aangeduid met een sterretje.



→ Van links naar rechts: Filip Van Wijnendaele, COO - Toon Haverals, CDO - Sophie Lambrighs, CEO - Jean-Luc Colson, CFO - Alexander Hodac, CCO.

REMUNERATIEVERSLAG

Het remuneratieverslag werd op 25 maart 2014 goedgekeurd door de Raad van Bestuur en houdt rekening met de door het benoemings- en remuneratiecomité geformuleerde aanbevelingen. Dit verslag bevat de informatie die wordt aanbevolen in de Belgische Corporate governance-code (editie 2009) alsook in artikel 96, § 3, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen, dat daarin werd ingevoerd door de wet van 6 april 2010.

Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

De heer Guillaume H. Botermans ontving:

- 1) een buitengewone vaste vergoeding van € 10 000 als vergoeding voor de functie van ad-interimvoorzitter van de Raad van Bestuur van de vennootschap die hij in 2013 heeft uitgeoefend na het ontslag van de voorzitter van de Raad van Bestuur;
- 2) een vaste vergoeding van € 10 000 per maand, *pro rata temporis*, met ingang van 1 januari 2014 tot en met 15 juni 2014 (datum waarop mevrouw Sophie Lambrighs in functie treedt) als vergoeding voor de uitoefening van de functie van ad-interimvoorzitter van de Raad van Bestuur van de vennootschap.

De heer Guillaume H. Botermans ontvangt een forfaitaire vaste vergoeding van € 80 000 per jaar, *pro rata temporis*, voor de uitoefening van de functie van

voorzitter van de Raad van Bestuur van de vennootschap alsook voor andere prestaties die hij binnen de vennootschap heeft uitgevoerd (waaronder presentiegeld voor het bijwonen van de bijeenkomsten van de Raad van Bestuur en de comités alsook terugbetalingen van de voor de uitoefening van zijn mandaat gemaakte uitgaven), vanaf 16 juni 2014 tot op de datum waarop zijn functie als voorzitter van de Raad van Bestuur van de vennootschap eindigt.

De heer Guillaume H. Botermans heeft voor 2014 een remuneratie ontvangen van in totaal € 108 333 (€ 65 000 als ad-interimvoorzitter van de Raad van Bestuur en € 43 333 als voorzitter van de Raad van Bestuur).

Geen enkele andere niet-uitvoerende bestuurder krijgt enige vaste of variabele remuneratie, van welke aard dan ook. Niettemin mogen zij onkostennota's indienen voor de bij de uitoefening van hun mandaat gemaakte uitgaven.

De niet-uitvoerende bestuurders hebben recht op presentiegeld voor de bijeenkomsten van de Raad van Bestuur en van de verschillende gespecialiseerde comités. Het afgelopen boekjaar bedroeg dit presentiegeld € 1 000 per vergadering van de Raad van Bestuur en € 500 per vergadering van een gespecialiseerd comité. Deze vergoedingen worden niet toegekend aan de leden van het uitvoerend management die deze vergaderingen bijwonen.

Remuneraties en presentiegeld van de niet-uitvoerende bestuurders voor het boekjaar 2014:

In €	Home Invest Belgium				Home Invest Development	Totaal
	Raad van Bestuur	Investerings-comité	Auditcomité	Benoemings- en remuneratie-comité	Raad van Bestuur	
Guillaume H. Botermans	108 333 (remuneratie als ad-interimvoorzitter tot 15 juni 2014 en als voorzitter van de Raad van Bestuur vanaf 16 juni 2014)				1 200	109 533
Liévin Van Overstraeten	14 000	-	2 000	1 500	-	17 500
Wim Aourousseau	8 000	-	-	-	-	8 000
Koen Dejonckheere	13 000	-	-	-	-	13 000
Eric Spiessens	13 000	-	2 000	1 500	-	16 500
Johan Van Overstraeten	14 000	4 000	-	-	-	18 000
Cocky nv	-	-	-	-	1 200	1 200
Totaal bestuurders	170 333	4 000	4 000	3 000	2 400	183 733

Remuneratie van het Uitvoerend management gedurende het boekjaar 2014

Basisprincipe: een billijke basisremuneratie, rekening houdend met het gewicht van de functie, het vereiste kennisniveau, het belang van de vennootschap, verhoogd met een aan een bovengrens gebonden variabele remuneratie die afhankelijk is van de bereikte resultaten ten opzichte van de overeengekomen doelstellingen. De variabele remuneratie wordt bepaald volgens – indien mogelijk meetbare – evaluatiecriteria die de Raad van Bestuur bij het begin van het boekjaar heeft vastgesteld op advies van het Benoemings- en remuneratiecomité. Rekening houdend met de financiële staten van het afgesloten boekjaar beoordeelt de Raad van Bestuur op advies van het Benoemings- en remuneratiecomité en bij het begin van het daaropvolgende boekjaar in welke mate de evaluatiecriteria werden verwezenlijkt.

Relatief belang van de verschillende bestanddelen van de remuneratie: de Raad van Bestuur legt een bovengrens vast voor de variabele remuneraties die aan elk lid van het Uitvoerend management worden toegekend. Behoudens die welke aan de Gedelegeerd bestuurder

worden toegekend, worden geen *prestatiebonussen* toegekend in aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven.

Remuneratie van de Gewezen gedelegeerd bestuurder, Xavier Mertens, van wie het ontslag is ingegaan op 15 januari 2014

Overeenkomstig de contractuele bepalingen bedroeg het saldo van de remuneratie die in de loop van het boekjaar 2014 aan de heer Xavier Mertens werd uitbetaald € 466 988,26.

Remuneratie van de huidige Gedelegeerd bestuurder, mevrouw Sophie Lambrighs

De tussen de vennootschap en mevrouw Sophie Lambrighs gesloten overeenkomst voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen, ten belope van € 122 000 voor 2014 alsook in een variabele remuneratie die kan gaan van 0% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

Haar variabele remuneratie wordt bepaald op basis van de volgende criteria:

- de bezettingsgraad van het vastgoed in portefeuille;
- de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille;
- de tenuitvoerlegging van de andere strategische beleidslijnen die door de Raad van Bestuur werden vastgesteld;
- het “corporate management” in het algemeen; en
- de communicatie naar de buitenwereld.

Mevrouw Lambrighs heeft ook recht op een groepsverzekering (die voorziet in een jaarpremie ten bedrage van € 9 500 voor 2014) alsook op prestatiebonussen in aandelen, aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven, te weten:

- op voorwaarde dat mevrouw Sophie Lambrighs haar functie nog uitoefent ten bate van de vennootschap op de derde verjaardag van de datum van infunctietreding (of de eerstvolgende werkdag), heeft zij recht op de toekenning van 1 200 aandelen van de vennootschap of kan zij bij wijze van alternatief de vennootschap verzoeken om uitbetaling in geld van de tegenwaarde van deze aandelen (tegen de slotkoers daags vóór de derde verjaardag van de datum van infunctietreding, of daags vóór de eerstvolgende werkdag).
- Op voorwaarde dat zij op dat ogenblik nog haar functie uitoefent ten bate van de vennootschap heeft mevrouw Lambrighs ook recht op:
 - in 2016, het bedrag van de dividenden die de vennootschap voor het boekjaar 2015 heeft vastgesteld met betrekking tot 400 aandelen van de vennootschap;
 - in 2016, het bedrag van de dividenden die de vennootschap voor het boekjaar 2015 heeft vastgesteld met betrekking tot 800 aandelen van de vennootschap;
 - in 2017, het bedrag van de dividenden die de vennootschap voor het boekjaar 2016 heeft vastgesteld met betrekking tot 1 200 aandelen van de vennootschap.

Mevrouw Lambrighs krijgt bovendien een gsm en heeft recht op terugbetaling van de gsm-kosten alsook van de voor rekening van de GVV gemaakte kosten.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding:

De tussen mevrouw Sophie Lambrighs en de vennootschap gesloten overeenkomst bepaalt dat de vennootschap bij verbreking van de overeenkomst harerzijds een opzeggingstermijn van zes (6) maanden in acht

dient te nemen, welke ingaat op de eerste dag van de maand volgend op de kennisgeving van de verbreking. Het staat de vennootschap vrij naar eigen goeddunken deze opzeggingstermijn (voor het geheel of ten dele) te vervangen door de betaling van een vergoeding waarvan het bedrag wordt bepaald op basis van de vaste remuneratie voor een periode overeenstemmend met zes (6) volledige dienstmaanden of met de resterende duur van de lopende opzeggingstermijn.

Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate governance-code.

De overeenkomst die werd gesloten tussen de dochteronderneming Home Invest Development en Zou2 bvba, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, mevrouw Sophie Lambrighs, voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijks termijnen, ten belope van € 100 000 voor 2014 alsook in een variabele remuneratie die kan gaan van 0% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar. Deze bedragen zijn in principe onderworpen aan btw. Niettemin zijn de prestaties van rechtspersonen die optreden als bestuurder op grond van een administratieve tolerantie vrijgesteld van btw. Haar variabele remuneratie wordt bepaald op basis van de volgende criteria:

- de naleving van de tijdschema's voor projectontwikkelingen;
- de naleving van de budgetten van de werken;
- de uitbouw van het ontwikkelingsteam.

Voor 2014 heeft Zou2 bvba uitzonderlijk een eenmalige buitengewone remuneratie ontvangen van € 20 000 (exclusief btw).

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil.

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

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding:

Home Invest Development dient bij verbreking van de overeenkomst harerzijds een opzeggingstermijn van zes (6) maanden in acht te nemen, die ingaat op de eerste dag van de maand volgend op de kennisgeving van de verbreking. Het staat Home Invest Development vrij naar eigen goeddunken deze opzeggingstermijn (voor het geheel of ten dele) te vervangen door de betaling van een vergoeding waarvan het bedrag wordt bepaald op basis van de vaste remuneratie voor een periode overeenstemmend met zes (6) volledige dienstmaanden of met de resterende duur van de lopende opzeggingstermijn. Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate governance-code.

Remuneratie van de Chief Financial Officer (CFO), Jean-Luc Colson

(in het kader van een op 21 januari 2010 met Ylkatt bvba gesloten ondernemingsovereenkomst)

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen en in een variabele remuneratie die kan gaan van 5% tot 16% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

Hij krijgt bovendien een gsm en heeft recht op terugbetaling van de gsm-kosten alsook van de voor rekening van de GVV gemaakte kosten.

Zijn variabele remuneratie wordt vastgesteld door tijdens het desbetreffende boekjaar de volgende criteria toe te passen:

- de versnelling van het verkoopproces van gebouwen;
- het beheer van de onbetaalde huurgelden (wanbetalingen);
- het toezicht op het administratieve beheer van
- het personeel en de IT-organisatie, de interne rapportering en de rapportering aan de Raad van Bestuur;
- de controle van de operationele marge;
- de groei van de vastgoedportefeuille.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil.

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

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: bij verbreking van de overeenkomst door de GVV voorziet de met Ylkatt bvba gesloten ondernemingsovereenkomst in een opzeggingstermijn van negen maanden, te vermeerderen met een verbrekingsvergoeding van drie maanden.

De opzeggingstermijn kan vervangen worden door een opzegvergoeding voor een bedrag dat in verhouding staat tot de resterende duur van de opzeggingstermijn. De verbrekingsvergoeding van drie maanden wordt vermeerderd met één halve maand per dienstjaar, zonder in totaal negen maanden te mogen overschrijden. Bij de berekening van deze vergoeding wordt zowel met de vaste als met de variabele remuneratie rekening gehouden.

Deze contractuele bepalingen kunnen ¹ afwijken van de ter zake geldende aanbevelingen, zoals die vermeld staan in de Belgische Corporate governance-code.

Gelet op het remuneratieniveau, de opgedane ervaring en de anciënniteit, is de Raad van Bestuur niettemin van oordeel dat deze bepalingen evenwichtig zijn.

Remuneratie van de Chief Operating Officer (COO), Filip Van Wijnendaele

(in het kader van een op 5 maart 2011 met FWW Consult bvba gesloten ondernemingsovereenkomst)

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen en in een variabele remuneratie die kan gaan van 5% tot 16% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

Hij krijgt bovendien een gsm en heeft recht op terugbetaling van de gsm-kosten alsook van de voor rekening van de GVV gemaakte kosten.

Zijn variabele remuneratie wordt vastgesteld door tijdens het desbetreffende boekjaar de volgende evaluatiecriteria toe te passen:

- het beheer van de bezettingsgraad;
- de coaching van het team "property management" (administratief, commercieel en technisch beheer);
- de uitvoering van het verkoopbeleid;
- de groei van de vastgoedportefeuille;
- het beheer van de technische kosten;
- de controle van de operationele marge;
- het beheer van de onbetaalde huurgelden (wanbetalingen);
- het toezicht op het administratieve beheer van het personeel en de IT-organisatie, de interne rapportering.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil.

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

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: bij verbreking van de overeenkomst door de GVV voorziet de met FWW Consult bvba gesloten ondernemingsovereenkomst in een opzeggingstermijn van drie maanden te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van hoogstens zes maanden, alsook in een verbrekingsvergoeding van vier maanden, te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van hoogstens zes maanden. Bij de berekening van deze vergoeding wordt zowel met de vaste als met de variabele remuneratie rekening gehouden.

De opzeggingstermijn kan vervangen worden door een opzegvergoeding voor een bedrag dat in verhouding staat tot de resterende duur van de opzeggingstermijn. Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate governance-code.

(1) Indien de opzeggingstermijn voor het geheel of ten dele wordt omgezet in een verbrekingsvergoeding, kan het zijn dat de in de Belgische Corporate governance-code (editie 2009) aanbevolen verbrekingsvergoeding van maximaal 12 maanden overschreden wordt.

Remuneratie van de Chief Commercial Officer (CCO), Alexander Hodac

(in het kader van een op 26 april 2013 met AHO Consulting bvba gesloten ondernemingsovereenkomst)

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijks termijnen en in een variabele remuneratie die kan gaan van 5% tot 16% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

Hij krijgt bovendien een gsm en heeft recht op terugbetaling van de gsm-kosten alsook van de voor rekening van de GVV gemaakte kosten.

Zijn variabele remuneratie wordt vastgesteld door tijdens het desbetreffende boekjaar de volgende evaluatiecriteria toe te passen:

- de groei van de vastgoedportefeuille;
- de versnelling van het verkoopproces van gebouwen;
- het beheer van de bezettingsgraad;
- de controle van de operationele marge;

- het toezicht op het administratieve beheer van het personeel en de IT-organisatie, de interne rapportering.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil.

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

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: bij verbreking van de overeenkomst door de GVV voorziet de met AHO Consulting bvba afgesloten ondernemingsovereenkomst in een opzeggingstermijn van drie maanden te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van hoogstens zes maanden, en in een verbrekingsvergoeding van drie maanden, te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van hoogstens zes maanden. Bij de berekening van deze vergoeding wordt zowel met de vaste als met de variabele remuneratie rekening gehouden.

Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate governance-code.

Boekjaar 2014

Tijdens het boekjaar 2014 heeft het Uitvoerend management de volgende remuneraties ontvangen:

In €	Vaste remuneratie	Variabele remuneratie voor het maatschappelijk boekjaar	Pensioenplan	Overige
CEO Home Invest Belgium*	66 083	-	9 500	-
Gedelegeerd bestuurder Home Invest Development*	54 165	-	-	20 000
Management exécutif	477 427	79 330	-	-

* Vanaf 15 juni 2014.

INTERNE CONTROLE, RISICOBEBEER EN INTERNE AUDIT

Interne controle

Home Invest Belgium heeft interne controle- en risicobeheerssystemen opgezet door de belangrijkste risico's in kaart te brengen waaraan zij is blootgesteld en door de nodige maatregelen te treffen om de potentiële gevolgen te beheersen en te beperken in het geval dat deze risico's zich daadwerkelijk voordoen. Daarbij wordt nauwlettend toegezien op de betrouwbaarheid van het financiële communicatie- en rapporteringsproces. Deze controle wordt tevens bevorderd door het hieronder uiteengezette integriteitsbeleid en door de voorkoming van belangenconflicten.

Interne controleomgeving

Het interne controle- en risicobeheerssysteem wordt opgezet door de effectieve leiders onder toezicht van de Raad van Bestuur, en berust op:

- een duidelijke afbakening van de respectieve rollen die zijn weggelegd voor de Raad van Bestuur, de gespecialiseerde comités, het management en de personeelsleden van Home Invest Belgium en van haar dochteronderneming Home Invest Development;
- een doorlopend toezicht door de bovengenoemde bestuursorganen, in het kader van hun respectieve rol, op de overeenstemming van elke beslissing en/of actie met de strategie van de vennootschap;
- een risicocultuur: Home Invest Belgium handelt als een goed huisvader met de bedoeling stabiele en terugkerende inkomsten te realiseren;
- de strikte toepassing van regels inzake integriteit en bedrijfsethiek via een Corporate governance-charter en een gedragscode met het oog op de regeling van belangenconflicten en conflicten bij aan- en verkoop van aandelen, de voorkoming van misbruik van maatschappelijke goederen alsook de aanstelling van een Compliance Officer.

Controleactiviteiten

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

- de belangrijkste prestatie-indicatoren (Key Performance Indicators of KPI's) te monitoren, zoals de bezettingsgraad, de schuldenlast enz.;
- de verschillen tussen budget en werkelijkheid regelmatig te laten toetsen door het management; de afwijkingen tussen budget en werkelijkheid worden bovendien op kwartaalbasis nagezien door het

Auditcomité en de Raad van Bestuur;

- investeringsbeslissingen te nemen binnen de Raad van Bestuur na het advies van het Investeringscomité te hebben ingewonnen;
- de mogelijkheid om elke transactie i.v.m. de aan- of verkoop van vastgoed op basis van onderhandse overeenkomsten of notariële akten te reconstrueren wat betreft de oorsprong en de aard van de transactie, de betrokken partijen alsook het tijdstip en de plaats waar zij heeft plaatsgevonden; alvorens de transactie te sluiten, wordt een controle uitgevoerd op overeenstemming met de statuten van Home Invest Belgium alsook met de van kracht zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen;
- periodieke bijeenkomsten van het management (in principe om de 15 dagen) om de onderwerpen te behandelen die verband houden met het beheer van elke afdeling en met transversale kwesties;
- regelmatige vergaderingen tussen de verschillende managers en hun respectieve teams.

Risicoanalyse

De belangrijkste risico's worden om de zes maanden in kaart gebracht en geëvalueerd door de Raad van Bestuur in de gepubliceerde financiële halfjaar- en jaarverslagen. De risico's worden ook op ad-hocbasis, buiten het kader van de periodieke toetsingen, gevolgd door de Raad van Bestuur naar aanleiding van zijn bijeenkomsten, en op doorlopende basis door de risicobeheerder.

Aansluitend op deze risicoanalyse worden tegenmaatregelen genomen om de eventueel vastgestelde kwetsbaarheden en zwakke punten weg te werken. Zie het hoofdstuk "Risicofactoren" van voorliggend financieel jaarverslag voor meer informatie over de risico's.

Informatieverstrekking en communicatie

Door informatie te verstrekken en te communiceren kan de onderneming de bedrijfsvoering beheren, opvolgen en controleren.

De door de GVV ingevoerde communicatieprocedure is afgestemd op de omvang van de vennootschap, en berust in essentie op dagelijkse interne communicatie tussen management en personeel alsook op werkvergaderingen en uitwisselingen via e-mail.

De bewaring van computergegevens wordt gewaarborgd door een continu back-upsysteem op harde schijf en een wekelijkse archivering buiten de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Risicobeheerder

De risicobeheersfunctie wordt uitgeoefend door een risicobeheerder die door de Raad van Bestuur wordt benoemd na voorafgaande toestemming van de FSMA. **De heer Jean-Luc Colson werd als vaste vertegenwoordiger van Yikatt BVBA benoemd tot risicobeheerder.**

De werking, rol, doelstellingen en reikwijdte van het risicobeheer van Home Invest Belgium wordt nader omschreven in het risicobeheersreglement dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

Interne audit

De interne auditfunctie binnen de vennootschap wordt uitgeoefend door **de heer Liévin Van Overstraeten**, die voldoet aan de in de GVV-wet voorgeschreven vereisten inzake professionele betrouwbaarheid, ervaring en deskundigheid, en die niet valt onder een van de in de GVV-wet vermelde verbodsbepalingen. De functies van interne auditor worden evenwel gedelegeerd aan de heer

Pierre-Hugues Bonnefoy van Deloitte. Zijn mandaat loopt af op 31 december 2016. De remuneratie van de interne auditor is vastgesteld op € 16 000 voor het boekjaar 2014.

De werking, rol, doelstellingen en draagwijdte van de interne audit van Home Invest Belgium wordt nader omschreven in het interne auditreglement dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

Compliance Officer

Mevrouw Caroline Maddens werd door de Raad van Bestuur van 18 juni 2014 benoemd als Compliance Officer. Mevrouw Caroline Maddens voldoet aan de in de GVV-wet voorgeschreven vereisten inzake professionele betrouwbaarheid, ervaring en deskundigheid, en valt niet onder een van de in de GVV-wet vermelde verbodsbepalingen. De werking, rol, doelstellingen en draagwijdte van de functie van Compliance Officer van Home Invest Belgium wordt nader omschreven in het Corporate governance charter dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

ANDERE BETROKKEN PARTIJEN

Commissaris

De commissaris van Home Invest Belgium is **de heer Karel Nijs**, bedrijfsrevisor, verbonden aan Grant Thornton Bedrijfsrevisoren cvba, gevestigd te 2600 Antwerpen, Potvlietlaan 6. Hij is erkend door de FSMA en certificeert met name de jaarrekening van de GVV en ziet haar halfjaarrekeningen na.

Met goedkeuring van de FSMA werd zijn mandaat verlengd voor een termijn van 3 jaar op de gewone algemene vergadering van 7 mei 2013. Zijn jaarlijkse bezoldiging werd vastgesteld op € 26 800, te vermeerderen met de btw en te indexeren.

(€ - inclusief btw)	2014	2013
Bezoldiging van de Commissaris (statutaire basis)		
Bezoldiging van het boekjaar voor het mandaat van Commissaris	€ 33 638	€ 32 428
Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten		
Andere controleopdrachten	€ 7 260	-
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	€ 20 829	€ 1 815
TOTAAL	€ 61 727	€ 34 243

De Commissaris heeft voorliggend beheersverslag nagezien en heeft bevestigd dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover hij beschikt in het kader van zijn mandaat.

Zijn verslag is hieronder in het hoofdstuk "Financiële staten" opgenomen bij het verslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Vastgoeddeskundige

Winssinger & Associés nv (RPR Brussel: 0422.118.165), met maatschappelijke zetel gevestigd te 1170 Brussel, Terhulpsessesteenweg 166 (tel.: +32 (0)2 629 02 90), vertegenwoordigd door de heer Christophe Ackermans, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vennootschap, en waardeert het vastgoed op kwartaalbasis alsook bij de verwerving, inbreng en

verkoop van gebouwen, of bij de fusie/splitsing van vastgoedvennootschappen met de GVV of nog bij de opname van gebouwen in de consolidatiekring van de GVV op andere manieren.

De jaarlijkse remuneratie van de vastgoeddeskundige wordt als volgt berekend:

Te waarden oppervlakten	per gewaardeerde m ² (exclusief btw)
Tranche van 0 tot 125 000 m ²	€ 0,40
Tranche van 125 001 tot 175 000 m ²	€ 0,35
Meer dan 175 000 m ²	€ 0,30

Financiële dienstverlening

Fortis Bank nv (RPR Brussel: 0403.199.702), gevestigd te 1000 Brussel, Warandeborg 3 (tel.: +32 (0)2 565 11 11) is de centraliserende bank belast met de financiële dienstverlening met betrekking tot de aandelen van Home Invest Belgium (uitbetalen van dividenden,

inschrijven op kapitaalsverhogingen, bijeenroepen van algemene vergaderingen).

Zijn remuneratie wordt als volgt bepaald (te vermeerderen met de btw):

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

Liquidity Provider

Bank Degroef treedt op als "Liquidity Provider" (marktmaker) voor het aandeel Home Invest Belgium.

De vergoeding van de liquidity provider bedraagt € 20 000 per jaar (BTW excl.).

→ *Haverwerf (Mechelen)*



REGLEMENTEN EN PROCEDURES

Voorkoming van belangenconflicten

De wettelijke regels ter voorkoming van belangenconflicten die van toepassing zijn op Home Invest Belgium zijn opgenomen in **artikelen 523 en 524** van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in **artikel 36 van de wet van 12 mei 2014**.

Het afgelopen boekjaar heeft geen enkele transactie geleid tot de toepassing van artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, noch van artikel 36 van de Wet van 12 mei 2014.

Andere regels ter voorkoming van belangenconflicten zijn opgenomen in het **Corporate governance-charter**¹ van Home Invest Belgium, dat werd erkend door alle bestuurders van de GVV. Dit Charter bepaalt met name in artikel 4.8 het volgende:

“(…) Ingeval Home Invest Belgium een transactie wil afsluiten met een bestuurder of met een vennootschap die met een bestuurder verbonden is, die niet valt onder artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen (bijvoorbeeld omdat het gaat om een gebruikelijke verrichting die plaatsvindt onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die marktconform zijn), acht Home Invest Belgium het niettemin nodig dat deze bestuurder dit meldt aan de andere bestuurders vóór de beraadslaging van de Raad van Bestuur en dat hij ervan afziet om de beraadslaging van de Raad van Bestuur met betrekking tot deze verrichting bij te wonen, evenals om deel te nemen aan de stemming. (...)”.

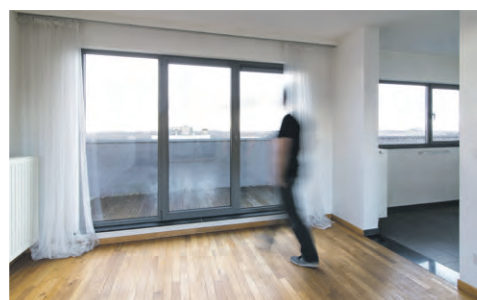
Ook de cumulatie van mandaten of functies kan aanleiding geven tot belangenconflicten. Naargelang de concrete omstandigheden,

- indien transacties plaatsvinden tussen Home Invest Belgium en VOP nv, waarvan de heer Liévin Van Overstraeten Gedelegeerd bestuurder en de heer Johan Van Overstraeten Bestuurder is, kan VOP nv een belang hebben dat in strijd is met het belang van Home Invest Belgium;
- indien transacties plaatsvinden tussen Home Invest Belgium en Axa Belgium, waarvan de heer Wim Arousseau Chief Investment Officer is, kan Axa Belgium een belang hebben dat in strijd is met het belang van Home Invest Belgium.

(1) Het Corporate governance-charter van de Home Invest Belgium is te vinden op de website van de vennootschap www.homeinvestbelgium.be



→ Lambermont



→ Lambermont

→ Jourdan



Het Uitvoerend management is onderworpen aan dezelfde regels inzake belangenconflicten als de Raad van Bestuur. Voorts ziet Home Invest Belgium erop toe dat haar belangrijkste dienstverleners zich aansluiten bij het Corporate governance-charter voor wat betreft de voorkoming van belangenconflicten en het misbruik van voorkennis. In het bijzonder wat de erkende vastgoeddeskundige van de GVV betreft, bepaalt de met Home Invest Belgium gesloten overeenkomst dat de eerste waardering van het onroerend goed in geval van belangenconflicten wordt opgedragen aan een andere vastgoeddeskundige.

Voorkoming van misbruik van voorkennis

Gezien het feit dat Home Invest Belgium hoog staat aangeschreven voor haar integriteit, heeft de Raad van Bestuur een **Gedragscode**¹ opgesteld die van toepassing is op transacties die door de bestuurders en medewerkers van de GVV en haar dochterondernemingen worden uitgevoerd op de aandelen en andere financiële instrumenten van de GVV.

Deze Gedragscode voorziet onder meer in:

- de opstelling van een kalender van periodes waarin het verboden is beursttransacties op de aandelen van de GVV uit te voeren: bijvoorbeeld tussen het tijdstip waarop de bestuurders kennisnemen van de financiële resultaten en de vijfde werkdag volgend op de datum waarop die resultaten worden bekendgemaakt (gesloten periodes);
- de verplichte schriftelijke kennisgeving aan de “Compliance Officer” binnen vijf werkdagen na elke transactie op de aandelen van de GVV.

Onderzoek en ontwikkeling

Home Invest Belgium heeft tijdens het boekjaar 2014 geen enkele activiteit uitgevoerd inzake onderzoek en ontwikkeling.

Informatie over het bestaan van omstandigheden die de ontwikkeling van de GVV aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

De Raad van Bestuur heeft geen enkele aanwijzing over het bestaan van omstandigheden die de ontwikkeling van de GVV aanmerkelijk kunnen beïnvloeden in de zin van artikel 119, 3° van het Wetboek van Vennootschappen.

De doelstellingen en het beleid van de vennootschap met betrekking tot het beheer van financiële risico's, de blootstelling van de vennootschap aan krediet-, prijs-, liquiditeits- en kasstroomrisico's alsook de financiële instrumenten en het gebruik daarvan, worden nader omschreven in het hoofdstuk “Risicofactoren” van voorliggend financieel jaarverslag.

Informatie op grond van artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt²

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

- op 31 december 2014 was het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium vertegenwoordigd door 3 160 809 volgestorte gewone aandelen³, zonder vermelding van nominale waarde. De aandeelhoudersstructuur wordt verduidelijkt in het hoofdstuk “Home Invest Belgium op de beurs”;
- er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen inzake de overdracht van effecten;
- er zijn geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn;
- er is geen aandelenplan voor werknemers;
- er is geen wettelijke of statutaire beperking van de uitoefening van het stemrecht;
- voor zover Home Invest Belgium bekend, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten of de uitoefening van het stemrecht; de toepasselijke regels voor de benoeming en vervanging van de leden van de Raad van Bestuur zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap en in het Corporate governance-charter;
- de toepasselijke regels voor de statutenwijziging van Home Invest Belgium zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap, waarin rekening is gehouden met de ter zake geldende wetgeving (het Wetboek van vennootschappen, de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen);

— overeenkomstig artikel 6 van de statuten van Home Invest Belgium is de Raad van Bestuur gemachtigd om:

- in één of meerdere keren het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal ten belope van maximaal € 74 401 221,91. Deze machtiging is toegekend voor een duur van 5 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012. Op 11 juni 2014 heeft Axa Belgium nv een inbreng in natura gedaan in het kapitaal van de vennootschap in het kader van het toegestane kapitaal. Als vergoeding voor deze inbreng werden 104 666 nieuwe aandelen toegekend aan Axa Belgium nv, waardoor het kapitaal van de vennootschap werd verhoogd met € 2 548 072,84. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt na deze transactie € 76 949 294,75 en wordt vertegenwoordigd door 3 160 809 aandelen. Er is geen gebruikgemaakt van het toegestane kapitaal gedurende het boekjaar 2014. Op 31 december 2014 bedroeg het nog beschikbare toegestane kapitaal bijgevolg € 74 401 221,91;

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

- a) enerzijds de mogelijkheid om, gedurende een periode van 5 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012, aandelen van de vennootschap te kopen tegen een eenheidsprijs van minstens 80% van de laatste gepubliceerde netto inventariswaarde en van hoogstens 105% van deze waarde, met een maximum van 10% van het totaal van de uitgegeven aandelen, en
- b) anderzijds de mogelijkheid om, gedurende een periode van 3 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012, aandelen van de vennootschap te verwerven, wanneer deze aankoop noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap;

— er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Home Invest Belgium partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle in het kader van een openbaar overnamebod, met uitzondering van een clause genaamd "wijziging van controle" in de met de Bayerische Landesbank gesloten kredietovereenkomst ten belope van € 15 000 000, op grond waarvan de Bayerische Landesbank de kredietovereenkomst

vervroegd mag beëindigen in geval van wijziging van controle. In de contractuele documenten van de obligatie-emissie wordt bovendien bepaald dat bij een wijziging van controle over de vennootschap, de obligatiehouders Home Invest Belgium kunnen verzoeken de uitgegeven obligaties vervroegd af te lossen;

— er zijn geen overeenkomsten tussen Home Invest Belgium en de leden van haar Raad van Bestuur of haar personeel, die voorzien in de betaling van een schadevergoeding in geval van ontslag of stopzetting van de activiteiten ten gevolge van een openbaar overnamebod.



→ Lasne



→ Lebeau

→ Leopold (Luik)



(1) De Gedragscode is te vinden op de website van de vennootschap www.homeinvestbelgium.be

(2) Zie ook de wet van 1 april 2007 op de openbare overnameaanbiedingen en artikel 21.2.6 van bijlage I bij de Prospectusverordening 809/2004.

(3) Waarvan 12 912 aandelen in eigen bezit, aangehouden door Home Invest Development nv, 100%-dochteronderneming van Home Invest Belgium.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen



“Een ieder heeft recht op een levensstandaard die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, waaronder inbegrepen voeding, kleding, huisvesting en geneeskundige verzorging en de noodzakelijke sociale diensten, alsmede het recht op voorziening in geval van werkloosheid, ziekte, invaliditeit, overlijden van de echtgenoot, ouderdom of een ander gemis aan bestaansmiddelen, ontstaan ten gevolge van omstandigheden onafhankelijk van zijn wil”.
– Artikel 25 van de Universele verklaring van de rechten van de mens.

Het recht op huisvesting is verankerd in de Universele verklaring van de rechten van de mens als een van de onderdelen van het recht op een levensstandaard die hoog genoeg is.

Home Invest Belgium wil een bijdrage leveren, op haar niveau, aan de verwezenlijking van dit recht door kwalitatief hoogstaande, betaalbare woningen op de huurmarkt aan te bieden, en daarbij tegelijk de belangen van haar aandeelhouders te vrijwaren.

De GVV erkent de verantwoordelijkheden die op haar rusten in de milieu- en menselijke context waarin zij haar opdracht vervult.



→ Giotto



→ Belliard 21

MILIEUCONTEXT

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

Als eigenaar van een belangrijk vastgoedvermogen dat is samengesteld uit gebouwen met een veranderlijke levensduur, heeft Home Invest Belgium een pragmatisch beleid uitgestippeld met een rationeel en permanent renovatieprogramma dat perfect is afgestemd op de financiële vereisten; zo kan het soms meer aangewezen zijn een ouder gebouw te verkopen in plaats van aanzienlijke kosten te maken om de ontoereikende energieprestaties ervan te verbeteren. Dit onderbouwde beleidskader met betrekking tot investeringen en actieve arbitrage op de vastgoedportefeuille berust op een gedetailleerde periodieke evaluatie van de vastgoedportefeuille.

Wanneer beslist wordt bestaande activa te verwerven, moet de kwaliteit van het gebouw dat bedoeld is om op lange termijn huurinkomsten te genereren, voldoen aan de op dat ogenblik geldende criteria van de milieunormen of het op korte termijn mogelijk maken werken uit te voeren teneinde deze prestaties te bereiken.

Wat de projectontwikkelingen betreft, wordt de knowhow van het team ten nutte gemaakt om gebouwen te ontwerpen waarvoor elke keuze van bouwmaterialen of technologie overeenstemt met een langetermijnvisie die per definitie op duurzaamheid gericht is.

Wat dat betreft, is het volgens Home Invest Belgium van belang erop te wijzen dat duurzaamheid veel verder gaat dan louter energiegebonden overwegingen, en dat ook andere aspecten, zoals nabijheid van openbaar vervoer (in ruime betekenis), rationeel grondgebruik, aanleg van

groenzones, terbeschikkingstelling van fietspooling enz., ook van essentieel belang zijn voor de duurzaamheid van onze steden. Home Invest Belgium schenkt bijzondere aandacht aan al deze aspecten en probeert die elke dag opnieuw toe te passen in al haar projecten en investeringskeuzes.

Wat de eerbied voor het milieu betreft, wil de GVV dezelfde verantwoordelijkheidszin aan de dag leggen bij het *gebruik van haar eigen kantoorruimten*. Zoals elke onderneming en/of werkgever streeft zij, in nauwe samenspraak met haar personeel, naar een optimaal beheer van de verschillende aspecten van haar eigen werking, met de nodige aandacht voor energieverbruik (verwarming-verlichting-vervoer), afvalverwerking (sortering-verbruik van papier en diverse andere verbruiksgoederen) en waterverbruik (onderhoud-schoonmaak). De toepassing van deze goede praktijken heeft weliswaar beperkte gevolgen, maar zorgt er niettemin voor dat alle werknemers van Home Invest Belgium zich meer rekenschap geven van de kernwaarden die de vennootschap wil toepassen op haar bedrijfsuitoefening.

→ Ariane



MENSELIJKE CONTEXT

Ruim bekeken wil Home Invest Belgium in alle onderdelen van haar werking een bepaald aantal ethische waarden toepassen die van essentieel belang voor haar zijn, te weten eerlijkheid, integriteit en rechtvaardigheid. Het is in haar ogen onontbeerlijk dat deze waarden in acht worden genomen, wil zij haar opdracht naar behoren vervullen in het beste belang van al haar stakeholders.

Deze waarden worden erkend en nageleefd, zowel op het niveau van de Raad van Bestuur als door het management en het voltallige personeel, en bijgevolg in alle acties die de GVV onderneemt.

De GVV erkent in wezen twee groepen personen met wie ze nauwe banden onderhoudt en aan wie ze rekenschap en verantwoording verschuldigd is: haar *huurders en haar personeel*.

Gelet op het relatief grote aantal huurders waarmee zij in contact staat, goed voor ruim 1 300 gezinnen, bevindt Home Invest Belgium zich in een bevoorrechte positie om hun een aantal waarden bij te brengen die zij voorstaat. De vennootschap wil haar huurders eerlijk behandelen en kwaliteit bieden, uiteraard binnen de grenzen van de contractuele verbintenissen tussen de verhuurder en de huurder.

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

De GVV is zich terdege ervan bewust dat zij haar huisvestingsopdracht alleen efficiënt kan volbrengen dankzij de dagelijkse en gemotiveerde inzet van haar personeel dat zonder enige twijfel haar meest waardevolle kapitaal vormt en haar in staat stelt uitstekende prestaties te leveren in de markt waar zij actief is. Er is haar bijgevolg alles aan gelegen om alle beschikbare hulpmiddelen toe te passen met het oog op de persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers. Gelet op de beperkte omvang van het team wordt het zwaartepunt gelegd op korte communicatielijnen alsook op een interactieve en dynamische samenwerking in teamverband. Bovendien wordt elk teamlid

jaarlijks onderworpen aan een grondige screening door het management of door het benoemings- en remuneratiecomité. Daarbij wordt de verwezenlijking van de eerder opgedragen taken beoordeeld en worden doelstellingen voor het komende jaar vastgelegd.

Het vijfokoppige management geeft bezieling aan een team dat op 31 december 2014 26 personen sterk is.

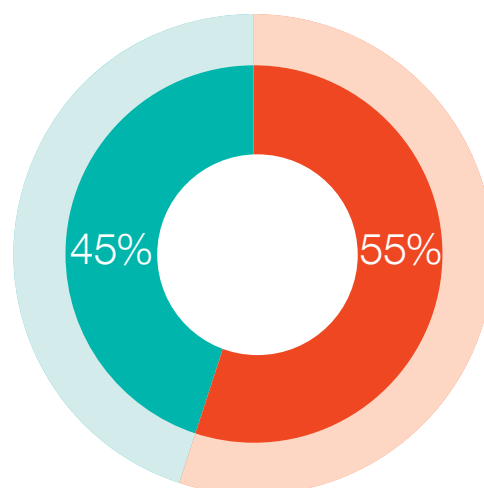
De teams zijn als volgt verdeeld:

- de CEO en 1 assistente;
- de CCO en zijn tweekoppige team (aankopen en verkopen);
- de CFO en zijn vierkoppige team (boekhouding – beheer van wanbetalingen – IT);
- de COO en zijn team, veertien personen sterk (administratief, commercieel en technisch gebouwenbeheer);
- de CDO en zijn vierkoppige team (projectontwikkelingen);
- een juriste.

Bij de opbouw en versterking van haar teams stelt Home Invest Belgium alles in het werk om teams samen te stellen met uiteenlopende, complementaire profielen en verschillende leeftijden en ervaringen. Het doel daarvan is optimaal voordeel te halen uit deze verscheidenheid en tegelijk een hoog deskundigheidsniveau te waarborgen.

De man/vrouw-verhouding kan als volgt worden voorgesteld:

■ Vrouwen ■ Mannen



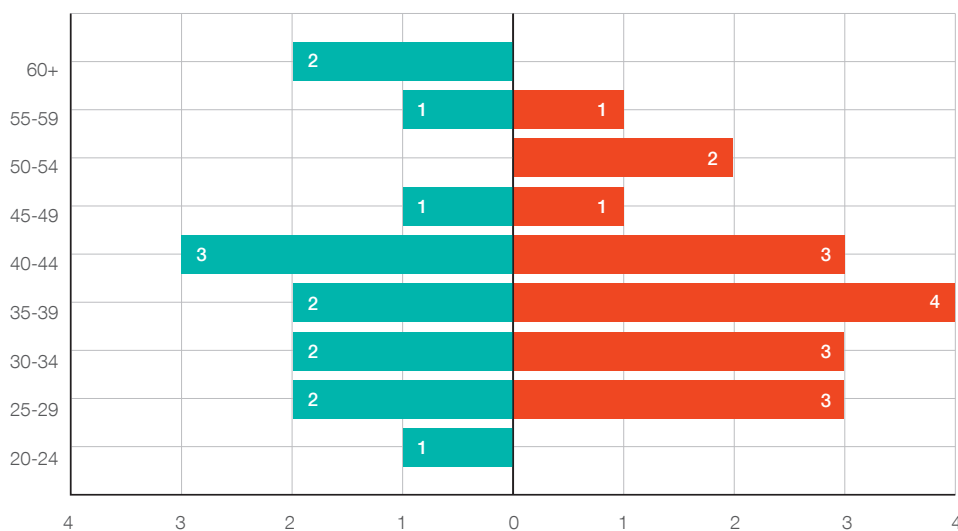


PERSONEN MAKEN DEEL UIT VAN HET TEAM HOME INVEST BELGIUM

De leeftijdspiramide ziet er als volgt uit:

■ Vrouwen

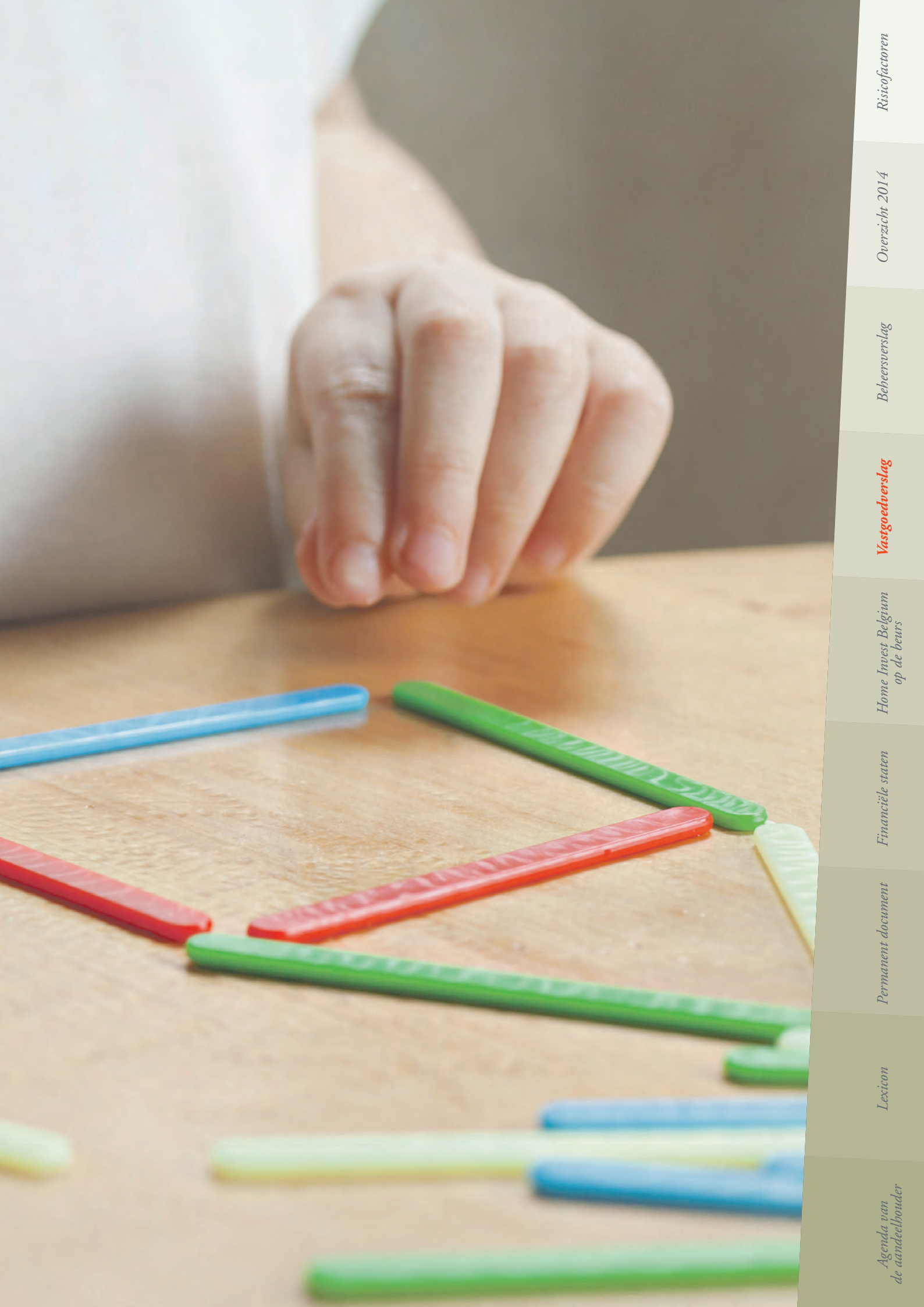
■ Mannen



Vastgoed- verslag

...of hoe een performante
vastgoedportefeuille het verschil maakt.

- | 73 BELGISCHE RESIDENTIËLE MARKT IN 2014
- | 79 BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE BELGISCHE VASTGOEDMARKT
- | 80 DE BELEGGINGSPORTEFEUILLE
- | 84 VASTGOEDPORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE
- | 90 PROJECTENPORTEFEUILLE
- | 92 VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT OVER HET BOEKJAAR 2014



Vastgoed- verslag

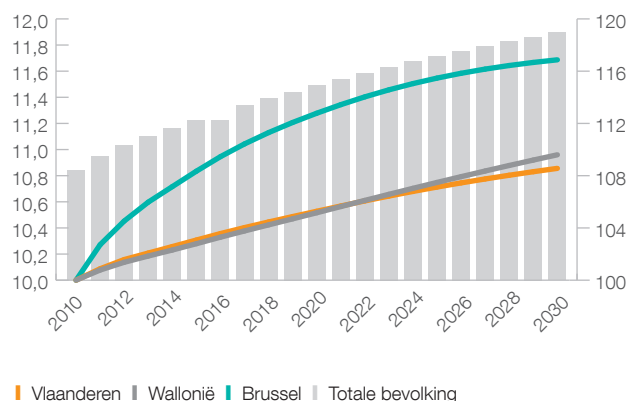
66%

**Van de
vastgoedbeleggingen
zijn gelegen
in het Brussels
Hoofdstedelijk
Gewest**

+6,5%

**Schatting van
de bevolkingsgroei
in België
van 2014 tot 2030**

Totale bevolking in België (miljoen inwoners, links)
en de groei per regio (Basis = 100 in 2010, rechts)



BELGISCHE RESIDENTIËLE MARKT IN 2014¹

Bron: Onafhankelijke deskundige Winssinger & Associés NV

Economische situatie

Belangrijkste macro-economische indicatoren, jaarlijkse groei 2014-2017

Brussel: Europese stad met grootste

bevolkingsgroei. De bevolkingsgroei die de voorbije jaren in België werd vastgesteld, zet zich de volgende jaren waarschijnlijk door. België telde in 2014 meer dan 11,1 miljoen inwoners. Dat aantal stijgt waarschijnlijk tot 11,9 miljoen in 2030. Dat betekent: een groei met 6,5%.

Brussel kent waarschijnlijk een grotere bevolkingsaan groei dan de twee andere gewesten. De groei bedraagt er ongeveer 1% per jaar in Brussel en 0,45% in Vlaanderen en Wallonië.

Evolutie van inflatie en gezondheidsindex

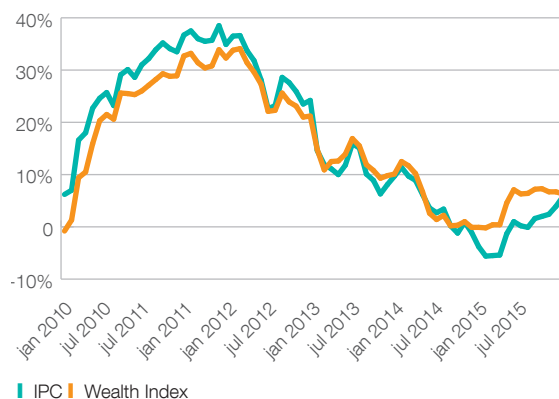
Na twee jaar met meer dan 2,5%, vlakke de inflatie vanaf juli 2012 af tot een gemiddeld niveau van 1,1% in 2013 en 0,34% in 2014 – dat is meteen het laagste niveau sinds het begin van de metingen in de jaren '90. Voor 2015 zal de inflatie rond 0% schommelen, ondanks een lichte stijging tegen het einde van het jaar.

De gezondheidsindex kent exact dezelfde evolutie als de inflatie. In 2013 bedroeg de stijging ongeveer 1%. Dat cijfer bleef dalen in 2014. Het daalde zelfs onder de symbolische grens van 0% en noteerde -0,01% in november en december 2014. In 2015 wordt opnieuw een stijging verwacht tot 0,5% over het volledige jaar (tegenover 0,4% in 2014 en 1,24% in 2013).



Brussel Vlaanderen Wallonië

Bron: Oxford Economics, december 2014



IPC Wealth Index

Bron: Federaal Planbureau, december 2014

(1) Het hoofdstuk "de Belgische residentiële markt in 2014" herneemt integraal de tekst van het verslag van de erkende vastgoeddeskundige van Home Invest Belgium (Winssinger & Associés SA) die akkoord gaat met de weergave ervan in dit verslag

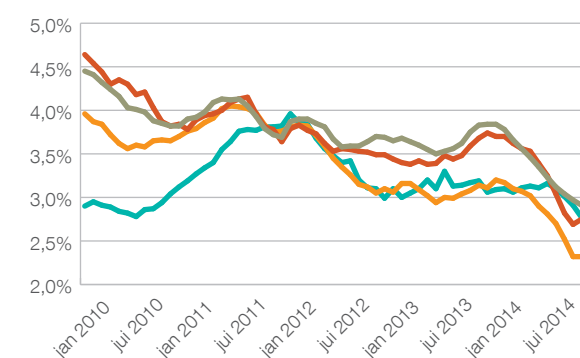
Evolutie van de hypotheekinteressen

De interestvoeten voor nieuwe vastgoedcontracten dalen fors sinds het einde van 2013. De tarieven voor nieuwe kredieten met een looptijd van 1 tot 5 jaar liggen het laagste, rond 2,32%. De interestvoeten voor kredieten met een looptijd van meer dan vijf jaar daalden ook stevig en lagen eind 2014 onder 3%. We merken ook een inkrimping van de verschillen tussen de interestvoeten voor kredieten met een relatief korte en die met een langere looptijd. Het verschil belooft 0,6%.

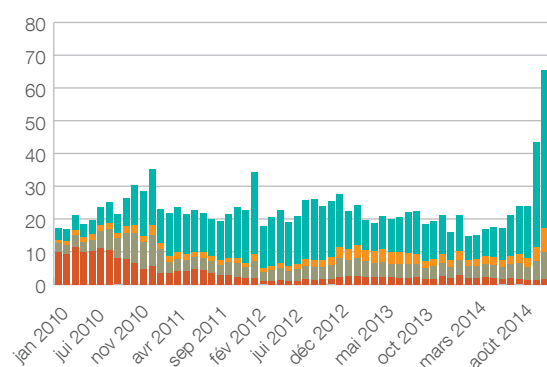
Deze evolutie van de interestvoeten is overgenomen uit de statistieken van de Nationale Bank van België. Ze geven het algemene gemiddelde voor heel België over een bepaalde periode. Een nauwkeuriger analyse toont dat de interestvoeten in de praktijk nog lager liggen. Inderdaad, een aantal banken, zoals Belfius en ING, pasten voor kredieten met een looptijd van 20 jaar tarieven onder 2,4% toe (in sommige gevallen lagen ze zelfs onder 2%).

Bedragen van hypothecaire kredieten bij nieuwe contracten voor gezinnen

Door de lage interestvoeten zien we een belangrijke herleving van de activiteiten op de markt van de hypothecaire kredieten. Dat blijkt uit de tabel hieronder: die toont de bedragen (in miljoen euro) die werden toegekend voor nieuwe woonleningen. De stijging is vooral merkbaar vanaf september 2014. Dan stegen de toegekende kredietvolumes van een gemiddelde van € 2,2 miljard tot meer dan € 7 miljard alleen al voor november 2014. De sterke daling van de interesttarieven verklaart deze herneming voor een deel. Maar andere maatregelen, zoals de regionalisering van de woonbonus en het feit dat die in Vlaanderen vanaf 2015 daalt, zetten kopers aan om sneller te beslissen. De stijging is vooral duidelijk bij kredieten over meer dan 10 jaar. In het begin van 2015 moet er logischerwijs een daling komen van de activiteiten op het vlak van hypothecaire kredieten voor gezinnen.



■ Variabele interest < 1 jaar ■ Interest op 1 tot 5 jaar
■ Interest op 5 tot 10 jaar ■ Vaste interest > 10 jaar
Bron: Nationale Bank van België, december 2014



■ Variabele interest < 1 jaar ■ Interest op 1 tot 5 jaar
■ Interest op 5 tot 10 jaar ■ Vaste interest > 10 jaar
Bron: Nationale Bank van België, december 2014

Investerings in de Belgische residentiële markt¹

Op het einde van 2014 was er een belangrijke herneming van de activiteiten. Als gevolg daarvan bereikten de jaarlijkse investeringsvolumes op de residentiële markt nieuwe hoogtepunten.

De investeringen op de Belgische residentiële markt bleven lange tijd stabiel. De aankondiging dat de Vlaamse regering de woonbonus afschaft, veroorzaakte een duidelijke opstoot in de vastgoedactiviteiten tijdens het derde trimester van 2014.

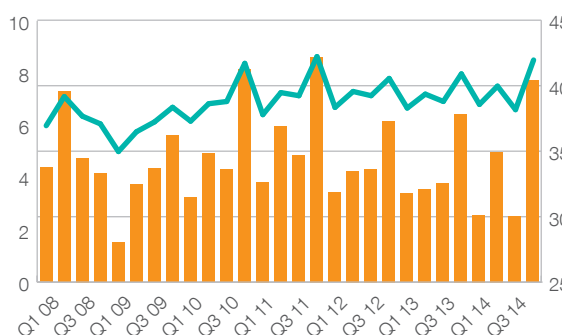
We vertrekken van een aankoop prijs die als stabiel wordt erkend, en een consequenter investeringsvolume, vooral dan in Vlaanderen (volgens de Notarisbarometer een activiteitenstijging met 15% in Vlaanderen). Dan moet het totaal aan investeringen in België stijgen tot ongeveer € 30 miljard – tegenover 28 miljard in 2013. De index van de Notarisbarometer bevestigt deze herleving van de activiteiten met een niveau van 115,4 einde 2014, tegenover 105,1 einde 2013.

De maatregelen die de Vlaamse regering nam, leidden samen met de daling van de interestvoeten tot een logische stijging van het aantal geregistreerde transacties in 2014, in vergelijking met 2013. Dit cijfer haalt een totaal van 136 000 transacties, een lichte toename met 1% tegenover 2013. De opflakking in het vierde trimester – met meer dan 40 000 transacties – vormde een tegengewicht voor de eerste drie trimesters van 2014 met eerder gematigde cijfers.

De prijzen bleven relatief stabiel bij een vergelijking van 2014 met 2013. De combinatie van twee factoren (de stijging van het aantal transacties en de relatief stabiele prijzen) resulteren logischerwijze in een lichte toename van het geïnvesteerde volume in België.

Interestvoeten op een historisch laag peil, verbetering van de economische toestand, grotere soepelheid van de banken bij de kredietverschaffing en een aantal regeringsbeslissingen hebben de vastgoedmarkt het voorbije jaar een nieuwe dynamiek gegeven. Dit activiteitsniveau daalt waarschijnlijk begin 2015, na de bruisende activiteit eind 2014. De Belgische vastgoedmarkt toont normaal gezien opnieuw een klassieker beeld. Voor volgend jaar verwachten we een duidelijke stabilisering.

Totaal aan investeringen (links in miljard €)
en aantal transacties (rechts in duizendtallen)



■ Totaal aan investeringen ■ Transacties

Bron: FOD Economie, december 2014

(1) Belangrijke voetnoot bij de methode: de cijfers van de FOD Economie voor het 4^{de} trimester 2014 waren nog niet beschikbaar. Daarom maakten we een aantal prognoses over de geïnvesteerde volumes in residentieel vastgoed op het einde van het jaar en legden we gemiddelde prijzen per vastgoedtype vast.

Evolutie volgens vastgoedcategorie

Globaal bleven de gemiddelde prijzen voor residentieel vastgoed stabiel in 2014.

In 2014 bleven de vastgoedprijzen in België over het algemeen stabiel. De gemiddelde prijzen voor huizen en villa's bleven ongewijzigd. De prijs voor appartementen steeg in België gemiddeld met 1,3%. De bouwgrondprijzen kenden een stijging met 3,8% (zie tabel 1).

	Gemiddelde prijs 2014	Vershil 2014 – 2013	Vershil 2014 – 2010
Woonhuizen	198 090	0,32%	9,68%
Villa's / bungalows	333 989	0,25%	4,65%
Appartementen	211 056	1,53%	11,72%
Bouwgronden (€/m²)	115	3,80%	12,41%

Bron: FOD Economie, december 2014

In 2014 steeg de prijs van de appartementen in alle gewesten lichtjes.

De prijs van een appartement steeg in België gemiddeld met 1,3% tegenover 2013. Hij ligt vandaag rond € 211 000. In vergelijking met 2010 is er een stijging met 12%.

In 2014 waren er ongeveer 10 000 transacties per maand. Dat aantal strookt met het gemiddelde van de voorbije vijf jaar. Het bewijst de interesse van gezinnen voor dit vastgoedtype omdat het minder duur is dan een gewoon woonhuis. Op het einde van 2014 kwam er een belangrijke herleving van de activiteiten op de appartementenmarkt, met bijna 12 000 geregistreerde transacties.

Evolutie van de gemiddelde prijs voor een appartement per gewest, in €.

	Gemiddelde prijs 2014	Vershil 2014 – 2013	Vershil 2014 – 2010
Brussel	225 000	-0,4%	12%
Vlaanderen	217 000	2,8%	12,3%
Wallonië	166 000	-0,9%	13%

Bron: FOD Economie, december 2014

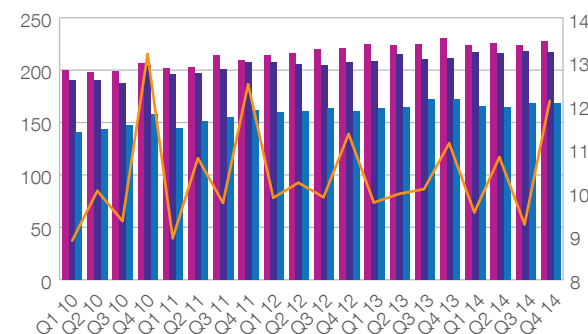
Er blijven prijsverschillen tussen de gewesten, maar ze zijn kleiner dan die in andere marktsegmenten. De prijzen schommelen tussen € 166 000 in het Waalse gewest, € 225 000 in Brussel en € 217 000 in het Vlaamse gewest.

De prijs voor bouwgronden steeg in 2014 met bijna 4%. De schaarste aan bouwgronden kan de prijzen in de toekomst verder de hoogte injagen.

De gemiddelde prijs voor een bouwgrond in België bedroeg € 115 per m² - dat is een stijging met bijna 4% tegenover 2013.

Het aantal geregistreerde transacties daalde gedurende de eerste negen maanden van 2014. Op basis van de gebruikte hypothesen steeg het aantal geregistreerde transacties in het vierde trimester, parallel met de stijging voor andere vastgoedtypes. Over heel 2014 wisselden ongeveer 15 000 bouwgronden van eigenaar.

Gemiddelde prijzen per gewest (links in duizenden euro) en aantal transacties in België (rechts in duizendtallen) voor de appartementen



■ Brussels Hoofdstedelijk Gewest ■ Vlaams Gewest
■ Waals Gewest ■ Transacties (België)

Bron: FOD Economie, december 2014

Evolutie van gemiddelde bouwgrondprijzen per gewest, in €/m²

	Gemiddelde prijs 2014	Vershil 2014 – 2013	Vershil 2014 – 2010
Brussel	701	10,8%	74%
Vlaanderen	179	3,5%	15%
Wallonië	51	-0,5%	7,8%

Bron: FOD Economie, december 2014

Er zijn belangrijke verschillen tussen de gewesten. Dat vloeit vooral voort uit de schaarste aan bouwgronden in Vlaanderen en Brussel. In Brussel is er ook een grote concurrentie voor de bouwgronden.

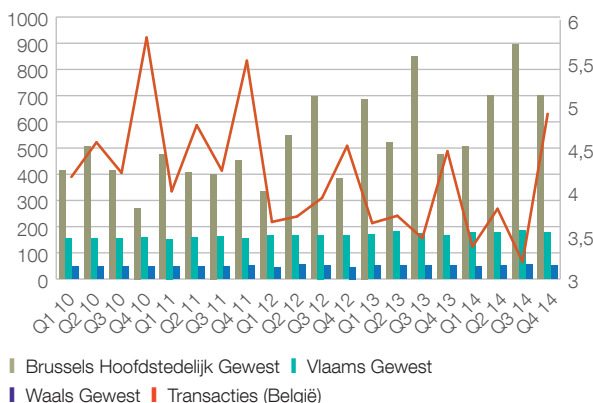
De markt van de studentenkamers

De toename van het aantal studenten en het gebrek aan studentenkamers die de universiteiten zelf ter beschikking stellen, heeft als gevolg dat de privésector de kloof dicht.

Het aantal inwoners met een universitair diploma stijgt in België. Tegelijk neemt ook het aantal universiteitsstudenten de laatste jaren toe.

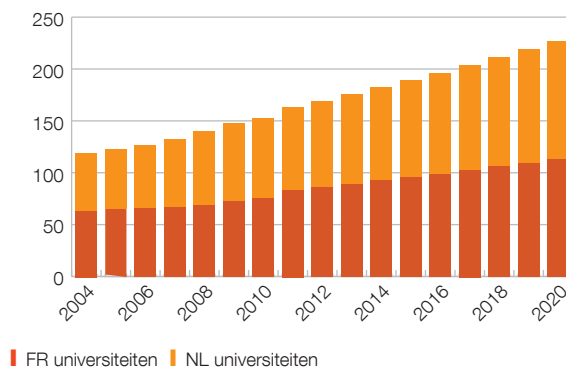
In 2014 steeg het aantal studenten aan Nederlands- en Franstalige universiteiten tot respectievelijk 84 000 en 86 000 studenten. In totaal gaat het dus om 170 000 universiteitsstudenten in België. In 2004 waren er dat alles samen nog maar 120 000. Bij deze cijfers moeten we de studenten tellen die zich inschreven aan de hogescholen. Want een deel daarvan zoekt ook een studentenkamer voor het academiejaar. Ook het aantal Erasmus-studenten stijgt in ons land. Er waren er 3 700 in 2011, nu zijn ze met 7 500. Ze maken dus ongeveer 5% uit van het totaal aantal studenten.

Gemiddelde prijzen per gewest (links in miljarden €) en aantal transacties in België (rechts in duizendtallen) voor de bouwgronden



Bron: FOD Economie, december 2014

Evolutie van studentenaantallen aan Nederlands- en Franstalige universiteiten, in duizendtallen



Bron: CREF, Vlaamse Overheid; Prognoses: DTZ Research

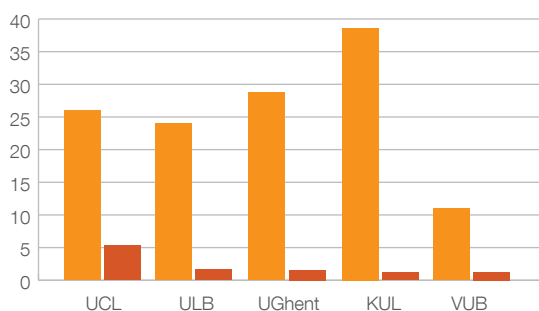
De aangroei van het aantal studenten tussen 2004 en 2012 bedraagt meer dan 4,6% (gemiddeld 4% per jaar in Franstalige en 5,3% in Vlaamse universiteiten). Op basis van eerder behoudende prognoses stijgt de studentenbevolking tegen 2017 misschien tot 200 000.

Belangrijke en groeiende kloof tussen de vraag en het aanbod van studentenkamers die de universiteiten ter beschikking stellen.

De kloof tussen deze belangrijke aangroei van de universitaire bevolking en het gebrek aan studentenkamers die de universiteiten zelf ter beschikking stellen, springt in het oog. En die kloof zal alleen maar groter worden. De vijf geanalyseerde universiteiten zijn goed voor 118 000 studenten. Het aantal studentenkamers dat zij aanbieden, bedraagt amper 11 000. Dat is minder dan 10% van het aantal studenten.

Het aanbod aan studentenkamers is vanzelfsprekend groter in Louvain-la-Neuve. Die stad is immers ontworpen om de studenten er te huisvesten.

Aantal studenten en aantal studentenkamers die universiteiten ter beschikking stellen, in duizendtallen



■ Studenten 2011 ■ Aanbod van studentenkamers

Bron: websites van de universiteiten Gent, KU Leuven, UCL en ULB

U moet er natuurlijk mee rekening houden dat niet alle studenten een kamer zoeken. Op basis van ingewonnen informatie zoekt één student op drie logies buiten het gezinsverband. Als we die cijfers extrapoleren naar alle universiteiten samen, kan de vraag naar studentenkamers oplopen tot 30 000 (en dan houden we geen rekening met de kamers die nodig zijn voor studenten uit de hogescholen). Daartegenover staan 11 000 studentenkamers. De financiën van de universiteiten stellen het hen niet in staat om deze kloof te dichten.

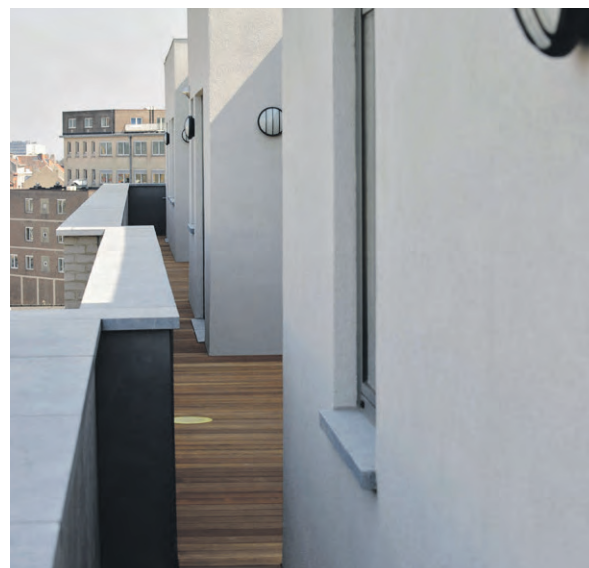
Aangroei van studentenaantallen en gebrek aan studentenkamers die de universiteiten ter beschikking stellen, zet de privésector ertoe aan om de kloof te dichten.

Naast vele initiatieven en projecten van particulieren, investeren ook vastgoedactoren meer en meer in studentenkamers omdat ze zich bewust zijn van het groeipotentieel in deze sector. Het is natuurlijk logisch dat er alleen in universiteitssteden studentenkamers worden gebouwd.

Naast de institutionele beleggers, zijn veel ontwikkelaars zich bewust van het potentieel van de studentenkamermarkt. Zij starten privé-initiatieven. Daarbij gaat het zowel om de reconversie van kantoorgebouwen in de buurt van universitaire campussen, als om nieuwe projecten met uitsluitend studentenkamers.

Zo wacht er de komende jaren een mooie toekomst voor de sector van de studentenkamers op basis van de twee factoren: de toename van het aantal studenten in de belangrijkste Belgische steden én het gebrek aan middelen bij universiteiten om die noden te lenigen. Dit gat in de markt kent misschien dezelfde mooie toekomst als de sector van de rust- en verzorgingstehuizen. Ook die groeide de voorbije jaren exponentieel als gevolg van de nood aan diversificatie in de vastgoedportefeuilles van investeerders en van de demografische prognoses.

→ Lambermont



BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE BELGISCHE VASTGOEDMARKT

In België zijn de huurders van residentiële onroerende goederen die het goed als hoofdverblijfplaats gebruiken, beschermd door het **Burgerlijk Wetboek** (regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder).

Het **bedrag van de huur** is vrij onderhandelbaar en wordt tussen verhuurder en huurder overeengekomen. In beginsel wordt de huur elk jaar geïndexeerd (indien indexering opgenomen is in de huurovereenkomst¹⁾).

De gemeenschappelijke kosten zijn voor rekening van de huurder (als dat zo in de huurovereenkomst vermeld staat²⁾).

De onroerende voorheffing met betrekking tot het gebouw is voor rekening van de verhuurder. De wet bepaalt dat deze niet aan de huurder aangerekend mag worden.

Elke huurovereenkomst wordt gedekt door een **huurwaarborg**. Deze kan op verschillende manieren invulling krijgen:

- ofwel een individuele rekening op naam van de huurder geopend bij een financiële instelling (ten belope van hoogstens twee keer de maandhuur);
- ofwel een bankwaarborg of enige andere waarborg (ten belope van hoogstens drie keer de maandhuur).

Elke huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats wordt geacht te zijn gesloten voor een duur van negen jaar. Elke huurder heeft het recht de huurovereenkomst op te zeggen mits een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurder de huurovereenkomst echter opzegt tijdens de eerste periode van drie jaar, heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding. Die schadevergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur, naargelang de huurovereenkomst tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar beëindigd wordt.

De huurder heeft het recht de huurovereenkomst op te zeggen op vervalldag, mits een opzeggingstermijn van drie maanden. De verhuurder kan andere specifieke opzegredenen invoeren (wegens renovatiewerken of wanneer hij het verhuurde goed zelf wil betrekken).

Huurovereenkomsten van beperkte duur hebben een looptijd van hoogstens drie jaar. Huurder en verhuurder hebben het recht de overeenkomst op vervalldag op te zeggen, mits een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst geacht een looptijd van negen jaar te hebben.

(1) Dat is de algemene regel voor de huurovereenkomsten die Home Invest Belgium afsluit.
(2) Dat is de algemene regel voor de huurovereenkomsten die Home Invest Belgium afsluit.

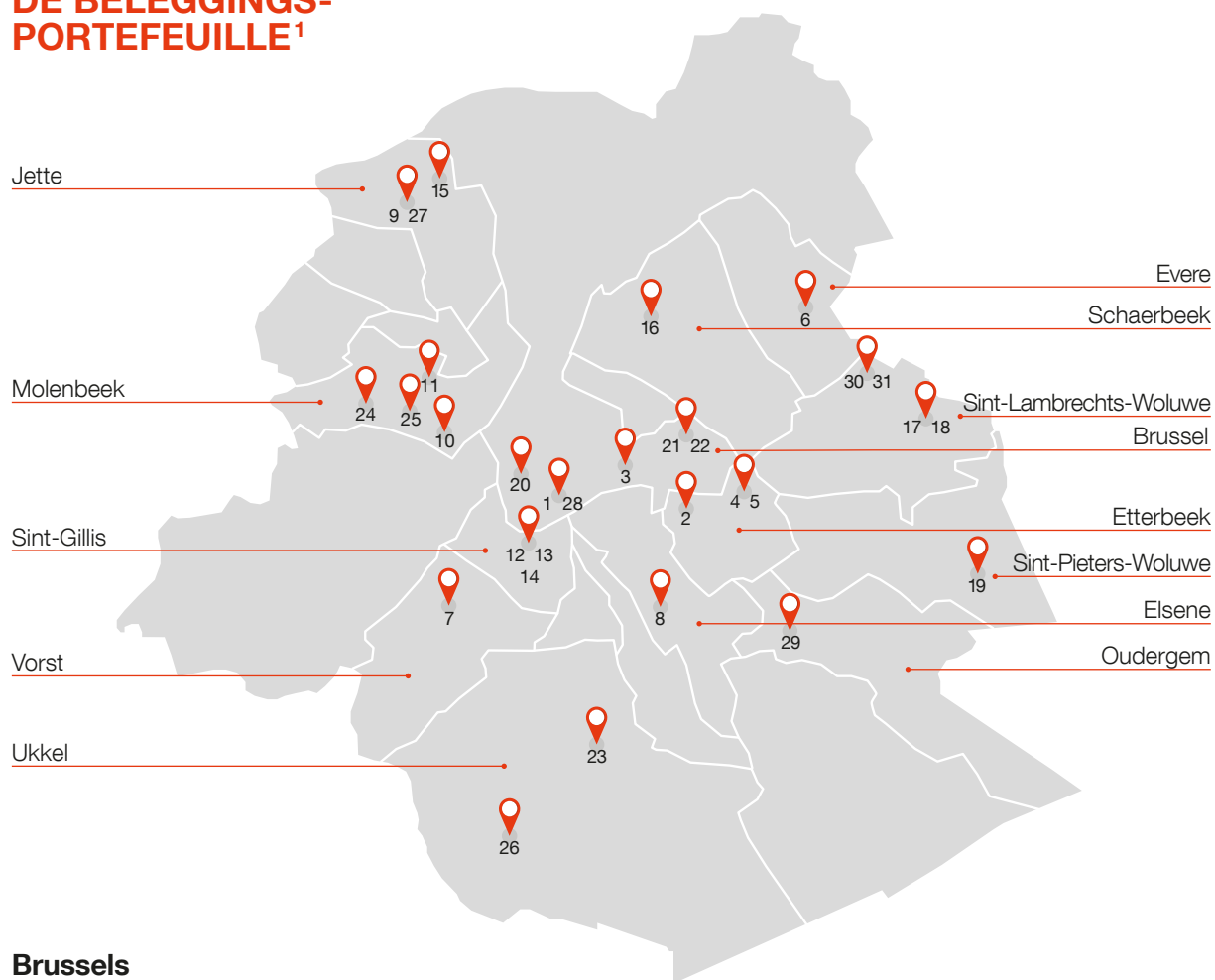
→ *Lambermont*



→ *Yser*



DE BELEGGINGS- PORTEFEUILLE¹



Brussels Hoofdstedelijk Gewest

19 appartementsgebouwen

1. Clos de la Pépinière - 1000 Brussel
2. Birch House - 1040 Brussel
3. Belliard 21 - 1000 Brussel
4. Erainn - Etterbeek
5. Yser - Etterbeek
6. Giotto - Evere
7. Belgrade - Vorst
8. Les Jardins de la Cambre - Elsene
9. Charles Woeste - Jette
10. Baeck - Molenbeek
11. Sippelberg - Molenbeek
12. Bosquet - Jourdan - Sint-Gillis
13. Jourdan - Monnaies - Sint-Gillis
14. Jourdan 85 - Sint-Gillis
15. Odon Warland-Bulins - Jette
16. Lambermont - Schaerbeek
17. Les Érables - Sint-Lambrechts-Woluwe
18. Les Mélézes - Sint-Lambrechts-Woluwe
19. Voisin - Sint-Pieters-Woluwe

3 gebouwen met

gemeubelde appartementen

20. Lebeau - 1000 Brussel
21. Résidences du Quartier Européen - 1000 Brussel
22. La Résidence - 1000 Brussel

1 huizencomplex

23. Ryckmans - Ukkel

3 rusthuizen

24. Lemaire - Molenbeek
25. La Toque d'Argent - Molenbeek
26. Melkriek - Ukkel

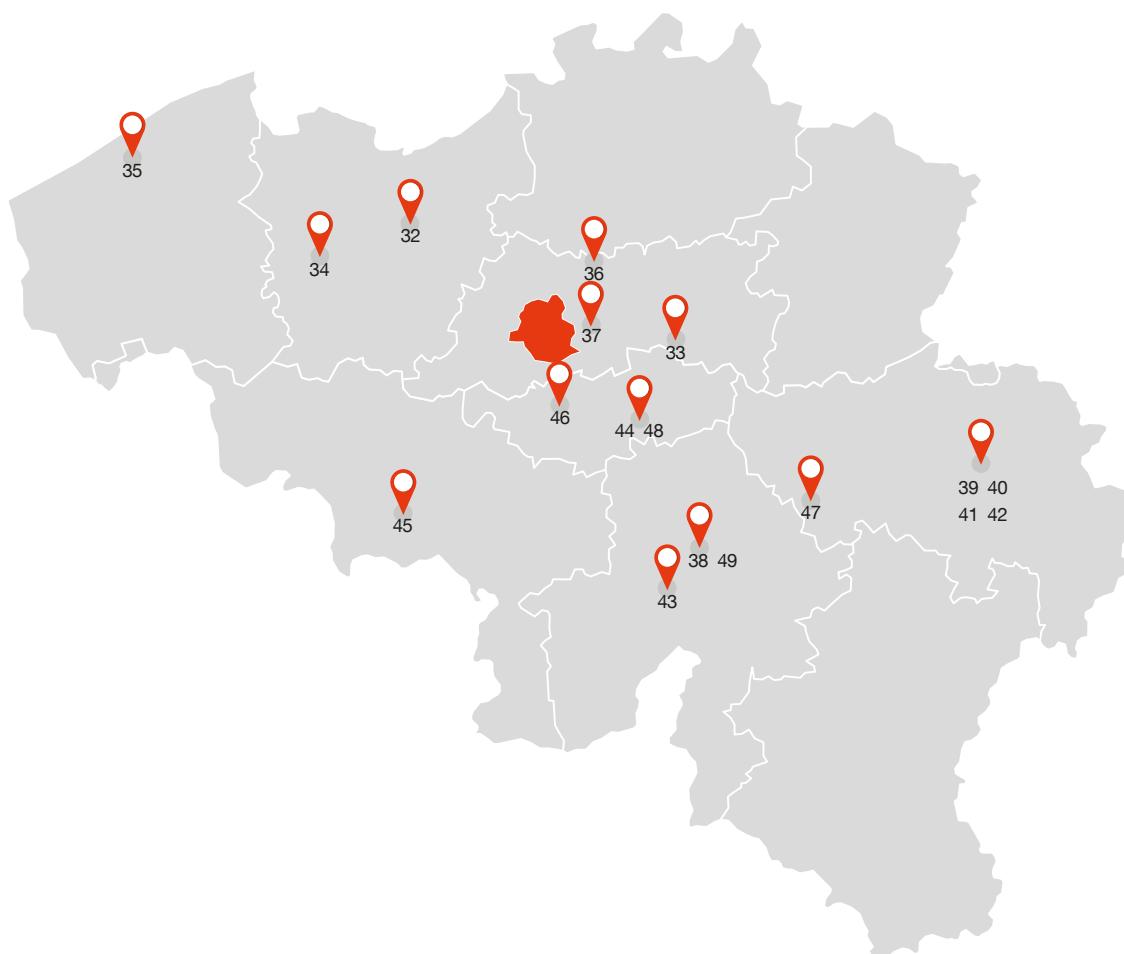
1 gebouw voor handelsdoeleinden

27. Charles Woeste - Jette

4 projecten

28. Troon - 1000 Brussel
29. Maurice Charlent - Oudergem
30. Ariane - Sint-Lambrechts-Woluwe
31. Marcel Thiry 204C - Sint-Lambrechts-Woluwe

(1) Met uitzondering van de gebouwen bestemd voor de verkoop.



Vlaams Gewest

3 appartementsgebouwen

- 32. Grote Markt - St-Niklaas
- 33. City Gardens - Leuven
- 34. Gent Zuid

2 gebouwen voor handelsdoeleinden

- 35. Nieuwpoort
- 36. Haverwerf - Mechelen

1 project

- 37. Koningin Astrid

Waals Gewest

8 appartementsgebouwen

- 38. Galerie de l'Ange - Namen
- 39. Léopold - Luik
- 41. Saint-Hubert 4 - Luik
- 42. Saint-Hubert 51 - Luik
- 43. Colombus - Jambes
- 44. CV10-CV18 - Louvain-la-Neuve

2 huizencomplexen

- 45. Clos Saint-Géry – Ghlin
- 46. Florida - Waterloo

2 kantoorgebouwen

- 47. Quai de Compiègne – Hoei
- 48. CV9 (deels) - Louvain-la-Neuve

1 gebouw voor handelsdoeleinden

- 49. Galerie de l'Ange - Namen

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE

In de loop van het vijftienjarig bestaan van de onderneming is de waarde van de portefeuille gestaag blijven toenemen. De jongste jaren werd de groei van Home Invest Belgium voor een deel ondersteund door de investeringen in ontwikkelingsprojecten voor eigen rekening. Onderstaande grafiek laat deze groei zien en toont ook, in de veronderstelling dat alle andere elementen gelijk blijven (geen nieuwe investeringen, geen verkopen, geen schommeling in de portefeuille) de verwachte groei van de portefeuille op basis van de momenteel lopende ontwikkelingsprojecten.



■ Totale vastgoed portefeuille

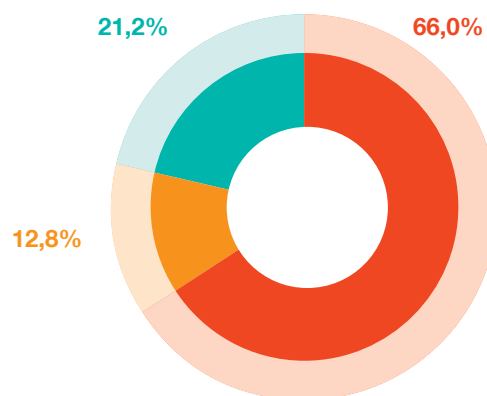
ANALYSE VAN DE SPREIDING VAN DE BELEGGINGSPORTEFEUILLE

Geografische spreiding

66% van de vastgoedbeleggingen bevinden zich in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De aanwezigheid van de GVV in het Vlaamse Gewest bedraagt 12,8% en 21,2% in het Waalse Gewest.

Deze geografische spreiding heeft tot gevolg dat de GVV het risico op geografische concentratie beperkt.

Geografische spreiding van de vastgoedbeleggingen



■ Brussels Hoofdstedelijk Gewest
■ Vlaams Gewest
■ Waals Gewest

→ Florida (Waterloo)



→ Lasne

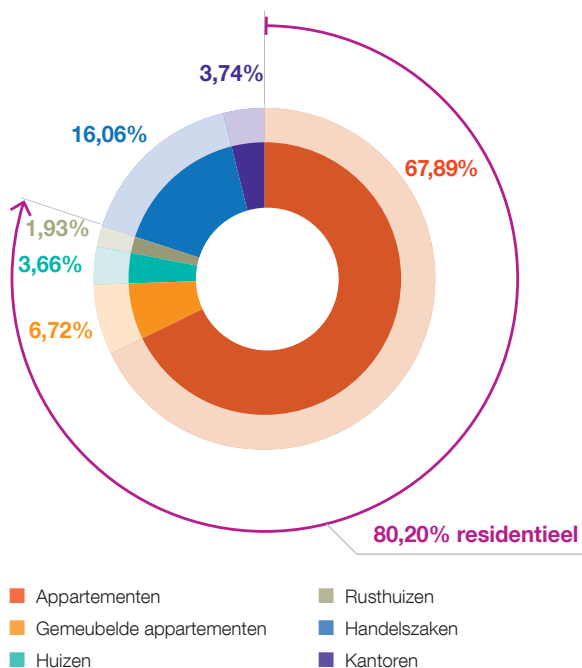


Spreiding volgens type gebouw

De nieuwe programmawet van 27 december 2012 bepaalt dat vanaf 1 januari 2013 de roerende voorheffing op dividenden in principe 25% bedraagt. Home Invest Belgium geniet evenwel van een reductie van de roerende voorheffing tot 15% als residentiële GVV die minimum 80% van haar activa direct investeert in gebouwen met een exclusieve bestemming of exclusief gebruik voor bewoning.

Op 31 december 2014 bestonden de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium voor **80,2%** uit gebouwen met een exclusieve bestemming of exclusief gebruik voor bewoning.

Spreiding volgens type gebouw



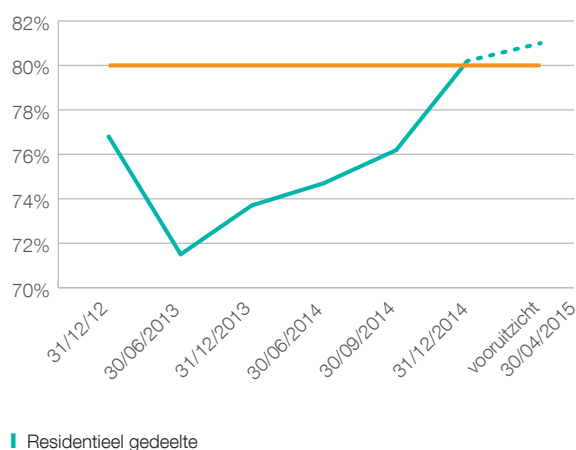
→ Giotto



80,2%

Residentiële aandeel in de portefeuille

Evolutie van het residentiële gedeelte van de portefeuille



■ Residentieel gedeelte

→ Maurice Charlent



VASTGOEDPORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE

De 10 belangrijkste voor verhuur beschikbare gebouwen

Onderstaande 10 gebouwen vertegenwoordigen elk meer dan 3% van de vastgoedbeleggingen van de GVV. De vier eerstgenoemde vertegenwoordigen elk meer dan 5%:

GEBOUWEN VAN HET CERTIFICAAT “LOUVAIN-LA-NEUVE 1976”

Deze gebouwen in hartje Louvain-la-Neuve werden in 1977 opgetrokken en in 2013 door de GVV aangekocht. Zij omvatten ± 23.000 m² aan verhuurbare oppervlakte, waarvan **40% bestemd is voor bewoning**, 36% voor commercieel gebruik en het saldo voor kantoren en auditoria. Bijzonder aan dit complex is dat het opgericht werd op bouwgronden die eigendom zijn van de UCL en waarvoor de GVV een opstalrecht heeft tot 2026.

Dit complex vertegenwoordigt 12,08% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De brutohuur bedraagt € 3 003 387 en de gemiddelde bezettingsgraad kwam in 2014 uit op 99,9%.

LAMBERMONT

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

Dit in 2011 opgeleverde en door de GVV aangekochte complex bestaat uit vier gebouwen en is gelegen langs de Lambermontlaan, naast het sportcentrum Kinetix. Het omvat in totaal **127 appartementen**, twee gemeentelijke bibliotheken (Fr en NL), een kinderopvang en 109 ondergrondse parkeerplaatsen.

Dit complex vertegenwoordigt 10,28% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De brutohuur bedraagt € 1 685 913 en de gemiddelde bezettingsgraad kwam in 2014 uit op 96,4%.

CITY GARDENS

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

Dit gebouw omvat **108 appartementen** met 1 slaapkamer, 30 appartementen met 2 slaapkamers, 2 handelsruimtes en 92 ondergrondse parkeerplaatsen. In de loop van 2010 en 2011 werd het door de onderneming volledig gerenoveerd.

Dit complex vertegenwoordigt 6,92% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De brutohuur bedraagt € 1 065 871 en de gemiddelde bezettingsgraad kwam in 2014 uit op 97,0%.

GIOTTO

Frioullaan 2-10 te 1140 Brussel (Evere)

Dit complex werd in 2005 voltooid en aangekocht, en omvat **85 appartementen** en 85 ondergrondse parkeerplaatsen.

Dit complex vertegenwoordigt 6,76% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De brutohuur bedraagt € 1 173 826 en de gemiddelde bezettingsgraad kwam in 2014 uit op 94,5%.

Volgende gebouwen vertegenwoordigen elk minder dan 5% van de vastgoedbeleggingen van de GVV:

GALERIE DE L'ANGE

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

Dit complex bestaat uit een gelijkvloers voor handelsgebruik, opgedeeld in 10 handelszaken, met op de verdiepingen daarboven **56 appartementen en studio's** en 2 kantoren. In de loop van 2014 werden zes extra appartementen gebouwd, die nu te huur worden aangeboden.

De brutohuur voor de appartementen bedraagt € 320 433 bij een gemiddelde bezettingsgraad van 96,4%.

De brutohuur voor de handelszaken bedraagt € 688 309 bij een gemiddelde bezettingsgraad van 99,1%.

CHARLES WOESTE

Charles Woestelaan 290-312 te 1090 Brussel (Jette)

Het gebouw ligt in de buurt van het Werriplein, in een gemengde wijk met hoofdzakelijk een woonfunctie. Het maakt deel uit van een gemengd complex met woon- en handelsfunctie en omvat **92 appartementen of studio's**, 10 boxen en 20 parkeerplaatsen. In de loop van het jaar 2014 werd de studie met betrekking tot de renovatie van dit gebouw voortgezet en werd hiervoor de stedenbouwkundige aanvraag ingediend.

De brutohuur voor de appartementen bedraagt € 591 134 bij een gemiddelde bezettingsgraad van 92,9%.

De brutohuur voor de handelszaken bedraagt € 390 574 bij een gemiddelde bezettingsgraad van 89,3%.

RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN

Jozef II-sstraat 82-84, Filips de Goedestraat 6-10
en Stévinstraat 19-23 te 1000 Brussel

Dit vastgoedcomplex bestaat uit drie gebouwen die in totaal **48 appartementen** omvatten, waarvan 45 gemeubeld, 2 kleine kantoorruimtes en 50 ondergrondse parkeerplaatsen. De brutohuur bedraagt € 917 576 bij een gemiddelde bezettingsgraad van 75,3%.



→ Lambermont

BIRCH HOUSE

Grote Haagstraat 96 te 1040 Brussel (Etterbeek)

Dit gebouw staat aan de Grote Haagstraat, aan de zogeheten Sint-Michielswarande in de buurt van de Tervurenlaan.

Het bestaat uit **32 appartementen** met twee slaapkamers en 32 ondergrondse parkeerplaatsen. De brutohuur bedraagt € 489 403 bij een gemiddelde bezettingsgraad van 96,8%.

LES MÉLÈZES

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

Dit vastgoedcomplex bevindt zich in een rustig straatje dat parallel loopt met de Marcel Thiry laan en telt 37 appartementen. Vier appartementen werden in 2014 verkocht. **33 appartementen** en 35 parkeerplaatsen zijn eigendom van Home Invest Belgium. De brutohuur bedraagt € 548 566 bij een gemiddelde bezettingsgraad van 87,3%.



→ Galerie de l'Ange (Namen)

→ Les Résidences du Quartier Européen

LES JARDINS DE LA CAMBRE

Schepenenstraat 75 en Renbaanlaan 96
te 1050 Brussel (Elsene)

Dit complex telt 24 appartementen, 4 kantoreenheden en 31 ondergrondse parkeerplaatsen. De brutohuur voor de appartementen bedraagt € 464 050 bij een gemiddelde bezettingsgraad van 97,1%.



SITUATIE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN OP 31 DECEMBER 2014¹

Naam	Gemeente	Adres	Hoofd- bestemming
Brussels gewest			
Belliard 21	Brussel	Rue Belliard, 21	Residentieel
Clos de la Pépinière	Brussel	Rue de la Pépinière, 6-14 - Avenue Thérésienne, 5-9	Residentieel
Lebeau	Brussel	Rue Lebeau, 55-57	Residentieel
Résidences du Quartier Européen	Brussel	Rue Joseph II, 82-84 - Rue Lebon, 6-10 - Rue Stevin, 21	Residentieel
La Résidence Joseph II	Brussel	Rue Joseph II, 21	Residentieel
Birch House	Etterbeek	Cours Saint Michel, 96	Residentieel
Erainn	Etterbeek	Rue des Ménapiens, 29	Residentieel
Yser	Etterbeek	Avenue de l'Yser, 13	Residentieel
Giotto	Evere	Avenue du Frioul, 2-10	Residentieel
Belgrade	Vorst	Rue de Belgrade, 78-84	Residentieel
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	Av. de l'Hippodrome, 96 - Rue des Echevins, 75	Residentieel
Charles Woeste (appartementen)	Jette	Avenue Charles Woeste, 296-306	Residentieel
Charles Woeste (winkels)	Jette	Avenue Charles Woeste, 290	Handelsruimte
Odon Warland - Bulins	Jette	Rue Odon Warland, 205 - Rue Bulins, 2-4	Residentieel
Baeck	St-Jans-Molenbeek	Avenue Joseph Baeck, 22-46	Residentieel
Lemaire	St-Jans-Molenbeek	Avenue Joseph Lemaire, 13-15	Rusthuizen
La Toque d'Argent	St-Jans-Molenbeek	Rue Van Kalcq, 30-32	Rusthuizen
Sippelberg	St-Jans-Molenbeek	Avenue du Sippelberg, 3-5	Residentieel
Bosquet - Jourdan	Sint-Gillis	Rue Bosquet, 72 - Rue Jourdan, 71	Residentieel
Jourdan - Monnaies	Sint-Gillis	Rue Jourdan, 121-125	Residentieel
Jourdan 85	Sint-Gillis	Rue Jourdan, 85	Residentieel
Lambermont	Schaerbeek	Bd du Lambermont, 210-222 - Rue Desenfans 13-15,	Residentieel
Melkriek	Ukkel	Rue du Melkriek, 100	Rusthuizen
Ryckmans	Ukkel	Avenue Rijkmans, 5-19	Residentieel
Les Erables	Sint-Lambrechts-Woluwe	Avenue de Calabre, 30-32	Residentieel
Les Mélèzes	Sint-Lambrechts-Woluwe	Avenue de Calabre, 34-38	Residentieel
Voisin	St-Pieters-Woluwe	Rue Montagne au Chaudron, 13	Residentieel
Vlaams gewest			
Nieuwpoort	Nieuwpoort	Albert I-laan, 136	Handelsruimte
Grote Markt	Sint-Niklaas	Grote Markt, 32	Residentieel - Kantoren
City Gardens	Leuven	Petermannenstraat, 2A-2B - Ridderstraat, 112-120	Residentieel
Haverwerf	Mechelen	Haverwerf, 1-10	Handelsruimte
Gent Zuid	Gent	Woodrow Wilsonplein, 4	Residentieel
Waals gewest			
Clos Saint-Géry	Ghlin	Rue de Tournai, 4	Residentieel
Quai de Compiègne	Hoei	Quai de Compiègne, 55	Kantoren
Galerie de l'Ange (appartementen)	Namen	Rue de la Monnaie, 4-14	Residentieel
Galerie de l'Ange (winkels)	Namen	Rue de la Monnaie, 4-14	Handelsruimte
Léopold	Luik	Rue Leopold, 2-8	Residentieel
Mont Saint Martin	Luik	Mont Saint Martin, 1	Residentieel
Saint Hubert 4	Luik	Rue Saint Hubert, 4	Residentieel
Saint Hubert 51	Luik	Rue Saint Hubert, 51	Residentieel
Florida	Waterloo	Avenue Florida 75 -79	Residentieel
Louvain La Neuve CV9	Louvain-La-Neuve	Angle des Rues des Wallons et Grand Rue	Kantoren - Handelsruimte
Louvain La Neuve CV10&18	Louvain-La-Neuve	Rues Charlemagne, Grand Rue, Robelais, Grand Place, Agora	Residentieel - Kantoren - Handelsruimte
Colombus	Jambes	Rue de l'Orjo, 52-56	Residentieel
Totaal			

(1) Exclusief panden in verkoop en projectontwikkelingen.

(2) Bouwjaar of jaar van meest recente grondige renovatie.

(3) Jaarlijkse brutohuur op 31 december 2014, inclusief huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde van de niet-bezette oppervlakken.

Jaar ²	Eenheden	Oppervlakte	Brutohuur ³	Geschatte huurwaarde ⁴	Effectieve huur ⁵	Bezettings- graad ⁶
	NR	m ²	€	€	€	%
	770	83 159	11 023 936	9 977 028	9 923 409	93,0%
2013	6	278	48 480	47 875	36 640	100,0%
1993	25	3 275	449 078	434 447	400 848	96,4%
1998	12	1 153	240 751	187 015	229 546	98,9%
1997	50	4 290	917 576	554 985	771 893	75,3%
1994	17	1 610	268 564	205 409	258 261	79,8%
2001	32	3 438	489 403	476 490	457 278	96,8%
2001	12	1 252	211 862	201 725	192 616	95,3%
1974	15	1 961	284 014	273 690	95 479	69,4%
2005	85	8 647	1 173 826	1 123 668	1 098 431	94,5%
1999	1	1 368	-	-	-	100,0%
1992	28	3 552	464 050	455 341	433 494	97,1%
1998	92	5 091	591 134	552 920	526 056	92,9%
1996	14	2 995	390 574	344 693	332 541	89,3%
2012	35	3 123	376 243	376 946	363 643	95,0%
2001	28	2 652	242 857	230 724	219 367	94,1%
1990	1	754	-	-	-	100,0%
1990	1	1 618	202 839	166 373	202 839	100,0%
2003	33	3 290	391 787	382 150	353 587	95,6%
1997	27	2 326	293 252	282 937	277 758	96,7%
2002	26	2 814	354 363	350 012	319 627	93,3%
2010	24	2 430	371 270	361 998	364 790	97,1%
2008	131	14 110	1 685 913	1 636 449	1 618 243	96,4%
1998	1	1 971	303 547	210 578	303 547	100,0%
1990	8	2 196	275 196	263 520	240 636	94,8%
2001	24	2 202	303 618	270 239	285 192	92,4%
1995	33	3 840	548 566	449 223	396 824	87,3%
1996	9	923	145 173	137 621	144 273	94,9%
	146	14 029	2 151 522	2 144 431	2 001 098	96,1%
1997	1	296	29 678	64 000	29 678	100,0%
2004	17	2 752	395 440	368 541	362 876	95,3%
2010	106	5 236	1 065 871	1 058 589	1 007 900	97,0%
2002	4	3 399	434 277	431 241	434 277	98,7%
2000	18	2 346	226 256	222 060	166 366	87,9%
	395	45 012	5 458 493	5 138 044	4 978 571	95,4%
1993	1	4 140	227 187	185 000	88 437	50,0%
1971	1	2 479	252 520	161 135	252 520	100,0%
1995	56	2 346	320 433	300 203	261 093	96,4%
2002	12	2 552	688 309	592 556	673 959	99,1%
1988	53	3 080	295 164	295 875	208 164	85,7%
1988	6	335	30 728	29 600	21 528	90,8%
1988	14	910	80 086	80 800	32 086	58,6%
1988	4	360	26 837	32 280	26 837	100,0%
1998	5	1 460	107 592	115 040	107 592	92,9%
1977	16	7 091	748 120	734 275	748 120	100,0%
1977	176	16 519	2 255 267	2 192 085	2 167 046	99,9%
2007	51	3 740	426 250	419 195	391 189	92,9%
	1 311	142 200	18 633 951	17 259 503	16 903 078	94,0%

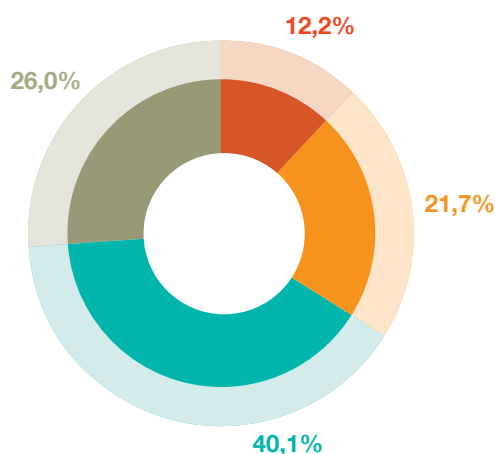
(4) Geschatte huurwaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoedexpert.

(5) Brutohuur op 31 december 2014

(6) Gemiddeld percentage over het jaar 2014, huurwaarborgen inbegrepen.

ANALYSE VAN DE SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE¹

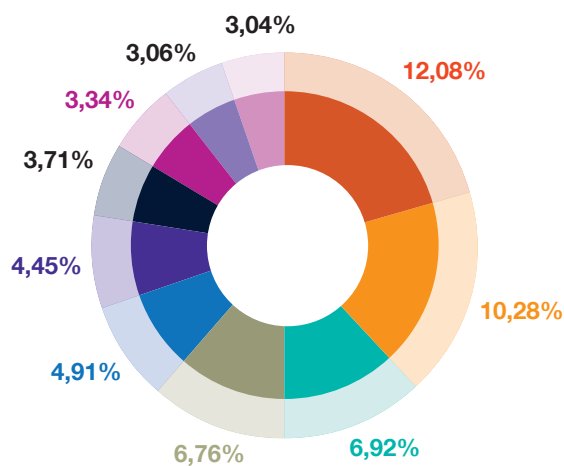
Spreiding volgens ouderdom van de gebouwen



- ≤ 5 jaar
- 6 tot 10 jaar
- 11 tot 20 jaar
- > 20 jaar

Meer dan een derde van het beleggingsvastgoed in exploitatie werd in de loop van de laatste 10 jaar gebouwd of grondig gerenoveerd.

Spreiding per gebouw



- Louvain-La-Neuve
- Lambermont
- City Gardens
- Giotto
- Galerie de l'Ange
- Charles Woeste
- Résidences du Quartier Européen
- Birch House
- Les Mélézes
- Les Jardins de la Cambre

De toepasselijke GVV-regelgeving verplicht de GV's om hun risico's te spreiden. Zo mag Home Invest Belgium niet meer dan 20% van haar activa beleggen in eenzelfde vastgoedcomplex.

Aangezien het grootste complex – bestaande uit drie gebouwen in Louvain-la-Neuve – slechts 12,1% bedraagt van de volledige voor verhuur beschikbare vastgoedportefeuille – op de tweede plaats gevolgd door het gebouw Lambermont met 10,3% – is de spreidingsvoorwaarde ruim vervuld. De tien grootste onroerende goederen, ten belope van meer dan 3% elk, vertegenwoordigen 58,6% van de totale portefeuille.

(1) Berekeningen op basis van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

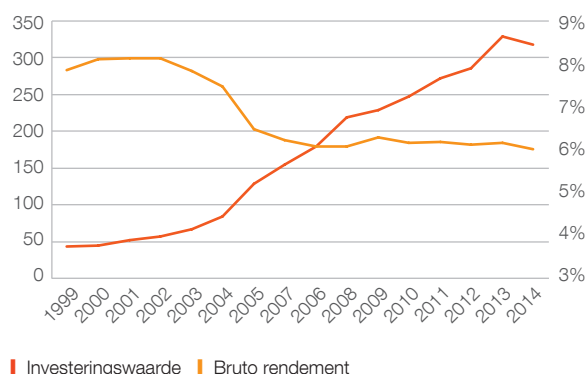
BEZETTINGSGRAAD

De gemiddelde bezettingsgraad¹ over het hele boekjaar kende een terugval tot 94,01%, tegenover 94,96% in 2013. Die terugval is toe te schrijven aan enerzijds, de huurmarkt die moeilijk blijft in het hoge segment, en anderzijds, aan de keuze van de vennootschap om een aantal gebouwen die grondig gerenoveerd moeten worden (Ghlin, Léopold en Yser) niet te huur te stellen. Die gebouwen buiten beschouwing gelaten komt de gemiddelde bezettingsgraad uit op 95,08%, wat een uitstekend resultaat is.

Het brutorendement op de portefeuille, dit is de brutohuur teruggebracht tot de investeringswaarde, daalt tot 6,00%. Die daling is het gevolg van de waardering van de portefeuille die de GVV bezit.

Bezettingsgraad	
2014	94,01%
2013	94,96%
2012	94,16%
2011	95,38%
2010	94,61%

Bij afsluiting van het boekjaar bedraagt de resterende duur van de huurcontracten 3 jaar en 11 maanden. Deze informatie is gebaseerd op de theoretische einddatum van de ondertekende huurcontracten. In de residentiële sector staat de geldende wetgeving de huurder toe om te allen tijde vroegtijdig een einde aan zijn huurcontract te maken of zijn huurcontract op de vervaldag te verlengen. Deze gemiddelde restduur is dus volledig theoretisch.



Situatie van vastgoedbeleggingen op 31 december 2014 ²	Reële waarde	Acquisitiewaarde	Verzekerde waarde ³	Bruto rendement ⁴
Brussel hoofdstedelijk Gewest	178 543 837	123 829 728	114 382 826	5,52%
Vlaams Gewest	36 914 257	31 910 203	18 398 266	5,36%
Waals Gewest	67 099 226	61 540 819	58 523 280	7,68%
Totaal	282 557 321	217 280 750	191 304 372	5,99%

Aangezien de GVV hoofdzakelijk actief is in de verhuring van de residentiële panden, is het onmogelijk om de activiteitssectoren van haar huurders te bepalen.

(1) De bezettingsgraad staat voor het percentage van de voortgebrachte huurgelden van de verhuurde ruimten, vermeerderd met de huurwaarborgen op de niet-verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de huurgelden van de verhuurde ruimten en de geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten.

(2) Niet inbegrepen: gebouwen bestemd voor de verkoop en projectontwikkelingen.

(3) De verzekerde waarde is slechts gekend voor de goederen in volledige eigendom; de goederen in mede-eigendom zijn verzekerd door syndici.

(4) Lopende bruto huur + Geschatte Huurwaarde (GHW) op leegstand / Investeringswaarde.

PROJECTENPORTEFEUILLE

De 5 ontwikkelingsprojecten

TROON

**Hoek van de Boomkwekerijstraat
en de Brederodestraat te 1000 Brussel**

De ruwbouw is voltooid, de dakconstructie is geplaatst en de isolatie- en technische installatiewerken schieten goed op. De 15 appartementen en het kantoor zullen naar verwachting opgeleverd worden in het tweede kwartaal van 2015.



MAURICE CHARLENT

**Hoek van de Maurice Charlentstraat
en de Jean Cockxstraat te 1160 Oudergem**

De werf is in juli 2014 van start gegaan. Eind december 2014 waren de ruwbouwwerken al ver gevorderd en konden de aannemers speciale technieken aan de slag gaan. De eerste huurders zullen bij het begin van het academie jaar 2015 hun intrek kunnen nemen in de 127 studio's.



ARIANE

**Marcel Thirylaan 208
te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe**

De afbraakwerken zijn eind september 2014 van start gegaan. Eind december was het gebouw volledig afgebroken en is een begin gemaakt met de ruwbouwwerken voor de 166 appartementen.



MARCEL THIRY

**Marcel Thirylaan 204 C
te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe**

De administratieve vergunningsaanvraagprocedure is normaal verlopen en de vergunning werd eind december 2014 verkregen. De werken voor de 95 appartementen zullen van start gaan in de tweede helft van 2015.



KONINGIN ASTRID

Koningin Astridlaan 278 te 1950 Kraainem

De studie met het oog op de indiening van de vergunningsaanvraag werden voortgezet; de aanvraag werd ingediend in het laatste kwartaal van 2014. Het openbaar onderzoek vond plaats in december 2014 en normaal gezien zal de vergunning in de loop van de eerste helft van 2015 worden afgeleverd.

Projectontwikkelingen ter studie				Geschat bedrag tot aan het verkrijgen van de bouwvergunning	Investering op 31/12/2014
Marcel Thiry 204C Marcel Thirylaan 204C te Sint-Lambrechts-Woluwe				9,50 miljoen	9,48 miljoen
Reine Astrid Koningin Astridlaan 278 te Kraainem				3,60 miljoen	3,53 miljoen
TOTAAL				13,10 miljoen	
Projectontwikkelingen in uitvoering	Aantal eenheden	Oppervlakte	Geschatte datum van oplevering	Geschat totaal bedrag van de investering	Investering op 31/12/2014
Trône Hoek van de Boomkwekerijstraat en de Brederodestraat te Brussel	16	2 120 m ²	2015	6,50 miljoen	4,95 miljoen
Maurice Charlent Maurice Charlentstraat, 51-53 te Auderghem	127	5 276 m ²	2015	11,00 miljoen	5,88 miljoen
Ariane Marcel Thiry laan 208 te Sint-Lambrechts-Woluwe	167	13 165 m ²	2016	22,00 miljoen	9,79 miljoen
TOTAAL	310	20 561 m²		39,50 miljoen	
Gebouwen in exploitatie				Reële waarde	
TOTAAL				282,56 miljoen	
Panden bestemd voor de verkoop				Reële waarde	
TOTAAL				5,81 miljoen	
ALGEMEEN TOTAAL				340,97 miljoen	

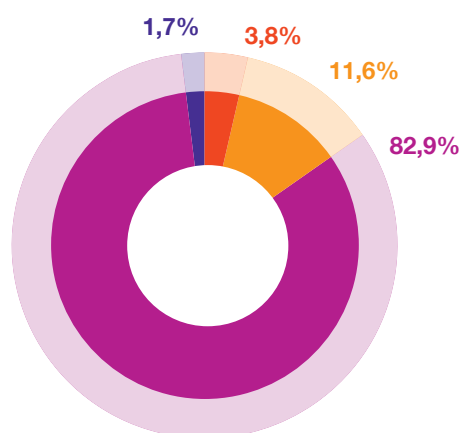


Toon Haverals
Chief Development Officer

Home Invest Belgium volgt nauwgezet maatschappelijke evoluties en tendensen zichtbaar op de residentiële markt. In dit kader ontwikkelt zij nieuwe woonconcepten zoals het aanbieden van gemeenschappelijke diensten en ruimtes en draagt zij bij tot de evolutie van het begrip “leven in de stad”.



Spreading van de portefeuille



Gebouwen in exploitatie



Panden bestemd voor verkoop



Projecten ter studie



Projecten in uitvoering



VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT OVER HET BOEKJAAR 2014¹

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft: Schatting dd. 31 december 2014

Volgens de wettelijke en statutaire bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) HOME INVEST BELGIUM op **31 december 2014**.

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd volgens de methode van actualisatie van de huuropbrengsten en in overeenstemming met de IVS normen (International Valuation Standards) en RICS (Royal institution of Chartered Surveyors).

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

Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. HOME INVEST BELGIUM, die haar patrimonium op een professionele wijze uitbaat, is goed op de hoogte van het eventuele bestaan van deze risicofactoren en laat daarom voor de aankoop van elk gebouw een technisch en juridisch due diligence onderzoek uitvoeren.

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

De Reële Waarde ("fair value"), kan ais volgt bekomen worden:

- voor de residentiële of gemengde gebouwen, waarvan de conceptie zich leent tot een verkoop in afzonderlijke eenheden, door de transactiekosten van de Investeringswaarde af te trekken, transactiekosten welke 10% in het Vlaamse Gewest en 12,50% in het Brussels en in het Waalse Gewest bedragen. Bij residentieel vastgoed houdt de fair value gedeeltelijk rekening met een potentiële meerwaarde in het geval van een detail verkoop (appartement per appartement).
- voor de andere gebouwen van de portefeuille, door van de Investeringswaarde 2,5% af te trekken indien deze waarde hoger ligt dan 2.500.000 EUR, en de volledige bovengemelde transactiekosten van 10% en 12,5% indien hun Investeringswaarde onder de 2.500.000 EUR ligt.

Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt, in de loop van de jaren 2003 tot 2005 inbegrepen, blijkt dat, de gemiddelde transactiekost 2,5% bedraagt voor gebouwen met een investeringswaarde boven 2.500.000 EUR.

(1) Schrijven van de vastgoedexpert d.d. 26 januari 2015 letterlijk weergegeven met zijn akkoord.

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

Volgende punten werden vastgesteld tijdens onze analyse van de vastgoedportefeuille:

- 1) de portefeuille bestaat uit 76,80% residentiële gebouwen, 1,97% rusthuizen, 17,26% winkelpanden en 3,97% kantooroppervlakten².
- 2) de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 31 december 2014 bedraagt 90,52%³.
- 3) de huidige ontvangen huur met inbegrip van de huurgaranties voor de totale vastgoedportefeuille ligt 5,00% hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2014 EUR 317.488.000 (drie honderd zeventien miljoen vierhonderd achtentachtig duizend euro) bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2014, welke overeenstemt met de Reële Waarde ("fair value") in de zin van de IAS/IFRS normen, bedraagt aldus **EUR 288.368.000** (tweehonderd achtentachtig miljoen driehonderdachtenzestig duizend euro).

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 12 Februari 2015
WINSSINGER & ASSOCIES N.V.
Christophe Ackermans⁴ – Director

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

(3) De bezettingsgraad is berekend op 31 december 2014 en wijkt dus af van die welke door Home Invest Belgium is gebruikt; de laatste is een gemiddelde bezettingsgraad voor het boekjaar, met uitzondering van voor de verkoop bestemde gebouwen.

(4) SPRL.

Home Invest Belgium op de beurs

...of het verhaal van een stijgend aandeel.

- | 96 PROFIEL VAN DE BELEGGERS
- | 98 VERLOOP VAN DE BEURSKOERS
- | 99 GEGEVENS PER AANDEEL
- | 100 DIVIDEND
- | 101 RENDEMENT
- | 102 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR OP 31 DECEMBER 2014



Home Invest Belgium op de beurs

+12%

**Evolutie van de
beurskoers in 2014**

PROFIEL VAN DE BELEGGERS IN HOME INVEST BELGIUM- AANDELEN

Gelet op de gunstige wettelijke regeling voor GVV's en meer in het bijzonder voor residentiële GVV's, kan het Home Invest Belgium-aandeel een interessant beleggingsinstrument vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

Vergeleken met een rechtstreekse investering in residentieel vastgoed biedt een belegging in Home Invest Belgium-aandelen inderdaad tal van voordelen.

De belegger:

- is niet alleen verlost van de toenemende verplichtingen – met name van administratieve en technische aard – die verbonden zijn met het rechtstreekse beheer van residentieel vastgoed, maar ook bevrijd is van de stijgende risico's van huurleegstand of wanbetaling;
- profiteert van de voordelen die eigen zijn aan dit soort belegging: goed gespreid investeringsrisico, professioneel beheer, grote transparantie van de GVV dankzij het deugdelijk bestuur (corporate governance) en gunstige juridische en fiscale regelingen (zie het hoofdstuk "Permanent document" voor meer bijzonderheden);
- profiteert van een duidelijk verbeterde liquiditeit van zijn vermogen doordat de aandelen van de GVV verhandelbaar zijn op de beurs.

KOERSWINST IN 2014

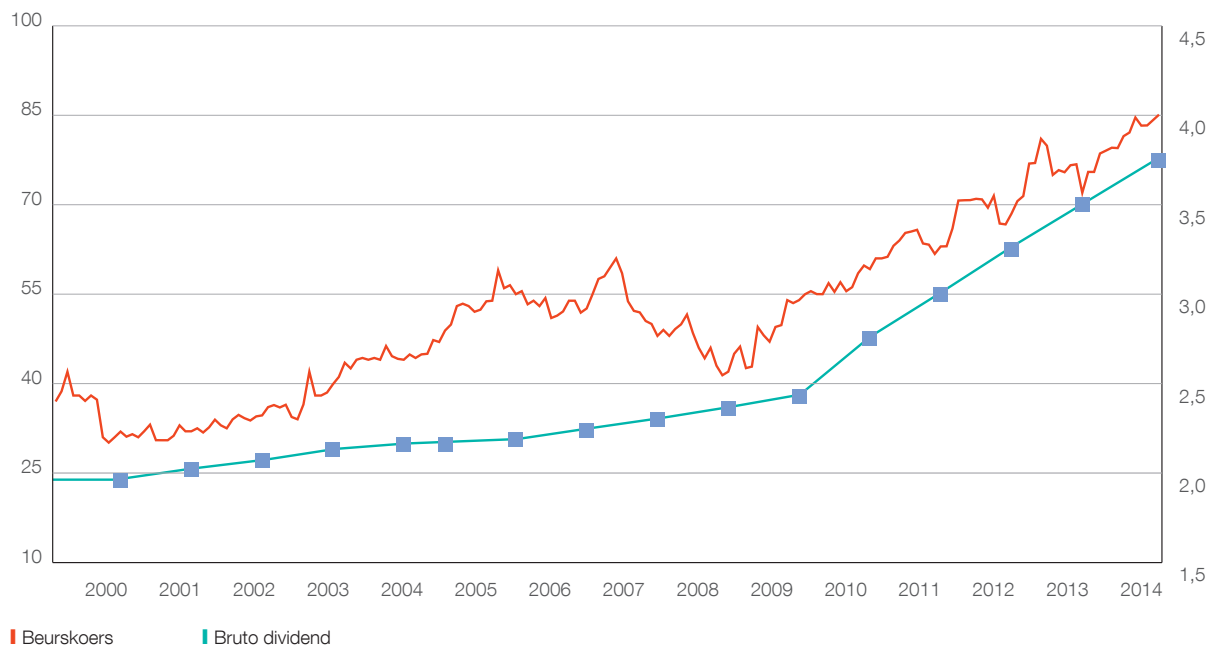
Sinds 16 juni 1999 noteert het Home Invest Belgium-aandeel op de NYSE Euronext (HOMI).

Tijdens het boekjaar 2014 heeft Home Invest Belgium strategische vastgoedtransacties uitgevoerd die positieve reacties uitgelokt hebben, niet alleen op de markten, maar ook bij beleggers en investeerders. Zo heeft het Home Invest Belgium-aandeel in 2014 een forse koerswinst van **12%** geboekt tussen 2 januari 2014 (openingskoers van **€ 76,00**) en 31 december 2014 (slotkoers van **€ 85,10**), zonder rekening te houden met het in mei 2014 uitgekeerde dividend.

Het Home Invest Belgium-aandeel is tijdens het volledige jaar 2014 geleidelijk in waarde gestegen en bereikte op 31 december 2014 een koers van € 85,10. Het totale gemiddelde van de slotkoersen over het boekjaar 2014 bedroeg € 80,91.

Op te merken valt dat het totale aantal door Home Invest Belgium uitgegeven aandelen tijdens het boekjaar is toegenomen van 3 056 143 tot 3 160 809. Met name werden 104 666 nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van de inbreng in natura door Axa Belgium nv op 11 juni 2014 van het Ariane-project in de Marcel Thiry laan 208 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe.

Verloop van de beurskoers sinds de beursgang (periode 1999-2014)



Op basis van de laatste slotkoers van het boekjaar 2014 (€ 85,1) levert het voorgestelde dividend een brutorendement op van 4,41% (vergeleken met een rendement van 4,61% in 2013), terwijl vijfjarige OLO's op 31 december 2014 een gemiddelde rente van 0,15% opleverden.

De liquiditeit van het aandeel stijgt, met een daggemiddelde van **996** aandelentransacties per beursdag over het volledige boekjaar 2014 (tegenover een gemiddeld transactievolume van 703 aandelen per dag tijdens het boekjaar 2013 en van 1 136 aandelen per dag tijdens het boekjaar 2012).

→ Louvain-la-Neuve

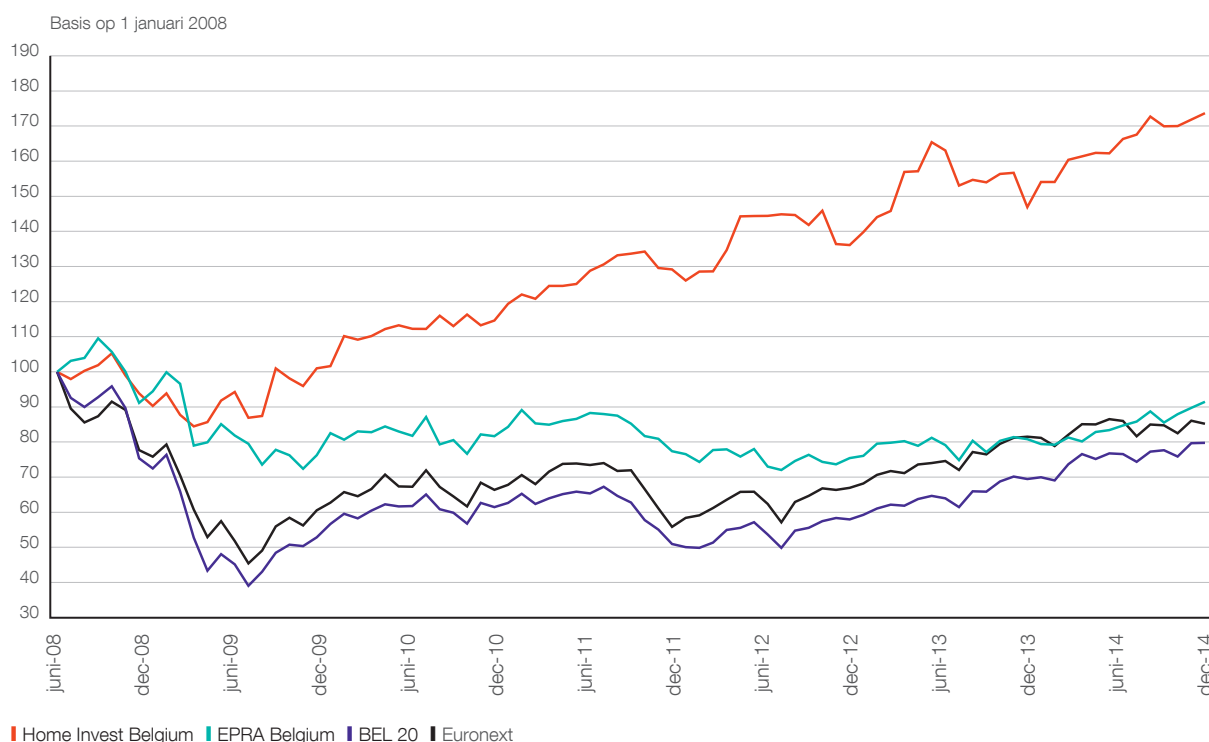


Evolutie van de BEL 20- en EPRA BELGIUM-index¹

Onderstaande grafiek illustreert de uitstekende beursprestatie die het Home Invest Belgium-aandeel sinds januari 2008 neergezet heeft in vergelijking met die van de EPRA Belgium- of BEL 20-index.

De goede prestatie van het Home Invest Belgium-aandeel tijdens het boekjaar 2014 (12,7% koerswinst) is in lijn met het verloop van de BEL 20-index (+ 14,9%) alsook met de sector van Belgische GVV's, zoals uitgedrukt in de EPRA Belgium-sectorindex (+ 13,1%) over dezelfde periode.

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



Verloop van de beurskoers ten opzichte van de netto-inventariswaarde

De netto-inventariswaarde is in de loop van het boekjaar 2014 met 3,19% toegenomen ten opzichte van het niveau bij het begin van het boekjaar: van € 64,09 ging het naar € 66,15 op 31 december 2014.

Deze positieve ontwikkeling, die zich vooral in de tweede helft van het jaar doorzette, is in hoofdzaak te danken aan de goede resultaten die de GVV geboekt heeft met haar twee kernactiviteiten, namelijk vastgoedverhuur en gerichte en weldoordachte arbitrage op bepaalde gebouwen.

Op te merken valt dat de netto-inventariswaarde per aandeel nu 91% hoger ligt dan het niveau van € 34,46 bij de beursgang in juni 1999. Deze evolutie bevestigt niet alleen de kwaliteit van de door Home Invest Belgium verrichte vastgoedbeleggingen en het goede beheer van haar activa, zowel qua onderhoud en renovatie als wat timing van verkoop betreft.

Tijdens het volledige boekjaar 2014 werd het Home Invest Belgium-aandeel verhandeld met een agio ten

(1) Voor meer informatie over de EPRA Belgium- en BEL 20-index verwijzen wij naar de diensten van NYSE Euronext Brussels wat de BEL 20-index betreft, en naar de website www.epra.com wat de EPRA Belgium-index betreft.

opzichte van de gepubliceerde netto-inventariswaarde. Op 31 december 2014 bedroeg de slotkoers € 85,10: dit betekent een agio van 29% ten opzichte van de netto-inventariswaarde aan het einde van het boekjaar. Het agio berekend ten opzichte van de netto-inventariswaarde exclusief impact IAS 39 (€ 68,69) bedraagt 23,9%.

Dit agio bewijst nogmaals dat de aandeelhouder het volste vertrouwen heeft in de voortreffelijke resultaten van een belegging in Home Invest Belgium-aandelen en is tevens een afspiegeling van de meerwaarde die een professioneel beheersteam kan bieden versus een optelsom van gebouwen.

GEGEVENS PER AANDEEL

	2014	2013	2012	2011	2010
Beurskoers					
Hoogste koers	€ 87,00	€ 82,35	€ 72,00	€ 67,99	€ 61,50
Laagste koers	€ 73,50	€ 69,27	€ 62,90	€ 58,87	€ 53,00
Op de laatste noteringsdag van het boekjaar	€ 85,10	€ 76,00	€ 71,00	€ 64,05	€ 60,50
Gemiddelde koers	€ 80,91	€ 76,03	€ 68,59	€ 62,99	€ 56,60
Bruto dividendrendement¹	4,41%	4,61%	4,58%	4,68%	5,45%
Dividend (in €)					
Bruto	€ 3,75	€ 3,50	€ 3,25	€ 3,00	€ 2,75
Netto ²	€ 3,1875	€ 2,9750	€ 2,7625	€ 3,00	€ 2,75
Volume					
Gemiddeld dagelijks volume	996	703	1 036	902	833
Jaarlijks volume	254 159	179 166	289 644	222 912	201 493
Totaal aantal aandelen op 31 december	3 160 809	3 056 143	3 056 143	3 056 143	2 931 334
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 269 miljoen	€ 232 miljoen	€ 217 miljoen	€ 197 miljoen	€ 171 miljoen
Free float	46,59%	50,24%	47,01%	46,83%	49,65%
Velociteit³	17,26%	11,67%	20,16%	15,40%	13,85%
Payout ratio (op statutair niveau)	88,93%	93,03%	88,37%	84,61%	89,06%

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

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

(3) Aantal verhandelde aandelen / free float.

DIVIDEND

Home Invest Belgium wil haar aandeelhouders op de lange termijn een stijgend dividend uitkeren van minstens gelijk aan of groter dan de inflatie. Tussen **2000 en 2014** is het brutodividend gestegen van € 1,96 tot € 3,75 per aandeel, wat neerkomt op een toename met 91,3% over een tijdspanne van 15 en een half jaar, of **een gemiddelde stijging op jaarbasis van 5,4%**.

Op de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die zal plaatsvinden op dinsdag 5 mei 2015 en die de jaarrekeningen van het boekjaar 2014 moet goedkeuren, zal voorgesteld worden een dividend uit te keren van **€ 3,75 bruto per aandeel**. Deze uitkering betekent opnieuw een opmerkelijke **7,1%-stijging** ten opzichte van het brutodividend van € 3,50 dat voor het boekjaar 2013 werd uitgekeerd. Het uitkeringspercentage (payout ratio) blijft met **88,93%** op een voortreffelijk niveau.

De dividendgroei, die de afgelopen 4 jaar gevoelig sterker is geworden, werd mogelijk gemaakt door de groei van het volume van arbitrages op de vastgoedportefeuille, waarvoor de Raad van Bestuur minimaal 4% rotatiepercentage als streefdoel heeft gesteld.

Op te merken valt dat er sinds de oprichting van de GVV een aanzienlijk deel van de winst van elk boekjaar overgedragen werd. Deze winst bedraagt nu op geconsolideerd niveau **€ 4,94 per aandeel**, vóór bestemming van de winst in de resultaatverwerking van 2014. Deze reserve moet het mogelijk maken de dividendencurve in de toekomst stabiel te houden, mocht de toestand op de vastgoedmarkt verslechteren.

Roerende voorheffing

Overeenkomstig de nieuwe wetgeving die van kracht is sinds 1 januari 2013 (programmawet van 27 december 2012) is het voorgestelde dividend van € 3,75 onderworpen aan **15% roerende voorheffing**. Hierdoor komt het voorgestelde nettodividend uit op **€ 3,1875**. Meer informatie over de fiscale behandeling van dividenden is te vinden in het hoofdstuk "Permanent document – De GVV en haar fiscaal statuut".



www.detijd.be

29/08/2014 – Luc Van Driessche

Home Invest Belgium boekte over de eerste zes maanden een netto courant resultaat van € 4,2 miljoen, dat is een lichte toename met 3,4%, per aandeel bedraagt de stijging 3,0% tot € 1,39. Sinds de beursnotering in juni 1999 kon het dividend jaar na jaar verhoogd worden.



www.detijd.be

28/02/2015

Home Invest verhoogt haar dividend tot € 3,75 voor het 15^{de} jaar op rij. Dit dankzij de stijging van het uitkeerbaar resultaat met 14,1% tot € 13,1 miljoen.



RENDEMENT

De rentabiliteit van een belegging wordt gemeten op basis van het onmiddellijke rendement dat uit de belegging kan gehaald worden, alsook op basis van de toename van de netto-inventariswaarde die deze belegging op lange termijn kan opleveren. De combinatie van deze twee componenten vormt de jaarlijkse return van de belegging.

In het geval van een GVV is het gewicht van het onmiddellijke rendement uiteraard belangrijk, maar geldt **de capaciteit om meerwaarden te genereren als het echte kwaliteitslabel voor de toekomst.**

Voor de aandeelhouder die heeft ingetekend op de eerste beursgang ("IPO" of "Initial Public Offering") in juni 1999 en die elk jaar al zijn dividenden herbelegd heeft in Home Invest Belgium-aandelen, komt het interne rentabiliteitspercentage ("IRR" of "Internal Rate of Return"), berekend over een periode van 15 en een half jaar, uit op **16,67%**, ondanks de zwakke prestaties die in de boekjaren 2008 en 2009 werden opgetekend.



→ Maurice Charlent

Ook voor de aandeelhouder van Home Invest Belgium die zijn dividenden niet elk jaar herbelegd heeft, haalt de return nog altijd een sterk gemiddelde van **12,71%** per jaar over de periode 1999-2014.

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

	Return (€) ¹	Netto inventaris- waarde excl. dividend	Waarde- toename	Bruto dividend	Return per aandeel ²	Return in % voor aandeelhouder ³
Geconsolideerde rekeningen in IFRS	31/12/2014	62,39	1,79	3,75	5,54	9,14%
	31/12/2013	60,6	5,12	3,5	8,62	15,54%
	31/12/2012	55,48	0,9	3,25	4,15	7,60%
	31/12/2011	54,58	2,65	3	5,65	10,88%
	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 de geconsolideerde cijfers vanaf 2005.

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

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

(4) Herleid tot 12 maanden (12/19den).

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR OP 31 DECEMBER 2014

De vennootschap voorziet in een statutaire drempel van 3% voor de transparantieverklaring met het oog op de toepassing van de wetgeving op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in uitgevende instellingen waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen tot op 31 december 2014, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	In % van het kapitaal
Groep Van Overstraeten*^{1 3}	867 384	27,44%
COCKY SA	110	0,00%
M. Liévin Van Overstraeten	128 671	4,07%
M. Antoon Van Overstraeten	127 715	4,04%
M. Hans Van Overstraeten	132 346	4,19%
M. Johan Van Overstraeten	128 944	4,08%
M. Bart Van Overstraeten	128 568	4,07%
Stavos Luxembourg	118 455	3,75%
VOP SA	102 575	3,25%
AXA Belgium SA*²	537 830	17,02%
Federale Verzekeringen*	105 296	3,33%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan*	102 792	3,25%
M. S. Van Overtveldt	51 396	1,63%
Mme P. Henry de Frahan	51 396	1,63%
Andere nominatieve aandeelhouders	74 877	2,37%
Totaal gekend	1 688 179	53,41%
Free Float	1 472 630	46,59%
Algemeen Totaal	3 160 809	100,00%

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

(1) Stavos Luxembourg SA wordt 100% gecontroleerd door Stichting Administratiekantoor Stavos. Stichting Administratiekantoor Stavos wordt gecontroleerd door Liévin, Antoon, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten. Cocky NV wordt voor 99% gecontroleerd door de Maatschap Van Overstraeten die op zijn beurt voor 100% gecontroleerd wordt door de Stichting Administratiekantoor Stavos.

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

(3) Op 6 januari 2015 heeft Home Invest Belgium een kennisgeving gekregen van STAVOS LUXEMBOURG SA, STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR STAVOS, COCKY NV, de Heren Liévin, Hans, Antoon, Johan en Bart VAN OVERSTRAETEN, V.O.P. NV en de Burgerlijke Maatschap BMVO 2014 in onderling overleg handelend en die een akkoord hebben gesloten aangaande de onderling afgestemde uitoefening van stemrechten, om een duurzaam gemeenschappelijk beleid te voeren. Door deze kennisgeving werd Home Invest Belgium op de hoogte gebracht dat (i) op 28 november 2014, de drempel van 25% werd overschreden, door personen in onderling overleg handelend, als gevolg van een verwerving van effecten door de Burgerlijke Maatschap BMVO 2014 en (ii) de Heer Antoon Van Overstraeten geen deel meer uitmaakt van de personen in onderling overleg handelend.

Op 20 januari 2015 heeft Home Invest Belgium een kennisgeving gekregen van de Heer Antoon Van Overstraeten. Door deze kennisgeving werd Home Invest Belgium op de hoogte gebracht dat op 28 november 2014, de drempel van 3% werd overschreden door de Heer Antoon Van Overstraeten, voortaan alleen handelend.

“

www.detijd.be

07/05/2014 – Michel Lauwers

De komst van nieuwe CEO Sophie Lambrighs gaat ervoor zorgen dat Home Invest Belgium voor het 15^{de} jaar op rij, haar dividenden gaat verhogen.

”



→ Résidence Mélopée

“

Vlaamse Federatie van Beleggingsclubs en beleggers VZW
8/05/2014

Ondanks de sterke groei in de vastgoedportefeuille, is de schuldgraad met 38,4%, eind 2013 beperkt gebleven. HIB beschikt over een mooie marge om te groeien buiten de voorziene of aangevatte projectontwikkelingen.

”

→ Ryckmans



“

www.detijd.be

7/05/2014

De komende jaren wil Home Invest Belgium zelf meer residentiële projecten ontwikkelen. Het mikt op een uitbreiding van de vastgoedportefeuille met 100 miljoen tussen 2015 en 2018, dit zonder kapitaalverhoging.

”



→ Monnaie - Jourdan

Financiële staten

- | 106 GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- | 134 STATUTAIRE JAARREKENING
- | 140 VERSLAGEN VAN DE COMMISSARIS





GECONSOLIDEERDE JAARREKENING¹

BALANS

ACTIVA	Bijlage	2014	2013
I. Vaste Activa		317 610 294	307 933 429
B. Immateriële vaste activa	15	11 891	16 049
C. Vastgoedbeleggingen	16	316 492 961	306 753 952
D. Andere materiële vaste activa	18	190 973	122 902
E. Financiële vaste activa	24	69 440	76 012
F. Vorderingen financiële leasing	19	845 029	964 515
II. Vlottende activa		14 170 877	17 166 414
A. Activa bestemd voor verkoop	20	5 810 465	9 402 061
C. Vorderingen financiële leasing	19	119 486	112 237
D. Handelsvorderingen	21	2 694 041	3 199 473
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	21	312 992	296 970
F. Kas en kasequivalenten	22	4 925 898	3 882 740
G. Overlopende rekeningen	23	307 995	272 933
TOTAAL ACTIVA		331 781 170	325 099 843
EIGEN VERMOGEN			
A. Kapitaal	26	75 999 055	73 469 670
B. Uitgiftepremies	26	24 903 199	19 093 664
C. Reserves	26	91 384 022	77 555 138
D. Nettoresultaat van het boekjaar	26	15 937 954	24 907 336
EIGEN VERMOGEN		208 224 230	195 025 808
VEPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen		117 633 818	79 471 529
B. Langlopende financiële schulden	24	109 627 454	75 000 000
a. Kredietinstellingen		70 000 000	75 000 000
c. Andere		39 627 454	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	24	8 006 364	4 471 529
II. Kortlopende verplichtingen		5 923 123	50 602 505
B. Kortlopende financiële schulden	24	644 327	47 382 687
a. Kredietinstellingen		0	46 750 000
c. Andere		644 327	632 687
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	25	3 509 489	2 290 190
b. Andere		3 509 489	2 290 190
E. Andere kortlopende verplichtingen	25	119 654	120 734
F. Overlopende rekeningen	23	1 649 654	808 895
VEPLICHTINGEN		123 556 941	130 074 035
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		331 781 170	325 099 843

(1) De geconsolideerde jaarrekeningen 2014 van Home Invest Belgium omvatten deze van haar dochterondernemingen, de NV Home Invest Development (100%) en de BVBA Charlent 53 Freehold en zijn uitgedrukt in euro, tenzij anders vermeld.
Sinds de jaarrekening van het boekjaar 2006 worden de toegepaste boekings- en waarderingscriteria opgenomen in de "International Financial Reporting Standards" (IFRS). Zijn begrepen in onderhavig financieel jaarverslag per referentie: de financiële jaarverslagen (die de geconsolideerde financiële staten omvatten, met verkorte versie van de statutaire rekeningen, de geconsolideerde beheersverslagen, de rapporten van de commissaris en de expertisverslagen), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële rapporten, de beschrijving van de financiële situatie, de informatie betreffende de verbonden partijen en de historische financiële inlichtingen betreffende de filialen van de GVV.
De statutaire jaarrekening van Home Invest Belgium wordt opgesteld conform IFRS vanaf 1 januari 2005. Deze wordt verkort weergegeven conform artikel 105 van het Wetboek der Vennootschappen. De gedetailleerde statutaire rekeningen maken het voorwerp uit van een depositio bij de Nationale Bank ten gevolge van de gewone algemene vergadering. Ze zijn ook op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

RESULTATENREKENING

	Bijlage	2014	2013
I. Huurinkomsten	4	18 941 328	19 353 320
III. Met verhuur verbonden kosten	4	-183 360	-252 403
NETTO HUURRESULTAAT		18 757 968	19 100 917
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	5	125 760	90 977
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	5	735 818	662 528
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	5	-1 877 271	-2 021 064
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	5	-15 982	-778
VASTGOEDRESULTAAT		17 726 293	17 832 578
IX. Technische kosten (-)	6	-1 240 741	-1 110 397
X. Commerciële kosten (-)	7	-256 272	-539 042
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	8	-113 423	-255 581
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	8	-2 922 621	-2 557 758
XIII. Andere vastgoedkosten (-)		-147 343	-25 566
VASTGOEDKOSTEN		-4 680 401	-4 488 344
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		13 045 891	13 344 234
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	9	-945 034	-682 319
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)		-34 553	-263 587
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		12 066 304	12 398 328
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	10-20	3 968 854	2 517 584
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	10	6 990 080	12 387 402
OPERATIONEEL RESULTAAT		23 025 238	27 303 314
XX. Financiële inkomsten (+)	11	94 499	101 768
XXI. Netto interestkosten (-)	12	-3 999 979	-4 035 036
XXII. Andere financiële kosten (-)	13	-51 715	-69 590
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	13	-3 107 691	1 501 542
FINANCIEEL RESULTAAT		-7 064 885	-2 501 317
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		15 960 353	24 801 997
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	14	-22 400	105 340
BELASTINGEN		-22 400	105 340
NETTO RESULTAAT		15 937 954	24 907 336
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		15 937 954	24 907 336

Staat van het globaal resultaat	2014	2013
I. Nettoresultaat	15 937 954	24 907 336
II. Andere elementen van het globaal resultaat :		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-427 144	1 287 576
1. Effectieve dekkingsinstrumenten	-592 845	505 497
2. Herkwalificatie volgens IAS 39 § 101	165 701	782 079
GBAAL RESULTAAT(I + II)	15 510 810	26 194 912

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgiftepre- mies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoed- beleggingen
SALDO OP 31/12/2012	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	89 588 625
Transfer					
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-4 107 069
Uitgekeerd dividend					
Resultaat van het boekjaar					
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten					
Variaties reële waarde vastgoed					5 427 646
SALDO OP 31/12/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	90 909 201
SALDO OP 31/12/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	90 909 201
Transfer					
Inbreng AXA	2 548 073	-18 688	5 809 535		
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-2 916 296
Uitgekeerd dividend					
Resultaat van het boekjaar					
Variatie van de reële waarde van indekkingsinstrumenten					
Variaties reële waarde vastgoed					15 524 054
SALDO OP 31/12/2014	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	103 516 959

Reserve van de geschatte mutatiekosten en –rechten	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van indekkingsinstrumenten	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
-25 133 105	-1 958 774	-757 323	1 259 467	11 428 410	11 631 985	178 721 397
				-2 115 463	2 115 463	0
973 174				3 133 895		0
					-9 890 501	-9 890 501
					24 907 336	24 907 336
	1 287 576					1 287 576
-1 570 699					-3 856 947	0
-25 730 630	-671 198	-757 323	1 259 467	12 446 842	24 907 336	195 025 808
-25 730 630	-671 198	-757 323	1 259 467	12 446 842	24 907 336	195 025 808
				1 868 626	-1 868 626	0
						8 338 920
1 305 670				1 610 626		0
					-10 651 309	-10 651 309
					15 937 954	15 937 954
	-427 144					-427 144
-3 136 652					-12 387 402	0
-27 561 611	-1 098 342	-757 323	1 259 467	15 926 094	15 937 954	208 224 230

KASSTROOMOVERZICHT

	2014	2013
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	3 882 740	2 634 188
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	5 583 687	10 894 785
Resultaat van het boekjaar	15 937 954	24 907 336
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	23 025 238	27 303 314
Ontvangen interesten	94 499	101 768
Betaalde interesten	-4 051 693	-4 104 626
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-3 107 691	1 501 542
Belastingen	-22 400	105 340
Aanpassingen aan de winst voor niet-operationele activiteiten	-7 748 765	-16 329 721
Afschrijvingen en waardeverminderingen	102 478	76 806
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	102 478	76 806
Andere niet-monetaire elementen	-3 882 389	-13 888 943
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-6 990 080	-12 387 402
- Andere langlopende transacties	3 107 691	-1 501 542
Winst bij realisatie van activa	-3 968 854	-2 517 584
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-3 968 854	-2 517 584
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-2 605 502	2 317 169
Bewegingen in de activa:	583 743	2 625 471
- Kortlopende financiële activa	-7 249	-6 858
- Handelsvorderingen	624 918	1 692 725
- Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa	-16 022	1 009 856
- Overlopende rekeningen	-17 904	-70 252
Bewegingen in de verplichtingen	-3 189 245	-308 302
- Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden	1 176 197	-26 383
- Andere Kortlopende verplichtingen	-5 108 963	-433 772
- Overlopende rekeningen	743 522	151 852
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	18 252 014	-41 255 732
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-1 724 410	-796 094
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	-3 934 482	-34 375 000
Desinvesteringen	31 625 911	10 305 547
Projectontwikkelingen	-7 667 814	-16 317 716
Overige immateriële vaste activa	0	-13 528
Overige materiële vaste activa	-166 392	-34 446
Langlopende financiële vaste activa	6 572	-24 495
Andere langlopende financiële activa	112 630	0
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-22 792 542	31 609 499
Variatie van de financiële verplichtingen en schulden		
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	-12 122 546	41 500 000
Variatie van kapitaal (+/-)	-18 688	
Dividend vorig boekjaar	-10 651 309	-9 890 501
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	4 925 898	3 882 740

Nota A: Aankoop dochterondernemingen	Leasehold	Freehold
Kas en kasequivalenten	86 895	77 898
Vastgoedbeleggingen	3 649 244	263 153
Overlopende rekeningen (actief)	17 158	
Andere kortlopende financiële schulden	-3 527 859	-288 371
Handelsschulden	-43 999	-517
Andere kortlopende verplichtingen	-84 000	
Overlopende rekeningen (passief)	-97 440	
Totaal uit acquisities	0	52 163
Cashflow van de dochterondernemingen	-86 895	-77 898
Cashflow op acquisitie dochterondernemingen	-86 895	-25 735

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Bijlage 1 : ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING

Home Invest Belgium NV is een GVV. Ze is opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd in België, 1200 Brussel, Woluwelaan 60. De onderneming is genoteerd op NYSE Euronext Brussel. De geconsolideerde jaarrekening omvat Home Invest Belgium en haar dochterondernemingen, NV Home Invest Development en BVBA Charlent 53 Freehold.

Bijlage 2 : VOORNAAMSTE BOEKHOUDMETHODES

Gelijkvormigheidsverklaring

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

In toepassing van artikel 11 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de GVV, opstelt Home Invest Belgium haar jaarrekening volgens het IFRSreferentiesysteem.

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

Vorbereidingsbasis

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

Consolidatiebasis

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningen van Home Invest Belgium en haar dochterondernemingen. De dochterondernemingen zijn entiteiten die worden gecontroleerd door de groep. Er is sprake van controle, wanneer Home Invest Belgium, rechtstreeks of onrechtstreeks, via dochterondernemingen, meer dan de helft van de stemrechten van een entiteit bezit. Er bestaat controle wanneer Home Invest Belgium, rechtstreeks of onrechtstreeks, de macht heeft over de entiteit; wordt blootgesteld aan of rechten heeft op variabele rendementen omwille van haar implicatie in deze entiteit; de mogelijkheid heeft om haar invloed uit te oefenen op het bedrag van deze rendementen. Aangezien Home Invest Belgium meer dan de helft van de aandelen/stemrechten in deze dochtervennootschappen aanhoudt, zijn deze dochtervennootschappen gecontroleerd door Home Invest Belgium (IFRS 12 § 7 (a)).

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

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

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

Goodwill - Badwill

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

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

Immateriële vaste activa

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

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

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn beleggingen in onroerende activa die worden aangehouden voor verhuur op lange termijn en/of voor de waardetoeename van het kapitaal. De vastgoedbeleggingen worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de transactiekosten en de nietaftrekbare BTW. Voor gebouwen die worden verworven via een fusie, splitsing of inbreng van bedrijfstuk, zijn de belastingen verschuldigd op de potentiële meerwaarden van de aldus geïntegreerde activa inbegrepen in de kosten van de desbetreffende activa. Bij de eerste periodieke afsluiting na de initiële boeking ervan, worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. Een onafhankelijke externe vastgoedexpert gaat driemaandelijks over tot de waardering van de vastgoedportefeuille, inclusief kosten, registratierechten en honoraria (d.w.z. de zogenaamde "beleggingswaarde". De expert baseert zijn evaluatie op 2 methodes: - de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde; - de waardering op basis van eenheidsprijzen.

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

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

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

Boekhoudkundige verwerking van de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie

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

Overeenkomstig Bijlage C bij het K.B. van 13 juli 2014, moet Home Invest rubriek XVIII onderverdelen in 4 onderrubrieken die de positieve en negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de positieve en negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen weergeven.

Werken aan vastgoedbeleggingen in exploitatie

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

- De uitgaven voor onderhoud en herstellingen die geen enkele functie toevoegen of die het comfortniveau van het gebouw niet verhogen, worden beschouwd als lopende uitgaven voor de periode en als vastgoedkosten;
- verbeteringswerken: dit zijn occasionele werken, uitgevoerd om het gebouw of de woning in kwestie meer functionaliteiten te geven of het comfortniveau aanzienlijk te verhogen, waardoor ook de geschatte huurwaarde stijgt. De kosten van deze werken worden geactiveerd, voor zover de expert normaal een evenredige waardetoename van de geschatte huurwaarde vaststelt. Voorbeelden: grondige renovatie van een woning, het leggen van parket, vernieuwing van een inkomhal;
- grote renovatiewerkzaamheden: deze worden normaal uitgevoerd om de 20 tot 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, studiebureaus, project management), de BTW, taksen, de interne kosten en de intresten betaald tijdens de bouw.

Projectontwikkelingen

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

Andere materiële vaste activa

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

De gebruiksduur is de volgende voor elke categorie van activa:

- informatica-uitrusting: 3 jaar;
- software: 5 jaar;
- meubilair en kantoomateriaal: 10 jaar;
- kantoorinrichting

Financiële activa

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

Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen:

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

Financiële passiva

De financiële passiva worden geboekt aan geamortiseerde kost.

Afgeleide financiële instrumenten

Home Invest Belgium doet een beroep op afgeleide financiële instrumenten ter dekking van het renterisico dat ze loopt in het kader van de financiering van haar activiteiten. De afgeleide financiële instrumenten worden oorspronkelijk geboekt tegen kostprijs en worden vervolgens op hun reële waarde gebracht op de volgende periodieke afsluitingsdata. De variaties in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die niet beantwoorden aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IAS 39, worden geboekt in de resultatenrekening.

Het efficiënt deel van de winsten of verliezen uit wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die voldoen aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IAS 39, specifiek aangewezen en bestemd tot kasstroomafdekking van een actief- of passiefbestanddeel of een geplande transactie die wordt hernomen op de balans, wordt geboekt in het eigen vermogen. Het niet-efficiënt deel komt in de resultatenrekening. Als een indekkingsinstrument afloopt of wordt verkocht, of wanneer een dekking niet meer voldoet aan de criteria van 'Hedge Accounting', wordt alle gecumuleerde winst of verlies die op dat ogenblik onder het eigen vermogen staat, in de resultatenrekening geboekt.

Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop

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

Handelsvorderingen

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

Kas en kasequivalenten

De rubriek "Kas en kasequivalenten" omvat de kastegoeden en de zichtrekeningen. Kasequivalenten zijn heel liquide kortetermijnbeleggingen die gemakkelijk omzetbaar zijn in een bekend contant bedrag, een vervaldag hebben van drie maanden of minder en geen groot risico van waardeverandering met zich meebrengen. Deze elementen worden tegen hun nominale waarde of tegen kostprijs op de balans geboekt.

Kapitaal – Dividenden

De gewone aandelen worden in het eigen vermogen geboekt. De kosten die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen of opties, worden in het eigen vermogen geboekt, na aftrek van belastingen, en afgetrokken van het opgehaalde bedrag. De ingekochte eigen aandelen worden geboekt tegen aankoopprijs en worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. Een verkoop of annulering van de ingekochte eigen aandelen heeft geen impact op het resultaat; de winsten en verliezen in verband met de eigen aandelen worden rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt. De dividenden worden erkend als schulden na goedkeuring van door de Algemene vergadering van aandeelhouders. Elk eventueel interim-dividend wordt geboekt in schulden, zodra de Raad van bestuur de beslissing tot uitkering van een dergelijk dividend genomen heeft.

Voorzieningen

Er wordt een voorziening geboekt op de balans als:

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

Belastingen

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de courante belastingen en de uitgestelde belastingen. Ze worden in de resultatenrekening geboekt, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn geboekt. In dat geval worden ze ook op die rubriek toegerekend. De courante belastingen zijn het bedrag van de verschuldigde belastingen op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals alle aanpassingen aan de betaalde (of te recupereren) belastingen in verband met de jaren ervoor. Ze worden berekend aan de hand van de geldende belastingvoet op de afsluitingsdatum.

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

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

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

Opbrengsten

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

Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging vertegenwoordigt het verschil tussen de opbrengst van de verkoop, na aftrek van transactiekosten, en de laatste reële waarde van het verkochte gebouw op 31 december van het afgelopen boekjaar. Dat resultaat wordt weergegeven in de rubriek XVI 'Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen' van de resultatenrekening. Bij de uitwerking van het berekeningsschema van artikel 13, § 1, al. 1 van het KB van 13 juli 2014, omvat het uitkeerbaar resultaat de rubriek '+/- Meer- en minwaarden gerealiseerd op vastgoed gedurende het boekjaar (meer- en minwaarden in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven)', wat aldus toelaat rekening te houden met de initiële acquisitiewaarde.

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

Home Invest Belgium heeft niet geanticipeerd op de toepassing van de nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties die werden uitgebracht vóór de datum van goedkeuring voor publicatie van de geconsolideerde jaarrekening, maar die van kracht worden na het boekjaar dat op 31 december 2014 wordt afgesloten, namelijk:

IFRS 9 Financiële instrumenten: classificatie en evaluatie, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2018
IFRS 14 Reglementaire deferral accounts dewelke in werking zullen treden vanaf het boekjaar beginnend op 1 januari 2016.
IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met cliënten dewelke in werking zullen treden vanaf het boekjaar beginnend op 1 januari 2016.

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

Bijlage 3 : GESEGMENTEERDE

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

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

RESULTATENREKENING PER GEWEST

2014	Gecon- solideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Niet toe- gewezen
I. Huurinkomsten	18 941 328	11 498 518	2 103 760	5 339 050	
III. Met verhuur verbonden kosten	-183 360	-50 486	834	-22 982	-110 726
NETTO HUURRESULTAAT	18 757 968	11 448 033	2 104 594	5 316 068	-110 726
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	125 760	98 609	18 767	8 384	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	735 818	266 804	62 366	406 647	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 877 271	-1 142 167	-189 828	-545 276	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-15 982	-15 982			
VASTGOEDRESULTAAT	17 726 293	10 655 297	1 995 899	5 185 823	-110 726
IX. Technische kosten (-)	-1 240 741	-1 032 960	-49 256	-158 526	
X. Commerciële kosten (-)	-256 272	-172 832	-32 634	-50 806	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-113 423	-67 439	-7 575	-38 410	
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-2 922 621	-77 276	-13 032	-18 506	-2 813 807
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-147 343				-147 343
VASTGOEDKOSTEN	-4 680 401	-1 350 507	-102 497	-266 247	-2 961 150
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13 045 891	9 304 790	1 893 402	4 919 576	-3 071 876
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-945 034				-945 034
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-34 553				-34 553
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12 066 304	9 304 790	1 893 402	4 919 576	-4 051 463
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	3 968 854	3 168 328		964 116	-163 590
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6 990 080	6 975 122	204 781	-189 823	
OPERATIONEEL RESULTAAT	23 025 238	19 448 239	2 098 182	5 693 869	-4 215 053
XX. Financiële inkomsten (+)	94 499	85 401			9 099
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 999 979				-3 999 979
XXII. Andere financiële kosten (-)	-51 715				-51 715
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-3 107 691				-3 107 691
FINANCIEEL RESULTAAT	-7 064 885	85 401			-7 150 285
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 960 353	19 533 640	2 098 182	5 693 869	-11 365 338
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-22 400				-22 400
BELASTINGEN	-22 400				-22 400
NETTO RESULTAAT	15 937 954	19 533 640	2 098 182	5 693 869	-11 387 738

RESULTATENREKENING PER GEWEST

2013	Gecon- solideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Niet toe- gevoegd
I. Huurinkomsten	19 353 320	12 035 606	2 122 119	5 195 594	
III. Met verhuur verbonden kosten	-252 403	-112 637	-12 013	-15 973	-111 780
NETTO HUURRESULTAAT	19 100 917	11 922 969	2 110 107	5 179 622	-111 780
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	90 977	65 745	2 195	23 036	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	662 528	261 312	59 131	342 085	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2 021 064	-1 276 071	-165 919	-579 074	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-778	-797		19	
VASTGOEDRESULTAAT	17 832 578	10 973 157	2 005 514	4 965 688	-111 780
IX. Technische kosten (-)	-1 110 397	-1 012 033	-36 770	-177 961	116 367
X. Commerciële kosten (-)	-539 042	-389 467	-63 595	-119 000	33 020
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-255 581	-216 825	-12 456	-29 565	3 266
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-2 557 758	-76 603	-6 280	-40 576	-2 434 299
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-25 566				-25 566
VASTGOEDKOSTEN	-4 488 344	-1 694 929	-119 100	-367 103	-2 307 213
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13 344 234	9 278 229	1 886 414	4 598 585	-2 418 993
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-682 319				-682 319
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-263 587				-263 587
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12 398 328	9 278 229	1 886 414	4 598 585	-3 364 899
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 517 584	2 364 696		229 301	-76 413
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	12 387 402	9 963 257	1 747 283	676 861	
OPERATIONEEL RESULTAAT	27 303 314	21 606 182	3 633 697	5 504 747	-3 441 312
XX. Financiële inkomsten (+)	101 768	90 766			11 001
XXI. Netto interestkosten (-)	-4 035 036				-4 035 036
XXII. Andere financiële kosten (-)	-69 590				-69 590
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	1 501 542				1 501 542
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 501 317	90 766			-2 592 083
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24 801 997	21 696 948	3 633 697	5 504 747	-6 033 395
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	105 340				105 340
BELASTINGEN	105 340				105 340
NETTO RESULTAAT	24 907 336	21 696 948	3 633 697	5 504 747	-5 928 056

RESULTATENREKENING PER TYPE

2014	Gecon- solideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailver- koop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toe- gewezen
I. Huurinkomsten	18 941 328	12 611 796	5 955 030	374 502	
III. Met verhuur verbonden kosten	-183 360	-38 701	-37 031	3 098	-110 726
NETTO HUURRESULTAAT	18 757 968	12 573 095	5 917 999	377 600	-110 726
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	125 760	124 198	1 385	177	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	735 818	188 432	501 359	46 026	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 877 271	-1 271 564	-547 823	-57 885	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-15 982	-15 982			
VASTGOEDRESULTAAT	17 726 293	11 598 179	5 872 921	365 918	-110 726
IX. Technische kosten (-)	-1 240 741	-1 125 673	-85 349	-29 719	
X. Commerciële kosten (-)	-256 272	-256 126	10 086	-16 525	6 293
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-113 423	-84 252	-27 735	-1 436	
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-2 922 621	-90 509	-18 215		-2 813 898
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-147 343				-147 343
VASTGOEDKOSTEN	-4 680 401	-1 556 559	-121 213	-47 681	-2 954 948
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13 045 891	10 041 620	5 751 708	318 237	-3 065 674
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-945 034				-945 034
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-34 553				-34 553
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12 066 304	10 041 620	5 751 708	318 237	-4 045 261
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	3 968 854	1 885 126	982 468		1 101 260
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6 990 080	7 653 972	-289 742	-374 151	
OPERATIONEEL RESULTAAT	23 025 238	19 580 718	6 444 434	-55 913	-2 944 001
XX. Financiële inkomsten (+)	94 499			85 401	9 099
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 999 979				-3 999 979
XXII. Andere financiële kosten (-)	-51 715				-51 715
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-3 107 691				-3 107 691
FINANCIEEL RESULTAAT	-7 064 885			85 401	-7 150 285
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 960 353	19 580 718	6 444 434	29 487	-10 094 287
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-22 400				-22 400
BELASTINGEN	-22 400				-22 400
NETTO RESULTAAT	15 937 954	19 580 718	6 444 434	29 487	-10 116 686

RESULTATENREKENING PER TYPE

2013	Gecon- solideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailver- koop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toe- gewezen
I. Huurinkomsten	19 353 320	13 213 019	5 765 258	375 043	
III. Met verhuur verbonden kosten	-252 403	-92 086	-50 975	2 438	-111 780
NETTO HUURRESULTAAT	19 100 917	13 120 933	5 714 283	377 481	-111 780
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	90 977	82 265	8 535	177	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	662 528	171 886	444 616	46 026	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2 021 064	-1 345 023	-618 156	-57 885	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-778	-778			
VASTGOEDRESULTAAT	17 832 578	12 029 282	5 549 277	365 799	-111 780
IX. Technische kosten (-)	-1 110 397	-1 096 278	-100 767	-29 719	116 367
X. Commerciële kosten (-)	-539 042	-523 548	-31 988	-16 525	33 020
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-255 581	-257 684	273	-1 436	3 266
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-2 557 758	-81 437	-42 022		-2 434 299
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-25 566				-25 566
VASTGOEDKOSTEN	-4 488 344	-1 958 946	-174 504	-47 681	-2 307 213
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13 344 234	10 070 336	5 374 773	318 118	-2 418 993
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-682 319				-682 319
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-263 587				-263 587
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12 398 328	10 070 336	5 374 773	318 118	-3 364 899
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 517 584	2 593 996			-76 413
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	12 387 402	11 905 487	333 193	148 721	
OPERATIONEEL RESULTAAT	27 303 314	24 569 820	5 707 967	466 839	-3 441 312
XX. Financiële inkomsten (+)	101 768			90 766	11 001
XXI. Netto interestkosten (-)	-4 035 036				-4 035 036
XXII. Andere financiële kosten (-)	-69 590				-69 590
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	1 501 542				1 501 542
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 501 317			90 766	-2 592 083
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24 801 997	24 569 820	5 707 967	557 606	-6 033 395
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	105 340				105 340
BELASTINGEN	105 340				105 340
NETTO RESULTAAT	24 907 336	24 569 820	5 707 967	557 606	-5 928 056

BALANS PER TYPE

2014	Gecon- solideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailver- koop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toe- gewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	282 557 321	217 683 469	60 560 195	4 313 657	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	33 935 640	30 408 323	3 527 317		
Activa bestemd voor verkoop	5 810 465	5 810 465			
Vorderingen financiële leasing	964 515			964 515	
Andere activa	8 513 230				8 513 230
TOTAAL ACTIVA	331 781 170	253 902 257	64 087 512	5 278 171	8 513 230
Percentage per sector	100,00%	76,53%	19,32%	1,59%	2,57%
Eigen vermogen	208 224 230				208 224 230
Passiva	123 556 941				123 556 941
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	331 781 170				331 781 170

ANDERE INFORMATIE PER TYPE

2014	Gecon- solideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailver- koop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toe- gewezen
Vastgoedbeleggingen					
Investerings	1 724 410	1 427 358	168 932	128 120	
Andere materiële vaste activa					
Investerings	476 716				476 716
Afschrijvingen	-285 743				-285 743
Immateriële vaste activa					
Investerings	43 778				43 778
Afschrijvingen	-31 887				-31 887

BALANS PER GEWEST

2014	Gecon- solideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Niet toe- gewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	282 557 321	178 543 837	36 914 257	67 099 226	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	33 935 640	30 408 323	3 527 317		
Activa bestemd voor verkoop	5 810 465	1 850 667	1 310 909	2 648 889	
Vorderingen financiële leasing	964 515	964 515			
Andere activa	8 513 230				8 513 230
TOTAAL ACTIVA	331 781 170	211 767 342	41 752 483	69 748 115	8 513 230
Percentage per sector	100,00%	63,83%	12,58%	21,02%	2,57%
Eigen vermogen	208 224 230				208 224 230
Passiva	123 556 941				123 556 941
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	331 781 170				331 781 170

BALANS PER TYPE

2013	Gecon- solideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailver- koop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toe- gewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	290 438 658	207 485 883	77 489 785	5 462 990	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	16 315 294	16 315 294			
Activa bestemd voor verkoop	9 402 061	9 402 061			
Vorderingen financiële leasing	1 076 752			1 076 752	
Andere activa	7 867 078				7 867 078
TOTAAL ACTIVA	325 099 843	233 203 237	77 489 785	6 539 742	7 867 078
Percentage per sector	100,00%	71,73%	23,84%	2,01%	2,42%
Eigen vermogen	195 025 808				195 025 808
Passiva	130 074 035				130 074 035
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	325 099 843				325 099 843

ANDERE INFORMATIE PER TYPE

2013	Gecon- solideerd totaal	Gebouwen die zich lenen tot detailver- koop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000	Niet toe- gewezen
Vastgoedbeleggingen					
Investerings	796 094	663 986	114 275	17 833	
Andere materiële vaste activa					
Investerings	310 325				310 325
Afschrijvingen	-187 422				-187 422
Immateriële vaste activa					
Investerings	43 778				43 778
Afschrijvingen	-27 729				-27 729

BALANS PER GEWEST

2013	Gecon- solideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Niet toe- gewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	290 438 658	185 206 341	36 503 880	68 728 436	
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	16 315 294	16 315 294			
Activa bestemd voor verkoop	9 402 061	5 239 111	1 452 727	2 710 222	
Vorderingen financiële leasing	1 076 752	1 076 752			
Andere activa	7 867 078				7 867 078
TOTAAL ACTIVA	325 099 843	207 837 498	37 956 607	71 438 658	7 867 078
Percentage per sector	100,00%	63,93%	11,68%	21,97%	2,42%
Eigen vermogen	195 025 808				195 025 808
Passiva	130 074 035				130 074 035
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	325 099 843				325 099 843

Bijlage 4 : HUURINKOMSTEN EN - LASTEN

RESULTATENREKENING	2014	2013
I. Huurinkomsten		
A. Huur	18 918 956	19 296 421
B. Gegarandeerde inkomsten	0	24 660
C. Huurkortingen	-92 206	-49 539
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	114 578	81 779
III. Met verhuur verbonden kosten		
A. Te betalen huur op gehuurde activa	-111 801	-101 579
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-182 285	-275 557
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	110 726	124 733
NETTO HUURRESULTAAT	18 757 968	19 100 917

De huuropbrengsten zijn gedaald omwille van de verkopen gerealiseerd het afgelopen jaar en de leegstand van sommige gebouwen die grondig gerenoveerd zullen worden op korte termijn.

Bijlage 5 : VASTGOEDRESULTAAT

	2014	2013
NETTO HUURRESULTAAT	18 757 968	19 100 917
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)		
A. Verkregen vergoedingen op huurschade	125 760	90 977
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)		
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	79 257	50 435
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	656 560	612 093
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)		
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 877 271	-2 021 064
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-15 982	-778
TOTAAL	-1 031 676	-1 268 338
VASTGOEDRESULTAAT	17 726 293	17 832 578

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

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

Bijlage 6 : TECHNISCHE KOSTEN

	2014	2013
IX. Technische kosten (-)		
A. Recurrente technische kosten		
1. Herstellingen	-1 117 322	-1 104 364
3. Verzekeringspremies	-133 947	-105 509
B. Niet-recurrente technische kosten		
1. Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, ...)	-7 774	72 156
2. Schadegevallen	18 302	27 321
TOTAAL	-1 240 741	-1 110 397

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

Bijlage 7 : COMMERCIËLE KOSTEN

	2014	2013
X. Commerciële kosten (-)		
A. Makelaarscommissies	-222 681	-315 364
C. Erelonen van advocaten en juridische kosten	-33 591	-223 678
TOTAAL	-256 272	-539 042

De daling van de commerciële kosten kan verklaard worden door de insourcing van verschillende basisactiviteiten. De vennootschap heeft een werknemer gerecruteerd die zich bezighoudt met de commercialisatie van de gebouwen die beschikbaar zijn voor de verhuring voor een gedeelte van de Brusselse portfolio.

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

	2014	2013
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-113 423	-255 581
XII. Beheerkosten vastgoed (-)		
A. Externe beheervergoedingen	-106 791	-135 263
B. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-2 815 830	-2 422 495
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-147 343	-25 566
TOTAAL	-3 183 388	-2 838 905
VASTGOEDKOSTEN	-4 680 401	-4 488 344
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13 045 891	13 344 234

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

Bijlage 9 : ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

	2014	2013
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13 045 891	13 344 234
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-945 034	-682 319
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-34 553	-263 587
TOTAAL	-979 587	-945 906
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12 066 304	12 398 328

De algemene kosten hebben hoofdzakelijk betrekking op publicatie kosten, de waardering van de portefeuille, technische expertsises en de abonnementstaks.

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

	2014	2013
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12 066 304	12 398 328
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)		
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	31 625 911	10 305 547
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-27 657 056	-7 787 963
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10 501 249	16 081 696
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 957 699	-557 643
C. Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	178 988	42 979
D. Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1 732 459	-3 179 631
TOTAAL	10 958 934	14 904 985
OPERATIONEEL RESULTAAT	23 025 238	27 303 314

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

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

Conform artikel 13 §1 - 1° van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 en bijlage C, zijn de meerwaarden gerealiseerd op vastgoed tijdens het boekjaar uitkeerbaar, berekend in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven. Op 31/12/2014, bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus € 4 961 935 (t.o.v. de acquisitiewaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde t.o.v. de laatste reële waarde € 3 968 854 bedroeg.

Bijlage 11 : FINANCIËLE OPBRENGSTEN

	2014	2013
XX. Financiële inkomsten (+)		
A. Geïnde interesten en dividenden	9 099	11 001
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	85 401	90 766
TOTAAL	94 499	101 768

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

Bijlage 12 : INTERESTKOSTEN

	2014	2013
XXI. Netto interestkosten (-)		
A. Nominale interestlasten op leningen	-2 431 097	-1 796 250
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
1. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1 568 881	-2 238 786
TOTAAL	-3 999 979	-4 035 036

De kosten van indekkingsinstrumenten betreffen het verschil tussen de vaste interest betaald voor de voorheen aangekochte IRSen en de geldende variabele interestvoeten gedurende het boekjaar. Voor meer details inzake de structuur van de financiële schulden verwijzen we naar Bijlage 24.

Bijlage 13 : ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

	2014	2013
XXII. Andere financiële kosten (-)		
A. Bankkosten en andere commissies	-49 732	-64 994
D. Andere	-1 983	-4 596
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)		
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
1. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-3 107 691	1 501 542
TOTAAL	-3 157 423	1 436 548
FINANCIEEL RESULTAAT	-7 064 885	-2 501 317
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 960 353	24 801 997

De variatie van de reële waarde van de financiële activa betreft de indekkingsinstrumenten die als inefficiënt worden beschouwd ingevolge de toepassing van IAS 39, en dus geboekt worden in de resultatenrekening.

In 2014, gelet op de daling van de interestvoeten op de financiële markten, hebben de IRS van Home Invest Belgium een negatieve variatie van hun reële waarde van -€ 3 107 691. Deze variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten is puur latent, wat enkel geldt in de hypothese dat de vastgoedbevak of de banken niet overgaan tot een vervroegde vereffening van deze producten.

Deze louter latente kost wordt geannuleerd in de berekening van het uitkeerbaar resultaat.

Bijlage 14 : BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	2014	2013
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 960 353	24 801 997
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-22 400	105 340
BELASTINGEN	-22 400	105 340
NETTO RESULTAAT	15 937 954	24 907 336

De GVV genieten van een bijzonder fiscaal statuut. Enkel de voordelen in natura, de abnormale en goedgunstige voordelen alsook bepaalde specifieke kosten, zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting. De dochterondernemingen genieten niet van dit bijzonder fiscaal statuut. Er dient opgemerkt te worden dat in 2013 een regularisatie van Exit taks betreffende een opgeslorpte dochteronderneming een uitzonderlijke inkomst heeft gegenereerd.

Bijlage 15 : IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2014	2013
Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar	16 049	5 808
1. Brutobedrag	43 778	30 250
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-27 729	-24 442
Investerings	0	13 528
Afschrijvingen (-)	-4 158	-3 287
Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar	11 891	16 049
1. Brutobedrag	43 778	43 778
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-31 887	-27 729

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

	2014	2013
Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	306 753 952	242 718 209
Projectontwikkelingen		
Saldo begin boekjaar	16 315 294	882 568
Investerings – projectontwikkelingen	16 025 422	16 317 716
Overige intrekkingen	-3 535 151	0
Opgeleverde projectontwikkelingen	0	-884 990
Acquisities van gebouwen	5 130 075	
Saldo einde boekjaar	33 935 640	16 315 294
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		
Saldo begin boekjaar	290 438 658	241 835 640
Voltooide gebouwen in aanbouw	0	884 990
Acquisities van gebouwen	3 934 482	34 375 000
Latere gekapitaliseerde uitgaven	1 724 410	796 094
Winst (verlies) ingevolge aanpassingen van de reële waarde	6 990 080	12 387 402
Transfer naar activa bestemd voor de verkoop (-)	-20 530 309	159 532
Saldo einde boekjaar	282 557 321	290 438 658
Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	316 492 961	306 753 952

	2014	2013
Vastgoedbeleggingen	282 557 321	290 438 658
Projectontwikkelingen	33 935 640	16 315 294
Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	316 492 961	306 753 952

De projectontwikkelingen op afsluitdatum van het boekjaar 2014 worden gedetailleerd beschreven in het Beheersverslag en in het Vastgoedverslag. Een enkele projectontwikkeling werd verkocht in de loop van 2014, nl. het gebouw Montoyer (voor € 3 535 151) in de lijn “Overige intrekkingen”.

IFRS 13 is van toepassing op IFRS normen die waarderingen aan reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IAS 40 Vastgoedbeleggingen, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Zoals opgenomen in de tabel hierboven, bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2014 € 316 492 961; al deze reële waarden zijn van niveau 3. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 3, heeft ze geen opvolgingsbeleid ontwikkeld voor de transfers tussen hiërarchische niveaus.

De waarderingen gebeuren op basis van 2 methodes:

- Ide kapitalisatie van geschatte huurwaarden
- Ide waardering per eenheid

De waarderingen houden rekening met de huurstaat, de kosten en taksen die dienen gedragen te worden door de verhuurder en de eventueel uit te voeren werken. De waarderingen worden ook bevestigd door transacties gerealiseerd in de markt, en dit rekening houdend met de waarden per m².

Vergelijking tussen de boekjaren 2013 en 2014:

Vastgoedbeleggingen op 31/12/2013	306 753 952
Acquisities en investeringen	26 814 389
Transfer naar activa bestemd voor de verkoop	-24 065 460
Winst ingevolge reële waarde-aanpassingen	6 990 080
Vastgoedbeleggingen op 31/12/2014	316 492 961

Zoals hiervoor vermeld zijn al deze reële waarden van niveau 3 en was er geen enkele transfer naar of van niveau 3.

	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000
Huren per m ² per jaar	Gewogen gemiddelde van € 113m ² (vork tussen: € 21m ² en € 217m ²)	Gewogen gemiddelde van € 145m ² (vork tussen: € 105m ² en € 348m ²)	Gewogen gemiddelde van € 91m ² (vork tussen: € 47m ² en € 170m ²)
Geschatte huurwaarde per m ² per jaar	Gewogen gemiddelde van € 114m ² (vork tussen: € 46m ² en € 168m ²)	Gewogen gemiddelde van € 131m ² (vork tussen: € 99m ² en € 275m ²)	Gewogen gemiddelde van € 92m ² (vork tussen: € 65m ² en € 200m ²)
Kapitalisatievoet	Gewogen gemiddelde van 5,27% (vork tussen 3,70% en 7,35%)	Gewogen gemiddelde van 6,68% (vork tussen 5,75% en 7,65%)	Gewogen gemiddelde van 7,50% (vork tussen 4,70% en 10,50%)

Sensitiviteitsanalyse voor de reële waarden van niveau 3:

Een daling of een stijging van de geschatte huurwaarde en/of de bekomen huren zal potentieel een impact, naar beneden of naar boven, van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben. Een daling of een stijging van de actualisatievoet en/of de kapitalisatievoet zal potentieel een impact, naar boven of naar beneden, van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben. Deze tarieven zijn bepaald door de voorwaarden op de financiële markten.

Evaluatieproces gebruikt voor de reële waarden van niveau 3:

De waarderingen van vastgoedbeleggingen worden viermaal per jaar uitgevoerd door een onafhankelijk en gekwalificeerd vastgoedexpert. Deze rapporten worden opgemaakt op basis van informatie gecommuniceerd door de vennootschap, inzake de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, de huren, de uit te voeren werken,... Deze informatie wordt uit de database van het informaticasysteem van de vennootschap gehaald en maakt deel uit van de administratieve organisatie en de interne controle van de vennootschap. De vastgoedexpert gebruikt marktparameters (actualisatievoet,...) die gebaseerd zijn op zijn oordeel en zijn professionele ervaring. De informatie gecommuniceerd aan de vastgoedexpert, de parameters en de waarderingsmodellen gebruikt door de vastgoedexpert worden gecontroleerd door het Uitvoerend management en door het Auditcomité.

Bijlage 17 : PROJECTONTWIKKELINGEN

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

Bijlage 18 : OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2014	2013
Andere vaste activa, saldo begin periode	46 259	102 865
1. Brutobedrag	310 325	275 879
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-187 422	-113 904
Investerings	166 392	34 446
Afschrijvingen (-)	-98 321	-73 519
Andere vaste activa, saldo einde periode	190 973	122 902
1. Brutobedrag	476 716	310 325
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-285 743	-187 422

De over ige materiële vaste activa hebben uitsluitend betrekking op vaste werkingsactiva die de kantoorinrichting, het bureau-meubilair en de informatica omvatten.

D. Andere materiële vaste activa	2014	2013
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	190 973	122 902

Bijlage 19 : VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

	2014	2013
Vorderingen op meer dan 5 jaar	391 187	391 187
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	453 841	573 328
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	119 486	112 237
TOTAAL	964 515	1 076 752

De vorderingen financiële leasing betreffen de gebouwen Belgradostraat in Vorst en Residentie Lemaire in Molenbeek en zijn opgenomen in de balans onder 2 verschillende rubrieken voor hun deel lange termijn en voor hun deel korte termijn.

Beknopte beschrijving van deze contracten:

Belgradostraat: erfpachtovereenkomst (sept. 1999 - augustus 2026);
verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing;
waardering op 31 december 2014:

- korte en lange termijnvorderingen: € 646 633,57
- kooptie: € 297 777,78 (reële waarde)

Residentie Lemaire: onroerende leasing (dec. 2003-nov. 2018);
waardering op 31 december 2014:

- korte en lange termijnvorderingen: € 317 881,21
- kooptie: € 112 888,89 (reële waarde)

Bijlage 20 : VERKOCHTE ACTIVA

	2014	2013
Netto verkoopprijs (excl. kosten)	31 625 911	10 305 547
Laatste reële waarde	-27 657 056	-7 787 963
Gerealiseerde meerwaarde	3 968 854	2 517 584
Uitkeerbare gerealiseerde meerwaarde	4 961 935	2 844 237

Het saldo van de activa bestemd voor verkoop is het volgende:

A. Activa bestemd voor verkoop	2014	2013
a. Vastgoedbeleggingen	5 810 465	9 402 061

Bijlage 21 : HANDELSVORDERINGEN

	2014	2013
Huurders	1 412 639	763 390
Andere	-98 020	0
Gerealiseerde verkopen	1 379 422	2 436 083
TOTAAL	2 694 041	3 199 473

De handelsvorderingen omvatten de huren nog te ontvangen van de huurders. Deze huren dienen vooraf betaald te worden. Anderzijds, ingevolge de ondertekening van verschillende verkoopcompromissen eind 2014, beschikt Home Invest Belgium op 31 december 2014 over een vordering van € 1 379 422 die betaald zal worden begin 2015, bij het verlijden van de notariële akten.

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2014	2013
a. Belastingen	14 509	7 487
c. Andere	298 483	289 483
TOTAAL	312 992	296 970

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. Ze dalen aanzienlijk over het boekjaar 2014 ingevolge de integratie van deze activiteit.

Bijlage 22 : KAS EN KASEQUIVALENTEN

	2014	2013
Kas en kasequivalenten	10 564	9 366
Saldo bankrekeningen	4 915 334	3 873 373
TOTAAL	4 925 898	3 882 740

Bijlage 23 : OVERLOPENDE REKENINGEN

	2014	2013
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	9 735	10 408
Voorafbetaalde vastgoedkosten	9 423	10 813
Andere	288 837	251 712
TOTAAL ACTIEF	307 995	272 933
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	337 882	372 805
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1 307 003	436 090
Andere	4 769	0
TOTAAL PASSIEF	1 649 654	808 895

De interesten en andere nog niet verschuldigde kosten stijgen behoorlijk naar aanleiding van de obligatie uitgifte in juni 2014. De eerste betaling in juni 2015 wordt in de jaarrekeningen op 31 december 2014 pro rata temporis in aanmerking genomen, hetgeen de belangrijke stijging van de interestlasten tussen 2013 en 2014 verklaard. Voor meer detail verwijzen wij naar bijlage 24 en naar het Beheersverslag.

Bijlage 24 : FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

E. Financiële vaste activa	2014	2013
a. Activa aangehouden tot einde looptijd		
4. Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding		-23
5. Andere	2 000	2 000
e. Andere	67 440	74 035
TOTAAL	69 440	76 012

I. Langlopende verplichtingen	2014	2013
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	70 000 000	75 000 000
c. Andere		
1. Andere Leningen	39 627 454	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	8 006 364	4 471 529

II. Kortlopende verplichtingen	2014	2013
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	0	46 750 000
c. Andere		
2. Ontvangen huurwaarborgen	644 327	632 687

De andere leningen bedroegen € 39 627 454 en stemmen overeen met de obligatie uitgifte in juni 2014 verminderd met de kosten (zoals meer in detail beschreven in het Beheersverslag). Deze uitgifte heeft een aantal leningen die op vervaldatum kwamen in 2014, en in de kortlopende financiële schulden van 2013 werden opgenomen, geherfinancierd.

De langlopende financiële schulden hadden betrekking op de hieronder vermelde IRS. Aangezien de interestvoeten en marktverwachtingen zijn blijven dalen tijdens 2014, zal deze negatieve variatie blijven stijgen om zich op het einde van het boekjaar op € 8 000 364 te bevinden.

I. Langlopende verplichtingen	2014	2013
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
1. Leveranciers	1 580 699	1 066 295
2. Huurders	1 417 167	795 708
3. Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	511 623	428 187

De cijfers opgenomen in de tabel hierna betreffen enkel de schulden tegenover kredietinstellingen (en dit voor het opgenomen bedrag):

	2014	2013
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	0	46 750 000
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	50 000 000	50 000 000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	59 627 454	25 000 000
TOTAAL	109 627 454	121 750 000

De onderstaande tabel bevat de kredietlijnen geopend bij elke bankier (afgesloten en opgenomen bedragen), de gemiddelde looptijd. Geen lijn vervalt in 2015.

Financieringen	Bedrag bevestigde kredietlijnen	Opnames	Gemiddelde looptijd
Bankfinancieringen	105 000 000	70 000 000	3 jaar en 7 maanden
Belfius	25 000 000	25 000 000	4 jaar en 1 maanden
BNP Paribas Fortis	25 000 000	0	3 jaar en 5 maanden
ING	30 000 000	20 000 000	3 jaar en 9 maanden
Bayerische Landesbank	15 000 000	15 000 000	2 jaar en 11 maanden
Degroef	10 000 000	10 000 000	3 jaar en 4 maanden
Obligatieleningen	40 000 000	40 000 000	9 jaar en 6 maanden
Uitgifte van 18/06/2014	40 000 000	40 000 000	9 jaar en 6 maanden
TOTAAL	145 000 000	110 000 000	5 jaar en 2 maanden

De producten voor het indekken van de rentevoeten zijn exclusief van het type IRS (Interest Rate Swap), ze vormen contracten voor het omzetten van variabele in vaste rentevoeten. Op 31 december 2014 bedroeg het totale bedrag van de IRS-dekkingen € 100 000 000, zoals opgenomen in de tabel hieronder:

Indekkingsinstrumenten	Bedrag actieve indekkingsinstrumenten	Gemiddelde looptijd
Belfius	35 000 000	5 jaar en 6 maanden
BNP Paribas Fortis	25 000 000	3 jaar en 5 maanden
ING	40 000 000	4 jaar en 8 maanden
Indekking van het type IRS	100 000 000	4 jaar en 8 maanden

Het voorzichtige indekkingsbeleid van Home Invest Belgium maakte het mogelijk om **een gemiddelde intrestvoet van 3,63%** te bewerkstelligen voor het boekjaar, bankmarge en kost van de dekkingen inbegrepen, in vergelijking met 3,52% en 3,53% voor de voorgaande boekjaren.

Rekening houdend met de voorzichtige financiële structurering van de schuld, in combinatie met de zeer lage schuldenlast, heeft Home Investment Belgium een beperkt risico wat betreft de schommelingen in de intrestvoeten op de markt.

Op het einde van het boekjaar 2014, was het totaal van de afdekkingsinstrumenten gelijk aan een bedrag hoger dan de opgenomen kredieten (€ 100 miljoen tegenover € 70 miljoen). Deze situatie is het gevolg van de belangrijke arbitrages op de niet-residentiële vastgoedportfolio om te beantwoorden aan de ratio van 80% residentieel om te genieten van de verlaagde roerende voorheffing van 15%. Home Invest Belgium heeft de opgehaalde fondsen niet belegd, maar heeft er tijdelijk haar opgenomen kredieten mee terugbetaald. Hieruit volgt dat er een belangrijk bedrag aan afdekkingsinstrumenten was eind van het boekjaar, dat zou moeten verminderen gedurende 2015, enerzijds door de betaling van het dividend en anderzijds door de ontwikkeling van de nieuwe gebouwen die eveneens gefinancierd zullen worden door trekkingen onder de bestaande kredieten.

Boekhoudkundige verwerking:

Conform IAS 39 wordt op 31 december 2013 wordt de negatieve reële waarde van de financiële instrumenten verrekend bij het passief onder rubriek I.C. "Overige niet-courante financiële passiva" voor een totaal van € - 8 006 364. De tegenpost wordt geboekt conform het volgende schema:

Reële waarde van de financiële instrumenten op 31/12/2014	Bij het eigen vermogen onder de rubriek «d. Reserve van het saldo van de schommelingen in de reële waarde van de toegestane indekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding zoals aangegeven in IFRS wordt toegepast (+/-)»	Op de winst- en verliesrekening onder rubriek XXIII. «Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (+/-)»	Bij het eigen vermogen onder de rubriek «n. Overgedragen resultaat van de vorige boekjaren (+/-)»
Efficiënte instrumenten	-1 098 342		
Niet-efficiënte instrumenten (schommeling 2014)		-2 886 261	
Niet-efficiënte instrumenten bij de vorige afsluiting ⁽¹⁾			-3 800 331
IRS efficiënt verklaard in 2011 en:			
- voorheen geherklasseerd als inefficiënt		-55 729	
- schommeling 2014 ⁽²⁾		-165 701	
TOTAAL	-1 098 342	-3 107 691	-3 800 331
ALGEMEEN TOTAAL			-8 006 364

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

(2) De desbetreffende IRS werden inefficiënt verklaard, de schommeling in de reële waarde over het eerste halfjaar van 2014 staat integraal opgenomen in de resultatenrekening.

Het bedrag van 55 729 betreft IRS efficiënt verklaard in 2011 en voorheen geherklasseerd in 2012, 2013 et 2014 als inefficiënt.

De kredietlijnen zijn opgenomen in de post Langlopende en kortlopende financiële schulden. De financiële schulden worden geboekt aan hun afgeschreven waarde die overeenstemt met hun reële waarde.

IFRS 13 is van toepassing op IFRS normen die waarderingen aan reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IAS 39, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Met betrekking tot de financiële instrumenten, zijn al deze reële waarden van niveau 2. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 2 heeft zij geen opvolgingsbeleid ontwikkeld voor de transfers tussen hiërarchische niveaus.

De waardering wordt door de banken bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows.

Bijlage 25 : HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	2014	2013
Leveranciers	1 580 699	1 066 295
Huurders	1 417 167	795 708
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	511 623	428 187
TOTAAL	3 509 489	2 290 190
ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	2014	2013
Dividenden	36 346	47 327
Andere	83 308	73 407
TOTAAL	119 654	120 734

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

Bijlage 26 : KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES

Evolutie van het onderschreven kapitaal:

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
04/07/1980	1 250 000	Oprichting van de N.V. Philadelphia	BEF 1.000	1 250
05/06/1983	6 000 000	Kapitaalverhoging	BEF 1.000	6 000
13/04/1999	-	Nieuwe kapitaalverdeling (door splitsing)	-	26 115
01/06/1999	1 373 650 000	Inbreng in natura en...	-	-
01/06/1999	10 931	...Kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	BEF 1.411,89	972 919
01/06/1999	1 500 000	Fusie door opslorping van de N.V. Socinvest	-	97 078
01/06/1999	-71 632 706	Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen	-	-
Totaal op 01/06/1999	32 493 343			1 103 362
09/04/2001	62 000	Fusie door opslorping van de N.V. Mons Real Estate	32,00	35 304
Totaal op 31/05/2001	32 555 343			1 138 666
31/05/2002	151 744	Fusie door opslorping van de N.V. Les Résidences du Quartier Européen	34,78	4 471
Totaal op 31/05/2002	32 707 087			1 143 137
Totaal op 31/05/2003	32 707 087			1 143 137
15/12/2003	5 118 338	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	44,13	178 890
15/12/2003	4 116 713	Inbreng in natura door de N.V. TRANSGA	44,13	143 882
15/12/2003	7 861	Incorporatie van een gedeelte van de rekening Uitgiftepremies	-	-
Totaal op 31/05/2004	41 950 000			1 465 909
12/05/2005	3 472	Fusie met de N.V. 205 Rue Belliard	51,01	3 220
12/05/2005	4 738	Fusie met de N.V. Patroonshuis	51,01	3 324
Totaal op 31/12/2005	41 958 210			1 472 453
22/05/2006	915 214	Fusie met de N.V. Immobilière du Prince d'Orange	50,32	76 000
05/10/2006	9 978 110	1ste Kapitaal verhoging	51,00	360 378
13/10/2006	7 171 221	2de Kapitaal verhoging	51,00	259 002
Totaal op 31/12/2006	60 022 756			2 167 833
24/05/2007	275 043	Fusie met de N.V. Immobilière Van Volxem	57,90	5 000
24/05/2007	3 186	Fusie met de N.V. Investim	57,90	5 824
Totaal op 31/12/2007	60 300 985			2 178 657
23/05/2008	10 062 486	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	50,00	622 632
23/05/2008	29 000	Fusie met de N.V. JBS	50,00	2 088
Totaal op 31/12/2008	70 392 471			2 803 377
29/05/2009	1 246 938	Fusie met de N.V. Les Erables Invest	49,55	25 165
Totaal op 31/12/2009	71 639 409			2 828 542
Totaal op 31/12/2010	71 639 409			2 828 542
31/01/2011	122 709	Fusie door partiële splitsing van N.V. Masada	59,72	102 792
23/12/2011	5 585	Fusie door splitsing van N.V. URBIS	63,32	6 318
23/12/2011	2 633 519	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	62,91	118 491
Totaal op 31/12/2011	74 401 222			3 056 143
Totaal op 31/12/2012	74 401 222			3 056 143
Totaal op 31/12/2013	74 401 222			3 056 143
11/06/2014	2 548 073	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	79,85	104 666
Totaal op 31/12/2014	76 949 295			3 160 809

Op 31 december 2014, werden 12 912 Home Invest Belgium aandelen aangehouden in autocontrole door Home Invest Development en waren zij geboekt aan € 757 322,67, hetzij € 58,65 per aandeel, of overeenstemmend met hun aanschaffingswaarde.

Aantal aandelen	2014	2013
A. Kapitaal		
a. Geplaatst kapitaal	76 949 295	74 401 222
b. Kosten kapitaalverhoging	-950 240	-931 552
B. Uitgiftepremies	24 903 199	19 093 664
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98 778	98 778
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	103 516 959	90 909 201
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-27 561 611	-25 730 630
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-1 098 342	-671 198
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
m. Andere reserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	15 926 094	12 446 842
D. Nettoresultaat van het boekjaar	15 937 954	24 907 336
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	208 224 230	195 025 808

Bijlage 27 : CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemings-nummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
In 2014				
Home Invest Belgium N.V.	0420.767.885	België	-	31/12/2014
Home Invest Development N.V.	0466.151.118	België	100%	31/12/2014
Charlent 53 Freehold Bvba	0536.280.237	België	100%	31/12/2014
In 2013				
Home Invest Belgium N.V.	0420.767.885	België	-	31/12/2013
Home Invest Development N.V.	0466.151.118	België	100%	31/12/2013

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

Op 31 december 2014 waren er geen minderheidsbelangen.

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

STATUTAIRE JAARREKENING¹

STATUTAIRE BALANS

ACTIVA	2014	2013
I. Vaste Activa	317 584 120	308 169 430
B. Immateriële vaste activa	11 891	16 049
C. Vastgoedbeleggingen	316 176 958	306 753 952
D. Andere materiële vaste activa	190 973	122 902
E. Financiële vaste activa	359 269	312 013
F. Vorderingen financiële leasing	845 029	964 515
II. Vlottende activa	15 396 766	19 038 013
A. Activa bestemd voor verkoop	5 810 465	9 402 061
C. Vorderingen financiële leasing	119 486	112 237
D. Handelsvorderingen	2 970 243	3 401 531
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 426 159	2 243 210
F. Kas en kasequivalenten	4 762 418	3 606 043
G. Overlopende rekeningen	307 995	272 933
TOTAAL ACTIVA	332 980 886	327 207 444
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	75 999 055	73 469 670
B. Uitgiftepremies	24 903 199	19 093 664
C. Reserves	92 205 592	78 420 044
D. Nettoresultaat van het boekjaar	15 951 735	24 909 192
EIGEN VERMOGEN	209 059 581	195 892 570
VEPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	117 633 818	79 471 529
B. Langlopende financiële schulden	109 627 454	75 000 000
a. Kredietinstellingen	70 000 000	75 000 000
c. Andere	39 627 454	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	8 006 364	4 471 529
II. Kortlopende verplichtingen	6 287 487	51 843 344
B. Kortlopende financiële schulden	644 327	47 382 687
a. Kredietinstellingen	0	46 750 000
c. Andere	644 327	632 687
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3 873 683	2 569 866
b. Andere	3 873 683	2 569 866
E. Andere kortlopende verplichtingen	119 823	1 081 897
F. Overlopende rekeningen	1 649 654	808 895
VEPLICHTINGEN	123 921 305	131 314 873
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VEPLICHTINGEN	332 980 886	327 207 444

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

STATUTAIRE RESULTATENREKENING

	2014	2013
I. Huurinkomsten	18 941 328	19 353 320
III. Met verhuur verbonden kosten	-183 360	-252 403
NETTO HUURRESULTAAT	18 757 968	19 100 917
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	125 760	90 977
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	735 818	662 528
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 877 271	-2 021 064
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-15 982	-778
VASTGOEDRESULTAAT	17 726 293	17 832 578
IX. Technische kosten (-)	-1 240 741	-1 110 397
X. Commerciële kosten (-)	-256 272	-539 042
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-113 423	-255 581
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-2 945 380	-2 605 048
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-147 343	-25 566
VASTGOEDKOSTEN	-4 703 160	-4 535 634
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13 023 132	13 296 944
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-945 034	-682 319
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-34 553	-263 587
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12 043 545	12 351 038
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	3 968 854	2 517 584
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6 990 080	12 387 402
OPERATIONEEL RESULTAAT	23 002 479	27 256 024
XX. Financiële inkomsten (+)	129 704	150 219
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 999 979	-4 035 036
XXII. Andere financiële kosten (-)	-50 379	-68 673
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-3 107 691	1 501 542
FINANCIEEL RESULTAAT	-7 028 344	-2 451 948
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 974 135	24 804 076
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-22 400	105 117
BELASTINGEN	-22 400	105 117
NETTO RESULTAAT	15 951 735	24 909 192

Resultaatverwerking	2014	2013
A. Nettoresultaat	15 951 735	24 909 192
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)		
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	-8 543 550	-15 524 054
- realisatie vastgoed	995 540	326 653
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	1 553 471	3 136 652
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	1 722 709	-2 151 943
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1, lid 1	0	-9 198 181
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	-11 679 905	-1 498 319

Resultaatverwerking	2014	2013
A. Nettoresultaat	15 951 735	24 909 192
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)		
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	-8 543 550	-15 524 054
- realisatie vastgoed	995 540	326 653
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	1 553 471	3 136 652
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	1 722 709	-2 151 943
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1, lid 1	0	-9 198 181
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	-11 679 905	-1 498 319

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 27, § 1, lid 1	2014	2013
Gecorrigeerd resultaat (A)		
Nettoresultaat	15 951 735	24 909 192
+ Waardeverminderingen	182 285	275 557
- Terugnemingen van Waardeverminderingen	-110 726	-124 733
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	3 107 691	-1 501 542
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-3 968 854	-2 517 584
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-6 990 080	-12 387 402
Gecorrigeerd resultaat (A)	8 172 051	8 653 490
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	4 961 935	2 844 237
TOTAAL (A+B)	13 133 986	11 497 726
80% volgens art. 13, §1, al. 1	10 507 189	9 198 181
Netto vermindering van de schuldenlast	-11 769 162	0
Minimumdistributie vereist door art. 13.	0	9 198 181

Gelet op de vermindering van de schuldenlast gedurende het boekjaar 2014 (van € 126 034 449 in 2013 naar € 114 265 287 in 2014) ofwel een daling van € 11 769 162), is Home invest Belgium niet gehouden tot een dividend uitkering voor het boekjaar 2014.

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

Statutair netto actief na distributie van het dividend:		197 379 676
Schema berekening bedrag beoogd in art 13 § 1er al. 6		
Gestort kapitaal, of indien het hoger is, opgevraagd kapitaal (+)	75 999 055	
Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten (+)	24 903 199	
Reserve van het positief saldo van schommelingen in de reële waarde van het vastgoed(+)	111 923 330	
Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-29 115 082	
Reserve van het saldo van de schommelingen in de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten waarbij de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS wordt toegepast (+/-)	-1 098 342	
Wettelijke reserve (+)	98 778	
TOTAAL		182 710 938
Verschil:		14 668 739

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgiftepre- mies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoed- beleggingen
SALDO OP 31/12/2012	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	89 588 625
Transfer					
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-4 107 069
Uitgekeerd dividend					
Resultaat van het boekjaar					
Variaties van de reële waarde van indekkingsinstrumenten					
Variaties reële waarde vastgoed					5 427 646
SALDO OP 31/12/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	90 909 201
SALDO OP 31/12/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	90 909 201
Transfer					
Inbreng AXA	2 548 073	-18 688	5 809 535		
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-2 916 296
Uitgekeerd dividend					
Resultaat van het boekjaar					
Variaties van de reële waarde van indekkingsinstrumenten					
Variaties reële waarde vastgoed					15 524 054
SALDO OP 31/12/2014	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	103 516 959

Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van indekkingsinstrumenten	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
-25 133 105	-1 958 774	-757 323	1 259 467	11 428 410	11 631 985	178 721 397
				-2 115 463	2 115 463	0
973 174				3 133 895		0
					-9 890 501	-9 890 501
					24 907 336	24 907 336
	1 287 576					1 287 576
-1 570 699					-3 856 947	0
-25 730 630	-671 198	-757 323	1 259 467	12 446 842	24 907 336	195 025 808
-25 730 630	-671 198	-757 323	1 259 467	12 446 842	24 907 336	195 025 808
				1 868 626	-1 868 626	0
						8 338 920
1 305 670				1 610 626		0
					-10 651 309	-10 651 309
					15 937 954	15 937 954
	-427 144					-427 144
-3 136 652					-12 387 402	0
-27 561 611	-1 098 342	-757 323	1 259 467	15 926 094	15 937 954	208 224 230

VERSLAGEN VAN DE COMMISSARIS

OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap HOME INVEST BELGIUM NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaring. De geconsolideerde jaarrekening omvat het geconsolideerde overzicht van de financiële positie op 31 december 2014, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 evenals een toelichting.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Home Invest Belgium NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014, opgesteld op basis van de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een geconsolideerd balanstotaal van EUR 331.781.170 en waarvan de geconsolideerde resultaten-rekening afsluit met een winst van het boekjaar van EUR 15.937.954.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

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

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

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Home Invest Belgium NV per 31 december 2014 een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van het geconsolideerd geheel, alsook van haar geconsolideerde resultaten voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Antwerpen, 25/03/2015

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

OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING

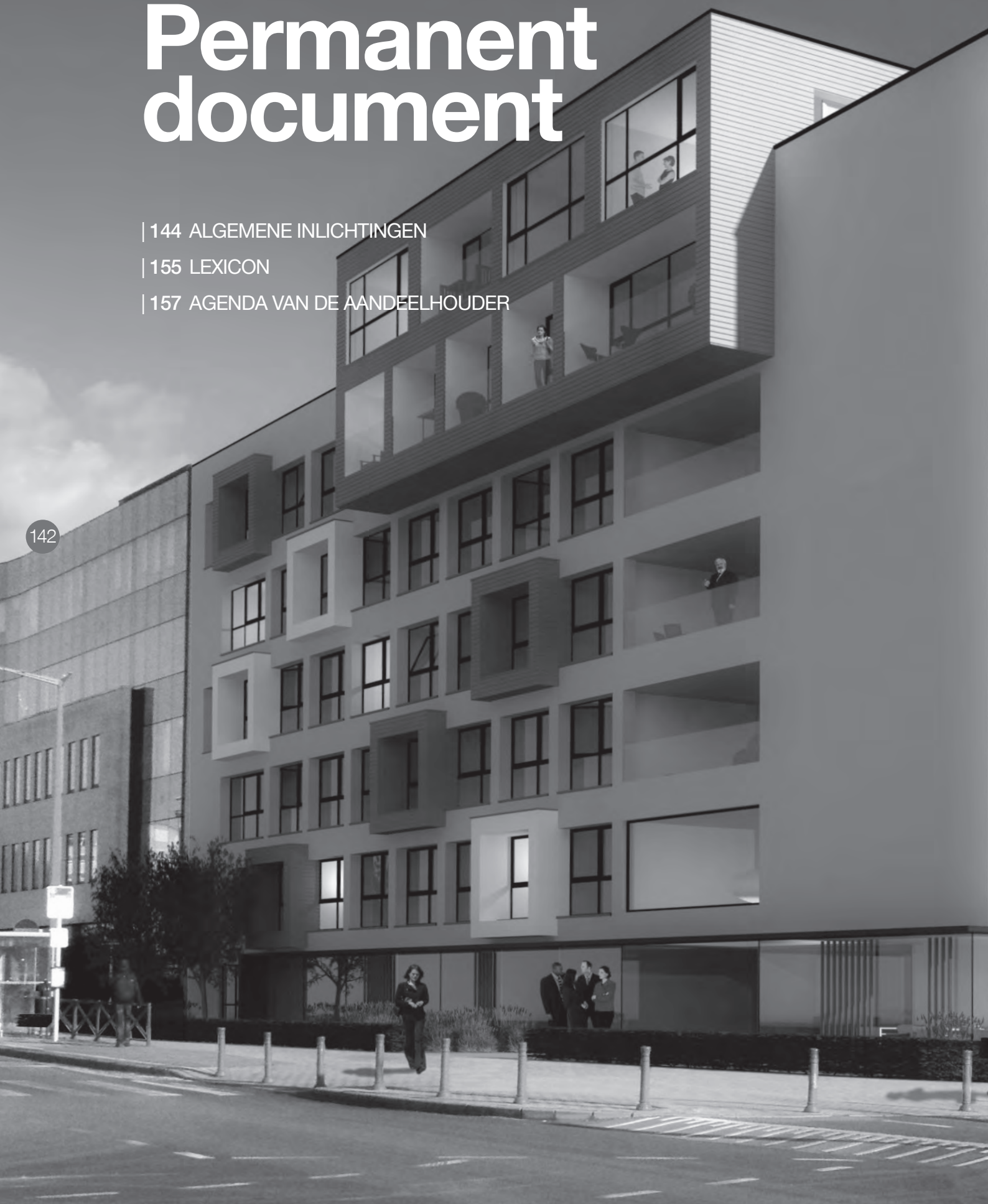
Conform artikel 105 van het Wetboek Vennootschappen wordt het rapport van de commissaris over de statutaire jaarrekening niet gepubliceerd in onderhavig rapport aangezien enkel een verkorte versie van de statutaire jaarrekening is opgenomen. De commissaris heeft een oordeel zonder voorbehoud gegeven over de statutaire jaarrekening.

Permanent document

| 144 ALGEMENE INLICHTINGEN

| 155 LEXICON

| 157 AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER





Permanent document

ALGEMENE INLICHTINGEN

Maatschappelijke benaming	Home Invest Belgium nv, Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)
Rechtsvorm	Naamloze vennootschap (NV) naar Belgisch recht
Rechtspersonenregister (RPR)	De vennootschap is ingeschreven in het RPR van Brussel onder het nummer 0420.767.885.
Maatschappelijke zetel	B -1200 Brussel, Woluwelaan 60 - bus 4
Telefoonnummer	0032 (0)2 740 14 50
Website	www.homeinvestbelgium.be
Oprichting	De vennootschap werd op 4 juli 1980 opgericht onder de naam "Philadelphia", krachtens een akte verleden voor notaris Daniel Pauporté te Brussel (gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980 onder het nummer 1435-3). De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst volgens proces-verbaal van notaris Louis-Philippe Marcelis op 25 september 2014 (bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 23 oktober 2014 onder de nummers 0014318 en 0014319).
Duur	De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.
Maatschappelijk doel	Het maatschappelijk doel is hierna integraal opgenomen onder artikel 3 van de gecoördineerde statuten. De vennootschap heeft tot doel om gebouwen ter beschikking te stellen van gebruikers, zowel rechtstreeks als via een vennootschap waarin zij een deelneming aanhoudt overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving.
Wijzigingen van het maatschappelijk doel	De vennootschap kan enkel wijzigingen aan zijn maatschappelijk doel aanbrengen die in overeenstemming zijn met haar statuten en die stroken met de wettelijke en reglementaire voorschriften die voor GVV's gelden.
Maatschappelijk boekjaar	Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.
Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen	— De statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de Franstalige handelsrechtbank van Brussel en zijn beschikbaar op de website van de vennootschap. — De oprichtingsakte van de vennootschap ligt ter inzage op de griffie van de Franstalige handelsrechtbank van Brussel en op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. — De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel. — De beslissingen in verband met de benoeming en het ontslag van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. — De financiële jaarverslagen liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel of kunnen worden geraadpleegd op de website. Deze verslagen omvatten de verslagen van de vastgoedexpert en van de Commissaris en worden elk jaar verzonden naar de aandeelhouders op naam en aan elke persoon die hierom vraagt. De andere publicaties kunnen worden verkregen op de maatschappelijke zetel of door de website van de vennootschap te raadplegen. Elke geïnteresseerde persoon kan zich op de website www.homeinvestbelgium.be gratis aanmelden om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Geplaatst kapitaal	Op 31 december 2014 bedraagt het maatschappelijk kapitaal € 76 949 294,75. Het is vertegenwoordigd door 3 160 809 aandelen zonder nominale waarde. Het kapitaal is volledig volstort.
Toegestaan kapitaal	Het is de Raad van Bestuur toegestaan het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van € 74 401 221,91. Onder dezelfde voorwaarden is het de Raad van Bestuur toegestaan converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven. Deze machtiging werd verleend voor een duur van 5 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012. Deze kapitaalverhogingen kunnen worden doorgevoerd via inschrijving in speciën, inbreng in natura of incorporatie van reserves of uitgiftepremies. Op 31 december 2014 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal nog € 74 401 221,91.

GECOÖRDINEERDE STATUTEN - UITTREKSELS

De volledige gecoördineerde statuten van Home Invest Belgium NV kunnen worden geraadpleegd op de griffie van de Franstalige handelsrechtbank van Brussel, op de maatschappelijke zetel van de vennootschap en op de website www.homeinvestbelgium.be.

Maatschappelijk doel (artikel 3 van de statuten)	3.1. De vennootschap heeft als uitsluitend doel: (a) gebouwen ter beschikking stellen van gebruikers, zowel rechtstreeks als via een vennootschap waarin zij een deelneming aanhoudt overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving, en (b) binnen de perken zoals vastgelegd door de GVV-regelgeving, onroerende goederen bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-wet. Met vastgoed wordt bedoeld: i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard. ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap iii. optierechten op vastgoed; iv. aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle door de vennootschap wordt uitgeoefend; v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de GVV één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend; vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks; vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst; viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks; ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd); x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006. In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. 3.2. Bijkomend of tijdelijk mag de vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen dienen te gebeuren met inachtneming van het beleid inzake risicobeheer van de vennootschap en dienen gediversifieerd te zijn om een gepaste risicospreiding te verzekeren.
---	--

De vennootschap mag ook niet-toegewezen liquide middelen bezitten, in alle valuta, in de vorm van zicht- of termijnrekeningen of van andere instrumenten van de geldmarkt die makkelijk opgevraagd kunnen worden. Zij mag voorts operaties verrichten met afdekkingsinstrumenten die uitsluitend bedoeld zijn voor het afdekken van de rentevoet- en wisselkoersrisico's in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

- 3.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit in verband met het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie mag slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, behoudens indien deze goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit laatste geval mag de activiteit als hoofdactiviteit uitgeoefend worden).
- 3.4. De vennootschap mag door middel van fusie op enigerlei andere wijze een deelneming verwerven in zaken, ondernemingen of vennootschappen met een gelijkaardig of verwant doel en over het algemeen, alle verrichtingen uitvoeren die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijk doel alsook alle handelingen verrichten die nuttig of nodig zijn om haar maatschappelijk doel te realiseren. De vennootschap komt de plicht toe al haar activiteiten en verrichten uit te voeren overeenkomstig de regels en binnen de perken van de GVV-regelgeving en van enige andere toepasselijke wetgeving.

Verbodsbepalingen (artikel 4 van de statuten)

- De vennootschap kan geenszins:
- (a) handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
 - (b) deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
 - (c) financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging;
 - (d) financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel;

Toegestaan kapitaal (artikel 6.3 van de statuten)

De Raad van Bestuur wordt uitdrukkelijk gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximum vierenzeventig miljoen vierhonderd een duizend tweehonderd eenentwintig euro eenennegentig cent (€ 74 401 221 91-) op de door haar vast te stellen data en overeenkomstig de door haar vast te stellen modaliteiten, overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Onder dezelfde voorwaarden is het de Raad van Bestuur toegestaan 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 december tweedertien en elf. De Raad van Bestuur stelt bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de Algemene vergadering daaromtrent zelf een beslissing zou nemen.

Het voorkeurrecht van de aandeelhouders kan beperkt of afgeschaft worden overeenkomstig artikel 6.5 van de statuten.

De aldus door de Raad van Bestuur vastgestelde kapitaalverhogingen mogen worden uitgevoerd door middel van inschrijvingen in specien of inbrengen in natura, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe titels, of nog ten gevolge van de uitkering van een optioneel dividend, en dit alles in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, met dien verstande dat bij de kapitaalverhogingen zowel aandelen met als zonder stemrecht kunnen worden uitgegeven. Deze kapitaalverhogingen kunnen tevens worden uitgevoerd door de omzetting van converteerbare obligaties of de uitoefening van inschrijvingsrechten - al dan niet verbonden aan een andere roerende waarden - met dien verstande dat deze aanleiding kunnen geven tot de creatie van zowel aandelen met als zonder stemrecht.

Indien de krachtens deze machtiging uitgevoerde kapitaalverhogingen een uitgiftepremie omvatten, zal het hieraan verbonden bedrag, na verrekening van de eventuele kosten, op een onbeschikbare rekening genoemd "uitgiftepremie" worden geplaatst, dewelke zoals het kapitaal, een derden-garantie zal vormen en slechts zal kunnen worden verminderd of opgeheven door een beslissing van de Algemene vergadering genomen overeenkomstig de voorwaarden inzake quorum en meerderheden vereist voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal.

Inkoop van eigen aandelen (artikel 6.4 van de statuten)

De vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven bij wijze van aankoop of deze in pand nemen overeenkomstig de voorwaarden voorzien door de wet. Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van drieëntwintig december 2011, wordt de Raad van Bestuur gemachtigd de aandelen van de vennootschap te verkrijgen, voor rekening van Home Invest Belgium, tegen een eenheidsprijs gelijk aan minimum tachtig procent (80%) van de laatste nettowaarde per aandeel die werd bekendgemaakt vóór de datum van de transactie en maximum honderd en vijf procent

(105%) van de gezegde Waarde, en dit voor een termijn van 5 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van drieëntwintig december 2011, ermee rekening houdend dat de vennootschap op geen enkel ogenblik méér dan tien procent van het totaal der uitgegeven aandelen mag bezitten.

De vennootschap wordt bovendien gemachtigd, zonder dat een bijkomende voorafgaande machtiging van de algemene vergadering noodzakelijk is, bij wijze van aankoop aandelen van de vennootschap te verkrijgen indien deze aankoop noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van 3 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van drieëntwintig december 2011 en is verlengbaar voor identieke termijnen.

Zij wordt gemachtigd om de aandelen verkregen door de vennootschap te vervreemden, op de beurs of buiten de beurs, overeenkomstig de voorwaarden bepaald door de Raad van Bestuur, en dit zonder voorafgaande machtiging van de Algemene vergadering. De hiervoor vermelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door één of meerdere van haar rechtstreekse dochtervennootschappen, in de zin van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de verkrijging van de aandelen van een moedervennootschap door dochtervennootschappen.

Kapitaalverhoging (artikel 6.5.– 6.6. van de statuten)

Artikel 6.5. Kapitaalverhoging door inbreng in geld

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 599 van het Wetboek Vennootschappen en de GVV-regelgeving, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden van de GVV-regelgeving:

1. het heeft betrekking op de totaliteit van de nieuw uitgegeven titels;
2. het wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de verrichting vertegenwoordigen;
3. een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; deze periode moet minstens drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek Vennootschappen en de GVV-regelgeving, moet dit onherleidbaar toewijzingsrecht niet worden verleend in geval van inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, ter aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Artikel 6.6. Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Uitgiften van aandelen tegen inbreng in natura geschieden bij toepassing van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

6.6.1. Daarenboven dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd bij toepassing van de GVV-wetgeving:

- 1° De identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte houdende kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Desgevallend kan beslist worden van het bedrag bedoeld in de vorige alinea, een bedrag af te trekken overeenstemmend met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de Raad van Bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;
- 3° behalve indien de uitgifteprijs of in het artikel 6.6.3 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
- 4° het in 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de bestaande aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten;

6.6.2. De voorwaarden bepaald onder art 6.6.1 zijn niet van toepassing in geval van inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

6.6.3. Het artikel 6.6.1. van de onderhavige statuten zal, overeenkomstig de GVV-regelgeving mutatis mutandis van toepassing zijn in geval van fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek Vennootschappen.

Artikel 6.7. Kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van GVV
Overeenkomstig de GVV-regelgeving stelt de Raad van Bestuur een bijzonder verslag op, in het geval van kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van institutionele GVV die genoteerd is, door inbreng in geld voor een prijs die 10% of meer lager ligt dan de laagste waarde van ofwel (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, waarin hij de rechtvaardiging van de economische toegepaste disagio, alsmede de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders en het belang van de betrokken kapitaalverhoging toelicht. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris in een afzonderlijk verslag toegelicht. Het is toegestaan voor de berekening van de prijs van de inbreng, een bedrag af te trekken van het in het vorig lid bedoelde bedrag, dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de Raad van Bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in het jaarlijks financieel verslag.
In geval van een dochteronderneming die niet genoteerd is, wordt het disagio waarvan sprake in lid 1, enkel berekend op basis van een nettowaarde per aandeel die niet ouder is dan vier maanden; alle overige verplichtingen zijn van toepassing.
Dit artikel is niet van toepassing op kapitaalverhogingen waarop volledig ingeschreven wordt door de Vennootschap of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van de Vennootschap.

Artikel 6.8. Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen terzake.

Aandelen (artikel 7.1 van de statuten)

De aandelen zijn op naam of onder gedematerialiseerde vorm.
Ze zijn allen volgestort en zonder aanduiding van nominale waarde.
De vennootschap zal gedematerialiseerde aandelen kunnen uitgeven hetzij door kapitaalverhoging, hetzij door inruiling van bestaande aandelen op naam.
Elke aandeelhouder zal op zijn kosten de inruiling kunnen vragen hetzij in aandelen op naam, hetzij in gedematerialiseerde aandelen.
De Vennootschap kan meerdere categorieën van aandelen creëren.
De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De eigendom van deze aandelen wordt uitsluitend bewezen door de inschrijving in het aandelenregister.
Elke overdracht van deze aandelen zal slechts uitwerking hebben na de inschrijving in het aandelenregister van de verklaring van overdracht, gedateerd en ondertekend door de overdrager en de overnemer of hun lasthebbers, of na het vervullen van de formaliteiten door de wet vereist voor de overdracht van schuldvorderingen. Er zullen inschrijvingscertificaten op naam aan de aandeelhouders afgeleverd worden.
De aandelen zijn ondeelbaar en de vennootschap erkent slechts één eigenaar per effect. Indien meerdere personen rechten uitoefenen met betrekking tot eenzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst worden tot één enkele persoon is aangeduid als eigenaar van het effect ten opzichte van de vennootschap.

Andere effecten (artikel 7.2 van de statuten)

De Vennootschap mag effecten uitgeven die bedoeld zijn in artikel 460 van het Wetboek Vennootschappen, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen dienaangaande, meer bepaald diegene volgend uit de GVV-regelgeving.

Transparantie-verklaring (artikel 8 van de statuten)

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, overeenkomstig de GVV-regelgeving.
Overeenkomstig de bepalingen van de Wet van 2 mei 2007 aangaande de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen en overeenkomstig de GVV-regelgeving, dient ieders iedere rechts- of fysieke persoon die aandelen of andere effecten met stemrecht verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, het percentage van het totaal aantal bestaande stemrechten dat hij heeft mede te delen, telkens de stemrechten verbonden aan deze effecten ofwel drie procent (3%) ofwel vijf procent (5%) ofwel een veelvoud van vijf procent van het totaal aantal bestaande stemrechten op dit ogenblik of op het ogenblik waarop de omstandigheden zich voordoen dat een dergelijke mededeling verplicht is.
De mededeling is eveneens verplicht in geval van een overdracht van aandelen, wanneer, naar aanleiding van deze overdracht, het aantal stemrechten verminderd tot onder de drempels bepaald in de tweede alinea.

Samenstelling van de Raad van Bestuur (artikel 9 van de statuten)

De vennootschap wordt bestuurd door een raad samengesteld uit ten minste drie (3) en maximum negen (9) bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die door de algemene vergadering der aandeelhouders worden benoemd voor een duur van in principe vier jaar; de duur van het mandaat mag nooit de zes jaar overschrijden; het mandaat is op elk moment herroepbaar.

De Algemene vergadering moet uit de leden van de Raad van Bestuur ten minste drie (3) onafhankelijke bestuurders benoemen. Onder onafhankelijke bestuurder verstaat men een bestuurder die beantwoordt aan de criteria voorzien door artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen.

In geval één of meerdere bestuurdersmandaten 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.

Onverminderd de overgangsbepalingen, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-regelgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-regelgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Effectieve leiding (artikel 12 van de statuten)

Onverminderd de overgangsbepalingen, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen.

De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-regelgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-regelgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Vertegenwoordiging van de vennootschap (artikel 13 van de statuten)

De vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur, hetzij in geval van het bestaan van een Directiecomité, binnen de grenzen van de machten toegekend aan dit Directiecomité, door twee van haar leden die gezamenlijk optreden.

De vennootschap is bovendien, binnen het kader van hun opdracht, geldig verbonden door bijzondere lasthebbers.

De vennootschap kan in het buitenland worden vertegenwoordigd door iedere persoon die daartoe uitdrukkelijk werd aangesteld door de Raad van Bestuur.

Afschriften of uittreksels van de notulen van de Algemene vergaderingen van aandeelhouders en van de vergaderingen van de Raad van Bestuur, daarin begrepen de uittreksels bestemd voor de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, worden geldig ondertekend, hetzij door een bestuurder, hetzij door een persoon die belast is met het dagelijks bestuur of een uitdrukkelijke volmacht van de Raad heeft ontvangen.

Algemene Vergadering (artikel 23 van de statuten)

Een Algemene vergadering, genoemd "jaarvergadering" wordt elk jaar op de eerste dinsdag van de maand mei om vijftien uur gehouden. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de Jaarvergadering de eerstvolgende werkdag plaats op hetzelfde tijdstip.

Een Buitengewone algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.

Deze Algemene vergaderingen mogen worden bijeengeroepen door de Raad van Bestuur of de Commissaris(sen) en moeten worden bijeengeroepen op aanvraag van de aandeelhouders die een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

De Algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats die in de oproepingsbrief of op andere wijze wordt meegedeeld.

Bijeenroeping en wijze van beraadslaging (artikel 24 van de statuten)

De bijeenroeping van de Algemene vergaderingen, alsmede van de Buitengewone algemene vergaderingen gebeurt via een aankondiging dewelke één enkele maal in het Belgisch Staatsblad wordt gepubliceerd en dit ten minste dertig dagen vóór de vergadering. Behoudens voor de jaarlijkse Algemene vergaderingen die plaatsvinden op de plaats, de datum en het uur aangeduid in de statuten en waarvan de dagorde beperkt is tot de gebruikelijke onderwerpen, moet de aankondiging tevens dertig dagen vóór de vergadering verschijnen in een nationaal verspreid blad alsook binnen dezelfde termijn geplaatst worden op de website van de vennootschap. Indien een nieuwe aankondiging noodzakelijk blijkt, en voor zover de datum van de tweede Vergadering in de eerste aankondiging werd aangeduid, wordt de oproepingstermijn voor deze tweede Vergadering herleid tot zeventien dagen vóór de Algemene vergadering.

De oproeping vermeldt de agenda van de Vergadering en de voorstellen tot besluit.

De aandeelhouders op naam ontvangen dertig dagen voor de vergadering een oproeping per aangetekende brief of, in geval van een uitdrukkelijke en schriftelijke vraag, per gewone post.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste 3% van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bezitten, kunnen, conform art 533ter van het Wetboek van Vennootschappen, verzoeken tot opname van onderwerpen op de agenda van de Vergadering en kunnen voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot punten vervat of op te nemen in de agenda.

De aandeelhouder die aan de Vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder kan tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene Vergadering die hij niet bijwoonde, verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping.

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeninginstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van de gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De vennootschap zorgt ervoor dat op haar zetel een register wordt bijgehouden van alle aandeelhouders die zich hebben kenbaar gemaakt, met hun naam, adres of maatschappelijke zetel, het aantal aandelen in bezit op registratiedatum en waarmee werd aangegeven te willen deelnemen aan de vergadering, vergezeld van de bewijsstukken dienaangaande.

**Stemmen per volmacht –
stemmen per brief
(artikel 25 van de statuten)**

Elke aandeelhouder mag zich op een Algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten moeten schriftelijk aan de vennootschap overgemaakt worden uiterlijk de 6de dag vóór de Vergadering; deze kennisgeving kan ook via elektronische weg geschieden, binnen zelfde termijn, op het adres vermeld in de oproeping.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevendende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

De vennootschap kan voorzien in een mogelijkheid tot schriftelijke stemming of een elektronisch communicatiemiddel, volgens formulieren en werkwijze bepaald door haar; in elk geval dient de op die wijze uitgebrachte stem de vergadering uiterlijk de 6de dag voorafgaandelijk aan de Vergadering bereiken.

**Aantal stemmen – onthouding
(artikel 29 van de statuten)**

Eén aandeel geeft recht op één stem.

**Ontbinding – vereffening
(artikel 39 van de statuten)**

In geval van ontbinding van de vennootschap wat ook de oorzaak of het tijdstip moge wezen, zullen één of meer vereffenaars, benoemd door de Algemene vergadering, of, bij gebreke aan zulke benoeming, de bestuurders die op dat ogenblik in functie zijn en samen optredend, voor de vereffening instaan. De vereffenaar(s) treedt(treden) pas in functie na bevestiging van zijn (hun) benoeming door de rechtbank van koophandel. Bij gebreke aan andere bepalingen in de akte van benoeming, beschikken de personen belast met de vereffening te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

De Aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening alsook de vergoeding van de vereffenaar(s).

De vereffening wordt afgesloten volgens de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

DE GVV EN HAAR FISCAAL STELSEL

De hierna vermelde gegevens zijn gebaseerd op de fiscale wetgeving en de gebruiken op fiscaal vlak die van toepassing zijn op het ogenblik van het opstellen van dit jaarverslag. Deze gegevens kunnen derhalve in de toekomst worden gewijzigd, mogelijks met terugwerkende kracht, en worden enkel en alleen ter informatie meegedeeld.

Alle aandeelhouders en alle potentiële investeerders worden uitgenodigd om bij hun eigen adviseurs te rade te gaan aangaande de fiscale implicaties in België en in het buitenland van de aankoop, het bezit en de overdracht van aandelen Home Invest Belgium en de ontvangst van de dividenden en opbrengsten van aandelen van de vennootschap.

GVV

OVERGANG NAAR HET STATUUT VAN GVV

Op 1 september 2014 heeft de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) Home Invest Belgium erkend als openbare GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) en heeft alle door de vennootschap hiertoe opgestelde documenten goedgekeurd, onder voorbehoud van goedkeuring van deze wijziging van het statuut door de Buitengewone Algemene Vergadering van de vennootschap.

Op 25 september 2014 heeft Home Invest Belgium een buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders bijeengeroepen, die de wijziging het statut van de vennootschap van bevak naar GVV, openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (overeenkomstig de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen) heeft goedgekeurd.

Home Invest Belgium NV is de eerste Belgische bevak die het statuut van GVV verkregen heeft.

BESCHRIJVING VAN HET NIEUWE GVV-STATUUT

De GVV is onderworpen aan de wet van 12 mei 2014 en het besluit van 13 juli 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen en wordt gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). De Gereguleerde Vastgoedvennootschap wordt in de wet gedefinieerd op basis van haar activiteit, die erin bestaat “rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en, in voorkomend geval en binnen de hiertoe vastgelegde grenzen andere soorten vastgoed te bezitten” (aandelen in openbare vastgoedbevak, aandelen in bepaalde buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed, aandelen uitgegeven door andere REIT's en vastgoedcertificaten). In het kader hiervan mag de GVV alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor haar eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De belangrijkste kenmerken van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap zijn:

- vennootschap met vast kapitaal;
- beursgenoteerd;
- schuldgraad beperkt tot 65% van het totaal van de activa in marktwaarde;
- de portefeuille wordt geboekt aan de reële waarde, zonder afschrijving van de gebouwen;
- een gediversifieerde portefeuille: geen enkel gebouw of geheel van gebouwen mag meer dan 20% van het geconsolideerd patrimonium uitmaken, behoudens afwijking toegestaan door de FSMA;
- zeer strenge regels inzake belangenconflicten;
- trimestriële evaluatie van het patrimonium door een onafhankelijk expert;
- vrijstelling van vennootschapsbelasting (Ven.B) – tenzij op de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen of de lonen en commissies waarvoor geen fiches werden opgesteld.;
- specifieke fiscale behandeling van de roerende voorheffing voor dividenden die uitgekeerd worden door residentiële GVV's zoals Home Invest Belgium. Sinds de programmawet van 27 december 2012 moeten residentiële GVV's minimum 80% van hun portefeuille beleggen in residentieel vastgoed in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte om te kunnen genieten van roerende voorheffing van 15% op de dividenden betaald aan de aandeelhouders (in plaats van 25% voor andere GVV's; meer details hieronder). Zij beschikken over een overgangsperiode van 2 jaar om zich daarmee in regel te stellen. De drempel vóór de programmawet van 27 december 2012 bedroeg immers slechts 60% van de totale waarde van de portefeuille.

Vennootschappen die aan de FSMA hun erkenning als GVV aanvragen of die met een GVV fusioneren, zijn onderworpen aan een specifieke belasting (“exit taks”)¹, vergelijkbaar met een liquidatiebelasting, op de netto latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves, van 16,5%, vermeerderd met de bijkomende crisisbijdrage van 3%, hetzij 16,995 % in totaal.

(1) De berekening van de exit taks is gepreciseerd in de administratieve omzendbrief van 23 december 2004 met referentie AFER nr. 43/2004.

Dividenden – toepasselijk stelsel vanaf 1 januari 2014¹

Belgische natuurlijke personen	Voor de Belgische natuurlijke personen die handelen op privé-vlak en die aan de personenbelasting onderworpen zijn, zijn de door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%. Voor de Belgische natuurlijke personen, die beroepsmatig handelen, zijn de ontvangen dividenden belastbaar tegen de normale belastingvoet in de personenbelasting.
Belgische rechtspersonen	Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, zijn de door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%.
Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België	De uitgekeerde dividenden zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%. De Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België worden belast op de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium 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 aanvullende crisisbijdrage van 3%). Onder bepaalde voorwaarden kan een verminderd tarief van toepassing zijn. De aan de bron ingehouden roerende voorheffing van 15% kan ingebracht worden in de belastingaangifte en het overschot kan aldus eventueel mogelijk teruggevorderd worden.
Niet-inwoners, natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen zonder vaste inrichting in België	Voor de niet-inwoners zijn de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium onderworpen van de inhouding aan de bron (roerende voorheffing) in België van 15%, hetwelk desgevallend kan verminderd worden op vraag van de aandeelhouder op grond van de toepasselijke dubbelbelastingverdragen.

Meer- en minwaarden

Belgische natuurlijke personen	In België zijn de meerwaarden, die bij verkoop van aandelen door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd in het kader van het normaal beheer van zijn privépatrimonium, niet belastbaar en zijn de minwaarden fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een heffing van 33%, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen afhankelijk van de woonplaats, indien de gerealiseerde meerwaarden beschouwd worden als zijnde gerealiseerd buiten het normaal beheer van het privépatrimonium. Tevens kunnen zij belast worden tegen het tarief van 16,5%, te vermeerderen met de gemeentelijke opcentiemen afhankelijk van de woonplaats, indien de aandelen worden overgedragen aan een vennootschap waarvan de maatschappelijke zetel, de belangrijkste vestiging of de zetel van directie of administratie zich niet in een Lidstaat van de Economische Ruimte bevindt en de overdrager gedurende de laatste 5 jaar meer dan 25% van de rechten van de vennootschap had waarvan de aandelen zijn overgedragen. Belgische natuurlijke personen die deze aandelen houden in het kader van een beroepsactiviteit, worden belast op de meerwaarde die ze realiseren op de verkoop van aandelen tegen de gewone progressieve tarieven van de personenbelasting, of tegen 16,5%, indien ze sinds meer dan 5 jaar in hun bezit zijn.
Belgische rechtspersonen	De meerwaarden die op de verkoop van aandelen Home Invest Belgium worden gerealiseerd door Belgische rechtspersonen die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen zijn, zijn in principe in België niet belastbaar. De minwaarden op de aandelen zijn fiscaal niet aftrekbaar.
Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België	De meerwaarden die worden gerealiseerd door een Belgische vennootschap op aandelen Home Invest Belgium of door een buitenlandse vennootschap op haar aandelen Home Invest Belgium toegewezen aan haar vaste inrichting in België, zijn volledig belastbaar in België. De (vastgestelde of gerealiseerde) minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.
Niet-inwoners, natuurlijke personen of vennootschappen zonder vaste inrichting in België	De meerwaarden die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium (met uitzondering van de aandelen die niet aan een vaste inrichting zijn geaffecteerd) door niet-inwoners, natuurlijke personen of vennootschappen, worden gerealiseerd, zijn in principe niet belastbaar in België. Per uitzondering, is het mogelijk dat een fysieke persoon, die geen rijksinwoner is, belast wordt op de meerwaarden, gerealiseerd door een familiale participatie van minstens 25% bij de overdracht aan een onderneming, opgericht buiten de Europese Economische Ruimte. De minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar in België.

(1) Pro memorie: sinds 1 januari 2013 bedraagt de roerende voorheffing op de dividenden van de residentiële GVV's (zoals Home Invest Belgium) 15% tegenover voordien een vrijstelling van roerende voorheffing.

Taks op de beursverrichtingen

De inschrijving op nieuwe aandelen (primaire markt) is niet onderworpen aan de Taks op de Beursverrichtingen (TOB).

De aan- en verkoop echter en alle andere acquisities en overdrachten onder bezwarende titel in België van bestaande aandelen (secundaire markt), via een professionele tussenpersoon, zijn onderworpen aan de beurstaks op de verhandeling van effecten, die op heden 0,09% van de transactieprijs bedraagt. Het bedrag van de TOB is momenteel beperkt tot € 650 per transactie en per partij.

Volgende personen zijn altijd vrijgesteld van TOB:

- professionele tussenpersonen, beschreven in artikel 2, 9° en 10° van de wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen;
- verzekeringsondernemingen, beschreven in artikel 2, §1 van de wet op het verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, §3, 6° van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 4 december 1990, die voor eigen rekening handelen; of
- niet-rijksinwoners (tegen aflevering van een attest van hun status als niet-rijksinwoner in België).

Taks op de fysieke levering van effecten aan toonder

Ingevolge de wet van 14 december 2005 is sinds 1 januari 2008 de fysieke levering van aandelen van Home Invest Belgium niet meer mogelijk.

VERKLARINGEN

Informatie met betrekking tot de toekomst

Dit financieel jaarverslag bevat informatie die betrekking heeft op de toekomst en gebaseerd is op inschattingen en projecties van de vennootschap en op redelijke verwachtingen die gekoppeld zijn aan evenementen en externe factoren. Door hun aard bevat deze informatie die betrekking heeft op de toekomst, risico's en onzekere elementen die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de huidige verwezenlijkingen verschillen van de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de verwezenlijkingen die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte informatie. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Verantwoordelijke personen

De Raad van Bestuur en het Uitvoerend management van Home Invest Belgium NV¹ zijn verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit financieel jaarverslag. Zij hebben er zich op toegelegd om de informatie in dit financieel jaarverslag te controleren en verklaren dat naar hun weten, na hiervoor alle redelijke maatregelen te hebben genomen, de hierin opgenomen gegevens aan de realiteit beantwoorden en dat geen enkel gegeven werd weggelaten dat de draagkracht van dit financieel jaarverslag zou kunnen wijzigen.

Naar hun weten:

- geeft de in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen opgestelde jaarrekening, een waarheidsgetrouw beeld van het patrimonium, de financiële situatie en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- bevat het beheersverslag een waarheidsgetrouwe uiteenzetting van de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden, waarmee zij te maken hebben.

Verklaring betreffende de informatie afkomstig van derden

De informatie weergegeven in onderhavig financieel jaarverslag die afkomstig is van derden, zoals het verslag van de vastgoedexpert en het verslag van de Commissaris, is er met hun akkoord in opgenomen. De Raad van Bestuur en het Uitvoerend management van Home Invest Belgium verklaren dat de informatie afkomstig van derden waarheidsgetrouw weergegeven is in onderhavig financieel jaarverslag en dat, voor zover de GVV hiervan op de hoogte zou zijn en dit zou kunnen verzekeren aan de hand van de gegevens gepubliceerd door derde partijen, geen enkel gegeven is weggelaten dat tot gevolg zou hebben dat de weergegeven informatie onnauwkeurig of bedrieglijk zou zijn.

Historische financiële informatie

De financiële jaarverslagen sinds het boekjaar 2001 (die de geconsolideerde financiële staten samen met een verkorte versie van de statutaire rekeningen, het beheersverslag, het verslag van de Commissaris en het verslag van de vastgoedexpert omvatten) en de halfjaarlijkse financiële verslagen kunnen geraadpleegd worden op de website www.homeinvestbelgium.be. Alle financiële verslagen sinds het boekjaar 2001 zijn in onderhavig financieel verslag opgenomen via referenties.

(1) De samenstelling van de Raad van Bestuur en van het Uitvoerend management zijn terug te vinden in het hoofdstuk "Beheersverslag – Corporate governance-verklaring". Ter herinnering, vanaf 1 januari 2013, bedraagt de roerende voorhefing op dividenden van residentiële GVV's (zoals Home Invest Belgium 15%).

Strategie of overheids- en andere factoren

Voor om het even welke strategie of overheidsfactor of factor van economische, budgettaire, monetaire of politieke aard, die de activiteiten van Home Invest Belgium gevoelig heeft beïnvloed of zou kunnen beïnvloeden, rechtstreeks of onrechtstreeks, zie het hoofdstuk "Risicofactoren".

Lopende rechtsgedingen of scheidsrechtelijke procedures

Er loopt op heden geen enkele procedure die zo belangrijk is dat ze een aanzienlijk effect zou kunnen hebben op de financiële toestand of de rendabiliteit van de vennootschap.

Verklaringen betreffende de bestuurders en het Uitvoerend¹

De Raad van Bestuur van Home Invest Belgium verklaart dat voor zover hem bekend:

- in de loop van de laatste 5 jaar, geen enkele van haar bestuurders of leden van het Uitvoerend management werden veroordeeld wegens fraude, geen enkele officiële beschuldiging of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een wettelijke of toezichthoudende overheid en dat ze, in hun hoedanigheid van bestuurder, niet bij een faillissement, een sekwester of een vereffening betrokken zijn geweest en dat geen enkele van de bestuurders of leden van het Uitvoerend management door een rechtbank werden verhinderd om op te treden als lid van een bestuursorgaan of directie of om betrokken te zijn bij het beheer en het bestuur van de zaken van Home Invest Belgium; Evenzo is geen enkele bestuurder tijdens de voorbije 5 jaar betrokken geweest bij een faillissement, met uitzondering van de heer Liévin Van Overstraeten, die betrokken is bij het faillissement van een vennootschap (Robel Doors SRL), binnen dewelke hij respectievelijk als bestuurder optrad dan wel als vertegenwoordiger van een vennootschap met een mandaat van bestuurder. Er blijkt echter uit de opzoeken verricht door de vereffenaar – zoals bevestigd in diens schrijven van 7 februari 2014 – dat hij geen aanwijzingen heeft ontdekt volgens dewelke de vennootschap of diens bestuurders onregelmatigheden zouden begaan hebben. De crediteurs hebben trouwens tegen de bestuurders geen rechtsgeding aangespannen. Het betreft een faillissement dat zich in 2010 voorgedaan tegen de achtergrond van de internationale financiële crisis. Op vandaag is het faillissement nog niet afgesloten;
- met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Daarentegen omvatten de overeenkomsten voor levering van diensten afgesloten met het uitvoerend Management bepalingen inzake opzeg en verbrekingsvergoeding (zie hoofdstuk "Beheersverslag – Corporate governance");
- tot op heden geen enkel optierecht op Home Invest Belgium aandelen werd toegekend;
- er tussen de bestuurders geen enkele familieband bestaat, met als enige uitzondering deze tussen de heren Johan en Liévin Van Overstraeten (broers).

Pro forma financiële informatie

Tijdens het boekjaar onder beschouwing werd geen enkele transactie afgesloten met een impact van meer dan 25% op één van de activiteitsindicatoren van de vennootschap, in de zin van de paragrafen 91 en 92 van de aanbeveling van het C.E.S.R. in verband met de toepassing van Verordening nr. 809/2004 van de Europese Commissie inzake het prospectus. De bekendmaking van pro forma financiële informatie is dus niet vereist.

Belangrijke wijzigingen sinds het einde van het boekjaar

Behalve de gebeurtenissen die plaatsvonden sinds de afsluiting van het boekjaar zoals toegelicht in het Beheersverslag hiervoor, heeft er zich geen enkele belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan sinds het afsluiten van het boekjaar 2014.

Bijkomende informatie meegedeeld in het kader van bijlage I van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Commissie

Er dient geen enkele beperking inzake het gebruik van het kapitaal meegedeeld te worden, die een wezenlijke invloed gehad heeft of zou kunnen hebben, rechtstreeks of onrechtstreeks, op de activiteiten van de vennootschap.

Buiten de contracten afgesloten met de leden van het Uitvoerend management (zie hoofdstuk "Beheersverslag – Corporate governance") zijn er geen andere contracten van dienstverlening die de leden van de bestuursorganen, de directie of het toezicht verbinden aan de vennootschap 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 Verordening (EG) nr. 809/2004.

De belangrijke contracten afgesloten gedurende de twee laatste boekjaren van de GVV zijn uiteengezet in het beheersverslag van dit financieel jaarverslag of in dat van het boekjaar 2013, dat kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (www.homeinvestbelgium.be).

(1) De samenstelling van de Raad van Bestuur en van het Uitvoerend management zijn terug te vinden in het hoofdstuk "Beheersverslag – Corporate governance-verklaring".

Lexicon

Bouwjaar

Het jaar dat het gebouw werd opgetrokken of waarin het voor het laatst grondig werd gerenoveerd.

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 gunstigere rentevoeten.

EPRA

European Public Real Estate Association: een vereniging die op de beurs genoteerde Europese vastgoedbedrijven groepeerd, met de bedoeling de sector te promoten en aantrekkelijker te maken als directe vastgoedinvestering, dankzij een grotere liquiditeit, toegankelijkheid en transparantie van de vennootschappen (www.epra.com).

EPRA NAV

EPRA NAV stemt overeen met de waarde van het netto actief (WNA), aangepast om, onder andere, de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten uit te sluiten.

Floor-double Cap

Floor en Cap zijn financiële producten die de klant bescherming bieden tegen respectievelijk de daling en de stijging van de rentevoeten.

IRS

Interest Rate Swap: is een uitwisseling van rentevoeten tussen twee partijen met het oog op de uitwisseling van hun blootstelling aan het risico op rentevoetschommelingen.

Reële waarde (*fair value*)

De reële waarde (*fair value*) van een gebouw of van een portefeuille gebouwen is de investeringswaarde ervan, na aftrek van de overdrachtsrechten, 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.

Lopende brutohuur

De lopende brutohuur is de laatste lopende brutohuur per maand of per kwartaal, van kracht op 31 december 2014 en omgerekend naar 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.

Werkelijke huur

De werkelijke huur is de lopende brutohuur op 31 december 2014, op jaarbasis, exclusief huurgaranties en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten.

Bedrijfsmarge

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

Courante nettomarge

(Nettoresultaat - resultaat op de portefeuille) / vastgoedresultaat.

Operationele marge vóór belastingen

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

Courant nettoresultaat

Het courant nettoresultaat is gelijk aan het nettoresultaat min het resultaat op de portefeuille.

Courant nettoresultaat exclusief de impact van IAS 39

Het courant nettoresultaat exclusief de impact van IAS 39 is het courant nettoresultaat met uitsluiting van de meer- of minwaarden op de indekkingsinstrumenten die als inefficiënt worden beschouwd volgens IAS 39.

Return

De return voor de aandeelhouder is gelijk aan het dividend van het boekjaar plus de toename van de netto-inventariswaarde tijdens het boekjaar.

Straight Loan

Voorschot met vaste termijn: krediet onder de vorm van cashvoorschotten ten belope van een vast bedrag en met een vaste duur, dat integraal op vervaldatum terugbetaald moet worden.

Huuroppervlakten

De oppervlakten die door de vastgoedexpert van de GVV in aanmerking worden genomen. Zij omvatten 50% van de oppervlakten van de terrassen en 10% van de oppervlakten van de privétuinen.

Pay-out ratio

De pay-out ratio is gelijk aan de verhouding tussen het toegekende dividend en het uitkeerbare resultaat, berekend op geconsolideerde basis.

Velociteit

De velociteit is de verhouding tussen het jaarlijks verhandelde volume en het totaal aantal aandelen in free float.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad staat voor het percentage van de voortgebrachte huurgelden per verhuurde ruimte, vermeerderd met de huurwaarborgen op de niet-verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de huurgelden van de verhuurde ruimten en de geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten. Alle vastgoedbeleggingen van de portefeuille zijn opgenomen in de berekening, met uitzondering van de projectontwikkelingen en de gebouwen bestemd voor de verkoop.

Geschatte brutohuurwaarde (GHW)

De geschatte brutohuurwaarde (GHW) is de huurwaarde die volgens de vastgoedexpert overeenkomt met de markthuur.

Netto-inventariswaarde

De netto-inventariswaarde of intrinsieke waarde, in totaal of per aandeel, is de waarde van het nettoactief, in totaal of per aandeel, die rekening houdt met de laatste reële waarde van de vastgoedportefeuille, zoals bepaald door de vastgoedexpert van de GVV. In IFRS omvat de netto-inventariswaarde het dividend op het einde van het boekjaar, in afwachting van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders.

Agenda van de aandeelhouder

2015	
Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2014	vrijdag 27 februari 2015
Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 2 april 2015
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2014	dinsdag 5 mei 2015
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2015	dinsdag 5 mei 2015
Uitbetaling van het dividend over het boekjaar 2014	vrijdag 15 mei 2015
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2015	donderdag 3 september 2015
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2015	donderdag 29 oktober 2015

2016	
Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2015	donderdag 25 februari 2016
Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 7 april 2016
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2015	dinsdag 3 mei 2016
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2016	dinsdag 3 mei 2016
Uitbetaling van het dividend over het boekjaar 2015	vrijdag 13 mei 2016

Dit jaarlijks financieel verslag maakt een registratiedocument uit in de zin van artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbesteding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het werd goedgekeurd door de FSMA in overeenstemming met artikel 23 van voornoemde wet op 17 maart 2015.

Home Invest Belgium heeft voor het Frans gekozen als officiële taal; enkel het Franstalig financieel jaarverslag heeft bewijskracht.

De Nederlandstalige en Engelstalige versies zijn vertaald onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium.

Le rapport financier annuel en français faisant foi peut être obtenu au siège social de la société.

Het financieel jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.
The annual financial report in English is available at the head office of the company.

Design: The Crew Communication

HOME INVEST BELGIUM NV

Openbare GVV naar Belgisch recht
Woluwedal 60, bus 4
B – 1200 Brussel
T +32 2 740 14 50 – F +32 2 740 14 59
info@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be
RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742

