



PROFIEL

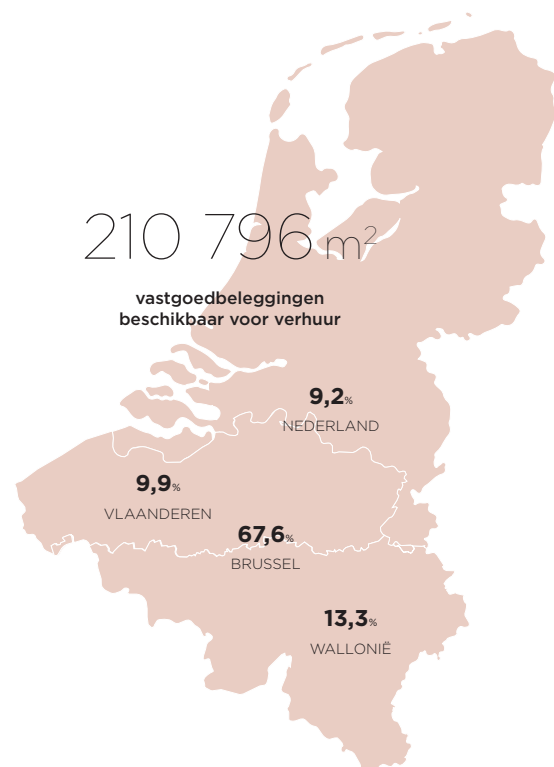
De referentie in residentieel vastgoed

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed.

Als eigenaar van een vastgoedportefeuille van ongeveer € 646 miljoen, verspreid over België en Nederland, stelt Home Invest Belgium jong, duurzaam en kwaliteitsvol vastgoed ter beschikking van haar huurders, die kunnen genieten van een professioneel beheer. Een belangrijk concurrentievoordeel van Home Invest Belgium bestaat erin dat ze tevens haar eigen projecten ontwikkelt om zo de groei van haar vastgoedportefeuille te verzekeren.

De vennootschap wenst haar aandeelhouders een rendement aan te bieden dat minstens gelijk is aan het rendement van een rechtstreekse belegging in residentieel vastgoed, zonder alle problemen van het beheer ervan.

Home Invest Belgium is genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels (HOMI). Zij geniet het Belgisch fiscaal statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) en haar activiteiten staan onder toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).



INHOUD

Profiel.....	3
Risicofactoren	4
Overzicht	16
Beheersverslag	24
Vastgoedverslag	38
Home Invest Belgium op de beurs	58
Corporate governance-verklaring	64
EPRA kernprestatie indicatoren	82
Financiële staten.....	88
Permanent document.....	132

RISICO- FACTOREN



Proactief beheer

Als vastgoedinvesteerder oefent Home Invest Belgium haar activiteiten uit in een voortdurend veranderende omgeving. Dit houdt bepaalde risico's in. Indien deze risico's zich concreet realiseren, zou dit kunnen leiden tot ongunstige gevolgen ten aanzien van de vennootschap, haar activiteiten, haar vooruitzichten, haar financiële situatie of haar resultaten.

Home Invest Belgium evalueert regelmatig de blootstelling van de onderneming aan deze risico's in het kader van haar algemeen beheer, investerings- en desinvesteringsbeslissingen en financieringsbronnen en de acties die moeten ondernomen worden om te vermijden dat de risico's zich zouden voordoen en/of minstens de impact te beperken.

Deze lijst van risico's is gebaseerd op informatie die gekend was op het ogenblik van opmaak van dit verslag. Andere onbekende en onwaarschijnlijke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat zij een ongunstige invloed zouden kunnen hebben op de vennootschap, kunnen bestaan. De lijst van risico's kan geenszins als een exhaustieve lijst worden beschouwd.

RISICOFACTOREN

Marktrisico's	6
Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille.....	6
Risico's verbonden aan de huurders en de huurovereenkomsten	9
Risico's verbonden aan de regelgeving en aan de politieke toestand	10
Financiële risico's	12
Risico's verbonden aan de interne organisatie	15

1. MARKTRISICO'S

1.1. Inflatierisico

Risicobeschrijving

Een schommeling van de inflatie kan leiden tot een schommeling van rentevoeten. In het geval van een toename van de inflatie en van de rentevoeten, bestaat het risico dat de financiële kosten sneller stijgen dan de indexatie van de inkomsten, met als gevolg dat het nettoresultaat van de vennootschap vermindert.

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 (overwegend gekoppeld aan de gezondheidsindex) in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving;
- het risico op een stijging van de rente, wordt ingeperkt door het afdeckingsbeleid van de vennootschap, dat er enerzijds in bestaat zich te financieren tegen vaste rente en anderzijds het afsluiten van afdeckingsinstrumenten die de variabele rente omzetten in vaste rente (contract van het type Interest Rate Swap of IRS).

1.2. Concentratierisico

Risicobeschrijving

Wanneer een belangrijke huurder plotseling in gebreke zou blijven of zou vertrekken, zouden de omzet en het nettoresultaat van de vennootschap sterk kunnen dalen.

Risicobeheersing

Gezien de bijzondere kenmerken van residentieel vastgoed en het soort gebouwen waarin Home Invest Belgium investeert, wordt het concentratierisico gespreid over een zeer groot aantal huurders. De portefeuille telt 2 huurders waarvan de huur op jaarbasis op 31 december 2020 meer dan € 1,0 miljoen bedraagt. De grootste huurders zijn Center Parcs Netherlands met jaarlijkse contractuele huren van € 2,9 miljoen (10,8% van de contractuele huren) voor één vastgoedcomplex in Nederland, gevolgd door Beapart met in totaal € 1,7 miljoen (6,4% van de contractuele huren) gespreid over 4 gebouwen in België (meer details zijn te vinden in het Vastgoedverslag).

Dit concentratierisico wordt verder ook beperkt door de geografische diversificatie van de vastgoedportefeuille.

2. RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.1. Verkeerde keuzes qua investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening

Risicobeschrijving

Een verkeerde keuze bij investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening betekent slechte afstemming op de marktvraag, met als mogelijke negatieve gevolgen: (i) een toename van de leegstand, (ii) een daling van de huurinkomsten en van de verkoopprijs van het goed en bijgevolg (iii) een daling van de inkomsten van de vennootschap.

Risicobeheersing

De volgende factoren maken het mogelijk dit risico te beperken:

- elke aankoop maakt steeds het voorwerp uit van een strategische analyse, gecombineerd met een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige

due diligence (audit);

- de evoluties inzake de huurmarkt worden nauwgezet opgevolgd en de projectontwikkelingen worden, waar nodig, aangepast om beter te kunnen beantwoorden aan de marktbehoeften;
- interne en externe waardering (door een onafhankelijke deskundige) van elk te verwerven of te ontwikkelen gebouw;
- diversificatie van de activa:
 - maximum 20% van de vastgoedportefeuille van de vennootschap mag geïnvesteerd worden in één vastgoedcomplex (GVV-wetgeving);
 - de raad van bestuur heeft grenzen vastgelegd voor de projectontwikkelingen voor eigen rekening:
 - maximaal 12,5% van de vastgoedportefeuille mag geïnvesteerd worden in één projectontwikkeling;
 - maximaal 25% van de vastgoedportefeuille mag geïnvesteerd worden in projectontwikkelingen.

2.2. Risico verbonden aan fusie-, inbreng- en splitsingsoperaties

Risicobeschrijving

Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium werd verworven in het kader van fusies en splitsingen van vennootschappen of in het kader van aankopen van aandelen in vastgoedvennootschappen. Het is mogelijk dat de vennootschap via deze transacties verborgen passiva of schulden overneemt, waartegen geen verhaal bestaat ten aanzien van de overdrager of verkoper.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium neemt in het kader van dergelijke operaties de gebruikelijke voorzorgsmaatregelen:

- elke transactie maakt het voorwerp uit van een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige due diligence;
- de vennootschap vraagt de nodige contractuele waarborgen van de overdrager voor de verborgen passiva.

2.3. Risico van veroudering van de vastgoedportefeuille

Risicobeschrijving

Een veroudering van de vastgoedportefeuille kan tot gevolg hebben dat: (i) het vastgoed commercieel minder aantrekkelijk wordt op de huur- en verkoopmarkt, (ii) de bezettingsgraad negatief beïnvloed wordt, (iii) de renovatie- en onderhoudskosten van de vastgoedportefeuille stijgen, (iv) de reële waarde van de gebouwen daalt met bijgevolg (v) een negatieve impact op het nettoresultaat, het nettoactief en de schuldgraad van de vennootschap.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium beheerst dit risico door:

- het regelmatige onderhoud of de renovatie van haar gebouwen en de systematische vervanging van verouderde inrichting;
- de constante vernieuwing van de vastgoedportefeuille en investeringen in projectontwikkelingen voor eigen rekening;
- de verkoop van gebouwen die niet langer aansluiten bij het investeringsprofiel van de vennootschap.

2.4. Negatieve variatie in de reële waarde van gebouwen

Risicobeschrijving

De vennootschap is blootgesteld aan de variaties van de reële waarde van haar portefeuille, zoals deze blijkt uit de driemaandelijks onafhankelijke waarderingen.

Een negatieve variatie in de reële waarde van de gebouwen zal een nadelige impact hebben op het nettoresultaat, de nettoactiva en de schuldgraad van de vennootschap.

Risicobeheersing

De vennootschap beperkt dit risico als volgt:

- Home Invest Belgium ziet erop toe dat haar vastgoedportefeuille regelmatig wordt onderhouden en gerenoveerd, niet alleen om de huuropbrengsten op peil te houden of zelfs te doen stijgen, maar ook om de wederverhuring of de verkoop van activa te vergemakkelijken;
- de gebouwen die niet langer aansluiten bij het investeringsprofiel van de vennootschap te verkopen;
- de investeringsstrategie van de vennootschap is gericht op kwalitatief hoogwaardige activa en projectontwikkelingen, die onmiddellijk goede rendementen en stabiele inkomsten genereren;
- fluctuaties in marktwwaarden worden opgevangen door de diversificatie van de portefeuille, eveneens op geografisch vlak.

2.5. Risico van vernieling van gebouwen

Risicobeschrijving

Het risico bestaat dat de gebouwen geheel of gedeeltelijk vernield worden door een brand, natuurramp, ongeval, terroristische daad of dergelijke. In dat geval is er een risico op verlies van huurinkomsten en bijgevolg een daling van het nettoresultaat van de vennootschap, gepaard gaande met een daling van de netto activa van de vennootschap en een stijging van de schuldgraad.

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 aangepaste verzekeringspolissen. Deze verzekeren de heropbouwwaarde (exclusief de grond) en de huurleegstand tijdens de heropbouw van het gebouw. De polissen zijn afgesloten door de vennootschap of voor de gebouwen in mede-eigendom door de verschillende verenigingen van mede-eigenaars.

2.6. Risico verbonden aan administratieve vergunningen

Risicobeschrijving

In het kader van haar ontwikkelingsactiviteiten dient Home Invest Belgium bepaalde administratieve vergunningen te bekomen (stedenbouwkundige, milieu- en andere vergunningen) alvorens bouw-, renovatie- of verbouwingswerken te kunnen starten. De behandeling van vergunningsaanvragen door de bevoegde administratieve diensten kan enige tijd in beslag nemen. Deze termijn is niet altijd beheersbaar.

Bovendien kunnen derden soms bezwaar of verzet aantekenen tegen de uitgereikte administratieve vergunningen. Dit kan leiden tot vertragingen en meerkosten of tot het stopzetten van projecten waarvoor studiekosten werden gemaakt, wat een ongunstige invloed kan hebben op de activiteit en de resultaten van Home Invest Belgium.

Risicobeheersing

Dit risico wordt beperkt door (i) het hanteren van voorzichtige termijnen voor het verkrijgen van de vergunningen in de haalbaarheidsstudies, (ii) de dagelijkse opvolging van deze vergunningsaanvraagdossiers door de interne teams, en (iii) een beroep te doen op gespecialiseerde externe adviseurs.

2.7. Risico verbonden aan de uitvoering van werken (gebrekig beheer van een project)

Risicobeschrijving

Een gebrekig beheer van een renovatie- of ontwikkelingsproject kan de volgende gevolgen hebben: (i) een toename van de operationele kosten van de vennootschap, (ii) een daling van de rentabiliteit van het project en (iii) een vertraging bij de oplevering van de werken of het project en bijgevolg eveneens een vertraging bij de inning van de huuropbrengsten voor die gebouwen (hetgeen een negatieve impact heeft op het resultaat van de vennootschap).

Risicobeheersing

Het technisch beheer van de gebouwen evenals de coördinatie van de renovatie- en ontwikkelingswerken wordt uitgevoerd door gespecialiseerde interne teams, die de kwaliteit van de verschillende werven opvolgen.

Het risico van gebrekig beheer wordt eveneens verminderd door de volgende elementen:

- de door de raad van bestuur vastgestelde grenzen voor de ontwikkelingen voor eigen rekening, zie punt 2.1 hierboven;
- de bijstand door adviseurs en gespecialiseerde ondernemingen;
- de spreiding van de projectontwikkelingen in de tijd;
- het sluiten van een verzekeringspolis "alle bouwplaatsrisico's" die alle lopende werven dekt.

2.8. Risico van het in gebreke blijven van medecontractanten (aannemers van werken, enz.) die geen huurders zijn

Risicobeschrijving

Wanneer een aannemer of leverancier waarmee de vennootschap een overeenkomst gesloten heeft in gebreke blijft of failliet gaat, kan dat gevolgen hebben op de uitvoeringstermijn van de werken en, in voorkomend geval, op het budget van de werken.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium ondervangt dit risico door (i) een zorgvuldige selectie van de vaklui, (ii) in de mate van het mogelijke een beroep te doen op verschillende aannemers voor een werf en (iii) het vragen van financiële garanties.

2.9. Risico van onevenwicht tussen vraag en aanbod op de huurmarkt

Risicobeschrijving

Jaarlijks worden vele honderden nieuwbouwappartementen vermarkt. Deze worden voor een groot deel verkocht aan particuliere investeerders, die deze vervolgens te huur aanbieden. Hierdoor ontstaat er mogelijk een risico op overaanbod.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium heeft doorlopend aandacht voor het evenwicht tussen vraag en aanbod op de lokale huurmarkten van haar investeringen. Deze parameter speelt dan ook een rol bij haar aan- en verkoopbeslissingen.

3. RISICO'S VERBONDEN AAN HUURDERS EN HUUROVEREENKOMSTEN

De volledige omzet van Home Invest Belgium bestaat uit huurgelden uit de verhuur van panden aan derden (particulieren, overheden, handelaars, bedrijven, ambassades en buitenlandse delegaties, uitbaters van rusthuizen, uitbaters van vakantiecentra).

3.1. Risico van beperkte solvabiliteit of insolabiliteit van de huurders

Risicobeschrijving

Het niet of laattijdig betalen van huurgelden kan (i) de resultaten negatief beïnvloeden, (ii) aanleiding geven tot onvoorziene leegstand en (iii) onvoorziene kosten teweegbrengen die gepaard gaan met een wederverhuur aan minder gunstige voorwaarden of zelfs het toestaan van huurvrije periodes.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium tracht dit risico te beperken door het nemen van de volgende maatregelen:

- de investeringen van de vennootschap zijn gediversifieerd, zowel qua geografische ligging als qua gewenste type huurders, steeds in overeenstemming met de terzake geldende wetgeving;
- de huurders worden zorgvuldig geselecteerd op basis van een analyse van hun financiële draagkracht (zijnde hun capaciteit om de verschuldigde huur regelmatig te betalen);
- aan elke huurder wordt een bankgarantie gevraagd die in principe overeenstemt met twee maanden huur;
- de huur wordt vooruitbetaald, vrijwel altijd op maandbasis;
- de provisies voor kosten en taksen worden vooruitbetaald;
- de vennootschap past een strikte procedure toe om wanbetalers op te volgen.

Bij twijfel over de kwaliteit van een vordering, wordt deze als voorlopig verlies geboekt en als dusdanig in de resultaten opgenomen.

3.2. Leegstandsrisico

Risicobeschrijving

Home Invest Belgium loopt een huurdervingsrisico vanwege het vertrek van huurders. Dit kan een negatieve impact hebben op het resultaat en leiden tot een daling van de reële waarde van het pand, in het bijzonder in een ongunstige economische conjunctuur, om volgende redenen:

- een vertrek kan onverwachte kosten veroorzaken (kosten voor commercialisering, herstelling of renovatie);
- het zoeken naar nieuwe huurders kan een zekere tijd

in beslag nemen; gedurende deze periode zijn de kosten verbonden aan de onverhuurde panden voor rekening van de eigenaar;

- het kan gebeuren dat de nieuwe huurders een lagere huurprijs of huurvrije periode bedingen;
- langdurige leegstand van een pand leidt tot een lagere bezettingsgraad¹ van de vastgoedportefeuille, hetgeen de resultaten negatief kan beïnvloeden.

Risicobeheersing

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

De vennootschap voert een proactief commercieel beleid om een hoge bezettingsgraad in stand te houden. Daarbij doet zij een beroep op haar ervaring om haar aanbod af te stemmen op de marktvraag.

3.3. Risico verbonden met de omloopsnelheid

Risicobeschrijving

De gebruikelijke duur van de huurovereenkomsten wordt hoofdzakelijk bepaald door de aard van de verhuurde ruimte en is normaal gezien:

- 1 of 9 jaar met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen;
- 3 tot 12 maanden voor gemeubelde appartementen;
- 9 jaar, driemaal verlengbaar, voor handelshuren;
- minimaal 3 jaar voor kantoorruimten; en
- 9 tot 27 jaar voor woonzorgcentra.

De huurovereenkomsten voor particulieren die Home Invest Belgium afsluit, hebben doorgaans een kortere looptijd dan de huurovereenkomsten voor bedrijfstvastgoed. Die kortere duur bij particulieren kan bijgevolg leiden tot een hogere omloopsnelheid dan bij bedrijfstvastgoed, en dus tot hogere beheerskosten over de levensduur van het onroerend goed.

Risicobeheersing

De GVV vangt dit risico op door (i) hiermee rekening te houden in de voorafgaande rentabiliteitsanalyses en (ii) de particuliere huurders aan haar te binden door ze een team van hooggekwalificeerde beheerders en property managers ter beschikking te stellen en een beroep te doen op ervaren externe syndici of zaakwaarnemers.

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

4.1. Regelgeving

Risicobeschrijving

De vennootschap is onderworpen aan steeds meer wetten en regels die toenemen in complexiteit, alsook aan de mogelijke evolutie van hun interpretatie of toepassing door de rechtbanken of de administraties. Dit geldt onder meer voor boekhouding, fiscaliteit, milieu, stedenbouw en overheidsopdrachten.

De evolutie en de mogelijke niet-naleving van de regelgeving stelt de vennootschap bloot aan het risico dat ze aansprakelijk wordt gesteld of burgerlijke, strafrechtelijke of administratieve sancties oploopt, en ook aan het risico dat vergunningen niet worden afgeleverd of hernieuwd. Dergelijke sancties zouden een negatieve invloed kunnen hebben op de activiteit, het resultaat, de rentabiliteit, de financiële situatie en/of de vooruitzichten van de vennootschap.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium beschikt intern over de nodige competenties om toe te zien op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en om te anticiperen op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). Ze doet ook regelmatig een beroep op externe adviseurs.

4.2. GVV-stelsel

Risicobeschrijving

Sinds 2 september 2014 is de vennootschap door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA") erkend als "openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht", afgekort "openbare GVV" of "openbare GVV naar Belgisch recht". Om dat statuut te behouden, is de vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 en van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen ("GVV- wetgeving"), zoals van tijd tot tijd gewijzigd, die beperkingen bevatten met betrekking tot (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad, de bestemming van het resultaat, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de

vennootschap om op succesvolle wijze haar activa en schuldgraad te beheren en van de naleving van strikte interne controleprocedures. Het zou kunnen dat de vennootschap niet in staat is om aan die voorschriften te voldoen in geval van ingrijpende wijziging van haar situatie (om financiële of andere reden).

Als openbare GVV is Home Invest Belgium blootgesteld aan het risico dat de GVV-wet verandert, waarvan de gevolgen moeilijk in te schatten zijn. Tevens bestaat het risico dat de controleautoriteit (de FSMA) bij een inbreuk op de geldende regels sancties oplegt, inclusief een intrekking van de erkenning als openbare GVV. Het verlies van de erkenning als openbare GVV wordt in de kredietovereenkomsten van de vennootschap doorgaans beschouwd als een gebeurtenis die de door de vennootschap afgesloten kredieten vervroegd opeisbaar maakt en het verlies van dat statuut zou ook een negatieve impact kunnen hebben op de activiteiten, de resultaten, de rentabiliteit, de financiële positie en de vooruitzichten van de vennootschap. Bij een verlies van het statuut van openbare GVV zou de vennootschap ook het voordeel van het fiscaal statuut verliezen dat geldt voor de openbare GVV (zie punt 4.3.).

Risicobeheersing

Dankzij de competenties van haar personeel en de naleving van strenge interne controleprocedures, slaagt Home Invest Belgium erin haar activa en schuldgraad met succes te beheren en zo aan de specifieke vereisten te voldoen.

Bovendien heeft ze op 8 april 2009 een auditcomité opgericht, ook al is zij daar volgens artikel 7:99 WVV van vrijgesteld.

Risico van toekomstige wijzigingen van de GVV-wet kunnen niet door de vennootschap zelf worden ondervangen. Zij perkt dit risico in door de geplande wetgevende wijzigingen op lokaal vlak (België en Nederland) van nabij op te volgen en actief lid te zijn van verschillende beroepsverenigingen, in het bijzonder van BE-REIT Association vzw, waarvan één van de doelstellingen het behartigen van de belangen van de GVV-sector is.

4.3. Belastingstelsel

Risicobeschrijving

In haar hoedanigheid van GVV zijn de winsten van Belgische oorsprong van de vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar enkel op een beperkte grondslag. Deze wordt gevormd door de verworpen uitgaven, abnormale of goedgunstige voordelen en de lonen en commissies waarvoor geen fiches werden opgesteld. De winsten van buitenlandse oorsprong, daarentegen, zijn belastbaar in het land waar zij gereïneerd worden op basis van de in dat land geldende wetgeving en zijn bijgevolg in België vrijgesteld van belastingen. De nettowinst die Home Invest Belgium genereert via haar vastgoedinvestering in Nederland zijn dus daar onderworpen aan de vennootschapsbelasting en zijn vrijgesteld van belastingen in België.

Als residentiële openbare GVV geniet Home Invest Belgium aldus een bijzonder belastingstelsel waarvan sommige aspecten specifieke risico's inhouden.

Zij houdt in het kader van risicobeheer rekening met de exit-taks, welke wordt geheven bij opslorping (fusie) van een andere vastgoedvennootschap op diens latente meerwaarden en belastingvrije reserves. De exit-taks wordt berekend overeenkomstig de bepalingen van circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing kan veranderen. De "werkelijke waarde" van een vastgoed zoals beoogd in deze circulaire, wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW. Deze "werkelijke waarde" verschilt van (en kan dus minder bedragen dan) de reële waarde van het vastgoed zoals in de IFRS-balans van de vennootschap wordt vermeld.

Fusies die vanaf 2018 hebben plaatsgevonden zijn belast aan een tarief van 12,5%. Voor fusies vanaf 1 januari 2020 geldt een verhoogd tarief van 15%.

Bovendien zijn de regels omtrent de aanvullende crisisbijdrage gewijzigd. Deze werd vanaf aanslagjaar 2019 verlaagd van 3% naar 2%. Deze bijdrage wordt echter vanaf aanslagjaar 2021, welke verbonden is aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt op 1 januari 2020, afgeschaft.

De risico's met betrekking tot de regelgeving omvatten de gevolgen van maatregelen die de wetgever neemt of plant, met name inzake fiscaliteit.

De dividenden zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium volgt de ontwikkeling van de verschillende ter zake geldende wetgevingen op de voet op en past zich aan de reglementaire veranderingen aan.

4.4. Stedenbouwkundige en milieuregelgeving

Risicobeschrijving

Een wijziging van de stedenbouwkundige en milieuregelgeving zou (i) de kosten voor het onderhouden van de vastgoedportefeuille kunnen opdrijven, (ii) een impact kunnen hebben op de reële waarde van de gebouwen, en bijgevolg, (iii) een negatieve impact kunnen hebben op de rentabiliteit van de vennootschap.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium volgt de ontwikkeling van de verschillende ter zake geldende wetgevingen op de voet op en past zich aan de reglementaire veranderingen aan.

4.5. Risico verbonden aan een wijziging van de internationale boekhoudregels (IFRS)

Risicobeschrijving

Een wijziging van de internationale boekhoudregels (IFRS) kan een invloed hebben op de rapportering, de kapitaalvereisten en de aanwending van financiële producten.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium houdt dit risico onder controle door (i) een ononderbroken opvolging van de ontwikkelingen terzake en een inschatting van de mogelijke gevolgen en door (ii) veelvuldige uitwisselingen en contacten met de commissaris rond deze materie.

4.6. Deflatierisico

Risicobeschrijving

Ingeval van deflatie, of nog in geval van een volledige of gedeeltelijke bevrozing van de huurprijzen door de overheid, kan de stijging van de huuropbrengsten worden afgeremd of kunnen de huuropbrengsten dalen.

Risicobeheersing

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

5. FINANCIËLE RISICO'S

5.1. Schuldgraad

Risicobeschrijving

De schuldgraad¹ (GVV-KB) van Home Invest Belgium mag wettelijk de 65% niet overschrijden. De vennootschap loopt het risico om haar statuut van GVV te verliezen indien de schuldgraad 65% overschrijdt.

De voorwaarden van de obligatie-uitgifte van 18 juni 2014 voorzien in een geconsolideerde schuldgraad van maximaal 65%. Indien Home Invest Belgium deze verbintenis niet zou nakomen, heeft elke obligatiehouder het recht, door de vennootschap schriftelijk daarvan in kennis te stellen, de nominale waarde van zijn obligaties terug te vorderen, te verhogen met de vervallen interesten (zo er zijn) tot de betalingsdatum, met dien verstande dat zijn schuld onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar is zonder enige andere formaliteit, tenzij de niet-naleving wordt verholpen voordat Home Invest Belgium de kennisgeving ontvangt.

Volgens de contractuele bepalingen van sommige kredieten van de vennootschap wordt de marge op deze kredieten automatisch verhoogd wanneer de schuldgraad bepaalde drempels overschrijdt.

Home Invest Belgium heeft met banken kredietovereenkomsten afgesloten waarbij voor sommige een schuldlimiet van maximaal 60% is voorzien.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium schuldgraad (in de zin van het koninklijk besluit van 13 juli 2014) is vermeld in afdeling 3.3 van het beheersverslag. Op 31 december 2020 bedraagt die 52,40%. In die afdeling wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Home Invest Belgium vermeld, rekening houdend met de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's (65% van de totale activa) of met de bankconvenanten (60% van de totale activa). De schuldratio wordt elk kwartaal opgevolgd en naar aanleiding van de goedkeuringprocedure van elk omvangrijk investeringsproject wordt de evolutie van de schuldgraad bepaald. Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat de ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014). In maart 2021 heeft Home Invest Belgium het financieel plan bij de FSMA ingediend, nadat de geconsolideerde schuldgraad de drempel van 50% had overschreden. Over het financieel plan heeft de commissaris een bijzonder verslag opgesteld, waarin hij bevestigt dat hij de opstelling van het plan heeft geverifieerd (met name wat betreft de economische grondslagen ervan) en dat de cijfers uit dat plan overeenstemmen met de cijfers in de boekhouding van Home Invest Belgium.

5.2. Liquiditeitsrisico

Risicobeschrijving

Het liquiditeitsrisico betekent dat Home Invest Belgium op een gegeven ogenblik niet langer over de vereiste liquide middelen zou kunnen beschikken en niet langer de nodige kredieten zou kunnen krijgen om te voldoen aan haar kortlopende verplichtingen.

Kredietlijnen

Het risico bestaat dat de kredietlijnen niet worden verlengd. Bovendien kunnen de kredietmarges toenemen op het ogenblik dat de kredietlijnen op vervaldatum worden verlengd.

Verder bestaat het risico dat financieringscontracten worden opgezegd, ontbonden of herzien vanwege de niet-nakoming van de verbintenissen ("covenants") die werden aangegaan onder deze financieringscontracten.

Wanneer Home Invest Belgium haar verbintenissen niet nakomt en, in het algemeen, tekortschiet in de naleving van de voorwaarden van de lopende financieringscontracten, loopt zij bijgevolg het risico deze leningen vervroegd te moeten aflossen.

Obligatie-uitgifte

In het kader van de diversificatie van haar financieringsbronnen heeft Home Invest Belgium op 18 juni 2014 een obligatielening uitgegeven met een waarde van € 39,8 miljoen. Deze heeft een initiële looptijd van 10 jaar en vervalt op 18 juni 2024.

Uitgifte van thesauriebewijzen/ billets de trésorerie (Treasury Notes)

In het kader van de diversificatie van haar financieringsbronnen heeft Home Invest Belgium thesauriebewijzen/ billets de trésorerie (Treasury Notes) uitgegeven voor een bedrag van € 30,0 miljoen, met vervaldagen in 2021.

De mogelijkheid bestaat dat Home Invest Belgium de obligaties of de thesauriebewijzen op de vervaldatum niet kan terugbetalen. In de contractuele documenten van de obligatie-uitgifte en de thesauriebewijzenuitgifte wordt bovendien bepaald dat in geval van controlewijziging over de vennootschap, de obligatiehouders en de houders van thesauriebewijzen van Home Invest Belgium kunnen eisen om de uitgegeven obligaties vervroegd af te lossen.

Risicobeheersing

Op 31 december 2020 had Home Invest Belgium € 327 miljoen financiële schulden die bestaan uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 248 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed verspreide vervaldagen tussen 2020 en 2027. Home Invest Belgium heeft geen vervaldagen in 2021. De eerstvolgende vervaldag ligt in 2022.

- Een obligatielening voor een bedrag van € 40,0 miljoen met een looptijd tot juni 2024 en een obligatielening onder het EMTN-programma van € 9,00 miljoen met een looptijd tot 2028;
- Thesauriebewijzen/ billets de trésorerie (Treasury Notes) voor een bedrag van € 30 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen/ billets de trésorerie (Treasury Notes) (met vervaldagen in 2021), wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare langetermijn kredietlijnen (back-up lines) met een maturiteit die verder loopt dan de maturiteit van het programma.

Voor meer informatie over de financieringsstructuur van Home Invest Belgium verwijzen wij naar het hoofdstuk “Financiële staten” in dit verslag.

Rekening houdend met het juridisch statuut van de GVV en gelet op de aard van het vastgoed waarin Home Invest Belgium belegt is het risico dat de kredietlijnen niet worden verlengd, beperkt.

Afgaande op de huidige omstandigheden en vooruitzichten zijn er, voor zover Home Invest Belgium bekend, geen elementen waaruit opgemaakt kan worden dat de vennootschap één 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.

Het liquiditeitsrisico van de GVV wordt bovendien beperkt door:

- de diversificatie van haar financieringsbronnen;
- de diversificatie van de kredietlijnen bij vijf toonaangevende Europese financiële instellingen;
- het onderhouden van een duurzame relatie met solide bankpartners die een goede financiële rating genieten;
- de looptijd van de financiële schuld, waarbij de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden 4,2 jaar bedraagt;
- de regelmatige analyse door de vennootschap van de schuldstructuur, waardoor zij voor de eindvervaldagen van haar kredietlijnen kan onderhandelen over een marktconforme herfinanciering.

5.3. Wisselkoers- of valutarisico

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

5.4. Tegenpartijrisico

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

Hoewel dit risico als gering kan worden beschouwd, valt het niet uit te sluiten dat één van de bancaire tegenpartijen van Home Invest Belgium in gebreke blijft. 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/kwaliteit-verhouding 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 in principe geen sommen in deposito geeft.

5.5. Risico verbonden aan renteschommelingen

Risicobeschrijving

Er kunnen zich sterke schommelingen voordoen in de korte- en langetermijnrente op de (internationale) financiële markten. Afgezien van de obligatielening zijn alle financiële schulden van Home Invest Belgium op dit ogenblik aangegaan tegen variabele rente (bilaterale kredietlijnen tegen EURIBOR-rente). Op deze manier kan Home Invest Belgium voordeel halen uit een eventuele gunstige ontwikkeling van de rentetarieven, maar dit houdt een potentieel risico in van een stijging van de financiële kosten bij een verhoging van de rentetarieven.

Risicobeheersing

Om zich in te dekken tegen rentestijgingen, sluit Home Invest Belgium renteafdekkingsinstrumenten voor een deel van haar financiële schulden. Dit voorzichtige beleid houdt het volgende in: 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 een indexering van de huuropbrengsten. 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 tot doel gesteld het aandeel van de financiële schulden tegen variabele rente (niet afgedekt door afdekkings-instrumenten) te handhaven onder de 15% tegenover de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Het risico van rentestijging wordt ingedekt door renteswaps (IRS – Interest Rate Swap).

5.6. Risico inzake variatie van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten

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 variaties kunnen leiden tot een toename van de financiële kosten en bijgevolg het resultaat beïnvloeden, maar zij blijven zonder gevolg voor de kaspositie of voor het EPRA resultaat.

Risicobeheersing

In Toelichting 25 bij de Financiële Staten wordt een overzicht gegeven van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. Een rentestijging of -daling zou leiden tot een theoretische stijging of daling van de marktwaarde van de financiële renteafdekkingsinstrumenten.

Bij de afsluiting van het boekjaar 2020 hebben de afdekkingsinstrumenten een negatieve waarde van € 5,15 miljoen (bedrag dat betaald zou moeten worden om de afdekkingen op te heffen op 31 december 2020) (cf. Toelichting 25 van de “Financiële Staten”).

5.7. Risico verbonden aan de liquiditeit van het aandeel

Risicobeschrijving

Het betreft hier de moeilijkheid voor de aandeelhouders om hun aandelenpositie in Home Invest Belgium snel te wijzigen door deze te verhogen of af te bouwen.

Voor het boekjaar 2020 bedraagt het totale volume aandelen van Home Invest Belgium verhandeld op de beurs 330 681 aandelen tegenover 313 180 aandelen voor het boekjaar 2019.

Risicobeheersing

De volgende maatregelen beperken dit risico:

- de GVV werkt actief aan haar externe communicatie (persberichten, ontmoetingen met financiële analisten, deelname aan road shows) om haar naambekendheid bij de beleggers te verhogen;
- de GVV heeft een contract gesloten met KBC Securities die optreedt als liquidity provider.

5.8. Risico verbonden aan de uitkering van het dividend

Risicobeschrijving

Krachtens artikel 7:212 WVV en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 kan de uitkering van dividenden beperkt worden. Geen uitkering mag geschieden indien op de datum van afsluiting van het laatste boekjaar het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

Risicobeheersing

De volgende elementen maken het mogelijk dit risico te controleren:

- de instandhouding en verhoging van de winsten van de vennootschap;
- de regelmatige toevoeging aan de reserve van een deel van de geboekte winst.

Voor meer informatie over de berekening in het kader van artikel 7:212 WVV en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 en de resterende marge, verwijzen wij naar de toelichtingen bij de statutaire jaarrekening.

6. RISICO'S VERBONDEN AAN DE INTERNE ORGANISATIE

6.1. Risico verbonden aan de rapportering

Risicobeschrijving

Tekortkomingen inzake rapportering zouden de relevantie kunnen ondermijnen van de informatie die ter beschikking gesteld wordt aan de effectieve leiders.

Risicobeheersing

Daarom voert de vennootschap een adequaat intern en extern rapporteringsproces, met trapsgewijze controles op verschillende niveaus, zowel intern (personeelsleden, effectieve leiding, auditcomité en raad van bestuur) als extern (Commissaris).

6.2. Risico verbonden aan informatica

Risicobeschrijving

Informatica is een instrument van fundamenteel belang voor een onderneming als Home Invest Belgium. Het verlies of de onbeschikbaarheid van gegevens zou kunnen leiden tot (i) een verstoring van de commerciële activiteiten (gezien de vennootschap in hoofdzaak actief is in de sector van appartementsgebouwen, waar het huurdersverloop het grootst is), (ii) een verstoring van de investeringsactiviteiten, en/of (iii) een verstoring van het interne en externe rapporteringsproces.

Risicobeheersing

Het beheer van de IT-systemen (hardware en software), de toegangsbeveiliging en de veilige opslag van de gegevens zijn in handen van een externe dienstverlener op basis van een "overeenkomst voor dienstprestaties".

Er werd in 2018 binnen de vennootschap een nieuwe informaticatool ingevoerd om de gegevens nog meer te centraliseren en de rapportering verder te automatiseren. Verder werden procedures en mechanismen in plaats gezet ter opvolging van deze implementatie, opdat deze risico's laag worden gehouden.

6.3. Risico verbonden aan de leden van het team

Risicobeschrijving

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

Risicobeheersing

Dit risico wordt gereduceerd door de interne organisatie permanent te laten opvolgen door het management en door de raad van bestuur. 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.

OVERZICHT

De hoogtepunten van een jaar vol groei

*2020 was alweer een goed jaar voor Home Invest Belgium.
Het nettohuurresultaat steeg met 4,4% vergeleken met vorig jaar en de reële
waarde van de vastgoedportefeuille nam de kaap van € 645,63 miljoen.*

+4,4%

Stijging van het
netto huurresultaat

+15,3%

Toename van het
EPRA resultaat

OVERZICHT

Brief aan de aandeelhouders	18
Kerncijfers	19
Ons parcours	20
Strategie	22

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Home Invest Belgium tekende in 2020 opnieuw een sterke groei op. De reële waarde van de portefeuille nam toe met € 16 miljoen tot € 646 miljoen.

In vergelijking met andere vastgoedsectoren heeft de robuustheid van de residentiële markt zich overduidelijk bewezen tijdens de COVID-19 pandemie. De aangehouden focus van de vennootschap op kwalitatief woonvastgoed zorgde voor stabiliteit in onstabiele tijden. Residentieel vastgoed is bij uitstek de grootste sector binnen de vastgoedmarkt. Met onze geïntegreerde aanpak, van investering over ontwikkeling en bouw tot verhuur, beheer en verkoop, zijn we in staat jaar na jaar meerwaarde te creëren voor de aandeelhouder, ook in 2020. Daarenboven garandeert deze aanpak de kwaliteit van de portefeuille: de helft van onze gebouwen is jonger dan 10 jaar, een excellente graadmeter op het vlak van duurzaamheid.

Het grootste deel van onze portefeuille, zo'n 67,6%, situeert zich in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Niet alleen omdat dit de grootste huurdersmarkt van België is, maar door de toenemende verstedelijking en demografische groei in combinatie met een schaars aanbod van kwalitatieve huurwoningen biedt deze regio nog steeds voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast investeren en ontwikkelen we in gebieden met een stedelijk karakter en met een voldoende grote lokale huurdersmarkt. Zo is Home Invest Belgium na lange tijd opnieuw aanwezig in Antwerpen en sinds december 2020 in Turnhout.

Onze belangrijkste realisaties in 2020 waren:

- De opening van "The Factory", een eigen realisatie van 93 wooneenheden in de kanaalwijk van Molenbeek. In een unieke deal met de gemeente nemen we daarbij ook de heraanleg van het "Place Blanche" voor onze rekening, zodat de hele buurt opwaardert;
- De oplevering van "Le Mosan" in het historisch centrum van Luik; een herontwikkeling van een gebouw uit onze portefeuille tot een comfortabele leefgemeenschap voor 29 gezinnen en een commercieel gelijkvloers;
- De aankoop van het ontwikkelingsproject "Niefhout" in Turnhout; 92 wooneenheden vlakbij het station, in partnerschap met ontwikkelaar ION;
- De aankoop van een gebouw in de Léon Théodorstraat in Jette, momenteel verhuurd aan het Koninklijk Atheneum van Ganshoren en Jim's fitness. Bij het verstrijken van de huurovereenkomst zal het omgebouwd worden tot een gemengd project met een 35-tal wooneenheden en een commercieel gelijkvloers. De start van de werken is gepland voor 2026.

Op 31 december 2020 bedroeg de beurskoers van het aandeel € 115,50 (ten opzichte van € 114,00 op 31 december 2019). De liquiditeit van het aandeel is gestegen tot een gemiddeld dagelijks volume van 1.282 aandelen in 2020 (tegenover 1.223 aandelen in 2019).

Gelet op de solide operationele resultaten van de vennootschap heeft de raad van bestuur beslist om het interimdividend te verhogen van €3,75 per aandeel naar €4,25 per aandeel. Tijdens de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden

op 4 mei 2021, en die de jaarrekening van het boekjaar 2020 dient goed te keuren, zal de uitkering van het saldo van het dividend van bruto € 0,70 per aandeel voorgesteld worden, wat zou resulteren in een totaal dividend voor het boekjaar 2020 van bruto € 4,95 per aandeel.

In de context van de COVID-19 pandemie hebben we de nodige maatregelen genomen om de gezondheid van onze medewerkers en huurders te beschermen en om de continuïteit van onze activiteiten te waarborgen. Onze medewerkers zijn sinds maart 2020 overgeschakeld op thuiswerk en dankzij de investeringen van de afgelopen jaren in het IT-platform is deze overschakeling vlot gelopen.

We kunnen de situatie als volgt samenvatten:

- De waarde van onze vastgoedportefeuille heeft zich in 2020 robuust getoond. We tekenden positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op voor een bedrag van € 6,59 miljoen, vooral in het segment van residentieel vastgoed;
- We beschikken over een evenwichtige financieringsstructuur en een sterke liquiditeitspositie, met € 20 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen zonder vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2020 en 2021. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2022. De schuldgraad bedraagt 52,40% (GVV-KB) en 50,97% (IFRS) op 31 december 2020;
- De pandemie heeft initieel geleid tot een vertraging van de verhuuractiviteiten, maar in het derde kwartaal werden deze terug volop hervat. De gezondheidscrisis heeft nagenoeg geen impact gehad op het betalingsgedrag of op de betalingsachterstanden in het kernsegment "woningen". In het segment "handelszaken" hebben we met het merendeel van onze huurders akkoorden gesloten. Ook in het segment "toerisme" werd met de uitbater van de vakantieparken een akkoord gesloten dat past binnen de verwachtingen;
- De stroomlijning van de organisatie waar 2 jaar geleden werd op ingezet, werpt haar eerste vruchten af en vertaalt zich in een toename van de operationele marge van 63,7% in 2019 tot 67,4% in 2020.

Dit alles betekent dat we in 2020 sterke operationele resultaten hebben neergezet en dit plaatst ons in een goede positie om het jaar 2021 in te zetten. Zonder twijfel opnieuw een jaar van bijzondere uitdagingen, maar dankzij onze kwaliteitsportefeuille, flexibele organisatie en unieke knowhow kijken wij met vol vertrouwen vooruit.

Wij wensen u een aangename lectuur van dit verslag van de gebeurtenissen van het jaar 2020. In de naam van de raad van bestuur en het hele team danken wij u voor het vertrouwen dat u het afgelopen jaar in ons heeft gesteld.



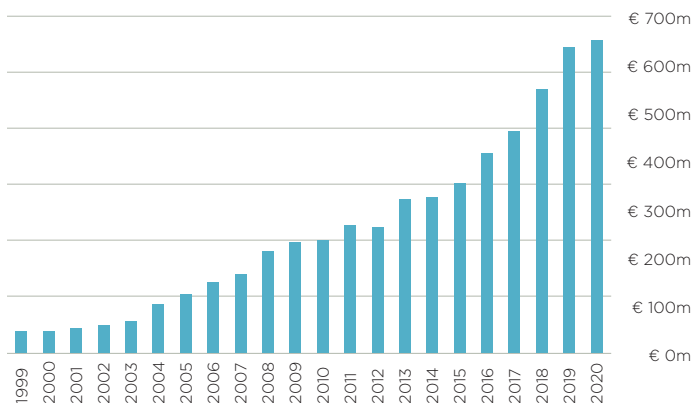
Sven Janssens
**CEO en afgevaardigd
bestuurder**



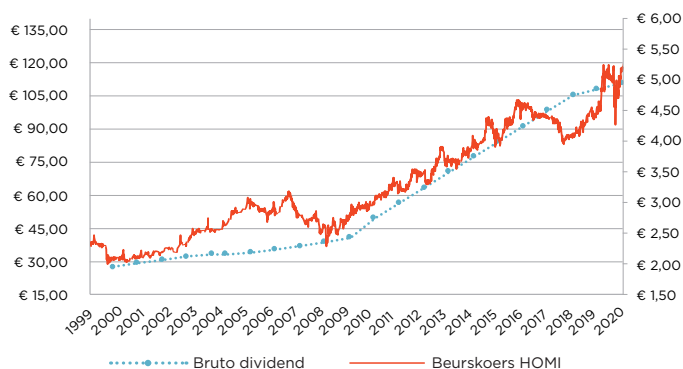
Liévin Van Overstraeten
**Voorzitter van
de raad van bestuur**

KERNCIJFERS

EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE VAN
DE VASTGOEDPORTEFEUILLE (IN MIO €)



EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN HET BRUTO DIVIDEND



€ 310,17
miljoen
Eigen vermogen

€ 645,63
miljoen
Reële waarde van de
vastgoedportefeuille

€ 96,59
EPRA NAV
per aandeel

ONS PARCOURS

Markante gebeurtenissen

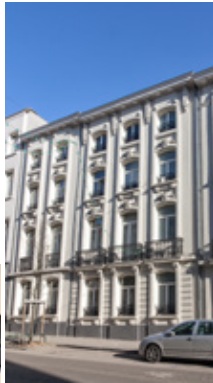
1999

- Oprichting van Home Invest Belgium
- Erkenning als vastgoedbevak
- Beursintroductie
- Portefeuille van 13 gebouwen met een totale waarde van € 41 miljoen



2003

- Instap van AXA in het kapitaal
- Inbreng van de gebouwen Clos de la Pépinière, Bosquet-Jourdan en Jourdan-Munt in Brussel



2008

- Aankoop van een portefeuille in Luik
- Instap van de groep Van Overstraeten in het kapitaal
- Inbreng van de gebouwen Sippelberg, Lambermont en Baeck in Brussel



2006

- Kapitaalverhoging ten belope van € 31,6 miljoen door de uitgifte van nieuwe aandelen
- Aankoop van de gebouwen Florida in Waterloo



2005

Aankoop van het gebouw Giotto in Brussel

2001

Aankoop van de Résidence Clos Saint-Géry in Ghlin



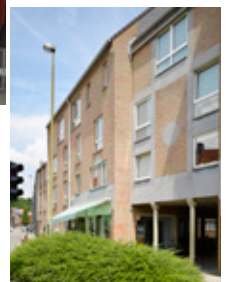
2007

Aankoop van de gebouwen Erainn en Voisin in Brussel



2009

Aankoop van de gebouwen Haverwerf in Mechelen, Les Érables in Brussel en City Gardens in Leuven

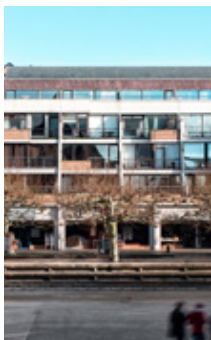


2011

Voltooing van de renovatie van het vastgoedcomplex City Gardens in Leuven

2013

- Aankoop van een gebouwen complex in Louvain-la-Neuve
- Oplevering van het herenhuis met appartementen Belliardstraat 21 te Brussel
- Aankoop van de project-ontwikkelingen The Horizon, Troon, The Link, The Inside in Brussel en Koningin Astrid in Kraainem



2015

- Oplevering van de gebouwen Troon en The Link
- Aankoop van het gebouw Livingstone in Brussel
- Overeenkomst tot aankoop van het herbestemmingsproject Brunfaut in Brussel
- Renovatie van de huizen Clos Saint-Géry in Ghlin en van de gebouwen Charles Woeste en ArchView in Brussel



2016

- Oplevering en in de markt plaatsen van het gebouw The Horizon in Brussel
- Aankoop van het project The Pulse in Molenbeek en aanvang van de werken
- Aankoop van het gebouw Scheldeleugel in Oudenaarde
- Eerste investering in Nederland via de aankoop van vakantiewoningen in Ouddorp (Port Zélande)



2017

- Aankoop van het Jourdan 95 project in Sint-Gillis
- Versteving van de positie in Center Parcs Port Zélande in Nederland
- Verwerving van de aandelen van de vennootschap Investors NV
- Aankoop van het gebouw Liberty's in Oudergem
- Effectieve aankoop van het project Brunfaut en start van de werken



2018

- Inhoudiging project The Pulse in Molenbeek
- Verwerving van de aandelen Immobilière Meyers-Hennau, eigenaar van een gebouw in Laken
- Verwerving van 51,43% van de aandelen van Sunparks De Haan NV via de nieuw opgerichte vennootschap De Haan Vakantiehuizen waarvan Home Invest Belgium 50% van de aandelen aanhoudt



2012

Inbreng van het gebouw Odon Warland in Brussel



2014

- Erkenning als Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)
- Obligatie-uitgifte van € 39,8 miljoen
- Aankoop van het gebouw La Résidence in Brussel

2019

- April: oplevering van het project The Crow-n te Kraainem
- November: verwerving van de vennootschap BE Real Estate, eigenaar van 4 apart-hotels in Brussel
- November: verwerving van een residentieel ontwikkelingsproject Samberstraat te Antwerpen



2020

- Mei: aankoop gebouw in de Léon Théodorstraat in Jette
- Juni: oplevering van het woonproject "Le Mosan" te Luik
- Augustus: opening van het ontwikkelingsproject "The Factory", te Molenbeek
- December: aankoop van het ontwikkelingsproject "Niefhout" in Turnhout

STRATEGIE

Home Invest Belgium is de marktleider in ontwikkeling en beheer van betaalbare huurwoningen in de Belgische markt. Met meer dan 2000 eenheden in onze steeds uitbreidende portefeuille garanderen we stabiliteit, kwaliteit en professionaliteit aan onze huurders.

Meer dan enkel een plaats om in te wonen, bieden we onze huurders een plaats waar ze hun leven kunnen opbouwen in gebouwen die vorm geven aan levendige gemeenschappen. Het is onze uitgesproken ambitie om voor huurders de "landlord of choice" te zijn, met een oplossing voor hun woonbehoeften in verschillende levensstadia en leefvormen.

Dankzij onze beursnotering willen wij het voor onze aandeelhouders mogelijk maken te investeren in vastgoed op een veilige, probleemloze en duurzaam rendabele manier.

De vennootschap oefent haar activiteiten uit binnen het rechtskader dat geldt voor gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV). De belangrijkste aspecten daarvan zijn als volgt samen te vatten:

- behoudens afwijkingen mag maximaal 20% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille geïnvesteerd zijn in één vastgoedcomplex;
- de schuldgraad mag niet meer bedragen dan 65% van de totale activa;
- een dividend dient uitgekeerd te worden dat minstens overeenstemt met het positieve verschil tussen 80% van het gecorrigeerd resultaat en de nettovermindering in de loop van het beoogde boekjaar van de schulden van de GVV, onder voorbehoud van artikel 7:212 WvV en de relevante bepalingen in de GVV-wet.

Investeren

Vorrang aan kwaliteit en meerwaardepotentieel

In het gemeenschappelijk belang van haar huurders en aandeelhouders concentreert Home Invest Belgium zich op kwalitatieve woongebouwen met een hoog rendement (gemeten aan de hand van nettohuuropbrengsten) 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 gespecialiseerde vastgoedkennis van haar team. Elk gebouw wordt onderworpen aan technische, juridische, financiële en fiscale due diligenceonderzoeken. Verder wordt elk gebouw beoordeeld op basis van zijn intrinsieke eigenschappen zoals ligging, bereikbaarheid, onmiddellijke omgeving en energieprestaties.

Home Invest Belgium wenst in te spelen op demografische ontwikkelingen en maatschappelijke trends, zowel algemeen als specifiek voor de residentiële vastgoedmarkt.

Brussel en de andere grote Belgische steden blijven de traditionele markten van Home Invest Belgium. De vennootschap investeert ook in Nederland, met name in Zeeland. Vooral de dynamiek van de huurmarkt naast het aantal inwoners maken een locatie aantrekkelijk voor Home Invest Belgium.

Ontwikkelen

Vorrang aan duurzaamheid en innovatie

Om de groei en de verjonging van haar vastgoedportefeuille te bevorderen, schenkt Home Invest Belgium bijzondere aandacht aan opportuniteiten van project-ontwikkelingen voor eigen rekening. Het kan dan gaan om de reconversie van kantoorgebouwen of de herbestemming van industriële sites.

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

Dergelijke projectontwikkelingen leveren volgende voordelen op:

- betere productbeheersing, rekening houdend met de geschiktheid voor de huurmarkt en met de technische, commerciële en milieueigenschappen ervan;
- de mogelijkheid om gemakkelijker omvangrijke activa te vinden, zonder hinder van de concurrentie van de detailverkoop door projectontwikkelaars en investeerders;
- een hoger aanvangsrendement doordat er geen marge dient te worden betaald aan een projectontwikkelaar.

Home Invest Belgium neemt zelf de ontwikkeling en realisatie van deze projecten in handen. Gezien de positieve ervaring die de lopende projecten hebben opgeleverd, heeft de raad van bestuur de projectontwikkelingsactiviteit bevestigd als de groeipool van de vennootschap voor de komende jaren. De vennootschap mikt op een sterke groei op jaarbasis van haar vastgoedportefeuille onder meer door de eigen projectontwikkelingen.

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

- noch de GVV, noch één van haar dochterondernemingen mag als bouwpromotor optreden, met uitsluiting van occasionele verrichtingen (artikel 41 van de GVV-Wet);
- de totale kostprijs van de projectontwikkelingen mag niet meer bedragen dan 25% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille (projecten inbegrepen). Met projectkost wordt bedoeld, de totale kostprijs (aankoop, werkzaamheden, honoraria, taksen, financiële kosten) voor de gebouwen waarvoor de nodige vergunningen voorliggen, en de aanschafprijs verhoogd met de studiekosten voor de projecten waarvoor nog geen vergunningen afgeleverd werden (doelstelling van de raad van bestuur);
- de totale kostprijs van één enkele projectontwikkeling mag niet meer bedragen dan 12,5% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille (projecten inbegrepen) (doelstelling van de raad van bestuur).



BEHEERS- VERSLAG

De referentie in residentieel vastgoed

*Creatie van meerwaarde door het optimaliseren,
verjongen en uitbreiden van een kwalitatieve
en rendabele vastgoedportefeuille.*

BEHEERSVERSLAG

Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar.....	26
Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen per 31/12/2020	30
Andere elementen van het beheersverslag	34
Vooruitzichten 2020.....	35
Maatschappelijk verantwoord ondernemen.....	35
Corporate governance-verklaring	36

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR 2020

Verwervingen

Jette

Brussel, Léon Théodorstraat n° 85-89

De vennootschap heeft op 18 mei 2020 100% van de aandelen verworven van de vennootschap ClarEstates BV, eigenaar van een gebouw in Brussel.

Het voormalig kantoorgebouw, met een bovengrondse oppervlakte van 4.880 m², bevindt zich in de Léon Théodorstraat n° 85-89 in Jette. Het bestaat uit een gelijkvloers verhuurd aan fitnessuitbater Jim's, vier verdiepingen verhuurd aan het Koninklijk Atheneum van Ganshoren en 55 ondergronds parkeerplaatsen. De totale contractuele huren op jaarbasis bedragen € 400.000.

Het project is gelegen in hartje Jette nabij het bekende Spiegelplein, een buurt met een mooi huurpotentieel. Eens de huurovereenkomsten eindigen heeft Home Invest Belgium de ambitie om het gebouw om te bouwen tot een gemengd project met een 35-tal wooneenheden en een commercieel gelijkvloers. Home Invest Belgium voorziet om deze werken te starten in 2026.

De totale investering (verwerving, studiekosten en te realiseren bouwwerken) zal naar verwachting ongeveer € 11 miljoen bedragen. Het bruto aanvangsrendement na herontwikkeling zal schommelen rond 5%.



Niefhout

Turnhout

Op 7 december 2020 verbond Home Invest Belgium zich er toe om op de site "Niefhout" samen met ION een residentieel project te ontwikkelen.

De bovengrondse oppervlakte van het project bedraagt 7.800 m² en omvat 92 wooneenheden, 47 parkeerplaatsen, fietsstallingen en een handelsruimte. De wooneenheden zijn als volgt verdeeld: 10 studio's, 69 appartementen met 1 slaapkamer, 9 appartementen met twee slaapkamers en 4 appartementen met drie slaapkamers. De meeste appartementen zullen beschikken over een terras.

De totale investering (met inbegrip van studies, belastingen, ontwikkeling, werken,...) zal ongeveer € 15 miljoen bedragen. Het initiële bruto aanvangsrendement wordt geschat op ongeveer 5% van zodra het gebouw volledig in gebruik zal zijn. De voorlopige oplevering van de werken is gepland in het vierde kwartaal van 2022.



Evolutie van ontwikkelingsprojecten

Algemene voortgang van de werven

Na een onderbreking van 3 weken ten gevolge van de corona crisis (tussen 18 maart 2020 en 6 april 2020) hebben de constructie- en renovatiewerken hun normale ritme hervat. Op heden verwacht de vennootschap slechts een beperkte impact op de vooropgestelde opleveringsdata van de projecten.

Oplevering Le Mosan

Luik

In het tweede kwartaal van 2020 heeft Home Invest Belgium Le Mosan, een woonproject in Luik, opgeleverd. Home Invest Belgium kocht in 2007 een bestaand pand en verbouwde het tot "Le Mosan", een comfortabele leefgemeenschap voor 29 gezinnen in het centrum van Luik.



Oplevering The Factory

Sint-Jans-Molenbeek (Brussel)

Het project The Factory op de Brunfaut-site (Brunfautstraat 13-29 en Finstraat 4-12 in 1080 Molenbeek), voor de bouw van een wooncomplex met 93 appartementen, 66 parkeerplaatsen en 1.443 m² oppervlakte voor kantoren werd zoals gepland opgeleverd in het derde kwartaal van 2020. De verhuur van het project is opgestart met goede eerste resultaten.



Samberstraat 8-12

Antwerpen

Het project Samberstraat bestaat uit de bouw van 37 appartementen, 1 kantoorruimte, 39 parkeerplaatsen en 36 fietsbergingen.

Home Invest Belgium plant de werken aan te vatten in het tweede kwartaal van 2021 en voorziet een oplevering in het derde kwartaal van 2023.



Meyers-Hennau

Laeken (Brussel)

Het project Meyers-Hennau (Meyers-Hennastraat 5-17 in 1020 Brussel) bestaat uit 37 nieuwe appartementen, 11 huizen en 51 parkeerplaatsen. De constructieve ruwbouwwerken zijn beëindigd en het buitenschrijnwerk is in uitvoering met daaropvolgend de afwerking. De oplevering wordt verwacht in de loop van het derde kwartaal van 2021.



Marcel Thiry C2

Sint-Lambrechts-Woluwe (Brussel)

Het project Marcel Thiry C2 (Marcel Thirylaan 204 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe) is een nieuwbouwproject met 42 wooneenheden. De ruwbouwwerken naderen hun voltooiing en de gevelwerken zijn in uitvoering. De oplevering wordt verwacht in de loop van het eerste kwartaal van 2022.



Jourdan 95

Sint-Gillis (Brussel)

Architecten A2RC werden aangesteld en hebben een ontwerp uitgewerkt voor een woonproject.

De vergunningsaanvraag werd ingediend in het vierde kwartaal 2020 en de stedenbouwkundige vergunning wordt verwacht in het derde kwartaal van 2021.



Galerie de L'Ange

Namen

Home Invest Belgium heeft een vergunning verkregen voor de volledige renovatie van het residentiële gedeelte (oppervlakte 4.239 m²) van Galerie de l'Ange in Namen (rue de la Monnaie 4-20 in 5000 Namen). In totaal worden 57 units gerenoveerd.

De ontmantelingswerken zijn voltooid en de ruwbouwwerken starten in het eerste kwartaal van 2021. Oplevering wordt verwacht tegen eind 2022.



Desinvesteringen

In de loop van het boekjaar 2020 heeft Home Invest Belgium haar portefeuille verder geoptimaliseerd en verjongd.

In 2020 heeft Home Invest Belgium verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 22,01 miljoen (ten opzichte van € 12,84 miljoen in 2019). Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 1,14 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde, en een uitkeerbare meerwaarde van € 5,02 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

De gerealiseerde meerwaarden ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde

investeringen) dragen positief bij tot het uitkeerbaar resultaat van de vennootschap dat de basis vormt voor de uitkering van het dividend.

Beheer van de portefeuille

Bezettingsgraad

Binnen haar portefeuille van meer dan 2.400 wooneenheden had Home Invest Belgium in 2020 een goed niveau van bezetting. In 2020 bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad¹ 94,3% (ten opzichte van 95,4% in 2019).

¹ De gemiddelde bezettingsgraad staat voor het gemiddelde percentage over een bepaalde periode van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten vermeerderd met geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten.

Corporate governance

Samenstelling van het management



Vervollediging van het management team met de aanwerving van de Head of Acquisition and Development.

Het management team werd in 2de helft van 2020 vervolledigd met de komst van Alain Verheulpen als Head of Acquisition and Development.

Samenstelling van de raad van bestuur

Ontslag bestuurder

De Heer Koen Dejonckheere nam ontslag als bestuurder van Home Invest Belgium met ingang op 30 september 2020. Koen Dejonckheere was bijna 10 jaar onafhankelijk bestuurder bij Home Invest Belgium. De raad van bestuur wenst Koen Dejonckheere bijzonder te danken voor zijn jarenlange constructieve rol in de raad van bestuur en zijn bijdrage aan de ontwikkeling van de vennootschap.

Fusie door overname van perimetervennootschappen

Op 30 oktober 2020 werd het fusievoorstel met betrekking tot de fusie door opslorping van de NV DG Development neergelegd bij de griffie van de Nederlandstalige ondernemingsrechtbank Brussel. De raad van bestuur die de fusie heeft goedgekeurd heeft plaatsgevonden op 16 december 2020.

Verklaringen COVID-19

- **Vastgoedportefeuille:** De waarde van de vastgoedportefeuille heeft zich in 2020 robuust getoond. Home Invest Belgium heeft in deze periode positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 6,59 miljoen, vooral in het segment van residentieel vastgoed. In dat kader wijzen we erop dat de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werden opgesteld met een 'material evaluation uncertainty', zoals bepaald door de RICS-normen.
- **Financiering en liquiditeitspositie:** De vennootschap beschikt over een evenwichtige financieringsstructuur en een sterke liquiditeitspositie. De schuldgraad bedraagt 52,40% (GVV-KB) en 50,97% (IFRS) op 31 december 2020. De vennootschap beschikt over € 20 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen. De vennootschap heeft geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2021. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2022.
- **Verhuuractiviteiten:** De pandemie heeft geleid tot een vertraging van de verhuuractiviteiten in het tweede kwartaal van 2020 met een daling van de bezettingsgraad tot gevolg. In de tweede jaarhelft van 2020 werden de commerciële activiteiten terug volop hervat. De pandemie heeft nagenoeg geen impact gehad op het betalingsgedrag of betalingsachterstallen in het segment "woningen", de kernmarkt van Home Invest Belgium. Het segment "woningen" vertegenwoordigt 79,4% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. In de segmenten "toerisme" en "handelszaken", die respectievelijk 9,2% en 7,5% uitmaken van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, heeft Home Invest Belgium met haar huurders gesprekken gevoerd op een case by case basis. In het segment "handelszaken" heeft Home Invest Belgium met het merendeel van haar huurders akkoorden gesloten. In het segment "toerisme" werd met de uitbater van de vakantieparken een akkoord gesloten dat past binnen de verwachtingen van de vennootschap. Home Invest Belgium heeft in 2020 voorzieningen aangelegd voor dubieuze debiteuren naar beste inschatting. In zijn geheel genomen heeft Home Invest Belgium sterke operationele resultaten opgetekend in 2020, ondanks Covid-19. We verwachten geen verdere financiële gevolgen van de Coronapandemie over de afgesloten periodes.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN PER 31/12/2020

Geconsolideerde kerncijfers

RESULTATENREKENING (IN K €)	FY 2020	FY 2019
NETTO HUURRESULTAAT	26.227	25.122
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.683	15.997
OPERATIONELE MARGE²	67,4%	63,7%
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.135	123
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.590	48.473
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-576	-537
PORTEFEUILLERESULTAAT	7.149	48.059
OPERATIONEEL RESULTAAT	24.832	64.056
XX. Financiële inkomsten	52	53
XXI. Netto interestkosten	-4.248	-4.335
XXII. Andere financiële kosten	-58	-113
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.893	-5.412
FINANCIEEL RESULTAAT	-8.147	-9.808
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.466	1.329
BELASTINGEN	-263	-88
NETTO RESULTAAT	18.887	55.490
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-7.149	-48.059
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+3.893	+5.412
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.026	-175
EPRA RESULTAAT³	14.604	12.668
Gemiddeld aantal aandelen ⁴	3.288.146	3.288.146
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)	5,74	16,88
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	4,44	3,85
UITKEERBAAR RESULTAAT⁵ PER AANDEEL (in €)	5,97	5,61

² Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille)/(Netto huurresultaat).

³ Het EPRA resultaat is het netto resultaat met uitsluiting van (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices Recommendations van EPRA.

⁴ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11.712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁵ Het uitkeerbaar resultaat wordt gedefinieerd als het EPRA resultaat vermeerderd met de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen.

BALANS	31/12/2020	31/12/2019
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap)	310,173	309,618
Totaal activa	653,909	639,169
Schuldgraad (GVV-KB) ⁶	52,40%	51,41%
Schuldgraad (IFRS) ⁷	50,97%	50,11%

PER AANDEEL	31/12/2020	31/12/2019
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	3,288,146	3,288,146
Beurskoers op afsluitdatum	115,50	114,00
IFRS NAV per aandeel ⁹	94,33	94,16
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	22,40%	21,10%
EPRA NAV per aandeel ¹⁰	96,59	96,00
Premie ten opzichte van EPRA NAV (op afsluitdatum)	19,60%	18,70%
EPRA NRV ¹¹	101,62	101,50
EPRA NTA ¹²	96,50	95,89
EPRA NDV ¹³	93,26	92,99

⁶ De schuldgraad (GVV-KB) is de schuldgraad berekend in overeenstemming met het GVV-KB. Dit betekent dat deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures voor doeleinden van de berekening van de schuldgraad verwerkt worden volgens de proportionele consolidatiemethode.

⁷ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (GVV-KB), maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

⁸ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11.712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁹ IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

¹⁰ EPRA NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

¹¹ EPRA NRV of EPRA Net Reinstatement Value. Zie Hst. "APM - Alternatieve prestatie maatstaven" van dit Jaarverslag.

¹² EPRA NTA of EPRA Net Tangible Assets. Zie Hst. "APM - Alternatieve prestatie maatstaven" van dit Jaarverslag.

¹³ EPRA NDV of EPRA Net Disposal Value. Zie Hst. "APM - Alternatieve prestatie maatstaven" van dit Jaarverslag.

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening

Netto huurresultaat

In 2020 is het netto huurresultaat toegenomen met 4,4% tot € 26,23 miljoen (ten opzichte van € 25,12 miljoen in 2019).

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Dankzij het stroomlijnen van het beheerplatform bleven de operationele kosten onder controle. Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille is gestegen met 10,5% tot € 17,68 miljoen in 2020 (ten opzichte van € 16,00 miljoen in 2019).

De operationele marge¹⁴ is toegenomen van 63,7% in 2019 naar 67,4% in 2020.

Portefeuilresultaat

Home Invest Belgium heeft in 2020 een portefeuilresultaat gerealiseerd van € 7,15 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 1,14 miljoen in 2020. Home Invest Belgium heeft in 2020 vastgoedbeleggingen verkocht voor € 22,01 miljoen aan een meerwaarde van 5,4% boven de laatst geschatte reële waarde.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in 2020 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 6,59 miljoen. Deze variaties zijn voornamelijk het gevolg van opwaarderingen in het residentiële segment van de vastgoedportefeuille.

Overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' die het Royal Institute of Chartered Surveyors ('RICS') publiceerde op 2 april 2020, vermelden de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen dat ze werden opgesteld rekening houdend met een 'material evaluation uncertainty', zoals bepaald door de RICS-normen.

Het ander portefeuilresultaat bedraagt € -0,58 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

Financieel resultaat

Ten gevolge van de herschikking van afdekkingsinstrumenten en de herfinanciering van kredieten in 2019 zijn de netto interestkosten gedaald

van € 4,34 miljoen in 2019 naar € 4,25 miljoen in 2020. De gemiddelde financieringskost¹⁵ is gedaald van 1,95% naar 1,53% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -3,89 miljoen in 2020. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

Belastingen

De belastingen bedroegen € -0,26 miljoen in 2020 (ten opzichte van € -0,09 miljoen in 2019).

Netto resultaat

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 18,89 miljoen in 2020, hetzij € 5,74 per aandeel.

EPRA resultaat

Na aanpassing van het netto resultaat voor (i) het portefeuilresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva, en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures, bedraagt het EPRA resultaat € 14,60 miljoen in 2020, een stijging met 15,3 % (ten opzichte van € 12,67 miljoen in 2019).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 15,3% van € 3,85 in 2019 tot € 4,44 in 2020.

Uitkeerbaar resultaat

De verkopen van vastgoedbeleggingen, gerealiseerd in 2020, resulteerden in een meerwaarde van € 5,02 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen). Deze gerealiseerde meerwaarden dragen bij tot het uitkeerbaar resultaat, wat de basis vormt de uitkering van het dividend.

Het uitkeerbaar resultaat¹⁶ is gestegen tot € 19,62 miljoen in 2020 (ten opzichte van € 18,44 miljoen in 2019), hetzij € 5,97 per aandeel (ten opzichte van € 5,61 per aandeel in 2019).

¹⁴ Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille)/(Netto huurresultaat).

¹⁵ De gemiddelde financieringskost = de interestkosten met inbegrip van de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten en vermeerderd met geactiveerde intercalaire interesten gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

¹⁶ Het uitkeerbaar resultaat wordt gedefinieerd als het EPRA resultaat vermeerderd met de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen.

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Eigen vermogen en NAV per aandeel

Op 31 december 2020 bedraagt het eigen vermogen van de groep € 310,17 miljoen, een stijging met 0,2% ten opzichte van 31 december 2019.

De IFRS NAV per aandeel is met 0,2% gestegen naar € 94,33 op 31 december 2020 (ten opzichte van € 94,16

op 31 december 2019).

De EPRA NAV per aandeel is met 0,6% gestegen naar € 96,59 op 31 december 2020 (ten opzichte van € 96,00 op 31 december 2019).

Financieringsstructuur

Schuldgraad

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 52,40% op 31 december 2020. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 50,97%.

Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een schuldcapaciteit van € 38,90 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

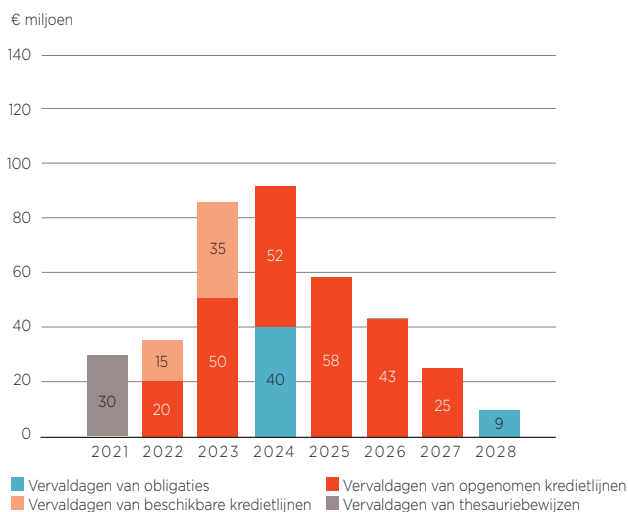
Wanneer rekening wordt gehouden met een maximale schuldgraad van 65%, zoals bepaald door de GVV-Wet, heeft Home Invest Belgium nog een schuldcapaciteit van € 242,40 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Samenstelling van de financiële schulden

Op 31 december 2020 had Home Invest Belgium € 327,00 miljoen financiële schulden die bestaan uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 248,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2027. Home Invest Belgium heeft geen vervaldagen in 2021. De eerstvolgende vervaldag ligt in 2022;
- Een obligatielening voor een bedrag van € 40,00 miljoen met een looptijd tot juni 2024 en een obligatielening onder het EMTN-programma van € 9,00 miljoen met een looptijd tot 2028;
- Thesauriebewijzen (*Commercial paper*) voor een bedrag van € 30,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen (met vervaldagen in 2020) wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

VERVALDAGEN VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN (IN € MILJOEN)



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,2 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2020 over € 50,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 30,00 miljoen lange termijn *back-up lines* ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 20,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

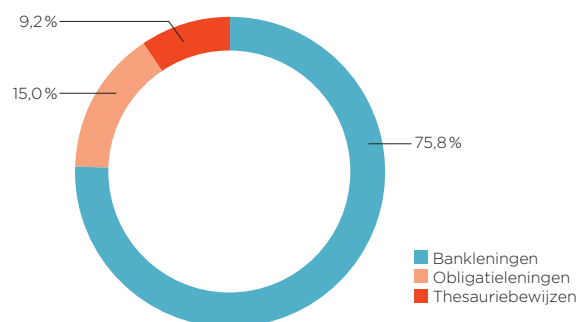
Rente-indekkingen

Op 31 december 2020 hadden de financiële schulden voor 86,2% (hetzij ten belope van € 282,00 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,8 jaar.

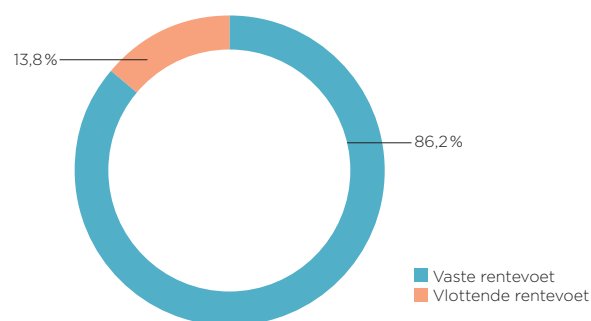
De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van € 5,15 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

TYPE SCHULDEN



De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

VASTE/VARIABLE RENTEVOETEN



ANDERE ELEMENTEN VAN HET BEHEERSVERSLAG

Belangrijkste risico's (buiten de risico's verbonden aan de financiële instrumenten)

De risicofactoren worden beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

Aanwending van de financiële instrumenten

Home Invest Belgium organiseert haar financieel beleid dusdanig dat zij doorlopend over voldoende kredietlijnen beschikt. Zij volgt het renterisico op en tracht dit zoveel mogelijk te beperken.

De aanwending van de financiële instrumenten wordt beschreven in het punt "Financiële risico's" van het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit financieel jaarverslag. Volgende elementen komen daarin aan bod: de schuldgraad, het liquiditeitsrisico, het wisselkoersrisico, het risico van een bank als tegenpartij, het risico verbonden aan renteschommelingen, het risico verbonden aan de variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten op 31 december 2020, het risico verbonden aan de liquiditeit van het aandeel en het risico verbonden aan de uitkering van het dividend.

Onderzoek en ontwikkeling

Home Invest Belgium heeft tijdens het boekjaar 2020 geen enkele activiteit uitgevoerd met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling in de zin van artikel 3:6 en 3:35 WVV.

Informatie in het kader van artikel 3:32, punt 6 van het WVV

De heer Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité, beschikt over de onafhankelijkheid en de deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit, zoals voorgeschreven in punt 6 van artikel 3:32 WVV

(zie "Corporate Governance-verklaring").

Eigen aandelen

Tijdens het jaar 2020 werden geen aandelen gekocht of verkocht voor eigen rekening.

Bij de afsluiting van het boekjaar hield Home Invest Belgium 11 712 eigen aandelen aan.

VOORUITZICHTEN

Dividend

Gelet op de solide operationele resultaten van de vennootschap stelt de raad van bestuur voor om het brutodividend te verhogen van € 4,85 per aandeel (boekjaar 2019) naar € 4,95 per aandeel (boekjaar 2020). Dit impliceert een onafgebroken dividendstijging voor het 21^{ste} jaar op rij.

Voor de komende jaren voorziet de raad van bestuur een dividendpolitiek gebaseerd op een jaarlijkse dividendstijging gelijk of groter dan inflatie. De raad van bestuur stoelt daarvoor op:

- de constante geïndexeerde huurstroom uit bestaande vastgoedbeleggingen;
- de beheersing van de operationele kosten van de vennootschap;
- de indekkingspolitiek van de vennootschap die een goede visibiliteit geeft op de interestlasten en die deze op middellange termijn evalueerbaar maakt;
- de bestaande pijplijn van projectontwikkelingen;
- de reserves die de vennootschap doorheen de jaren heeft opgebouwd.

Vooruitzichten 2021

In 2020 zijn de belangrijkste financiële kerngetallen van Home Invest Belgium positief geëvolueerd ten opzichte van een jaar eerder.

De residentiële huurmarkt blijft zich gunstig ontwikkelen in de steden waarin Home Invest Belgium actief is, voornamelijk als gevolg van:

- een lange termijn trend van urbanisatie, gekenmerkt door demografische toename in de grootsteden, zowel van jongeren als van ouderen, die leidt tot een stijgende vraag naar woongelegenheden;
- een groeiend aandeel huurders in de grootsteden, door onder meer een toenemende nood aan flexibiliteit en een wijzigende houding tegenover privé-eigendom en deelconcepten.

Home Invest Belgium beschikt over een duurzame vastgoedportefeuille gezien de jonge leeftijd ervan. Meer dan 50% van de vastgoedportefeuille is jonger dan 10 jaar. Gegeven deze kwaliteit en de ligging in overwegend grootstedelijk gebied is Home Invest Belgium goed gepositioneerd om een leidende rol te nemen in de gunstige marktontwikkelingen.

Home Invest Belgium overweegt haar activiteiten verder internationaal uit te breiden binnen haar positionering als specialist in de residentiële huurmarkt.

Tegen deze achtergrond bevestigt de raad van bestuur zijn vertrouwen in de verdere evolutie van de resultaten van de vennootschap.

MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

Milieuccontext

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

Als eigenaar van een belangrijke vastgoedportefeuille, samengesteld uit gebouwen met een veranderlijke levensduur, hanteert de vennootschap een pragmatisch beleid met een rationeel en permanent renovatieprogramma dat perfect is afgestemd op de financiële noodwendigheden.

Dit beleid van onderbouwde investeringen en actieve arbitrage berust op een gedetailleerde periodieke doorlichting van haar vastgoedportefeuille.

Wanneer beslist wordt bestaande activa aan te kopen, moet de kwaliteit van het gebouw dat bedoeld is om op lange termijn huurinkomsten te genereren, voldoen

aan de op dat ogenblik geldende milieucriteria of het op korte termijn mogelijk maken werken uit te voeren om deze prestaties te bereiken.



Wat de projectontwikkelingen betreft, wordt de knowhow van het team benut om gebouwen te ontwerpen waarvoor elke keuze van bouwmaterialen of technologie spoort met een langetermijnvisie die per definitie op duurzaamheid gericht is. Home Invest Belgium benadrukt dat duurzaamheid veel verder gaat dan louter energiegebonden overwegingen, en dat ook andere aspecten, zoals nabijheid van openbaar vervoer, rationeel grondgebruik, aanleg van groenzones, enz., van essentieel belang zijn voor een duurzaam woonbeleid. 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.

Zo werd bij de herontwikkeling van The Pulse een kantorensite omgebouwd naar een modern wooncomplex, waarbij aandacht werd besteed aan het aspect duurzaamheid: het gebouw werd uitgerust met zonnepanelen en geniet van een uitstekende energieprestatiescore.

Sociale context

Home Invest Belgium streeft ernaar een beleid te voeren, in het belang van al haar stakeholders, gericht op een aantal ethische waarden, zijnde eerlijkheid, integriteit en rechtvaardigheid.

Gezien het grote aantal huurders waarmee zij in contact staat (ongeveer 2.400), zit Home Invest Belgium in een bevoorrechte positie om de waarden waar zij voor staat, uit te dragen. De vennootschap wil haar huurders eerlijk behandelen en kwaliteit bieden, uiteraard binnen de grenzen van de contractuele verbintenissen tussen verhuurder en 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 krimpende gemiddelde gezinsgrootte, of door gemeenschappelijke ruimten in de gebouwen in te richten.



De vennootschap is zich zeer bewust van het feit dat haar huisvestingsopdracht enkel efficiënt kan uitgevoerd worden dankzij de dagelijkse en gemotiveerde inzet van haar personeel. Dit is ongetwijfeld haar meest waardevolle kapitaal dat haar in staat stelt om uit te munten in de markt waarin zij actief is.

Op 31 december 2020 stuurde het management een team van 45 medewerkers aan.

Bij de samenstelling en de uitbreiding van haar teams stelt Home Invest Belgium alles in het werk om uiteenlopende, complementaire profielen aan te werven, met verschillende leeftijden en ervaring. De bedoeling is optimaal voordeel te halen uit deze verscheidenheid en tegelijk een hoog deskundigheidsniveau te waarborgen.

Corporate governance-verklaring

De Corporate Governance-verklaring (inclusief het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor risicocontrole en -beheer) is te vinden in het hoofdstuk "Corporate Governance-verklaring" op de bladzijden 64 tot 72 van dit financieel jaarverslag.

VASTGOED- VERSLAG



Een jonge en gediversifieerde portefeuille die recurrente huurinkomsten en een meerwaarde op lange termijn genereert

*De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan
op 31 december 2020 voor 89,9% uit residentieel vastgoed.*

VASTGOEDVERSLAG

Vastgoedportefeuille	40
De vastgoedmarkt	50
Verslagen van de vastgoedexperten.....	56

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Evolutie van de vastgoedportefeuille

Op 31 december 2020 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 645,63 miljoen, tegenover € 629,92 miljoen op 31 december 2019, hetzij een toename met 2,5%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE (IN K €)	31/12/2020	31/12/2019
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 623,88 m	€ 609,59 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 592,89 m	€ 573,38 m
Projectontwikkelingen	€ 30,99 m	€ 36,22 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 21,75 m	€ 20,33 m
TOTAAL	€ 645,63 m	€ 629,92 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 592,89 miljoen en bestaat uit 50 sites.

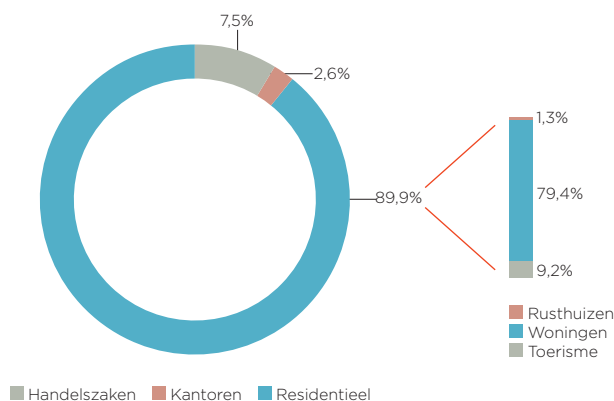
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 29,78 miljoen op 31 december 2020.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 5,0%.

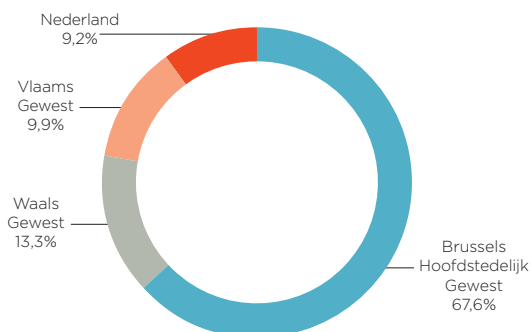
Op 31 december 2020 zijn de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur voor 67,6% gelegen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, 13,3% in het Waalse Gewest, 9,9% in het Vlaamse Gewest en 9,2% in Nederland.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 december 2020 voor 89,9% uit

VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR - TYPE VASTGOED



VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR - GEOGRAFISCHE SPREIDING



residentieel vastgoed.

Deelnemingen

Op 31 december 2020 heeft Home Invest Belgium een 50% deelneming in de vennootschap De Haan Vakantiehuisen voor een bedrag van € 21,75 miljoen.

De Haan Vakantiehuisen NV is een Belgisch gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) met

als voornaamste actief 344 vakantiewoningen gelegen in De Haan aan de Belgische kust. De vakantiewoningen maken deel uit van een vakantiepark, bestaande uit in totaal 517 vakantiewoningen en centrale faciliteiten. Het park wordt op lange termijn verhuurd aan en uitgebaat door Sunparks Leisure NV dat deel uitmaakt van de groep Pierre & Vacances - Center Parcs. De uitbating gebeurt onder de vlag "Center Parcs De Haan".

¹ De vastgoedportefeuille bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen en (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie.

² Bruto huurrendement = (contractuele brutohuren op jaarbasis + geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes) / (reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur).

Enkele gebouwen in de portefeuille

Louvain-La-Neuve - Stadscentrum

Deze gebouwen vormen samen het grootste vastgoedcomplex van de GVV op Belgisch grondgebied en zijn goed voor 6,1% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. Deze gebouwen in het hartje van Louvain-la-Neuve werden in 1977 opgetrokken en in 2013 door de GVV aangekocht. Zij omvatten ± 23 000 m² aan verhuurbare oppervlakte, bestemd voor bewoning, commercieel gebruik, kantoren en auditoria. Bijzonder aan dit complex is dat het opgericht werd op gronden die eigendom zijn van de UCL en waarvoor de GVV een opstalrecht heeft tot 2026. Home Invest Belgium zet deze site in de markt onder de merknaam Louv'immo.



Port Zélande

Dit is het enige gebouwencomplex buiten de Belgische grenzen (in Ouddorp, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland). Het vertegenwoordigt het grootste vastgoedgeheel van de GVV: 9,2% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Het bestaat uit 248 huizen en 40 appartementen die deel uitmaken van een complex van zowat 700 vakantiewoningen, met centrale faciliteiten (een subtropisch zwembad, restaurants, winkels, speelzones, enz.). De hele site wordt uitgebaat door de groep Center Parcs Pierre & Vacances, op basis van een huurovereenkomst aan een vaste duur van nog 13 jaar, tegen een vaste en geïndexeerde huurprijs type 'triple net'. In de afgelopen jaren werd het park grondig gerenoveerd, hetgeen duidelijk een positieve impact heeft gehad op de bezettingsgraad van het park.

Lambermont

Dit is de grootste residentiële site in de portefeuille bestaande uit vier gebouwen en gelegen langs de Lambermontlaan in Schaarbeek, naast het sportcentrum Kinetix. Het gebouw werd opgeleverd in 2011.

Het omvat in totaal 127 appartementen, twee gemeentelijke bibliotheken (Nederlandstalig en Franstalig), een kinderopvang en 108 ondergrondse parkeerplaatsen. Deze mix van functies is mede te danken aan de constructieve samenwerking met de plaatselijke autoriteiten.



City Gardens

Dit gebouw is gelegen in Vlaanderen (Leuven) en bestaat uit 138 appartementen, twee handelsruimtes en 92 ondergrondse parkeerplaatsen. In de loop van 2010 en 2011 werd het door Home Invest Belgium volledig gerenoveerd.

Het gebouw wordt bewoond door studenten en jonge professionals, die de centrale ligging in de stad waarderen. De tuin werd volledig heraangelegd in 2017.

Giotto

Dit complex, gelegen aan de Frioullaan 2-10 te Evere, werd in 2005 voltooid en aangekocht, en omvat 85 appartementen en 85 ondergrondse parkeerplaatsen. Het is een gegeerde locatie door de nabijheid van de Navo en de goede bereikbaarheid.





Livingstone

Dit gebouw telt 38 appartementen met parkingplaatsen en kelders en geniet een centrale ligging aan de Livingstonelaan in Brussel (in het hart van de Europese wijk, vlakbij het Berlaymontgebouw). Het gebouw werd in 2015 aangekocht door Home Invest Belgium.

The Horizon & The Inside

Beide gebouwen zijn gelegen in Sint-Lambrechts-Woluwe en werden herontwikkeld door Home Invest Belgium, maar zijn verschillend in hun opzet.

Het gebouw The Horizon telt 165 eenheden en staat symbool voor een nieuwe manier van wonen, met een mix van enerzijds gedeelde ruimtes (zoals een skylounge met prachtig uitzicht, zonnige dakterrassen, thuisbioscoop, fitness en andere gemeenschappelijke diensten), en anderzijds het eigen appartement of de studio van de bewoners.

The Inside is eerder te beschouwen als een klassiek appartementsgebouw bestaande uit 96 eenheden met een grotere bewoonbare oppervlakte per appartement of de studio in vergelijking met The Horizon, maar met minder gemeenschappelijke ruimtes.



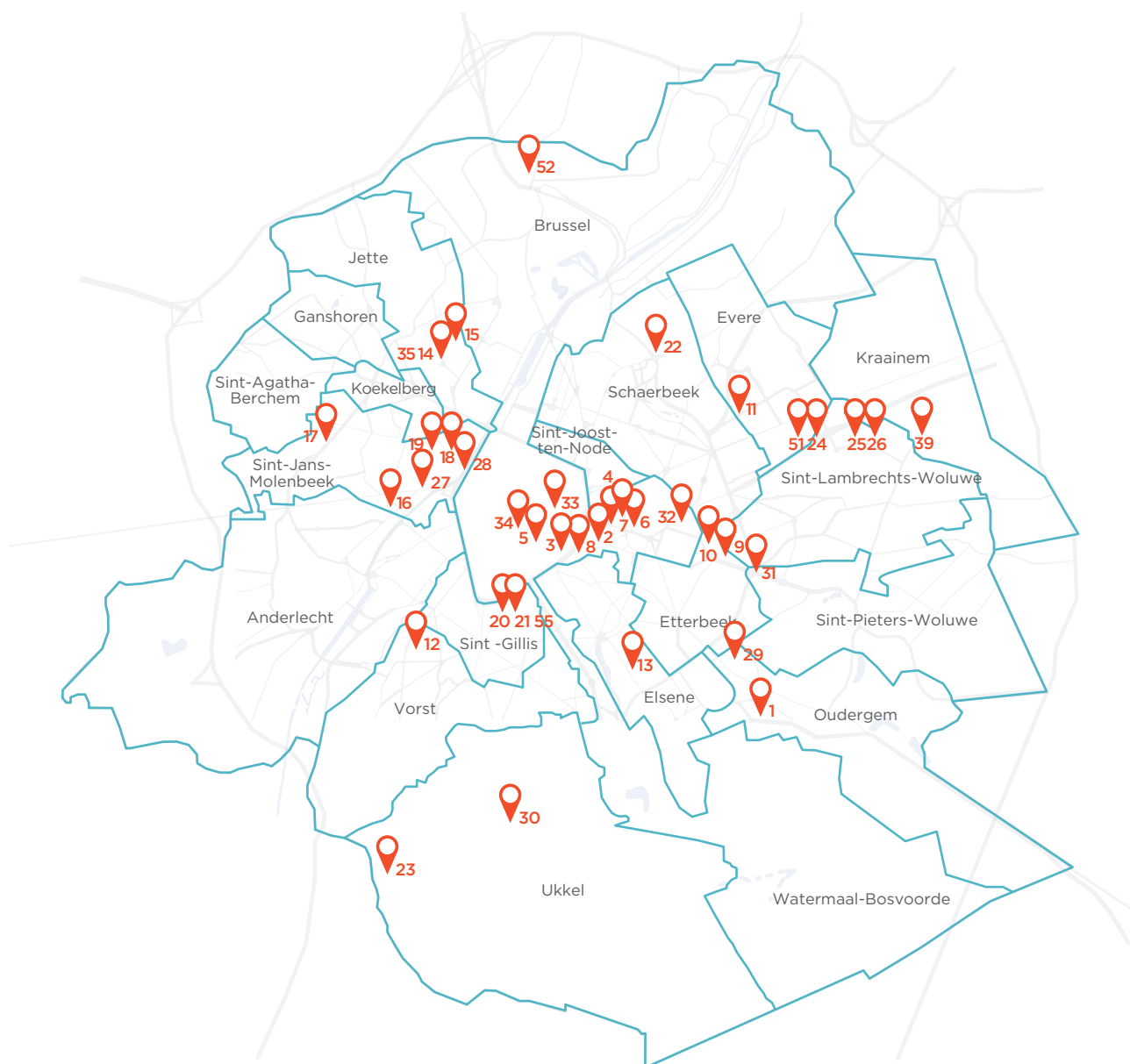
The Pulse

The Pulse werd in mei 2018 opgeleverd en bestaat uit 96 wooneenheden verdeeld over 3 gebouwen, een ondergrondse parking en een gemeenschappelijke binnenplaats met petanquebaan. Het is gelegen op de hoek van de Célidéestraat en de Joseph Scholsstraat in de Karreveld-wijk in Sint-Jans-Molenbeek.

Het betreft een herontwikkeling van een kantorensite naar een modern wooncomplex en geniet van een uitstekende energieprestatiescore.

Overzicht van de vastgoedportefeuille

Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur ³					
Nr	Naam	Jaar ⁴	Aantal eenheden	Oppervlakte m ²	Bezettingsgraad ⁵ %
Brussels Hoofdstedelijk Gewest					
1.	The Link⁶ Maurice Charlentstraat 51-53 Oudergem	2015	124	4 353	
2.	Belliard 21 Belliardstraat 21 Brussel	2013	6	278	
3.	Clos de la Pépinière Boomkwekerijstraat 6-14 Theresianenlaan 5-9 Brussel	1993	25	3 279	
4.	La Résidence Jozef II-straat Brussel	1994	17	1 447	
5.	Lebeau Lebeauststraat 55-57 Brussel	1998	12	1 153	
6.	Livingstone Livingstonelaan Brussel	2015	38	4 701	
7.	Résidences du Quartier Européen Jozef II-straat 82-84 - Lebonstraat 6-10 - Stevinstraat 21 Brussel	1997	50	4 316	
8.	Troon Brederodestraat 29 - Boomkwekerijstraat 40 Brussel	2015	16	1 913	
9.	Erainn Menapiërstraat 29 Etterbeek	2001	2	203	
10.	ArchView IJzerlaan 13 Etterbeek	2015	16	1 961	
11.	Giotto Friulilaan 2-10 Evere	2005	85	8 327	
12.	Belgrade Belgradostraat 78-84 Vorst	1999	1	1 368	
13.	Les Jardins de la Cambre Renbaanlaan 96 - Schepenenstraat 75 Elsene	1992	1	61	
14.	Charles Woeste Charles Woestelaan 296-306 Jette	2015	92	5 091	
15.	Odon Warland Odon Warlandstraat 205 - Bulinsstraat 2-4 Jette	2012	35	3 141	
16.	Baeck Joseph Baeckstraat 22-46 Sint-Jans-Molenbeek	2001	28	2 652	
17.	La Toque d'Argent Van Kalckstraat 30-32 Sint-Jans-Molenbeek	1990	1	1 660	
18.	Sippelberg Sippelberglaan 3-5 Sint-Jans-Molenbeek	2003	33	3 290	
19.	The Pulse Célidéestraat 29-33 Sint-Jans-Molenbeek	2018	97	7 874	
20.	Bosquet - Jourdan Bosquetstraat 72 - Jourdanstraat 71 Sint-Gillis	1997	2	314	
21.	Jourdan 85 Jourdanstraat 85 Sint-Gillis	2010	24	2 430	
22.	Lambermont Lambermontlaan 210-222 - Desenfansstraat 13-15 Schaarbeek	2008	131	14 107	
23.	Melkriek Melkriekstraat 100 Ukkel	1998	1	2 034	
24.	Les Érables Calabriëlaan 30-32 Sint-Lambrechts-Woluwe	2001	24	2 201	

³ Inclusief gebouwen bestemd voor verkoop.

⁴ Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie.

⁵ De gemiddelde bezettingsgraad tijdens het jaar berekent het gemiddelde percentage van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten en de geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten. Berekend met uitzondering van (i) de gebouwen in renovatie, (ii) de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering, en (iii) de gebouwen in verkoop.

⁶ De residuaire rechten van het gebouw The Link worden aangehouden door Charlent 53 Freehold BV terwijl Home Invest Belgium eigenaar is van het erfpachtrecht.

Vlaams Gewest, Waals Gewest en Nederland



Nr	Naam	Jaar	Aantal eenheden	Oppervlakte m ²	Bezettingsgraad %
25.	The Horizon Arianelaan 4 Sint-Lambrechts-Woluwe	2016	165	10 439	
26.	The Inside Marcel Thiryalaan 202-206 Sint-Lambrechts-Woluwe	2017	96	7 872	
27.	Mélopée Mélopéestraat 36 Sint-Jans-Molenbeek	1961	1	220	
28.	The Factory Ferdinand Brunfaut 21-25-27-31 & Finstraat 8-10 Sint-Jans-Molenbeek	2020	98	8 846	
29.	Liberty's Vriendschapsplein 7-8 Oudergem	2017	40	3 391	
30.	Xavier de Bue Xavier de Buestraat 30A-34 Ukkel	1950	2	114	
31.	Montgomery Tervurenlaan 149 Sint-Pieters-Woluwe	2006	34	2 193	
32.	Ambiorix Ambiorixplein 28 Brussel	1995	64	3 562	
33.	Régent Regentlaan 58 Brussel	2011	47	2 843	
34.	Grand Place Schildknaapstraat 57 Brussel	2006	42	2 515	
35.	Théodor Tilmontstraat 22 Brussel	1976	2	5080	
Totaal Brussels Hoofdstedelijk Gewest			1 452	125 229	92,4%

Nr	Naam	Jaar	Aantal eenheden	Oppervlakte m ²	Bezettingsgraad %
Vlaams Gewest					
36.	City Gardens Petermannenstraat 2A-2B - Ridderstraat 112-120 Leuven	2010	140	8 409	
37.	Gent Zuid Woodrow Wilsonplein 4 Gent	2000	18	2 346	
38.	Scheldeveuleug Remparden 12 Oudenaarde	1980	96	5 746	
39.	The Crow-n Koningin Astridlaan 278 Kraainem	2019	45	4 490	
Totaal Vlaams Gewest			299	20 991	91,7%

Nr	Naam	Jaar	Aantal eenheden	Oppervlakte m ²	Bezettingsgraad %
Waals Gewest					
40.	Clos Saint-Géry Rue de Tournai 4 Ghlin	2015	20	4 140	
41.	Quai de Compiègne Quai de Compiègne 55 Huy	1971	1	2 479	
42.	Galerie de l'Ange (appartementen) Rue de la Monnaie 4-14 Namen	1995	51	3 599	
	Galerie de l'Ange (handelszaken) Rue de la Monnaie 4-14 Namen	2002	9	2089	
43.	Mont-Saint-Martin Mont Saint-Martin 1 Luik	1988	6	335	

Nr	Naam	Jaar	Aantal eenheden	Oppervlakte m ²	Bezettingsgraad %
44.	Saint-Hubert 4 Rue Saint-Hubert 4 Luik	1988	14	910	
45.	Saint-Hubert 51 Rue Saint-Hubert 51 Luik	1988	4	360	
46.	Le Mosan Rue Léopold 2-8 Luik	1988	33	2 473	
47.	Louvain-la-Neuve CV9 Hoek Rue des Wallons en Grand Rue Louvain-la-Neuve	1977	16	7 091	
48.	Louvain-la-Neuve CV10&18 Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora Louvain-la-Neuve	1977	176	16 827	
49.	Colombus Rue de l'Orjo 52-56 Jambes	2007	51	3 740	
Totaal Waals Gewest			381	44 043	97,9%
Nederland					
50.	Port Zélande Center Park Port Zélande Ouddorp (Nederland)	2016	288	20 533	
Totaal Nederland			288	20 533	100,0%
Algemeen totaal België en Nederland			2 420	210 796	94,3%

Ontwikkelingsprojecten

Ontwikkelingsprojecten				
Nr	Naam	Opleveringsdatum	Eenheden	Totaal verwachte investering
51.	Marcel Thiry C2 Marcel Thirylaan 204 Sint-Lambrechts-Woluwe	2022	42	€ 10 miljoen
52.	The Felicity Meyers-Hennastraat 5-17 Brussel	2021	46	€ 13 miljoen
53.	Niefhout Gulden Sporenlei 33-37 Turnhout	2022	92	€ 15 miljoen
54	Samberstraat Samberstraat 8 Antwerpen	2023	38	€ 8 miljoen
Totaal vergund				€ 46 miljoen
55	Jourdan 95 (nog niet vergund) Rue Jourdan 89-103 Brussel			

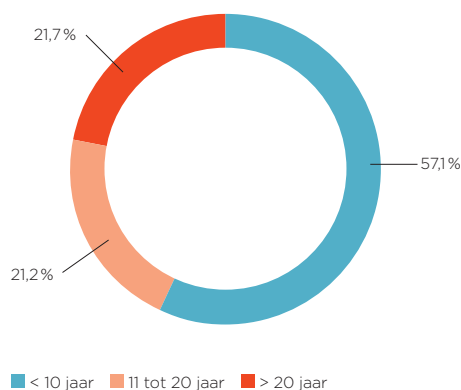
Informatie over de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	Reële waarde	Verzekerde waarde	Contractuele huren op jaarbasis	Contractuele huren + Geschatte huurwaarde op leegstaande ruimtes	Totale geschatte huurwaarde
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	€ 400,84 miljoen	€ 246,23 miljoen	€ 16,30 miljoen	€ 18,07 miljoen	€ 17,92 miljoen
Vlaams Gewest	€ 58,72 miljoen	€ 54,35 miljoen	€ 2,41 miljoen	€ 2,84 miljoen	€ 2,82 miljoen
Waals Gewest	€ 78,98 miljoen	€ 66,96 miljoen	€ 5,32 miljoen	€ 6,15 miljoen	€ 5,74 miljoen
Nederland	€ 54,35 miljoen		€ 2,90 miljoen	€ 2,90 miljoen	€ 2,90 miljoen
Totaal	€ 592,89 miljoen	€ 367,54 miljoen	€ 26,93 miljoen	€ 29,97 miljoen	€ 29,38 miljoen

Analyse van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

Home Invest Belgium beschikt over een jonge vastgoedportefeuille. Meer dan 50% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is jonger dan 10 jaar; meer dan 70% is jonger dan 20 jaar.

Spreiding volgens ouderdom van de gebouwen op 31 december 2020
(% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur)



De portefeuille telt 2 huurders waarvan de huur op jaarbasis op 31 december 2020 meer dan € 1,0 miljoen bedraagt. De grootste huurders zijn Center Parcs Netherlands met jaarlijkse contractuele huren van 2,9 miljoen (10,8% van de contractuele huren), gevolgd door Beapart met in totaal € 1,7 miljoen (6,4% van de contractuele huren).

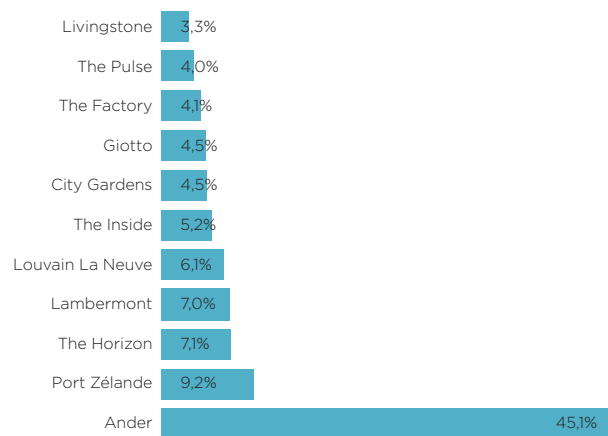
De toepasselijke regelgeving verplicht GVV's om hun risico's te spreiden. Zo mag Home Invest Belgium niet meer dan 20% van haar activa beleggen in eenzelfde activageheel.

Aangezien de grootste site niet meer vertegenwoordigt dan 9,2% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, is de diversificatie verzekerd. De grootste tien sites vertegenwoordigen 54,9% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

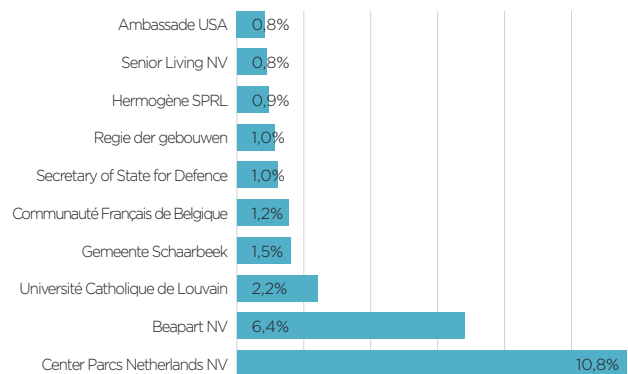
Resterende duur van de huurovereenkomsten

Bij afsluiting van het boekjaar bedraagt de resterende duur van de huurcontracten 3,5 jaar tot de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

Spreiding per gebouw op 31 december 2020
(% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur)



De belangrijkste huurders op 31 december 2020
(% van de contractuele huren van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur)



Bezettingsgraad

Binnen haar portefeuille van meer dan 2.400 wooneenheden had Home Invest Belgium in 2020 een goed niveau van bezetting. In 2020 bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad 94,3%.

DE VASTGOEDMARKT

De markt van het residentieel vastgoed⁷

De COVID-19-crisis heeft een impact gehad op de bevolkingsgroei in 2020. Op middellange termijn wordt evenwel een aanhoudende groei verwacht.

De demografische vooruitzichten van het Federaal Planbureau zijn gebaseerd op hypothesen die rekening houden met een scenario van ongewijzigde maatschappelijke samenstelling. Ze houden ook rekening met de vruchtbaarheidshypothesen, de stijging van de levensverwachting en de vergrijzing van de bevolking, alsook met de migratiestromen die op Belgisch en Europees niveau worden waargenomen. Voor het jaar 2020 houden zij ook rekening met de gevolgen van de gezondheidscrisis die ons land en de rest van de wereld heeft getroffen.

Op 1 januari 2020 telde de Belgische bevolking ongeveer 11.492.000 inwoners tegenover 11.431.000 het jaar voordien, een stijging van ongeveer 0,52% in één jaar tijd. De demografische groei van de afgelopen jaren zet zich voort op een iets lager tempo (0,50% per jaar tegenover bijna 1% per jaar in de periode 2013-2016).

Het jaar 2020 werd echter gekenmerkt door de wereldwijde pandemie naar aanleiding van COVID-19. De oversterfte die dit jaar werd opgetekend, heeft de bevolkingsgroei beperkt tot slechts 8.000 mensen, het laagste niveau sinds vele jaren.

Ondanks de groei die naar verwachting matig zal blijven in 2022, zou de Belgische bevolking tegen 2030 11.887.900 inwoners tellen, d.w.z. een stijging van 3,3% die licht naar beneden werd bijgesteld ten opzichte van de vorige demografische vooruitzichten.

In absolute waarden, tussen 2020 en 2030:

- De Brusselse bevolking zal naar verwachting met 38.900 inwoners stijgen tot 1.257.000 inwoners;
- Vlaanderen zal naar verwachting 6.892.000 inwoners op zijn grondgebied registreren, een stijging met ongeveer 263.000 mensen;
- De Waalse bevolking zal naar verwachting 3.728.000 inwoners tellen, wat neerkomt op een stijging met ongeveer 83.000 mensen (tegenover 118.000 in de vorige demografische vooruitzichten).

Ondanks de COVID-19-crisis wordt ook de vergrijzing van de bevolking bevestigd. De verwachting is dat dit gedurende de hele demografische projectieperiode voor de drie regio's van het land zal voortduren. Brussel

heeft de jongste bevolking van België.

Deze bevolkingsgroei zal ook gepaard gaan met veranderingen in levensstijl die een impact zullen hebben op het aantal bijkomende gezinnen dat ieder jaar wordt verwacht.

Het is ook belangrijk te vermelden dat de gezondheidscrisis voor meer onzekerheid heeft gezorgd over de vruchtbaarheidscijfers voor de komende jaren.

De groeivooruitzichten zijn nog niet beschikbaar op de publicatiedatum van dit marktrapport. Om die reden werden de cijfers van vorig jaar hernomen. Op Belgische schaal zal het totaal aantal particuliere huishoudens toenemen van 4.958.000 op 1 januari 2019 tot 5.256.000 in 2030, wat neerkomt op een stijging van ongeveer 6% over de hele periode. In absolute waarden vertegenwoordigt dit bijna 300.000 extra huishoudens, en in theorie evenveel extra woningen.

Hier noteren we vrij grote verschillen tussen Brussel en de twee andere gewesten van het land.

- In Brussel zal het aantal huishoudens stijgen van 551.000 tot 564.000, wat neerkomt op een groei van 2,35% of 0,26% per jaar tegen 2030. Vanaf 2024 zal de groei echter veel trager verlopen.
- In Vlaanderen en Wallonië zien we gelijkaardige evoluties: het totale aantal huishoudens in beide gewesten zal naar verwachting met ongeveer 0,6% per jaar toenemen tot 2030. In Vlaanderen zullen er in 2030 meer dan 3.000.000 huishoudens zijn, terwijl het er in Wallonië zo'n 1.687.000 zullen zijn.

De COVID-crisis heeft grote gevolgen gehad voor de economie. Voor 2021 blijft onzekerheid bestaan.

De COVID-19-crisis veroorzaakte in 2020 een ernstige economische recessie in België, waarbij het BBP met meer dan 6% daalde. De gevolgen zijn ook voelbaar voor de werkloosheid, die weer begint te stijgen, en voor het vertrouwen van huishoudens in hun toekomstige spaarvermogen. De situatie zou vanaf 2021 beter moeten zijn (hoewel de onzekerheden blijven bestaan en hoe langer de crisis aanhoudt, hoe ernstiger de recessie). Een volledig herstel van de groei wordt echter niet verwacht vóór eind 2022.

Merk echter op dat de rentetarieven van de Europese Centrale Bank op een uiterst laag niveau blijven in een poging het economisch herstel te bevorderen.

⁷ Bron: Cushman & Wakefield.

De aankooprijzen van vastgoed blijven stijgen in 2020, ondanks de gezondheidscrisis. De woonsector wordt versterkt.

Methodologische opmerking: onze gegevens over de bepaling van de aankooprijzen zijn afkomstig van het statistische platform van de FOD Economie: www.statbel.fgov.be. De statistiek van de vastgoedprijzen is gebaseerd op alle vastgoedtransacties waarop registratierechten moesten worden betaald. De gegevens zijn afkomstig van het Directoraat-Generaal Vermogensdocumentatie van de FOD Financiën.

Er dient benadrukt dat de cijfers vanaf 2015 als voorlopig worden beschouwd en dat men zich kan afvragen in hoeverre ze nauwkeurig zijn. Er worden immers soms aanzienlijke verschillen vastgesteld tussen de cijfers van de notarisbarometer en de cijfers gepubliceerd op de website van de FOD Economie.

Er dient ook opgemerkt te worden dat de FOD Economie ervoor gekozen heeft om de cijfers in absolute waarden te presenteren aan de hand van de mediaanprijzen. In voorgaande jaren werd gebruik gemaakt van gemiddelde prijzen. De vergelijkingen in absolute waarden zijn daarom niet meer relevant, om deze reden zullen we enkel de procentuele verhogingen presenteren.

Op Belgisch niveau nemen de prijzen volgens de laatste beschikbare statistieken van het Nationaal Instituut voor Statistiek (enkel voor de drie eerste kwartalen van 2020) toe in de verschillende marktsegmenten.

Op Belgisch niveau bedraagt de prijsstijging van een eengezinswoning ongeveer 2,3% ten opzichte van 2019, dus lager dan de groei waargenomen tussen 2018 en 2019.

In 2020 bedroeg de mediaanprijs voor een huis 220.000 euro (tegenover 215.000 euro een jaar eerder).

De prijsstijging van een eengezinswoning bedraagt in Brussel 4,9% (tegenover ongeveer 6,4% in 2019). De groei zal naar verwachting ongeveer 4,2% bedragen in Vlaanderen en 3,7% in Wallonië.

Wallonië blijft de goedkoopste regio van het land (mediaanprijs voor een huis in de grootorde van 155.000 euro), Brussel de duurste (mediaanprijs van 435.000 euro), Vlaanderen situeert zich tussen de twee met 250.000 euro.

Volgens de FOD Economie steeg ook de gemiddelde prijs van een appartement in België met 5,1% (tegenover 5,5% het jaar voordien), wat hoger is dan de prijsstijging van een gezinswoning. De regionale verschillen zijn +3,3% in Wallonië, +4,9% in Vlaanderen en +7,0% in Brussel. De mediaanprijzen variëren van 155.000 euro in Wallonië tot 230.000 euro in Brussel. In Vlaanderen bedraagt de mediaanprijs 207.000 euro.

De Brusselse huurmarkt

De verhouding eigenaars - huurders op Belgische schaal bedraagt 72% - 28%. Dat strookt globaal gezien met het Europese gemiddelde (70% - 30%).

In Brussel heerst een totaal andere verhouding. Volgens het Observatiecentrum van de huurprijzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (de laatste gepubliceerde cijfers dateren van 2018) is 40% van de Brusselse bevolking eigenaar van zijn woning. 60% van de inwoners van Brussel zou zijn woning dus huren. Dat wordt met name verklaard door de hogere aankooprijzen en door een grotere aanwezigheid van expats die hun woning huren. En deze trend naar een toenemend aandeel van de huurders zal naar verwachting de komende jaren doorzetten. Volgens sommige prognoses zou er tegen 2040 slechts 35% van de Brusselse bevolking eigenaar zijn.

Volgens de cijfers van het Observatiecentrum van de huurprijzen is de gemiddelde huurprijs (van nieuwe en tweedehandspanden, zowel eengezinswoningen als appartementen) ongeveer 739 €/maand in 2018 tegen 723 €/maand in 2015⁸. In 2004 was dit 601 €/maand.

De huurprijs hangt uiteraard af van de intrinsieke kenmerken van de woning, de oppervlakte, de kwaliteit, de ligging, het aantal slaapkamers en/of badkamers, de milieuprestaties, enz. Zo bedraagt de gemiddelde huurprijs voor een studio bijvoorbeeld 520 € en voor een woning 1.071 €.

Het Observatiecentrum van de huurprijzen benadrukt dat de huurprijzen in Brussel zich geleidelijk aan verwijderen van de gezondheidsindex. Tijdens de onderzochte periode stegen ze sterker dan de gezondheidsindex, vooral in de periode van 2008 tot 2013. Interessant is het feit dat de stijging van de huurprijzen uitsluitend het resultaat was van de indexering sinds 2013.

Hoewel dit op het eerste zicht niet zo duidelijk is, benadrukt de studie dat de gemiddelde huurprijzen zich ook geleidelijk aan verwijderen van het gemiddelde beschikbare inkomen van de gezinnen. Op basis van een index gelijk aan 100 in 2004 is het verschil tussen de gemiddelde huurprijs en het gemiddelde inkomen vandaag met meer dan 30 punten toegenomen. Volgens de cijfers van het Observatiecentrum heeft de helft van de huurders een inkomen van minder dan 2.000 €/maand en bedraagt het gemiddelde beschikbare inkomen 1.842 €/maand. Waar Brussel dus vooral een huurmarkt is vanwege de hogere aankooprijzen, zien we dat het huuraanbod steeds minder afgestemd is op het inkomen van de Brusselaars. 70% van de armste Brusselaars zou slechts toegang hebben tot 21% van het huurwoningenbestand (afgaande van de hypothese dat een gezin 25% van zijn inkomen besteedt aan zijn woning). In zijn editie van 2018, toont het Observatiecentrum van de huurprijzen aan dat op basis van een maximum maandinkomen van 2.400 € en in de veronderstelling dat de huur niet meer dan 30% van het totale budget kan bedragen, slechts 50% van het huurwoningenbestand toegankelijk is voor de bevolking.

⁸ Het Observatiecentrum van de huurprijzen baseert zich op een jaarlijkse enquête. In 2015 werden er 3.000 gezinnen bevraagd, in 2017 5.000 gezinnen. Er kunnen zich dus verschillen voordoen ondanks de wil om de hele Brusselse huurmarkt te dekken.

In Brussel zijn de prijzen voor nieuwbouw steeds hoger.

De markt voor nieuwe woningen blijft belangstelling wekken bij ontwikkelaars en eindgebruikers, zowel op Belgisch als op Brussels niveau. Het lijkt er ook op dat institutionele beleggers na de gezondheidscrisis steeds meer belangstelling hebben voor de residentiële markt, omdat zij op zoek zijn naar veilige opbrengsten en inkomsten.

Met name in Brussel is er door de veroudering van de huidige bebouwing, de strengere normen inzake energieprestaties en de sterke bevolkingsgroei, een zekere desinteresse voor wat men noemt 'secundaire' woningen, die vaak veel energie verbruiken en duurder zijn om te renoveren. De belangstelling voor nieuwbouwprojecten is daardoor des te groter.

Toch lijken de prijsverschillen tussen secundaire woningen en nieuwbouwwoningen een obstakel te zijn voor een bevolking die hoofdzakelijk bestaat uit gezinnen met een gemiddeld inkomen.

Het is dus begrijpelijk dat projectontwikkelaars in Brussel vooral kleinere woningen bouwen (al blijven die nog vrij groot in vergelijking met de Europese praktijken).

De gemiddelde prijzen blijven stijgen in 2020, ze overschrijden gemakkelijk minstens 3.000 €/m², waardoor de wanverhouding tussen het woningaanbod en het inkomen van de bevolking nog wordt versterkt.

In de meest gegeerde en best gelegen wijken loopt de gemiddelde aankoop prijs makkelijk op tot 4.000 €/m². De meest exclusieve projecten worden verkocht aan prijzen ver boven de 4.500 €/m².

Belangrijkste kenmerken van de Belgische residentiële vastgoedmarkt

De regionalisering van de regelgeving omtrent de woninghuur is afgerond. De drie Gewesten beschikken voortaan elk over hun eigen wetgevend kader voor woninghuurovereenkomsten. Er dient te worden opgemerkt dat (i) voor huurovereenkomsten die werden afgesloten voor de inwerkingtreding van de regionale wetgevingen, (ii) huurovereenkomsten die niet onder het toepassingsgebied vallen van de regionale regelgeving en (iii) sommige algemene bepalingen (artikels 1708 tot 1762bis Burgerlijk Wetboek) het belang van de nationale regelgeving niet mag worden onderschat.

De drie Gewesten voorzien elk in de verplichte precontractuele informatie die dient meegedeeld te worden op het moment van tehuurstelling (o.a. raming van de privatieve en gemeenschappelijke lasten). Het basisprincipe dat de onroerende voorheffing niet mag doorgerekend worden aan de huurders blijft eveneens overeind.

De huurprijs wordt vrij bepaald tussen de partijen. Voor het Brusselse Hoofdstedelijke en het Waalse Gewest hebben de betrokken regeringen indicatieve tabellen met huurrichtprijzen ter beschikking gesteld.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Ordonnantie van 27 juli 2017

De Ordonnantie is van toepassing op alle types van woningen (met inbegrip van studentenverblijven en tweede verblijven) en is niet louter beperkt tot huurovereenkomsten betreffende hoofdverblijfplaatsen, maar is daarentegen niet van toepassing op toeristische logies. Deze Ordonnantie is toepasselijk op alle huurovereenkomsten gesloten (of hernieuwd) vanaf 1 januari 2018. De Regering stelde een niet-beperkende lijst op van de herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder vallen. De Ordonnantie voorziet in specifieke regels voor bepaalde types van bewoning (hoofdverblijfplaats, studentenverblijven, glijdende huur...).

De huurovereenkomst waarbij de huurder zijn hoofdverblijfplaats vestigt in het gehuurde goed wordt in principe afgesloten voor een duur van negen jaar en loopt af bij het verstrijken van deze periode, mits opzeg door één van de partijen 6 maanden voor de vervaldag.

Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst verlengd met 3 jaar aan dezelfde voorwaarden (onder voorbehoud van indexering). Het is voor beide partijen mogelijk om vroegtijdig een einde te stellen aan deze huurovereenkomst:

- De huurder kan te allen tijde zijn huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden, en (indien zijn opzeg gegeven wordt tijdens de eerste 3 jaar) mits het betalen van een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij opzegt tijdens het eerste, tweede of derde jaar van de overeenkomst;
- De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan deze overeenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn en de betaling van een vergoeding, die verschilt al naargelang de redenen van de opzegging.
- Er kan echter ook overeengekomen worden om de huurovereenkomst-hoofdverblijfplaats af te sluiten voor een korte termijn (3 jaar). Deze huurovereenkomst kan één of meerdere keren verlengd worden voor zolang de totale duur de 3 jaar niet overschrijdt.

De huurovereenkomst korte duur eindigt in principe mits opzeg door één van de partijen 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor een periode van negen jaar, en dit vanaf de datum waarop de oorspronkelijke overeenkomst van korte duur inging.

Deze overeenkomst van korte termijn kan eveneens vervroegd worden opgezegd door beide partijen (voor zover de duur langer is dan 6 maanden):

- De huurder kan te allen tijde deze huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur;
- De verhuurder kan deze huurovereenkomst enkel opzeggen, na het verstrijken van het eerste jaar en enkel voor welomschreven redenen en mits opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur.

Vlaams Gewest

Decreet van 9 november 2018

Het Decreet is van toepassing op alle huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019 met betrekking tot woningen die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd en gelegen zijn in het Vlaamse Gewest. Deze wetgeving is dus niet van toepassing voor tweede verblijven en toeristische logies. Een lijst met onderhouds- en herstellingswerken werd opgesteld door de Vlaamse Regering, met aanduiding van de partij die verantwoordelijk is voor de uit te voeren werken. De huurovereenkomst wordt in principe afgesloten voor een duur van negen jaar en loopt af bij het verstrijken van deze periode, mits opzeg door de verhuurder 6 maanden voor de vervaldag of mits

opzeg door de huurder 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst verlengd met 3 jaar aan dezelfde voorwaarden (onder voorbehoud van indexering). Het is voor beide partijen mogelijk om vroegtijdig een einde te stellen aan deze huurovereenkomst:

- De huurder kan te allen tijde zijn huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden, en (indien zijn opzeg gegeven wordt tijdens de eerste 3 jaar) mits het betalen van een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij opzegt tijdens het eerste, tweede of derde jaar van de overeenkomst;
- De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan deze overeenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn en de betaling van een vergoeding, die verschilt al naargelang de redenen van de opzegging.

De mogelijkheid bestaat ook hier om een huurovereenkomst af te sluiten voor een korte termijn (3 jaar). Deze huurovereenkomst kan slechts eenmaal verlengd worden aan dezelfde voorwaarden voor zolang deze de totale duur de 3 jaar niet overschrijdt. De huurovereenkomst van korte duur eindigt in principe mits opzeg door één van de partijen 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebrek aan opzeg wordt de huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor een periode van negen jaar, en dit vanaf de datum waarop de oorspronkelijke overeenkomst van korte duur inging.

Deze overeenkomst van korte termijn kan eveneens ten alle tijde vervroegd worden opgezegd door de huurder, mits een opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding gelijk aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar. De verhuurder kan deze huurovereenkomst van korte duur niet opzeggen.

Waals Gewest

Waals decreet van 15 maart 2018

Het Decreet is van toepassing op alle types van woningen (met inbegrip van studentenverblijven en tweede verblijven) en is niet louter beperkt tot huurovereenkomsten betreffende hoofdverblijfplaatsen. Het is daarentegen niet van toepassing op toeristische logies.

Het Decreet is van toepassing vanaf 1 september 2018 en is onmiddellijk van kracht op reeds lopende huurcontracten (behoudens voor sommige bepalingen die pas dienen nageleefd te worden bij het afsluiten

of hernieuwen van een contract na 1 september 2018). De regering stelde een niet-beperkende lijst op van de herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder vallen. Het Decreet voorziet in specifieke regels voor bepaalde types van bewoning (hoofdverblijfplaats, studentenverblijven, glijdende huur,...).

De huurovereenkomst waarbij de huurder zijn hoofdverblijfplaats vestigt in het gehuurde goed wordt in principe afgesloten voor een duur van negen jaar en loopt af bij het verstrijken van deze periode, mits opzeg door de verhuurder 6 maanden voor de vervaldag of mits opzeg door de huurder 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst verlengd met 3 jaar aan dezelfde voorwaarden (onder voorbehoud van indexering). Het is voor beide partijen mogelijk om vroegtijdig een einde te stellen aan deze huurovereenkomst:

- De huurder kan te allen tijde zijn huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden, en (indien zijn opzeg gegeven wordt tijdens de eerste 3 jaar) mits het betalen van een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij opzegt tijdens het eerste, tweede of derde jaar van de overeenkomst;
- De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan deze overeenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn en de betaling van een vergoeding, die verschilt al naargelang de redenen van de opzegging.

Er kan echter ook overeengekomen worden om de huurovereenkomst-hoofdverblijfplaats af te sluiten voor een korte termijn (3 jaar). Deze huurovereenkomst kan maximaal twee keer verlengd worden voor zover de totale duur de 3 jaar niet overschrijdt. De huurovereenkomst van korte duur eindigt in principe mits opzeg door één van de partijen 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebreke aan opzeg wordt de huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor een periode van negen jaar, en dit vanaf de datum waarop de oorspronkelijke overeenkomst van korte duur inging. Deze overeenkomst van korte termijn kan eveneens vervroegd worden opgezegd door beide partijen:

- De huurder kan te allen tijde deze huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur;
- De verhuurder kan deze huurovereenkomst enkel opzeggen, na het verstrijken van het eerste jaar en enkel voor welomschreven redenen en mits opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur.



VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDEXPERTEN

De vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium gelegen in België worden gewaardeerd door Cushman & Wakefield en CBRE Valuation Services.

De vastgoedbeleggingen gelegen in Nederland worden gewaardeerd door BNP Paribas Real Estate Valuation France.

VASTGOEDBELEGGINGEN	TOTAAL	BELGIË	NEDERLAND
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 592,89 miljoen	€ 538,54 miljoen	€ 54,35 miljoen
Projectontwikkelingen	€ 30,99 miljoen	€ 30,99 miljoen	
Totaal Vastgoedbeleggingen	€ 632,88 miljoen	€ 569,53 miljoen	€ 54,35 miljoen

Materiële onzekerheidsclausule

Gezien de huidige marktonzekerheid hebben de vastgoeddeskundigen een "materiële onzekerheid" clause opgenomen in hun taxatieverslagen, in overeenstemming met de door de RICS-organisatie

voorgeschreven taxatienormen. Deze clausule geeft in wezen aan dat deze taxaties, hoewel zij een hoge graad van betrouwbaarheid hebben, met de nodige omzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd.

Portefeuille in België

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 gelegen in België op 31 december 2020.

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 verkoop van een onroerend goed is in theorie

onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de overheid. Het bedrag van die rechten, dat pas gekend is wanneer de verkoop afgesloten is, hangt onder andere af van de overdrachtwijze, het profiel van de koper en de geografische ligging van het pand. Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt, dat dateert op 8 februari 2006 en herzien werd op 30 juni 2016, blijkt dat, de gemiddelde transactiekost 2,5% bedraagt.

Voor gebouwen van meer dan € 2 500 000 bekomen we de verkoopswaarde exclusief kosten, overeenkomende met de reële waarde ("fair value") zoals vooropgesteld door de internationale boekhoudkundige norm IFRS 13, door 2,5% transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. 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.

Voor gebouwen van minder dan € 2 500 000 zijn de klassieke transactiekosten van toepassing, zijnde 10% in het Vlaamse Gewest en 12,50% in het Brusselse Hoofdstedelijke en in het Waalse Gewest.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de Investeringswaarde van het geconsolideerde vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium in België op 31 december 2020 € 585,00 miljoen bedraagt.

De verkoopwaarde van het geconsolideerde vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium in België, welke overeenstemt met de Reële Waarde ("fair value") in de zin van de IAS/IFRS normen, bedraagt op 31 december 2020 € 569,53 miljoen.

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN (IN BELGIË)	TOTAAL	CUSHMAN & WAKEFIELD	CBRE VALUATION SERVICES	WAARDERING AAN KOSTPRIJS
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 538,54 miljoen	€ 512,55 miljoen	€ 25,99 miljoen	
Projectontwikkelingen	€ 30,99 miljoen	€ 19,55 miljoen	€ 3,09 miljoen	€ 8,35 miljoen
Totaal	€ 569,53 miljoen	€ 532,10 miljoen	€ 29,08 miljoen	€ 8,35 miljoen

Cushman & Wakefield

Emeric Inghels MRICS
Partner
Valuation & Advisory

CBRE Valuation Services

Pieter Paepen MRICS1
Senior Director
Valuation & Advisory Services

Portefeuille in Nederland

Deze brief volgt op de opdracht die U ons heeft toevertrouwd betreffende de waardering van de Reële Waarde van de portefeuille bestaande uit 241 cottages van Center Parcs Port Zélande, gelegen in Ouddorp, Nederland, op 1 december 2016 en de hieropvolgende actualisatie op kwartaalbasis, in overeenstemming met de wettelijke en statutaire bepalingen. De perimeter is uitgebreid tot 248 cottages en 40 appartementen ten gevolge van de aankoop door Home Invest Belgium van extra eenheden in 2017.

Onze waarderingen worden uitgevoerd in overeenstemming met de IVS-normen (International Valuation Standards), de Europese waarderingsnormen gepubliceerd door TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) en in overeenstemming met de richtlijnen van RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Onze opdracht is uitgevoerd op basis van de door Home Invest Belgium verstrekte gegevens en informatie, onder andere met betrekking tot de huurstaat, de niet-terugvorderbare kosten en belastingen en de investeringen die onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder vallen.

Wij hebben deze informatie en gegevens verwerkt in onze waardering. Wij hebben de gegevens niet op onafhankelijke wijze kunnen controleren en hebben deze als volledig en waarheidsgetrouw beschouwd.

Wij zijn niet gekwalificeerd om structurele studies uit te voeren en kunnen daarom geen mening geven over de technische kwaliteit van de gebouwen noch over de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen ; voor het uitvoeren van onze opdracht hebben wij verondersteld dat de gebouwen en installeringen in goede staat verkeren en dat deze voldoen aan de lokale wetgeving.

Derhalve zijn de conclusies van onze waardering afhankelijk van een technische audit die enkel kan worden uitgevoerd en toegelicht door een hiervoor gekwalificeerd vakman.

De Reële Waarde wordt gedefinieerd als "de prijs die zou worden ontvangen bij verkoop van een actief of betaald om een verplichting over te dragen in een ordelijke transactie tussen marktparticipanten op de waarderingsdatum" (IFRS 13).

Om de Reële Waarde te schatten is de discounted Cash Flow methode toegepast. Deze methode bestaat uit het verdisconteren van de som van de netto huurinkomsten over de aangenomen investeringstermijn, toegevoegd aan de verdisconteerde verkoopprijs van de verhuurde vastgoedportefeuille,

Onze waardering houdt rekening met de huidige lokale belastingen die van toepassing zijn op de directe verkoop van vastgoed. Het huidige overdrachtsbelastingtarief voor woningen bedraagt 2,0%. Dit tarief is van toepassing voor de verkoop van woningen, met inbegrip van tweede woningen en recreatiewoningen.

De vastgoedportefeuille is gewaardeerd op basis van de aanname dat het huidige gebruik behouden blijft.

Op basis van de hierboven beschreven elementen bevestigen wij dat de Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille bestaande uit 248 cottages en 40 appartementen van Center Parcs Port-Zélande, Ouddorp, Nederland, geschat op 31 december 2020, € 55,44 miljoen bedroeg.

De geschatte waarde die overeenkomt met de Reële Waarde ("Fair Value") volgens de definitie van IAS/IFRS, bedroeg € 54,36 miljoen.

BNP Paribas Real Estate Valuation France

Jean-Claude Dubois
Voorzitter

HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

Onrechtstreeks beleggen in vastgoed

Home Invest Belgium biedt investeerders de mogelijkheid om op een onrechtstreekse manier te beleggen in vastgoed. De vennootschap beschikt over een ervaren intern vastgoedteam, dat kort op de bal speelt in de opbouw en het beheer van de vastgoedportefeuille. Dit wordt bewezen door de hoge bezettingsgraad, de constante huurstromen en een onafgebroken dividendgroei over de afgelopen 21 jaar. Bovendien biedt het strikte reglementaire kader waarin de GVV opereert een beheersing van de risico's en een voordelig fiscaal stelsel.

€4,95

Brutodividend
per aandeel

€115,50

Beurskoers op
31 december 2020

HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

Het aandeel op de beurs.....	60
Dividend en rendement	62
Aandeelhoudersstructuur	63

€381
miljoen

Beurskapitalisatie op
31 december 2020

HET AANDEEL OP DE BEURS

Voordelen van het aandeel Home Invest Belgium

Het aandeel Home Invest Belgium is zowel voor particuliere als institutionele investeerders een interessant beleggingsinstrument.

De onrechtstreekse belegging in residentieel vastgoed biedt verschillende voordelen:

- de belegger is verlost van het stijgende aantal administratieve en technische verplichtingen in het kader van het beheer van residentieel vastgoed;
- het risico op inkomstenderving bij huurleegstand of wanbetaling is gespreid over een groot aantal huurders;
- de belegger geniet van een betere liquiditeit van zijn vermogen aangezien de aandelen van Home Invest Belgium verhandelbaar zijn op de beurs;
- investeren in vastgoed wordt al mogelijk met een kleine inleg.

De vennootschap koestert de ambitie om haar aandeelhouders een rendement te bieden dat minstens gelijk is aan dat van een rechtstreekse belegging in residentieel vastgoed.

Evolutie van de beurskoers en liquiditeit

Het aandeel Home Invest Belgium noteert sinds 16 juni 1999 op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Mid Index.

Op 31 december 2020 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 115,50 (ten opzichte van € 114,00 op 31 december 2019).

De liquiditeit van het aandeel is gestegen tot een gemiddeld dagelijks volume van 1.282 aandelen in 2020 (tegenover 1.223 aandelen in 2019).

Evolutie van het aandeel 2014-2020

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Beurskoers (in €)							
Hoogste koers	€ 125,00	€ 119,00	€ 94,00	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00
Laagste koers	€ 92,00	€ 91,60	€ 83,20	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50
Op de laatste dag van het boekjaar	€ 115,50	€ 114,00	€ 91,40	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10
Gemiddelde koers	€ 113,54	€ 102,95	€ 87,96	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91
Dividend (in €)							
Bruto dividend	€ 4,95	€ 4,85	€ 4,75	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75
Netto dividend ¹	€ 3,47	€ 3,40	€ 3,33	€ 3,15	€ 3,09	€ 3,37	€ 3,19
Bruto dividendrendement ²	4,29%	4,25%	5,20%	5,07%	4,49%	4,32%	4,41%
Volume							
Gemiddeld dagelijks volume	1.282	1.223	1.202	779	747	1.058	996
Jaarlijks volume	330.681	313.180	306.477	198.650	191.851	270.860	254.159
Totaal aantal aandelen op 31 december	3.299.858	3.299.858	3.299.858	3.299.858	3.160.809	3.160.809	3.160.809
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 381 miljoen	€ 376 miljoen	€ 302 miljoen	€ 293 miljoen	€ 311 miljoen	€ 293 miljoen	€ 269 miljoen
Free float³	54,37%	54,37%	50,19%	50,19%	52,54%	49,21%	48,96%
Omloopsnelheid⁴	18,43%	17,46%	18,50%	11,99%	11,55%	17,41%	16,42%
Payout ratio⁵	82,11%	86,49%	112,72%	97,35%	97,05%	96,20%	89,14%

¹ Sinds 1 januari 2017 bedraagt de roerende voorheffing 30%.

² Bruto dividendrendement = (Bruto dividend van het boekjaar) / (Beurskoers op de laatste noteringsdag van het boekjaar).

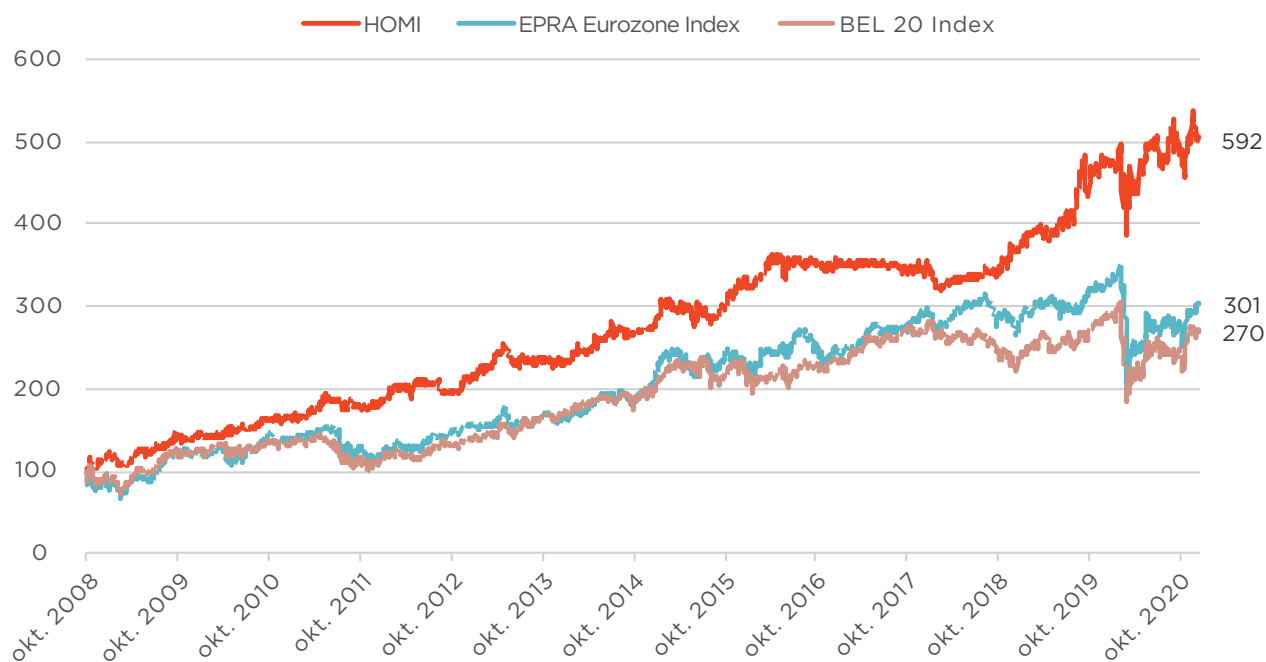
³ Free float = [(Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) - (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die zich kenbaar hebben gemaakt door middel van een transparantiemelding in overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007)] / [Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar].

⁴ Omloopsnelheid = (Jaarlijks volume) / (Aantal aandelen beschouwd als free float).

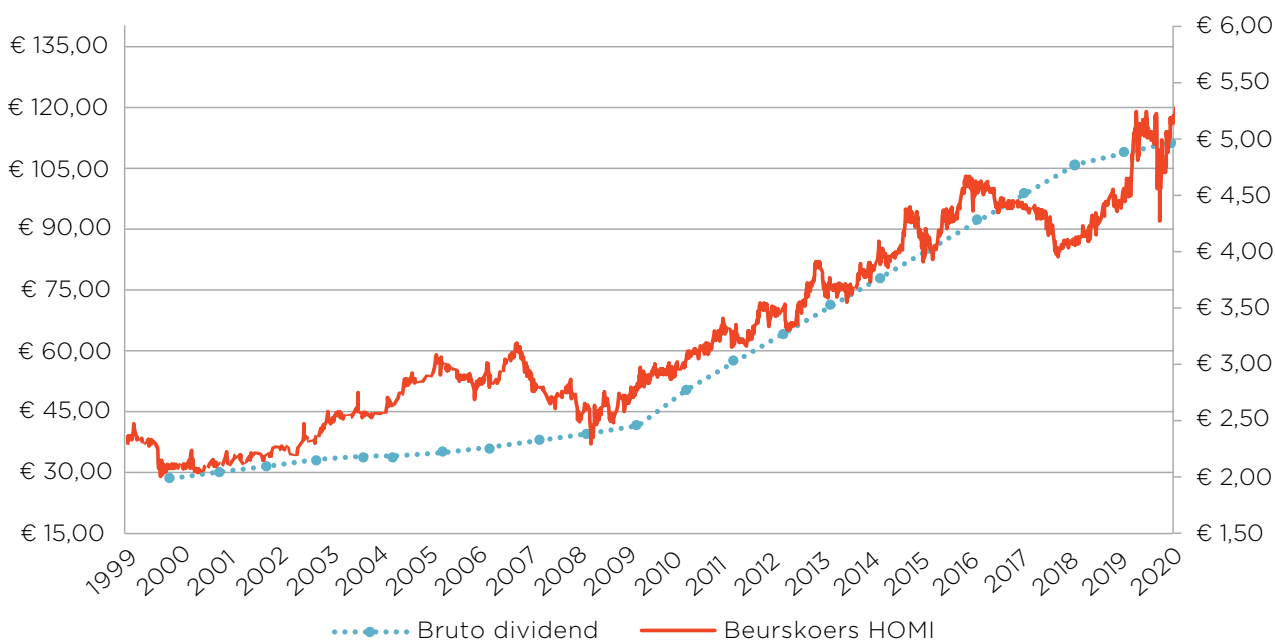
⁵ Pay-out ratio = (Totaal bruto dividend voor het boekjaar) / (uitkeerbaar resultaat).

Evolutie van de beurskoers sinds de beursintroductie

TOTAL RETURN VAN HOME INVEST BELGIUM TEN OPZICHTE VAN DE BEL 20 EN DE EPRA EUROZONE INDEX



EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN HET BRUTO DIVIDEND



DIVIDEND EN RENDEMENT

Dividend

Home Invest Belgium is door haar statuut wettelijk verplicht minstens 80% uit te keren van de som van het gecorrigeerd resultaat en de netto meerwaarden op de verkoop van de vastgoedportefeuille die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering.

Home Invest Belgium heeft zich als doel gesteld haar aandeelhouders op lange termijn een stijgend dividend uit te keren, dat minstens gelijk is aan of hoger is dan de inflatie.

Sinds 2015 hanteert de raad van bestuur een dividendbeleid waarbij een voorschotdividend uitgekeerd wordt in december, gevolgd door een slotdividend in mei.

Op beslissing van de raad van bestuur heeft Home Invest Belgium op 4 december 2020 een voorschotdividend uitgekeerd van € 4,25 bruto of € 2,975 netto per aandeel (na aftrek van de roerende voorheffing van 30%).

Tijdens de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op 4 mei 2021, en die de jaarrekening van het boekjaar 2020 dient goed te keuren, zal de uitkering van het saldo van het dividend van bruto € 0,70 per aandeel voorgesteld worden, wat zou resulteren in een totaal dividend over het boekjaar 2020 van bruto € 4,95 per aandeel. Het saldo van het dividend zal betaalbaar zijn op 12 mei 2021 tegen inlevering van coupon 30.

De dividenduitkering van € 4,95 per aandeel over boekjaar 2020 impliceert een stijging voor het 21ste jaar op rij.

Na afrek van de roerende voorheffing van 30% bedraagt het nettodividend per aandeel € 3,465.

Het uitkeerbaar resultaat⁶ bedroeg € 5,97 per aandeel in

2020 (ten opzichte van € 5,61 in 2019).

Naast de jaarlijkse dividenduitkering heeft Home Invest Belgium sinds haar oprichting een aanzienlijk deel van haar jaarlijkse winst overgedragen. Na uitkering van het dividend voor 2020 bedragen de uitkeerbare reserves per 31 december 2020 € 8,67 miljoen, hetzij € 2,64 per aandeel. Deze reserve moet het mogelijk maken om het dividend in de toekomst te handhaven, mocht de toestand op de vastgoedmarkt verslechteren.

Voor meer informatie over het belastingstelsel dat geldt voor dividenden, zie het hoofdstuk "Permanent Document".

Rendement

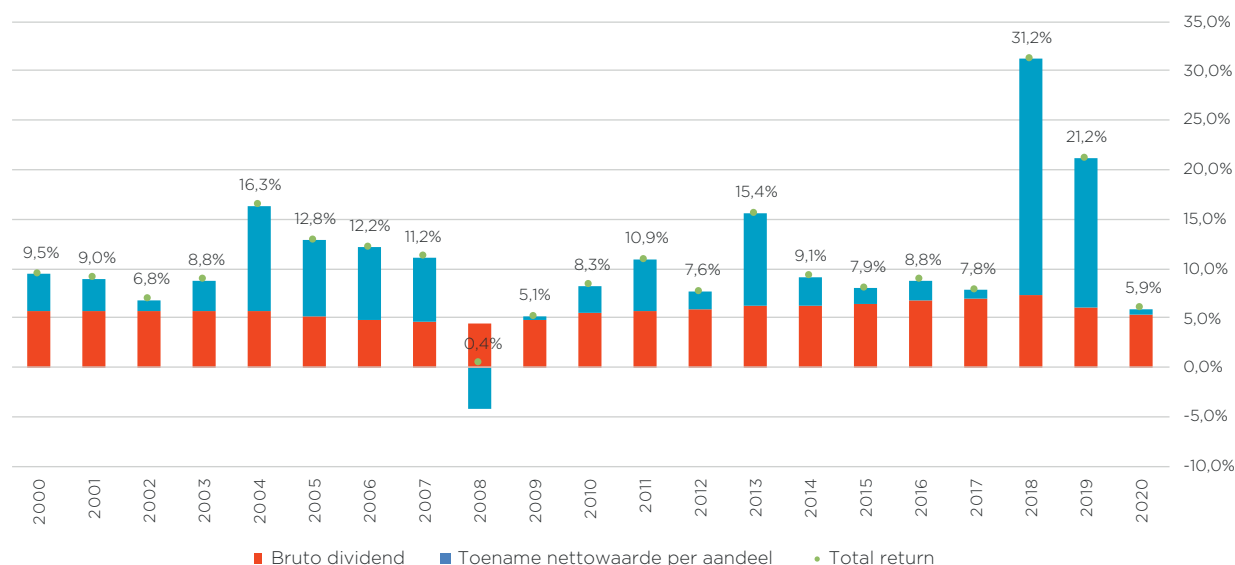
De rentabiliteit van een belegging wordt gemeten op basis van het onmiddellijke rendement dat uit de belegging gehaald wordt en van de toename van de nettowaarde per aandeel die deze belegging op lange termijn oplevert. De optelsom van deze twee componenten vormt de jaarlijkse total return op de belegging.

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

Voor de aandeelhouder die heeft ingetekend op de beursgang ("IPO" of "Initial Public Offering") in juni 1999 en die elk jaar zijn bruto dividenden herbelegd heeft in aandelen van Home Invest Belgium bedraagt het interne rendementspercentage ("IRR" of "Internal Rate of Return") 10%, berekend over een periode van 21 jaar.

De nettowaarde per aandeel is in dezelfde periode toegenomen met 172%, hetzij een gemiddelde stijging op jaarbasis van 5%.

JAARLIJKSE TOTAL RETURN SINDS IPO



⁶ Het uitkeerbaar resultaat wordt gedefinieerd als het EPRA resultaat vermeerderd met de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen.

Total return (€)	Nettowaarde per aandeel (exclusief slotdividend)	Toename van de nettowaarde per aandeel	Bruto dividend voor het boekjaar	Total return per aandeel ¹	Total return per aandeel (in %) ²
2020	€ 93,63	€ 0,57	€ 4,95	€ 5,52	5,93%
2019	€ 93,06	€ 12,25	€ 4,85	€ 17,10	21,16%
2018	€ 80,81	€ 15,58	€ 4,75	€ 20,33	31,17%
2017	€ 65,23	€ 0,54	€ 4,50	€ 5,04	7,79%
2016	€ 64,69	€ 1,34	€ 4,25	€ 5,59	8,82%
2015	€ 63,35	€ 0,96	€ 4,00	€ 4,96	7,95%
2014	€ 62,39	€ 1,79	€ 3,75	€ 5,54	9,14%
2013	€ 60,60	€ 5,12	€ 3,50	€ 8,62	15,54%
2012	€ 55,48	€ 0,90	€ 3,25	€ 4,15	7,60%
2011	€ 54,58	€ 2,65	€ 3,00	€ 5,65	10,88%
2010	€ 51,93	€ 1,42	€ 2,75	€ 4,17	8,26%
2009	€ 50,51	€ 0,16	€ 2,43	€ 2,59	5,14%
2008	€ 50,35	€ -2,17	€ 2,36	€ 0,19	0,36%
2007	€ 52,52	€ 3,21	€ 2,30	€ 5,51	11,17%
2006	€ 49,31	€ 3,35	€ 2,24	€ 5,59	12,16%
2005	€ 45,96	€ 3,29	€ 2,19	€ 5,48	12,84%
2004	€ 42,67	€ 4,13	€ 2,16	€ 6,29	16,32%
2003	€ 38,54	€ 1,15	€ 2,13	€ 3,28	8,77%
2002	€ 37,39	€ 0,44	€ 2,07	€ 2,51	6,79%
2001	€ 36,95	€ 1,19	€ 2,02	€ 3,21	8,98%
2000	€ 35,76	€ 1,30	€ 1,96	€ 3,26	9,46%
1999	€ 34,46				

¹ Total return per aandeel = (Bruto dividend voor het boekjaar) + (Toename van de nettowaarde per aandeel).

² Total return per aandeel (%) = (Total return per aandeel) / (Nettowaarde per aandeel bij de start van het boekjaar).

AANDEELHOUDERS-STRUCTUUR

Onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders⁷ van Home Invest Belgium die meer dan 3% van de aandelen bezitten. De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen) zijn terug te vinden op de website van de vennootschap.

Op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen tot op 31 december 2020, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten ⁸	880 965	26,7%
AXA Belgium NV ⁹	521 830	15,8%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,1%
Andere aandeelhouders	1 794 271	54,4%
Algemeen totaal	3 299 858	100,0%

⁷ Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Transparantiewet van 2 mei 2007.

⁸ Stavos Real Estate BV wordt voor 97% gecontroleerd door de maatschap BMVO 2014. De maatschap BMVO 2014 wordt voor 25% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos en voor 75% door de Maatschap Van Overstraeten. De Maatschap Van Overstraeten wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos. De Stichting Administratiekantoor Stavos wordt gecontroleerd door Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten. Cocky NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Maatschap Van Overstraeten. VOP NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door Stavos Real Estate BV.

⁹ AXA Belgium SA wordt voor 94,93% gehouden door AXA Holdings Belgium SA en voor 5,07% door AXA SA. AXA Holdings Belgium SA wordt 100% gehouden door AXA SA. AXA SA is geen gecontroleerde entiteit.

CORPORATE GOVERNANCE- VERKLARING

DEUGDELIJK BESTUUR

Deze Corporate Governance verklaring kadert in de toepassing van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 ("Code 2020") en van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (voortaan afgekort als het WVV) en maakt deel uit van het beheersverslag.

1. Referentiecode

Home Invest Belgium hanteert de Code 2020 in de zin van artikel 3:6, §2, 1° van het WVV.

De Code 2020 is terug te vinden op de website van de Corporate Governance Commissie: www.corporategovernancecommittee.be.

Het Charter is terug te vinden op de website: www.homeinvestbelgium.be en bevat de principes van deugdelijk bestuur die van toepassing zijn binnen de vennootschap.

Het nieuwe corporate governance charter (op basis van de Code 2020) en het remuneratieverslag conform het Wetboek Van Vennootschappen en Verenigingen, werden goedgekeurd op het benoemings- en remuneratiecomité van 17 januari 2020 en op de raad van bestuur van 19 februari 2020. Beide zullen voorgelegd worden aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van 4 mei 2021 en, indien goedgekeurd, van toepassing zijn op de remuneratie van bestuurders en leden van het uitvoerend management vanaf het boekjaar 2021.

2. Comply or explain

Home Invest Belgium tracht zoveel mogelijk de bepalingen van de Code 2020 na te leven. Op een aantal vlakken zijn er echter afwijkingen. Volgens het "comply or explain"-principe ("pas toe of leg uit") vervat in de Code kan er afgeweken worden van de principes van de Code om rekening te kunnen houden met de eigen kenmerken van de vennootschap en haar relatief kleine omvang:

- De evaluatie van de raad van bestuur gebeurt 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 het principe 9.1).
- De regels inzake vergoeding van de effectieve leiding kunnen afwijken van de aanbevelingen in de Code 2020; zie "Remuneratieverslag" hierna (afwijking van het principe 7.8).
- Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen aandelen (afwijking van aanbeveling 7.6 van de Code 2020).
- De raad van bestuur stelt geen minimumdrempel vast van aandelen die aangehouden moeten worden door de leden van het uitvoerend management (afwijking van aanbeveling 7.9 van de Code 2020).

3. Interne controle en risicobeheer

Conform de Corporate Governance-regels en de wetgeving terzake heeft Home Invest Belgium een intern controle- en risicobeheersysteem uitgewerkt,

rekening houdend met de omvang en complexiteit van de vennootschap.

3.1. Risicobeheer en interne controle

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het vaststellen van de risico's waaraan de vennootschap is blootgesteld, evenals voor het bepalen van de financiële impact van deze risico's en de acties die dienen te worden ondernomen om deze eventuele risico's te monitoren, te vermijden dat de risico's zich voordoen en, in voorkomend geval, de impact van deze risico's te beperken.

De effectieve leiding van de vennootschap heeft hiervoor interne controle- en risicobeheerssystemen uitgewerkt voor de belangrijkste processen binnen de vennootschap, namelijk het beheren van kosten en uitgaven, herstellingen en onderhoud, ontwikkelingen en het innen van de huurgelden, dit binnen het wettelijk voorziene kader. In dit verband wordt verwezen naar:

- het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV);
- de wet deugdelijk bestuur van 6 april 2010;
- de Code 2020;
- de GVV-wetgeving;
- het Corporate Governance Charter van de vennootschap, dat regels bevat ter voorkoming van belangenconflicten;
- de gedragscode ("dealing code"), met regels betreffende de inkoop en verkoop van aandelen en (misbruik van) vennootschapsgoederen.

CORPORATE GOVERNANCE- VERKLARING

Deugdelijk bestuur	65
Remuneratieverslag	73
Regelgeving en procedures	80

Overeenkomstig artikel 17 van de Wet van 12 mei 2014 (zoals gewijzigd) beschikt de vennootschap over de volgende interne controlefuncties:

Risicobeheerfunctie

De risicobeheerfunctie werd in het afgelopen boekjaar waargenomen door de heer Preben Bruggeman. In deze hoedanigheid stond de heer Bruggeman in voor het toezicht op de door de raad van bestuur vastgestelde risico's en de inschatting van de gevolgen hiervan op de vennootschap, evenals het bepalen van de adequate beheersmaatregelen.

Onafhankelijke interne auditfunctie

De interne audit dient begrepen te worden als een onafhankelijke evaluatiefunctie, gericht op het evalueren van de werking en de efficiëntie van de interne processen van Home Invest Belgium. Deze evaluatie kan zich uitstrekken over verschillende domeinen, waaronder de financiële, operationele en/of boekhoudkundige informaticaprocessen, alsook de kwaliteit van de geïnstalleerde procedures en verslaggeving binnen de vennootschap.

De interne auditfunctie wordt uitgeoefend door een externe dienstverlener, Deloitte Belgium, vertegenwoordigd door de heer Pierre-Hugues Bonnefoy. Het ereloon van Deloitte Belgium voor het boekjaar 2020 bedroeg € 28.431 BTW inclusief.

Deze functie wordt uitgeoefend onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de heer Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder. De benoeming van de heer Spiessens in deze hoedanigheid werd goedgekeurd door de FSMA op 23 oktober 2018. Hij bezit de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Onafhankelijke compliancefunctie

Dit is een onafhankelijke functie binnen de organisatie, gericht op het onderzoek naar en het bevorderen van de naleving door de onderneming van de wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap, waaronder de naleving van de regels inzake marktmisbruik, rekening houdend met Bijlage B van de Corporate Governance Code en de dealing code van Home Invest Belgium zelf.

De raad van bestuur heeft mevrouw Ingrid Quinet aangesteld als compliance officer voor een periode van 3 jaar, eindigend bij de algemene vergadering van 2023. Deze benoeming werd goedgekeurd door de FSMA op 20 januari 2020. Zij bezit de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

3.2. Interne controlesystemen

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

- de evolutie van de belangrijkste prestatieindicatoren (Key Performance Indicators of KPI's) op te volgen, zoals bezettingsgraad, schuldgraad, enz.;
- de afwijkingen tussen het budget en de gerealiseerde cijfers regelmatig te laten toetsen door de effectieve leiding: de afwijkingen tussen het budget en

de gerealiseerde cijfers worden bovendien op kwartaalbasis gecontroleerd door het auditcomité en door de raad van bestuur;

- alle investeringsbeslissingen te nemen binnen de raad van bestuur na het advies van het investeringscomité te hebben ingewonnen;
- het feit dat Home Invest Belgium beschikt over een raad van bestuur en gespecialiseerde comités, die hierna nader worden omschreven;
- periodieke managementvergaderingen om de belangrijkste gebeurtenissen van de afgelopen periode en hun impact op de boekhoudkundige cijfers te behandelen;
- regelmatige vergaderingen tussen de managers en hun respectievelijke teams.

3.3. Risicoanalyse

Er gebeurt een regelmatige identificatie en evaluatie van de voornaamste risico's door de raad van bestuur, gevolgd door een publicatie van de relevante financiële informatie (halfjaar- en jaarverslag). Hiernaast worden de risico's eveneens op punctuele wijze opgevolgd door de raad van bestuur en doorlopend door de persoon die werd aangeduid als interne risicobeheerder.

Op basis van deze risicoanalyse worden maatregelen genomen om de eventueel vastgestelde kwetsbaarheden en zwakke punten aan te pakken. Voor meer informatie over de risico's, zie het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit financieel jaarverslag.

3.4. Informatie en communicatie

Elk kwartaal wordt een financieel en operationeel rapport opgesteld met opgave van de belangrijkste indicatoren, de impact op het budget en de cashflow positie.

In het eerste en derde kwartaal van het boekjaar worden tussentijdse persberichten gepubliceerd. Halfjaarlijks wordt een uitgebreid halfjaarlijks financieel rapport bekendgemaakt. Op het einde van het boekjaar wordt alle relevante financiële informatie gepubliceerd in het financieel jaarverslag.

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

4. Aandeelhoudersstructuur

Hiervoor wordt verwezen naar de sectie "Aandeelhoudersstructuur" in het hoofdstuk "Het aandeel op de beurs" van dit verslag.

5. Raad van bestuur

5.1. Samenstelling en diversiteitsbeleid

De raad van bestuur telde op 31/12/2020 8 bestuurders, zijnde 4 onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders, 3 niet-uitvoerende bestuurders en de CEO als uitvoerend bestuurder.

Overeenkomstig artikel 14 § 1, lid 2 van de GVV-wet, moeten de leden van de raad van bestuur permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken. De leden van de raad van

bestuur moeten natuurlijke personen zijn.

De raad van bestuur telt vier onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 WVV en drie bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen. De raad van bestuur is zich bewust van artikel 7:86 WVV, 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, waarbij, voor de toepassing van deze bepaling, het vereiste minimumaantal van de leden van verschillend geslacht dient afgerond te worden naar het dichtstbijzijnde gehele getal. Rekening houdend met de huidige samenstelling van de raad van bestuur dienen er minstens 3 leden van het vrouwelijk geslacht te zijn ($8/3 = 3$).

De huidige samenstelling van de Raad beantwoordt aan de vereiste genderdiversiteit van voormelde wet. De vennootschap zal er op blijven toezien dat aan deze verplichting ook in de toekomst zal worden voldaan.

Home Invest Belgium tracht bovendien bij de samenstelling van de raad van bestuur rekening te houden met diversiteit in al zijn aspecten, met name complementariteit inzake bekwaamheden, kennis, ervaring en gender. De vennootschap is er namelijk van overtuigd dat meer diversiteit van competenties zou bijdragen tot een betere besluitvorming binnen de raad van bestuur en de interne dynamiek binnen de onderneming bevordert.

Deze diversiteit vindt ook zijn weerslag in de samenstelling van het Home Invest Belgium-team. Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk Beheersverslag.

5.2. Korte voorstelling van de bestuurders

Liévin Van Overstraeten

Voorzitter, bestuurder (vertegenwoordiger van de groep Van Overstraeten)

De heer Van Overstraeten is Master in de rechten (KU Leuven) en Master management PUB (Vlerick) en kan buigen op een uitgebreide ervaring in bedrijfsleiding- en management in de vastgoedsector, zowel in België als in Roemenië.

Eerste benoeming: april 2008.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2022.

Lopende bestuursmandaten: De Haan Vakantiehuizen NV, Behind The Buttons NV, Burgerlijke maatschap BMVO 2014, Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten, maatschap GWG, Stavos Real Estate BV, Stichting Administratiekantoor Stavos, Cocky NV, Sippelberg NV, Immo NV, VOP NV, Peripass NV, Buttons for Cleaners BV.

Comités:

- benoemings- en remuneratiecomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2020, uitgeoefend in de jaren 2016 tot 2020: geen.



Liévin Van Overstraeten



Eric Spiessens



Sven Janssens



Hélène Bostoën



Wim Aelousseau



Christel Gijbrechts



Koen Dejonckheere



Johan Van Overstraeten



Suzy Denys

Sven Janssens

Gedelegeerd bestuurder - effectieve leider

De heer Janssens is architect van opleiding (H.A.I. Sint-Lukas). Hij is zijn carrière gestart als architect en project manager. Vanaf 2003 legde hij zich toe op property management. Van 2006 tot 2018 werkte hij bij Leasinvest Real Estate, eerst als Head of Property Management, sinds 2016 als Chief Operating Officer. Eerste benoeming: 3 december 2018.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2022.

Lopende bestuursmandaten: Okimono BV, UPSI NV, Charlent 53 Freehold BV.

Comités:

- investeringscomité;
- projectcomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2020, uitgeoefend in de jaren 2016 tot 2020: Immobilière Meyers-Hennau NV.

Eric Spiessens

Vicevoorzitter, onafhankelijk bestuurder

De heer Spiessens is master sociale wetenschappen (KU Leuven), geaggregeerde van het secundair onderwijs, ingenieur sociale wetenschappen (KU Leuven). Hij heeft jarenlange ervaring in diverse managementfuncties en is benoemd als nationaal secretaris van Beweging.net.

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2011.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2023.

Lopende bestuursmandaten: Capline (dagelijks bestuur), VEH BV, Publigas CV, Aspiravi NV, Aspiravi International NV, EPC CV, Pronet Verzekeringen CV en Sociaal Engagement CV.

Comités:

- auditcomité;
- benoemings- en remuneratiecomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2020, uitgeoefend in de jaren 2016 tot 2020: Geen.

Wim Arousseau

Bestuurder

(vertegenwoordiger van aandeelhouder AXA)

De heer Arousseau beschikt over een master toegepaste economische wetenschappen (UA) en financieel analist (ICHEC). Hij beschikt over een ruime ervaring in het beheer van vastgoed en bedrijfsmanagement, met name in de Belgische bank- en verzekeringssector. Sinds november 2013 treedt hij op als Chief Investment Officer (CIO) van AXA Belgium NV.

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2014.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2023.

Lopende bestuursmandaten:

Befimmo NV, Leasinvest NV

Comités:

- auditcomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2020, uitgeoefend in de jaren 2016 tot 2020: geen.

Koen Dejonckheere

Onafhankelijk bestuurder

De heer Dejonckheere heeft een master burgerlijk ingenieur (U Gent) en behaalde een MBA (IEFSI-EDHEC, Rijsel-Frankrijk). Hij is gedelegeerd bestuurder van het beursgenoteerde GIMV NV, alsook bestuurder van verschillende vennootschappen van de GIMV-groep en zetelt tevens als onafhankelijk bestuurder bij Roularta Media Group NV.

Hij is voorzitter van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Bedrijven.

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2011.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2023.

Lopende mandaten: GIMV NV en bestuurder van verschillende vennootschappen van de GIMV-groep, Roularta Media Group NV, Noorderman NV, Invest at Value NV, TDP NV, AZ Delta VZW (Hospital Group), EnterNext NV, Voka-VEV, Europeanissuers AISBL, VBO-FEB Strategisch comité en de Corporate Governance Commissie, Voorzitter van de Belgische Vereniging van beursgenoteerde bedrijven.

Comités: /

Mandaten verstreken op 31 december 2020, uitgeoefend in de jaren 2016 tot 2020: Capman Plc, Belgian Venture Capital & Private Equity Association VZW, Biotechfonds Vlaanderen NV.

Johan Van Overstraeten

Bestuurder

(vertegenwoordiger van de groep Van Overstraeten)

De heer Van Overstraeten beschikt over een ruime ervaring in bedrijfsleiding en management, met name in de sector van vastgoed- en softwareontwikkeling.

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2011.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2023.

Lopende mandaten: Behind the Buttons NV, VOP NV, Immovo NV, Immorobel General SRL, Sippelberg NV, Cocky NV, Stavos Luxembourg SA, Stichting Administratiekantoor Stavos NV, Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten en Burgerlijke Maatschap BMVO 2014.

Comités:

- investeringscomité;
- projectcomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2020, uitgeoefend in de jaren 2016 tot 2020: De Haan Vakantiehuisen NV, Immobilière Meyers-Hennau NV, Stavos Luxembourg SA en Immovo NV.

Christel Gijsbrechts

Onafhankelijk bestuurder

Mevrouw Christel Gijsbrechts beschikt over een master in de toegepaste economische wetenschappen (KULeuven). Zij is zaakvoerder van Confini BVBA en Viafin BVBA.

Zij beschikt over een ruime financiële ervaring, maar ook een doorgedreven bedrijfsleiding- en managementervaring.

Eerste benoeming: algemene vergadering 2019.

Einde mandaat: algemene vergadering 2023.

Comités:

- auditcomité.

Lopende bestuursmandaten: Synkroon vzw en lid raad van bestuur Pivot Point Benelux nv.

Mandaten verstreken op 31 december 2020, uitgeoefend in de jaren 2016 tot 2020: geen.

Hélène Bostoen

Onafhankelijk bestuurder

Mevrouw Bostoen is master handelsingenieur (Solvay-ULB) en heeft een MBA (INSEAD). Zij heeft een jarenlange ervaring in residentiële vastgoedontwikkeling. Zij is voorzitter van de commissie Ontwikkelaars Residentieel Vastgoed binnen UPSI-BVS.

Eerste benoeming: algemene vergadering 2019.

Einde mandaat: algemene vergadering 2023.

Lopende bestuursmandaten: Abattoir NV, Pave Gym NV, Flanders-Immo JB NV, Fenixco NV, FBC BV, Quality Homes BV, NCP NV, Burgerlijke Maatschap HMFH

Comités:

- investeringscomité;
- projectcomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2020, uitgeoefend in de jaren 2016 tot 2020: geen.

Suzy Denys

Onafhankelijk bestuurder

Mevrouw Denys is master in de rechten (Université Notre Dame de la Paix Namur en KULeuven) en behaalde een postgraduaat in de Vastgoedkunde (KULeuven) en bedrijfsbeheer (EHSAL).

Zij is Country Manager bij Patrizia AG.

Zij beschikt over een ruime ervaring in het beheer en de acquisitie van vastgoed evenals in bedrijfsleiding en (legal) management.

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2019.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2023.

Lopende mandaten: geen

Comités:

- investeringscomité;
- benoemings- en remuneratiecomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2020, uitgeoefend in de jaren 2016 tot 2020: geen.

5.3. Evolutie en samenstelling van de raad van bestuur op 31 december 2020

De heer Koen Dejonckheere nam ontslag als bestuurder van Home Invest Belgium met ingang op 30 september 2020. Koen Dejonckheere was bijna 10 jaar onafhankelijk bestuurder bij Home Invest Belgium. De raad van bestuur wenst Koen Dejonckheere bijzonder te danken voor zijn jarenlange constructieve rol in de raad van bestuur en zijn bijdrage aan de ontwikkeling van de vennootschap. De raad van bestuur heeft de heer Koen Dejonckheere benoemd als onafhankelijke ere-bestuurder van de vennootschap.

5.4. Ereleden van de raad van bestuur

Guillaume H. Botermans	Erevoorzitter
Michel Pleeck	Erevoorzitter
Guy Van Wymersch-Moons	Erevoorzitter
Xavier Mertens	Gedelegeerd erebestuurder
Luc Delfosse	Onafhankelijk erebestuurder

5.5. Activiteitenverslag

De raad van bestuur kwam in 2020 negen keer samen, waarvan een aantal maal per videoconference call.

De raad van bestuur handelt in het belang van de vennootschap wat inhoudt dat andere belangen dan uitsluitend deze van de aandeelhouders in aanmerking genomen worden, zoals de belangen van de cliënten en van de gebruikers van de gebouwen.

Zijn rol omvat volgende taken:

- het bepalen van de strategie van de vennootschap en het nemen van de uiteindelijke beslissingen betreffende investeringen en desinvesteringen;
- het opstellen van de halfjaar- en jaarrekeningen van de GVV, alsook van het financiële halfjaar- en jaarverslag en alle tussentijdse verklaringen;
- het opstellen van een financieringsbeleid door schulden en eigen vermogen;
- de evaluatie van de interne organisatie van de vennootschap;
- het waken over de nauwkeurigheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan aandeelhouders, financiële analisten, de FSMA en het publiek;
- de fusieverslagen goedkeuren, beslissen over het gebruik van het toegestaan kapitaal, en gewone en buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders samenroepen en voorbereiden;
- het delegeren van het dagelijks bestuur aan de effectieve leiding, die regelmatig aan de raad van bestuur verslag uitbrengt over zijn beheer en deze een jaarbudget alsook een kwartaalstaat voorlegt;
- de analyse en goedkeuring van het budget.

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:

- de analyse en goedkeuring van investerings- en desinvesteringsdossiers;
- de beoordeling en vergoeding van de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van het long term incentive plan;
- de wijziging in de samenstelling van de raad van

bestuur en zijn verschillende comités evenals de wijziging in de samenstelling van het uitvoerend management van Home Invest Belgium;

- de wijziging in de samenstelling van de interne organisatie van de GVV, inclusief interne audit, risicobeheer en compliance-functie;
- de analyse van de budgetten 2020 en 2021;
- de structuur van de financieringen, beleid inzake afdekking van het renterisico en herstructurering van bepaalde afdekkingsinstrumenten, de hernieuwing van een kredietovereenkomst die op vervaldag is gekomen in de loop van het boekjaar 2020;
- de opvolging van de uitrol van het nieuwe IT-systeem van de vennootschap;
- de uitkering van een voorschot op dividend;
- de fusie door opslorping van de perimervennootschap DG Development NV;
- de beoordeling en benoeming van de commissaris voor de perimervennootschappen.

De regels inzake quorum en besluitvorming zijn vastgesteld in artikel 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 op 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 één of meer onder hen, met de meerderheid van de andere stemgerechtigde bestuurders. De besluiten van de raad van bestuur kunnen worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders.”

6. Comités

Binnen de raad van bestuur zijn vier comités opgericht die de raad van bestuur moeten bijstaan en adviseren binnen hun specifieke domeinen.

Zij vormen een louter adviesorgaan en rapporteren aan de raad van bestuur, die de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid behoudt. Meer uitleg over de comités kan worden teruggevonden in het Corporate Governance Charter van de vennootschap, dat ten alle tijde kan worden geconsulteerd op de website www.homeinvestbelgium.be.

6.1. Auditcomité

Hoewel Home Invest Belgium voldoet aan twee van de drie uitzonderingscriteria die zijn vastgelegd in artikel 7:99, § 3 WVV en bijgevolg niet verplicht is een auditcomité in te stellen, heeft de raad van bestuur van de GVV toch beslist een auditcomité op te richten².

Het auditcomité is het afgelopen boekjaar vijf keer bijeengekomen en is per 31 december 2020 samengesteld uit de volgende personen:

- Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van het auditcomité; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 5/5;
- Wim Aourousseau, bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/5;
- Christel Gijsbrechts; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 5/5.

De heer Eric Spiessens beschikt over de vereiste onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van audit en boekhouding.

De commissaris van de GVV woonde twee vergaderingen van het auditcomité bij.

De belangrijkste opdrachten van het auditcomité zijn:

- de opvolging van de financiële rapportering door het nagaan van de integriteit en de juistheid van de cijfergegevens en de relevantie van de toegepaste boekhoudnormen;
- de evaluatie van de interne controle- en risicobeheerssystemen;
- de opvolging van de interne audit en van de externe controle door de commissaris;
- de relatie met de commissaris, controle van de onafhankelijkheid, beoordeling en benoeming van de commissaris voor de perimervennootschappen;
- de opvolging van de wettelijke controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, met inbegrip van de opvolging van de door de commissaris geformuleerde vragen en aanbevelingen.

In het boekjaar 2020 werden met name de volgende punten behandeld:

- driemaandelijks, halfjaarlijkse en jaarlijkse controle van de rekeningen evenals van de financiële verslaggeving;
- beleid inzake afdekking van het renterisico (herstructurering van bepaalde afdekkingsinstrumenten), onderzoek van de voorwaarden in verband met herfinanciering;
- impact van de investeringsprojecten op de financieringen en de KPI's, zowel op statutair als op geconsolideerd niveau;
- nakijken van het opgestelde budget;

² Het gemiddeld aantal werknemers bedraagt minder dan 250 over het hele boekjaar 2020 en de jaaromzet van het boekjaar 2020 is minder dan € 50 miljoen.

- opvolgen kostenstructuur van de vennootschap;
- evolutie van de leegstand;
- opvolging van de aanbevelingen van de commissaris omtrent de controle van de interne procedures;
- risicobeheer: opvolging van de evolutie van de belangrijkste geschillen, monitoring van de interne controle, onderzoek van het verslag interne controle van de effectieve leiding, opvolging van de invoering van de aanbevelingen die in het kader van de interne audit werd gedaan enz.;
- bespreking voorschot op het dividend voor het boekjaar;
- opvolging van de belangrijkste evoluties in de regelgeving en analyse van hun mogelijke impact op de activiteiten, cijfers en financiële verslaggeving van Home Invest Belgium;
- uitwerken van een interne procedure en een proces ter controle van de externe waarderingen;
- opvolging van de bevindingen van de interne auditor;
- opvolging en bespreking van de gebruikte waarderingsregels.

In de loop van het afgelopen boekjaar heeft de Voorzitter van het auditcomité de leden ondervraagd over de werking, efficiëntie en interactie met de raad van bestuur. Op grond van zijn zelfevaluatie besliste het auditcomité om de agendapunten die reeds uitgebreid besproken werden in het auditcomité voortaan op een meer compacte manier voor te stellen aan de raad van bestuur, aangevuld met de bevindingen, aanbevelingen of aandachtspunten vanwege het auditcomité.

6.2. Benoemings- en remuneratiecomité

Hoewel Home Invest Belgium voldoet aan twee van de drie uitsluitingscriteria vermeld in artikel 7:100, §4 WVV heeft de raad van bestuur beslist om over te gaan tot de oprichting van een Benoemings-en Remuneratiecomité, wiens taak erin bestaat de raad van bestuur bij te staan in de samenstelling van de raad van bestuur en de effectieve leiding en het bezoldigingsbeleid van de vennootschap.

Het benoemings- en remuneratiecomité is het afgelopen boekjaar vier keer bijeengekomen en was op 31 december 2020 samengesteld uit de volgende personen:

- Liévin Van Overstraeten, bestuurder en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité: aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Suzy Denys, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 3/4;
- Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4.

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 het 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 van het management;
- het voorbereiden van het remuneratieverslag overeenkomstig artikel 3:6, § 3 WVV, om dit vervolgens in de Corporate governance-verklaring op te nemen, en het verstrekken van nadere toelichting bij dit verslag op de Gewone algemene vergadering.

Tijdens het boekjaar 2020 is het benoemings- en remuneratiecomité voornamelijk bijeengekomen om de volgende punten te bespreken:

- de evaluatie van de leden van het management voor het jaar 2020 en de bepaling van hun variabele vergoeding voor het voorbije boekjaar;
- opmaak van het remuneratieverslag in het financieel jaarverslag 2020;
- evolutie van de bezoldigingen voor het personeel;
- de bepaling van de criteria voor de toekenning van de individuele vergoeding voor de leden van het uitvoerend management voor het boekjaar 2020 en 2021;
- het long term incentive plan;
- de interne organisatie van de vennootschap.

6.3. Investeringscomité

Het investeringscomité selecteert, analyseert, en bereidt de (des)investeringsdossiers evenals de reconversie- en renovatiedossiers voor en staat tevens in voor de opvolging ervan.

Het investeringscomité is het afgelopen boekjaar acht keer bijeengekomen en was op 31 december 2020 samengesteld uit de volgende personen:

- Johan Van Overstraeten, voorzitter van het investeringscomité, bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 8/8;
- Hélène Bostoen, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 8/8;
- Suzy Denys, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 6/8;
- Alain Verheulpen, vertegenwoordiger van AXA Belgium tot 31 augustus 2020 en Head of Acquisition and Development van Home Invest Belgium vanaf 1 september 2020; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 8/8;
- Sven Janssens, gedelegeerd bestuurder; aanwezigheid op de vergaderingen van het comité tijdens het boekjaar: 7/8.

6.4. Projectcomité

Rekening houdend met de specifieke noden eigen aan de opvolging van ontwikkelings- en renovatiewerken, heeft de raad van bestuur een projectcomité ingevoerd. Voordien werd deze rol vervuld door de raad van bestuur van Home Invest Belgium.

Het projectcomité kwam in het voorbije boekjaar vier keer samen:

- Alain Verheulpen, vertegenwoordiger van AXA Belgium tot 31 augustus 2020 en Head of Acquisition and Development van Home Invest Belgium vanaf 1 september 2020; aanwezigheid op de vergadering van het comité tijdens het boekjaar: 3/4;
- Johan Van Overstraeten, Voorzitter van het projectcomité; aanwezigheid op de vergaderingen van het comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Hélène Bostoen; onafhankelijk bestuurder;

aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4;

- Sven Janssens, gedelegeerd bestuurder; aanwezigheid op de vergaderingen van het comité tijdens het boekjaar: 3/4.

De rol van het comité bestaat uit de opvolging en de controle van de renovatie- en ontwikkelingsprojecten, met betrekking tot programmering, planning, budget, kwaliteit en organisatie van de bouwwerken.

Tijdens het boekjaar 2020 stonden de volgende punten op de agenda:

- de bespreking van de lopende renovatie -en ontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de planning, het budget (met inbegrip van eventuele afwijkingen van het vooropgestelde budget) en aandachtspunten;
- optimalisatie van de organisatie van het ontwikkelingsteam, met inbegrip van haar kostenstructuur.

7. Effectieve leiding

De raad van bestuur wordt bijgestaan door de effectieve leiding (in de zin van artikel 14 van de wet van 12 mei 2014 (zoals gewijzigd) betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen).

De effectieve leiding bestaat uit:

- Sven Janssens, Chief Executive Officer (CEO);
- Preben Bruggeman, Chief Financial Officer (CFO).

Het curriculum vitae van de leden van de effectieve leiding kan als volgt samengevat worden:

Sven Janssens

Chief Executive Officer

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen vermeld wordt onder de “sectie 5.3. Korte voorstelling van de bestuurders”.

Hij maakt sinds 3 december 2018 deel uit van het uitvoerend management van Home Invest Belgium.

Preben Bruggeman

Chief Financial Officer

De heer Bruggeman behaalde een masterdiploma handelsingenieur en een bachelor in de wijsbegeerte aan de Universiteit Antwerpen. Daarnaast legde hij succesvol de 3 niveaus af van het CFA Programma (Chartered Financial Analyst). Hij beschikt over meer dan 10 jaar ervaring in Finance en startte zijn carrière bij Bank Degroof. Sinds 2015 bekleedde hij de functie van CFO bij Qrf City Retail. Hij maakt sinds 7 januari 2019 deel uit van de effectieve leiding van Home Invest Belgium.

	Sven Janssens	Preben Bruggeman
Aantal aandelen in bezit	geen	geen
Andere mandaten binnen Home Invest Belgium	Zijn mandaten werden hierboven beschreven	Zaakvoerder Charlent 53 Freehold BVBA



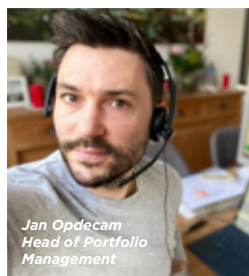
Sven Janssens
Chief Executive Officer



Preben Bruggeman
Chief Financial Officer



Ingrid Quinet
Chief Legal Officer



Jan Opdecam
Head of Portfolio
Management



Alain Verheulpen
Head of Acquisition and
Development

REMUNERATIEVERSLAG

Het remuneratieverslag wordt elk jaar opgenomen in het financieel jaarverslag. Het zet de principes van het remuneratiebeleid van de vennootschap uiteen. Elke afwijking van betekenis van het remuneratiebeleid tijdens het boekjaar, evenals wijzigingen die aan dit beleid zouden gebeuren, worden in het verslag opgenomen. Het remuneratieverslag houdt rekening met de aanbevelingen van het benoemings- en remuneratiecomité. Het bevat de informatie die wordt voorgeschreven in artikel 3:6, §3 WVV en houdt rekening met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code (Code 2020). De algemene vergadering spreekt zich elk jaar uit over het remuneratieverslag.

1. Totale vergoedingen

1.1. Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

De niet-uitvoerende bestuurders hebben recht op zitpenningen voor de bijeenkomsten van de raad van bestuur en van de verschillende comités in overeenstemming met het remuneratiebeleid. Bovendien mogen zij onkostennota's indienen voor de bij de uitoefening van hun mandaat gemaakte uitgaven. De gewone algemene vergadering van 7 mei 2019 heeft volgende bedragen als zitpenning weerhouden:

- Een vaste, jaarlijkse vergoeding van € 5.000 per bestuurder (te betalen telkens na de gewone algemene vergadering) en
- De presentiegelden per zitting, zijnde:
 - Een zitpenning ten bedrage van € 2.000 voor de Voorzitter, € 1.500 voor de Vicevoorzitter en € 1.000 voor de leden van de raad van bestuur;
 - Een zitpenning ten bedrage van € 1.000 voor de Voorzitter en € 750 voor de leden van de Comités.

De leden van de effectieve leiding die deze vergaderingen bijwonen, krijgen deze zitpenningen niet.

Niet uitvoerende bestuurders - vergoeding boekjaar 2020:

Bestuurder	Raad van bestuur	Investerings-comité	Investerings-comité bezoeken	Auditcomité	Project-comité	Benoe-mings- en Remuneratie-comité	Vaste jaar-vergoeding	Totaal
Aurousseau Wim	€ 8.000			€ 3.000			€ 5.000	€ 16.000
Bostoen Hélène	€ 9.000	€ 6.000	€ 4.500		€ 3.000		€ 5.000	€ 27.500
Dejonckheere Koen	€ 6.000						€ 5.000	€ 11.000
Denys Suzy	€ 9.000	€ 4.500	€ 750			€ 2.250	€ 5.000	€ 21.500
Gijsbrechts Christel	€ 9.000			€ 3.750			€ 5.000	€ 17.750
Spiessens Eric	€ 15.500			€ 5.000		€ 3.000	€ 5.000	€ 28.500
Van Overstraeten Johan	€ 9.000	€ 8.000	€ 4.500		€ 4.000		€ 5.000	€ 30.500
Van Overstraeten Liévin	€ 12.000					€ 4.000	€ 5.000	€ 21.000
Totaal	€ 77.500	€ 18.500	€ 9.750	€ 11.750	€ 7.000	€ 9.250	€ 40.000	€ 173.750

Overeenkomstig het remuneratiebeleid, is de vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders uitsluitend een vaste vergoeding, zij ontvangen geen variabele vergoeding, uitzonderlijke vergoeding of pensioenbelofte.

1.2. Remuneratie van de effectieve leiding

Het principe van deze bezoldiging berust op een correcte basisvergoeding, rekening houdend met het gewicht van de functie, het vereiste kennisniveau, en wordt verhoogd met een aan een bovengrens gebonden bijkomende variabele vergoeding die afhankelijk is van de bereikte resultaten ten opzichte van

de overeengekomen prestatiecriteria.

De variabele vergoeding wordt bepaald volgens objectief meetbare prestatiecriteria die de raad van bestuur bij het begin van het boekjaar heeft vastgelegd 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.

1.2.1. Bezoldiging van de Chief Executive Officer, Sven Janssens

Op 12 oktober 2018 werd tussen Home Invest Belgium en de heer Sven Janssens een overeenkomst voor zelfstandige medewerking gesloten die voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie ten belope van € 300 000, betaalbaar in maandelijkse termijnen, alsook in een variabele remuneratie gaande van 0% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

Zijn variabele remuneratie wordt bepaald op basis van vooraf door de raad van bestuur vast te leggen criteria, uiterlijk tegen 15 maart van elk jaar.

Het contract van de heer Janssens voorziet in het recht op een gsm, draagbare computer, terugbetaling van de abonnementskosten, de communicatiekosten en de kosten van de internetverbinding alsook van de voor rekening van de vennootschap gemaakte kosten.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: de tussen de heer Janssens en Home Invest Belgium gesloten overeenkomst bepaalt dat de vennootschap bij verbreking van de overeenkomst van haar kant een opzeggingstermijn van drie maanden in acht dient te nemen tijdens het eerste jaar van uitvoering van de overeenkomst, vier en een halve maand tijdens het tweede jaar en zes maanden daarna. Het staat de vennootschap vrij naar eigen goeddunken deze opzeggingstermijn (volledig of deels) te vervangen door de betaling van een opzeggingsvergoeding waarvan het bedrag wordt berekend aan de hand van de initiële vaste vergoeding, inclusief indexatie, voor een periode die overeenstemt met de opzeggingstermijn of het saldo van de gegeven opzeggingstermijn. Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code.

1.2.2. Bezoldiging van de Chief Financial Officer, Preben Bruggeman

Op 21 november 2018 werd tussen Home Invest Belgium en de heer Preben Bruggeman een overeenkomst voor zelfstandige medewerking gesloten die voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen, en in een variabele remuneratie die kan gaan van 0% tot 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

De prestatiecriteria die determinerend zijn voor de berekening van de jaarlijkse variabele vergoeding dragen bij tot de realisatie van de bedrijfsstrategie en de hieraan gekoppelde jaarlijkse targets.

Het contract van de heer Bruggeman voorziet in het recht op een gsm, draagbare computer, terugbetaling van de abonnements- en communicatiekosten, de kosten van de internetverbinding alsook van de voor rekening van de vennootschap gemaakte kosten.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoedingen: de tussen de heer Bruggeman en Home Invest Belgium gesloten overeenkomst bepalen dat de vennootschap bij verbreking van de overeenkomst van haar kant een opzeggingstermijn van twee maanden in acht dient te nemen tijdens het eerste jaar van uitvoering van de overeenkomst, drie maanden tijdens het tweede jaar en vier maanden vanaf het derde jaar. Het staat de vennootschap vrij naar eigen goeddunken deze opzeggingstermijn (volledig of gedeeltelijk) te vervangen door de betaling van een opzeggingsvergoeding waarvan het bedrag wordt berekend aan de hand van de initiële vergoeding, inclusief indexatie, voor een periode die overeenstemt met de opzeggingstermijn of het saldo van de gegeven opzeggingstermijn. Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code.

1.2.3 Effectieve leiding - vergoeding boekjaar 2020:

Totale remuneratie in 2020									
Naam, positie	1. Vaste remuneratie			2. Variabele remuneratie		3. Uitzonderlijke items	4. Pensioen-kost	5. Totale remuneratie	6. Verhouding vaste en variabele remuneratie
	Basis-vergoeding	Bestuurdersvergoeding	Bijkomende voordelen	Eén jaar variabel	Meer jaren variabel LTP				
Sven Janssens Gedelegeerd bestuurder - Chief Executive Officer	€ 304.632	-	-	€ 48.741	€ 73.112	-	-	€ 426.485	Vast: 100% Variabel: 40%
Overige leden van de effectieve leiding	€ 195.000	-	-	€ 50.000	€ 47.114	-	-	€ 292.114	Vast: 100% Variabel: 49%

Prestaties 2020

Vanaf 2020 komen de leden van het uitvoerend management eveneens in aanmerking voor een long term incentive plan (LTIP) dat uitbetaald wordt in aandelen. De bedragen die de betrokkenen kunnen verdienen zijn geplafonneerd.

Het overschrijden van de doelstellingen levert geen additionele bonus op.

	Maximum jaarlijkse variabele vergoeding, uitbetaald in contanten	Maximum jaarlijkse LTIP vergoeding, uitbetaald in aandelen na evaluatieperiode van 3 jaar
CEO	20% van de basisremuneratie	66,67% van de geïndexeerde basisremuneratie
CFO	20% van de basisremuneratie	66,67% van de geïndexeerde basisremuneratie

Na een analyse door het auditcomité van de boekhoudkundige en financiële gegevens die de basis vormen voor het verifiëren van de verwezenlijking van prestatiecriteria, heeft het benoemings- en remuneratie comité een beoordeling uitgevoerd van de verwezenlijking van de doelstellingen van de CEO en de CFO. In haar vergadering van 22 februari 2021 en op aanbeveling van de benoemings- en remuneratie comité heeft de raad van bestuur het totale percentage van de verwezenlijking van de variabele vergoeding bepaald op 80% van het maximum en de long term incentive vergoeding op 72% van het maximum.

Toelichting over de prestaties 2020			
Prestatiecriteria	Relatief gewicht in de variabele vergoeding	Sven Janssens a) Gemeten prestatie b) Corresp. remuneratie	Overige leden van de effectieve leiding a) Gemeten prestatie b) Corresp. remuneratie
Variabele vergoeding op 1 jaar			
Globale financiële prestatie	20%-60%	a) Gemeten prestatie: 0% Het minimum criterium (totaal bedrag aan gerealiseerde acquisities opgeteld bij het totale bedrag aan geïnitieerde ontwikkelingsprojecten) werd niet gehaald. b) € 0	a) Gemeten prestatie :0% Het minimum criterium (totaal bedrag aan gerealiseerde acquisities opgeteld bij het totale bedrag aan geïnitieerde ontwikkelingsprojecten werd niet gehaald. b) € 0
Uitbouw projectontwikkelingsactiviteit Opstellen processen	0%-40%	a) Gemeten prestatie: 100%	
Uitwerken en opstarten communicatie strategie	0%-40%	a) Gemeten prestatie: 100%	
Living as a service	0%-20%	a) Gemeten prestatie: 100%	
Corresponderende remuneratie		b) € 48.741	
Beheer kapitaalstructuur, schuld- en liquiditeitspositie	0%-40%		a) Gemeten prestatie: 100%
Implementatie ICT, rapportering managementdata	0%-40%		a) Gemeten prestatie: 100%
Professionalisering van financiële communicatie naar de stakeholders	0%-40%		a) Gemeten prestatie: 100%
Corresponderende remuneratie		b) € 50.000	
Variabele vergoeding over meerdere jaren – LTIP			
EPRA NAV	0%-30%	a) 2,5% b) € 7.615	a) 2,5% b) € 4.907
EPRA EPS	0%-20%	a) 5% b) € 15.230	a) 5% b) € 9.815
Operationele marge	0%-20%	a) 6.6% b) € 20.307	a) 6.6% b) € 3.086
Processen	0%-30%	a) 10% b) € 30.460	a) 10% b) € 19.629
Totale variabele vergoeding over meerdere jaren - LTIP	72%	€ 73.612	€ 47.114

1.2.4. Vergoedingen 2021

1.2.4.1. Remuneratie van de (niet) uitvoerende bestuurders

In 2021 zijn geen wijzigingen voorzien inzake de vergoedingsstructuur voor de leden van de raad van bestuur en de comités.

1.2.4.2 Remuneratie van de effectieve leiding

Vaste vergoeding effectieve leiding

De vaste vergoeding voor de effectieve leiding voor boekjaar 2021 zal € 517.708 bedragen.

Variabele vergoeding effectieve leiding

De betaling van de variabele vergoeding voor de effectieve leiding voor boekjaar 2021 is afhankelijk van doelstellingen en kwalitatieve en kwantitatieve criteria die worden bepaald door de raad van bestuur, na aanbevelingen vanwege het benoemings- en remuneratiecomité. De variabele vergoeding voor de effectieve leiding zal in 2021 maximaal € 102.926 bedragen.

in €	Vaste remuneratie	Maximale variabele vergoeding
CEO	€ 307.708	60.926
Overige leden van de effectieve leiding	€ 210.000	42.000
Totaal	€ 517.708	102.926

2. Aandelen gerelateerde remuneratie

2.1 Belangrijkste voorwaarden van het LTIP aandelenplan

Rekening houdend met het realiseren van de strategie

en de lange termijn doelstellingen van de onderneming heeft Home Invest Belgium in het kader van de globale vergoedingsstructuur van het senior management, naast de maandelijks vaste vergoeding en de jaarlijkse variabele vergoeding (Short Term Incentive gericht op het behalen van korte termijn doelstellingen en die uitbetaald wordt in contanten), ook een Long Term Incentive Plan opgezet op basis van lange termijn doelstellingen van de vennootschap.

De doelstellingen worden 3-jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur op aanbeveling van het benoemings- en remuneratie comité. De prestaties voor een welbepaald jaar worden beoordeeld bij het vastleggen van de jaarresultaten door de raad van bestuur in februari van het daaropvolgend jaar.

De vergoeding voor een welbepaald jaar wordt vastgelegd en gecommuniceerd aan het senior management tegen uiterlijk 31 maart van het daaropvolgende jaar.

De uitbetaling van het LTIP zal gebeuren in aandelen. De berekening van het aantal aandelen dat aan de begunstigden van het LTIP gebeurt jaarlijks op de eerste vrijdag van de maand april in het jaar volgend op het prestatiejaar.

De toekenningsprijs van de aandelen stemt overeen met de laatst gekende slotkoers (in principe de slotkoers op de eerste donderdag van de maand april), vermenigvuldigd met een factor 100/120e in overeenstemming met commentaar 36/16 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

De uitbetaling in aandelen gebeurt pas op de eerste vrijdag van de maand april van jaar T+3 voor zover de begunstigde op dat moment nog steeds deel uitmaakt van het senior management van Home Invest Belgium.

De jaarlijkse vergoeding binnen het LTIP is begrensd op maximum 33,33% van de bruto vaste jaarlijkse geïndexeerde basisvergoeding in jaar T.

Remuneratie in prestatie aandelen									
Naam, positie	Belangrijkste bepalingen van het aandelen plan					Informatie met betrekking tot het financieel jaar waarover gerapporteerd wordt			
						Openingsbalans	In de loop van het jaar		Eindbalans
	Identificatie van het plan	Prestatieperiode	Datum van het aanbod	Datum van de verwerving	Einde van de retentieperiode	Aandelen bij het begin van het jaar	(a) Aantal aangeboden aandelen (b) Waarde aandelen datum van het aanbod	(a) Aantal verworven aandelen (b) Waarde aandelen datum van de verwerving	Aangeboden en niet verworven aandelen op het eind van het jaar
Sven Janssens, CEO	LTIP 2020	1/1/2020-31/12/2022	2 april 2021	7 april 2023	31 december 2024	0			
Overige leden van de effectieve leiding	LTIP 2020	1/1/2020-31/12/2022	2 april 2021	7 april 2023	31 december 2024	0			

3. Vertrekvergoedingen

De bepalingen met betrekking tot de vertrekvergoedingen bevinden zich in het remuneratiebeleid. Geen enkele vertrekvergoeding werd betaald aan de leden van de effectieve leiding in 2020.

4. Terugvorderingsrechten

Het remuneratie beleid van de vennootschap bevat geen bepalingen met betrekking tot terugvorderingsrechten met betrekking tot de variabele vergoeding.

5. Afwijkingen van het remuneratiebeleid

Voor het financieel jaar 2020, zijn er geen afwijkingen toegestaan van het door de algemene vergadering goedgekeurde remuneratiebeleid.

6. Evolutie van de remuneratie en de prestaties van de vennootschap

6.1 Jaarlijkse verandering in de remuneratie

De schommelingen (positieve of negatieve wijzigingen) in de vergoedingen van niet-uitvoerende bestuurders in andere jaren kunnen worden verklaard door het verschil in aantal vergaderingen of samenkomsten in de betrokken jaren.

De positieve wijziging in de beloning van niet-uitvoerende bestuurders tussen 2020 en 2019 is het gevolg van het feit dat de vergoeding voor 2019 voor de nieuw in dienst tredende bestuurders pro rata temporis werd berekend.

6.2 Bedrijfsprestaties - Jaarlijkse verandering

De bedrijfsprestaties worden weergegeven aan de hand van de evolutie van de EPRA NAV, de EPRA EPS en de operationele marge.

6.3 Gemiddeld loon van werknemers op een voltijdse basis - Jaarlijkse verandering

Het gemiddelde loon werd berekend op basis van de som van de maandsalarissen, op voltijdse basis.

Evolutie van de vergoedingen en prestaties van de vennootschap over de laatste vijf boekjaren

Totale vergoeding

	2020 vs 2019	2019 vs 2018	2018 vs 2017	2017 vs 2016	2016 vs 2015
Sven Janssens	-11%	-	-	-	-
Overige leden van de effectieve leiding	1%	-	-	-	-
Liévin Van Overstraeten	0%	-28%	1%	10%	102%
Koen Dejonckheere	0%	0%	-8%	9%	10%
Eric Spiessens	27%	-5%	-10%	19%	71%
Johan Van Overstraeten	47%	-3%	-14%	25%	33%
Wim Aourousseau	14%	19%	-22%	58%	6%
Suzy Denys	100%	-	-	-	-
Christel Gijsbrechts	54%	-	-	-	-
Hélène Bostoën	112%	-	-	-	-
Laurence de Hemptinne	-	-15%	-7%	34%	89%

Performantie van de vennootschap

	2020	2019	2018	2017	2016
	KPI				
EPRA NAV	96,59	96,00	85,06	68,24	68,14
EPRA EPS	4,44	3,85	3,21	3,08	2,65
Operationele marge	67,42%	63,72%	64,42%	61,30%	60,97%

Gemiddelde salaris van de werknemers op een voltijdse basis

	2020	2019	2018	2017	2016
	5%	6%	7%	-3%	3%

7. Andere tussenkomende partijen

7.1. Commissaris

De Commissaris van Home Invest Belgium wordt aangeduid door de gewone algemene vergadering mits voorafgaand akkoord door de FSMA. Hij dient:

- enerzijds de boekhoudkundige informatie in de jaarrekeningen te controleren en te certificeren in het licht van de relevante wetgeving;
- anderzijds dient hij zijn medewerking te verlenen aan de controle die de FSMA uitvoert op Home Invest Belgium, als beursgenoteerde vennootschap.

De gewone algemene vergadering van 7 mei 2019 heeft EY Bedrijfsrevisoren aangesteld als commissaris van Home Invest Belgium, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, voor een periode van drie jaar.

Het mandaat van de Commissaris loopt af na de gewone algemene vergadering die in 2022 gehouden zal worden.

In €- Exclusief BTW	2020
Bezoldiging van de Commissaris voor het boekjaar (statutaire grondslag)	
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van Commissaris	€ 33.249
Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten	
Andere controleopdrachten	€ 23.191
Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten	€ 3.270
TOTAAL	€ 59.710

Het bijkomend bedrag aan ereloon voor het nazicht van de rekeningen van de dochterondernemingen voor het boekjaar 2020 bedroeg € 29.405 excl. BTW.

De commissaris heeft voorliggend financieel verslag 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 in het hoofdstuk "Financiële staten" opgenomen.

7.2. Vastgoeddeskundigen

De vennootschap heeft twee vastgoeddeskundigen aangesteld voor haar vastgoedportefeuille in België en één voor haar vastgoed in Nederland, voor de trimestriële schatting van haar portefeuille en telkens de vennootschap overgaat tot uitgifte van aandelen, als ze onroerende goederen koopt of verkoopt, overgaat tot inbreng, fusie of splitsing van vastgoedvennootschappen met de GVV of bij opname van gebouwen in de consolidatiekring van de GVV via andere middelen.

Cushman & Wakefield (RPR Brussel: 0418.915.383), met maatschappelijke zetel aan de Kunstlaan 56 te 1000 Brussel (België), vertegenwoordigd door de heer Emeric Inghels, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vennootschap voor een deel van de in België gelegen panden. Zijn mandaat is op 31 december 2020 verstreken. Zijn jaarlijkse remuneratie wordt berekend op basis van de te waarden oppervlakten aan een tarief van € 0,35 per gewaardeerde m² (exclusief BTW).

In de loop van het boekjaar 2020 heeft Cushman & Wakefield in totaal voor € 89.485 incl. BTW aan erelonen ontvangen.

CBRE Valuations Services BVBA (RPR Brussel: 0859.928.556), met maatschappelijke zetel aan de Lloyd Georgelaan 7, 1000 Brussel, België en vertegenwoordigd door de heer Pieter Paepen, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vennootschap voor de andere panden gelegen in België. Zijn jaarlijkse remuneratie wordt als volgt berekend:

Te waarden oppervlakten	per gewaardeerde m ² (exclusief BTW)
Schijf van 0 tot 125 000 m ²	€ 0,375
Schijf van 125 001 tot 175 000 m ²	€ 0,325
Schijf hoger dan 175 001 m ²	€ 0,275

In de loop van het boekjaar 2020 heeft CBRE Valuations Services BVBA in totaal € 40.327 incl. BTW erelonen geïnd.

BNP Paribas Real Estate Hotels France, met maatschappelijke zetel aan de Quai de la Bataille de Stalingrad 167, te 92867 Issy-les-Moulineaux (Frankrijk) en vertegenwoordigd door mevr. Blandine Trotot, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vennootschap voor de vastgoedportefeuille Port Zélande, bestaande uit 248 vakantiewoningen en 40 appartementen.

In de loop van het boekjaar 2020 heeft BNP Paribas Real Estate Hotels France in totaal voor € 9.680 excl. BTW aan honoraria ontvangen.

7.3. Financiële dienstverlening

BNP Paribas Fortis NV (RPR Brussel: 0403.199.702), gevestigd aan de Warandeberg 3 te 1000 Brussel is de centraliserende bank belast met de financiële dienstverlening met betrekking tot de aandelen van Home Invest Belgium (uitbetaling van de dividenden, inschrijving op kapitaalverhogingen, oproeping voor de algemene vergaderingen).

De remuneratie van de bank wordt als volgt bepaald (te vermeerderen met de BTW):

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

In de loop van het boekjaar 2020 is de totale vergoeding voor BNP Paribas Fortis opgelopen tot € 16.640 incl. BTW.

7.4. Liquidity provider

Bank Degroef Petercam trad op als liquidity provider (liquiditeitsverschaffer) voor het aandeel Home Invest Belgium teneinde de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. De vergoeding van de liquidity provider bedraagt € 20.000 excl. BTW per jaar. Het mandaat van Degroef Petercam als liquidity provider eindigde op 18 oktober 2020.

KBC Securities treedt vanaf 20 oktober 2020 op als liquidity provider (liquiditeitsverschaffer) voor het aandeel Home Invest Belgium teneinde de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. De vergoeding van de liquidity provider bedraagt € 18.000 excl. BTW per jaar.

REGELGEVING EN PROCEDURES

Voorkoming van belangenconflicten

Home Invest Belgium is onderworpen aan:

- enerzijds de wettelijke bepalingen ter zake, gemeenschappelijk aan alle beursgenoteerde vennootschappen zoals bepaald in de artikelen 7:96 en 7:97 WVV;
- anderzijds voorziet de GVV-wetgeving in een bijzonder regime waarbij de FSMA verplicht voorafgaandelijk dient ingelicht te worden bij transacties waarbij de in deze artikelen vermelde personen betrokken zijn, om deze verrichtingen uit te voeren aan normale marktomstandigheden;
- haar eigen Corporate Governance Charter met aanvullende bepalingen met betrekking tot de voorkoming van belangenconflicten.

Indien een vermogensrechtelijk belang van een bestuurder (on)rechtstreeks tegengesteld is aan een beslissing of een verrichting die onder de bevoegdheid van de raad van bestuur valt, moet hij dit meedelen aan de andere leden van de raad van bestuur alvorens deze beraadslaagt, dit in toepassing van artikel 7:96 WVV. Zijn verklaring en de redenen die zijn strijdig belang aantonen, dienen verplicht opgenomen te worden in de notulen van de raad van bestuur die hierover beslist. Bijkomend dient de commissaris op de hoogte gebracht worden en mag de betrokken bestuurder niet deelnemen aan de beraadslagingen van de raad van bestuur over de betrokken verrichtingen of beslissingen en er ook niet over stemmen. De desbetreffende notulen worden vervolgens opgenomen in het beheersverslag. Voormeld artikel 7:96 WVV voorziet echter in enkele uitzonderingsgevallen, onder meer in verband met gebruikelijke verrichtingen die plaatsvinden onder de normale marktvoorwaarden en tegen zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

Artikel 7:97 WVV vermeldt dat, wanneer een genoteerde vennootschap een verrichting met een verbonden vennootschap overweegt (onder voorbehoud van enkele uitzonderingen) er dient overgegaan te worden tot de oprichting van een ad-hoc comité, bestaande uit drie onafhankelijke bestuurders. Dit comité dient, bijgestaan door een onafhankelijk expert, zijn gemotiveerd oordeel over de overwogen verrichting mee te delen aan de raad van bestuur. De raad van bestuur kan slechts een beslissing nemen nadat hij kennis heeft genomen van dit verslag. De commissaris op zijn beurt dient zijn oordeel te geven over de getrouwheid van de gegevens in het advies van het comité en het verslag van de raad van bestuur. Het besluit van het comité, het uittreksel van de notulen van de raad van bestuur en het oordeel van de commissaris worden opgenomen in het beheersverslag.

Artikel 37 van de GVV-wet (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) en artikel 8 van het GVV-KB (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) legt aan openbare GVV's onder meer op (onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen) om de FSMA vooraf op de hoogte te brengen van elke verrichting die de GVV van plan is uit te voeren met een

verbonden onderneming, een vennootschap waarmee de GVV verbonden is via een participatie, de andere aandeelhouders van een perimetervennootschap, de bestuurders of leden van de effectieve leiding. De vennootschap moet aantonen dat de overwogen verrichting van belang is voor haar en strookt met haar strategie en dat deze uitgevoerd wordt aan normale marktvoorwaarden. Als de verrichting een onroerend goed betreft, dient een onafhankelijke schatter de reële waarde van het vastgoed te schatten, die dan als minimale prijs zal dienen waartegen het vastgoed kan overgedragen worden of als maximum waarvoor het gekocht mag worden. De GVV moet het publiek op de hoogte brengen op het ogenblik van de uitvoering van de verrichting en dient deze informatie toe te lichten in haar financieel jaarverslag.

Het Corporate Governance Charter van Home Invest Belgium voorziet in een geheimhoudingsplicht die de bestuurders en de effectieve leiding dienen te hanteren. De bestuurders en de leden van het management mogen de verkregen inlichtingen niet gebruiken voor andere doeleinden dan voor het uitoefenen van hun mandaat. Ze moeten persoonlijk de vertrouwelijkheid beschermen en mogen de informatie in geen enkel geval verspreiden. Deze persoonlijke verplichting geldt ook voor vertegenwoordigers van een rechtspersoon, bestuurder of lid van het management.

Indien de Vennootschap op het punt staat om met een bestuurder, of met een vennootschap waarmee hij verbonden is, een transactie af te sluiten die niet valt onder artikel 7:96 WVV (bijvoorbeeld omdat het een gewone transactie betreft die afgesloten is aan gewone marktwaarborgen), acht de Vennootschap het toch nodig dat deze bestuurder dit nog voor de beraadslaging van de raad van bestuur aan de andere bestuurders meedeelt en dat hij zich onthoudt van deelname aan de beraadslaging van de raad van bestuur met betrekking tot deze transactie en dat hij zich tevens van deelname aan de stemming onthoudt.

Tenslotte, in geval van belangenconflict in hoofde van de erkende vastgoedexpert van de Vennootschap in het kader van een investeringstransactie, dient de vennootschap beroep te doen op een andere erkende vastgoedexpert voor de waardering van het betrokken goed tot zijn eventuele integratie in de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

De bestuurders van Home Invest Belgium worden benoemd op grond van hun relevante ervaring in vastgoed. Het is dus mogelijk dat zij bestuurdersmandaten in andere vastgoedvennootschappen uitoefenen, waarbij het niet ondenkbaar zou zijn dat er een transactie wordt voorgelegd aan de raad van bestuur waarbij een bestuurder een vermogensrechtelijk tegengesteld belang zou hebben aan dat van Home Invest Belgium bij de uitvoering van de verrichting. In dit geval dienen de regels ter voorkoming van belangenconflicten rigoureus te worden toegepast en dient de bestuurder dit te melden, alvorens zich terug te trekken uit het beraadslagings- en beslissingsproces.

Voorkoming van misbruik van voorwetenschap en preventie van marktmisbruik

De raad van bestuur heeft een *dealing code* opgesteld met regels die moeten worden nageleefd door de bestuurders en effectieve leiding, haar werknemers en aangestelde personen die financiële instrumenten uitgegeven door Home Invest Belgium willen verhandelen.

Deze *dealing code* werd opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving en voorziet onder meer in:

- beperkingen inzake het uitvoeren van transacties in financiële instrumenten van de vennootschap tijdens welbepaalde periodes vóór de bekendmaking van de financiële resultaten ('gesloten periodes');
- de voorafgaande kennisgeving vóór elke transactie in financiële instrumenten van de vennootschap aan de Compliance Officer;
- de openbaarmaking van elke transactie.

De Compliance Officer moet toezien op de naleving van de desbetreffende regelgeving teneinde het risico van marktmisbruik door voorkennis te beperken.

Elementen die een effect kunnen hebben bij een openbaar overnamebod

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:

- de statuten van Home Invest Belgium staan uitdrukkelijk toe dat er een machtiging wordt verleend aan de raad van bestuur om aandelen uit te geven in het kader van het toegestane kapitaal. Dit geeft de mogelijkheid aan de vennootschap om kort op de bal te kunnen inspelen op investeringsopportuniteiten, zonder dat er twee algemene vergaderingen dienen te worden samengeroepen (tijdsbesparend)¹. De raad van bestuur is ook gemachtigd om, onder inschrijvingsrechten uit te geven;
- bijkomend voorzien de statuten van Home Invest

Belgium in een toegekende machtiging aan de raad van bestuur aangaande de aankoop, inpandgeving en vervreemding van haar eigen aandelen²;

- op 31 december 2020 was het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium vertegenwoordigd door 3 299 858 volgestorte gewone aandelen³, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. De aandeelhoudersstructuur staat vermeld in het hoofdstuk "Het aandeel op de beurs" van dit financieel jaarverslag;
- er is slechts één categorie van aandelen;
- er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen van het stemrecht of inzake de overdracht van de aandelen;
- er zijn geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn;
- er is geen mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend;
- 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 WVV en de GVV-wetgeving). Conform artikel 12 van de GVV-wet dient elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf te worden goedgekeurd door de FSMA.
- het is gebruikelijk om in financieringscontracten te voorzien in een 'change of control'-clause: dit biedt de bank de gelegenheid om de terugbetaling van het krediet te vragen indien de wijziging van de controle over de vennootschap een significant ongunstig effect zou hebben op de vennootschap.
- 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.

¹ Artikel 6.3. van haar statuten voorziet in een machtiging in hoofde van de Raad van Bestuur om het kapitaal te verhogen voor een bedrag van maximum € 8 949 294,75. Deze machtiging werd verleend voor een duur van 5 jaar vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone algemene vergadering van 5 mei 2020. Er werd nog geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid, waardoor het ongebruikte saldo van het toegestane kapitaal momenteel nog € 88 949 294,75 bedraagt.

² Artikel 6.4. van haar statuten.

³ Waarvan 11 712 aandelen die de vennootschap zelf aanhoudt.

EPRA - KERNPRESTATIE INDICATOREN



EPRA - KERNPRESTATIE INDICATOREN



*Home Invest Belgium
heeft voor haar Jaarverslag 2020
een "EPRA BPR Silver award" en een
"most improved annual report award" gekregen.*



De European Public Real Estate Association (EPRA) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, met meer dan 275 leden die samen meer dan € 670 miljard aan activa beheren. EPRA publiceert aanbevelingen voor het definiëren van de belangrijkste prestatie maatstaven die van toepassing zijn op beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Deze aanbevelingen zijn opgenomen in het rapport getiteld

'EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines' ("EPRA Best Practices"). Het rapport is gepubliceerd op de website van EPRA (www.epra.com). Home Invest Belgium onderschrijft deze beweging die de standaardisering van de financiële verslaggeving aan de beleggers wil verbeteren, met name op het vlak van kwaliteit en vergelijkbaarheid van deze informatie.

Tabel	EPRA - indicatoren	Definities EPRA		31/12/2020	31/12/2019
1	EPRA - Resultaat	Resultaat uit operationele activiteiten	(€ / aandeel)	4,44	3,85
	EPRA - NAV	De Nettoactiefwaarde, aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun reële waarde worden inbegrepen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.	(€ / aandeel)	96,59	96,00
	EPRA - NNNAV	De EPRA Nettoactiefwaarde, aangepast zodat de reële waarde van de financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen wordt inbegrepen.	(€ / aandeel)	93,26	92,99
	EPRA - NRV	De Nettoactiefwaarde, aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun investeringswaarde worden inbegrepen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.	(€ / aandeel)	101,62	101,50
2	EPRA - NTA	De Nettoactiefwaarde, aangepast zodat ze ook vastgoed en andere investeringen aan hun reële waarde worden inbegrepen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren, aangepast voor de boekwaarde van immateriële vaste activa	(€ / aandeel)	96,50	95,89
	EPRA - NDV	De Nettoactiefwaarde, aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun reële waarde worden inbegrepen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren, aangepast voor de reële waarde van schulden met een vaste rentevoet.	(€ / aandeel)	93,26	92,99
	EPRA - NIR	De geannualiseerde brutohuurinkomsten, gebaseerd op de cash huren op balansdatum, met uitsluiting van niet-recupereerbare vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, met inbegrip van geschatte aankoopkosten.		3,56%	3,53%
3	EPRA - Aangepast NIR	De EPRA NIY, aangepast zodat rekening gehouden wordt met de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen tegemoetkomingen zoals huurvrije periodes en getrapte huurprijzen).		3,56%	3,56%
4	EPRA - Leegstandspercentage	De geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes, gedeeld door de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille.		10,34%	8,50%
	EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		23,56%	25,55%
5	EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met uitsluiting van directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		23,34%	24,75%

EPRA RESULTAAT

IFRS Resultaat (aandeelhouders van de groep)		31/12/2020	31/12/2019
		18.886.828	55.489.501
(i)	Wijzigingen in de waarde van vastgoedbeleggingen	-6.589.707	-48.472.578
(ii)	Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.135.141	-123.069
(vi)	Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten	3.892.598	5.412.444
(viii)	Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	.576.041	.536.613
(ix)	EPRA aanpassingen met betrekking tot joint ventures	-1.026.263	-174.781
EPRA Resultaat		14.604.355	12.668.130
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		3.288.146	3.288.146
EPRA Resultaat per aandeel (in EUR)		4,44	3,85

EPRA NAV

IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		31/12/2020				
		EPRA NAV 310.173.413	EPRA NNAV 310.173.413	EPRA NRV 310.173.413	EPRA NTA 310.173.413	EPRA NDV 310.173.413
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.268.213		2.268.213	2.268.213	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	5.147.801		5.147.801	5.147.801	
(viii.b)	Immateriële vaste activa				-287.787	
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet		-3.512.800			-3.512.800
(xi)	Overdrachtsbelasting			16.557.112		
		317.589.427	306.660.613	334.146.539	317.301.639	306.660.613
Aantal aandelen		3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146
NAV per aandeel (in EUR)		96,59	93,26	101,62	96,50	93,26

IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		31/12/2019				
		EPRA NAV 309.617.697	EPRA NNAV 309.617.697	EPRA NRV 309.617.697	EPRA NTA 309.617.697	EPRA NDV 309.617.697
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.692.172		1.692.172	1.692.172	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	4.357.503		4.357.503	4.357.503	
(viii.b)	Immateriële vaste activa				-375.072	
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet		-3.837.600			-3.837.600
(xi)	Overdrachtsbelasting			18.095.599		
		315.667.372	305.780.097	333.762.971	315.292.300	305.780.097
Aantal aandelen		3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146
NAV per aandeel (in EUR)		96,00	92,99	101,50	95,89	92,99

EPRA NIY en EPRA topped-up NIY

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
Vastgoedbeleggingen	623.882.987	609.594.469
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Projectontwikkelingen	-30.990.960	-36.217.841
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	14.903.972	17.379.372
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur	607.795.999	590.756.000
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	26.746.000	26.756.027
Vastgoedkosten	-5.092.900	-5.891.622
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	21.653.100	20.864.405
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	21.653.100	20.864.405
EPRA NIY	3,56%	3,53%
EPRA "topped-up" NIY	3,56%	3,53%

EPRA LEEGSTANDSPERCENTAGE

	31/12/2020	31/12/2019
Geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes	3.038.000	2.436.606
Geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille	29.381.809	28.660.232
EPRA leegstandspercentage	10,34%	8,50%

EPRA KOSTRATIO

Cijfers in duizenden EUR Inclusief:	31/12/2020	31/12/2019
I. operationele kosten (vastgoed- en algemene kosten) zoals in de IFRS-resultatenrekening	6.622.221	7.142.083
IV. andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	0	0
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):		
VI. Afschrijvingen	-321.329	-306.327
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	6.300.892	6.835.756
IX. Directe leegstandskosten	-58.035	-212.819
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	6.242.856	6.622.936
X. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond	26.746.000	26.756.027
Brutohuurinkomsten	26.746.000	26.756.027
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	23,56%	25,55%
EPRA-kostratio (Exclusief directe leegstandskosten)	23,34%	24,75%

FINANCIËLE STATEN



FINANCIËLE STATEN

Geconsolideerde jaarrekening	90
Statutaire jaarrekening	122
Verslag van de commissaris	128

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

RESULTATENREKENING

	Toelichting	2020	2019
I. Huurinkomsten	5	26.567.526	25.185.096
III. Met verhuur verbonden kosten	5	-340.555	-63.129
NETTO HUURRESULTAAT		26.226.971	25.121.967
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6	184.323	181.842
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	1.085.797	817.099
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	-3.233.042	-2.992.075
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	6	0	0
VASTGOEDRESULTAAT		24.264.049	23.128.832
IX. Technische kosten	7	-996.585	-1.150.089
X. Commerciële kosten	8	-622.760	-470.586
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	9	-58.035	-212.819
XII. Beheerskosten vastgoed	9	-1.980.557	-2.431.812
XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
Vastgoedkosten		-3.657.937	-4.265.306
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		20.606.112	18.863.526
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	10	-2.964.284	-2.876.776
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		41.161	10.120
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		17.682.989	15.996.870
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	1.135.141	.123.069
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11	6.589.707	48.472.578
XIX. Ander portefeuilleresultaat	11	-576.041	-536.613
PORTEFEUILLERESULTAAT		7.148.807	48.059.034
OPERATIONEEL RESULTAAT		24.831.796	64.055.903
XX. Financiële inkomsten	12	51.607	52.814
XXI. Netto interestkosten	13	-4.248.126	-4.334.698
XXII. Andere financiële kosten	14	-58.327	-113.219
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14	-3.892.598	-5.412.444
Financieel resultaat		-8.147.444	-9.807.547
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		2.465.965	1.329.296
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		19.150.317	55.577.653
XXIV. Vennootschapsbelasting	15	-263.489	-88.152
XXV. Exit taks		0	0
BELASTINGEN		-263.489	-88.152
NETTO RESULTAAT		18.886.828	55.489.501
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		18.886.828	55.489.501
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		18.886.828	55.489.501
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat		-7.148.807	-48.059.034
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		3.892.598	5.412.444
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-1.026.263	-174.781
EPRA RESULTAAT		14.604.355	12.668.130
Gemiddeld aantal aandelen ¹		3.288.146	3.288.146
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL		5,74	16,88
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL		4,44	3,85

¹ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de 11.712 eigen aangehouden aandelen.

BALANS

ACTIVA	Toelichting	2020	2019
I. Vaste Activa		647.273.711	633.429.002
B. Immateriële vaste activa	16	287.787	375.072
C. Vastgoedbeleggingen	17	623.882.987	609.594.469
D. Andere materiële vaste activa	19	607.274	700.200
E. Financiële vaste activa	24	473.275	2.096.993
F. Vorderingen financiële leasing	20	.72.127	332.972
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	21	21.750.261	20.329.296
II. Vlottende activa		6.635.164	5.740.473
C. Vorderingen financiële leasing	20	60.844	58.215
D. Handelsvorderingen	22	2.328.492	977.757
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22	440.881	463.471
F. Kas en kasequivalenten	23	3.327.808	4.200.730
G. Overlopende rekeningen	24	477.138	40.300
TOTAAL ACTIVA		653.908.875	639.169.476
EIGEN VERMOGEN		310.173.413	309.617.696
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		310.173.413	309.617.696
A. Kapitaal	28	87.999.055	87.999.055
B. Uitgiftepremies	28	24.903.199	24.903.199
C. Reserves	28	192.358.952	152.816.933
D. Nettoresultaat van het boekjaar	28	4.912.207	43.898.509
II. MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
VERPLICHTINGEN		343.735.462	329.551.781
I. Langlopende verplichtingen		305.175.435	281.548.083
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden	25	296.862.011	273.188.605
a. Kredietinstellingen	25	247.832.229	233.000.000
b. Financiële leasing		167.036	276.600
c. Andere	25	48.862.746	39.912.005
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25	5.473.191	6.300.285
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	27	2.840.234	2.059.193
a. Exit tax		572.021	367.021
b. Andere		2.268.213	1.692.172
II. Kortlopende verplichtingen		38.560.026	48.003.697
B. Kortlopende financiële schulden	25	30.654.387	40.609.456
a. Kredietinstellingen		0	20.000.000
b. Financiële leasing		109.564	108.151
c. Andere		30.544.823	20.501.304
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	26	5.455.856	5.367.735
b. Andere		5.455.856	5.367.735
E. Andere kortlopende verplichtingen		183.531	154.654
F. Overlopende rekeningen	24	2.266.253	1.871.852
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		653.908.875	639.169.476

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Kosten Kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoed- beleggingen	Reserve van de geschatte mutatie- kosten en -rechten
SALDO OP 31/12/2018	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	121.307.765	-38.457.522
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2018	0	0	0	0	71.345.223	-11.846.385
<i>Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat</i>						
<i>Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties</i>					85.202	
<i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</i>					71.260.021	-11.846.385
<i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva</i>						
Slotdividend boekjaar 2018 (betaald in mei 2019)	0	0	0	0	0	0
<i>Volledig dividend boekjaar 2018</i>						
<i>Interim dividend boekjaar 2018 (voorschot betaald in december 2018)</i>						
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-7.234.890	1.586.739
Interim dividend 2019 (voorschot betaald in december 2019)						
Resultaat van het boekjaar 2019						
Fusie van dochterondernemingen						
Overige verhogingen (verlagingen)					20.335	-20.335
SALDO OP 31/12/2019	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	185.438.433	-48.737.503
SALDO OP 31/12/2019	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	185.438.433	-48.737.503
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2019	0	0	0	0	18.825.460	30.641.903
<i>Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat</i>						
<i>Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties</i>					124.408	
<i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</i>					17.830.676	30.641.903
<i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva</i>					870.376	
Slotdividend boekjaar 2019 (betaald in mei 2020)	0	0	0	0	0	0
<i>Volledig dividend boekjaar 2019</i>						
<i>Interim dividend boekjaar 2019 (voorschot betaald in december 2019)</i>						
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-6.278.392	2.449.763
Resultaat van het boekjaar 2020						
Interim dividend boekjaar 2020 (voorschot betaald in december 2020)						
Fusie van dochterondernemingen						
Overige verhogingen (verlagingen)						
SALDO OP 31/12/2020	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	197.985.501	-15.645.837

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserves voor fiscale latenties	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
0	-8.053.358	-774.669	-686.943	1.259.467	24.960.329	56.447.178	269.003.279
0	-1.613.701	-256.480	0	0	-4.469.627	-56.447.177	-3.288.147
					-4.469.627	4.469.627	0
		-256.480				.71.278	0
						-59.413.636	0
	-1.613.701					1.613.701	0
0	0	0	0	0	0	-3.288.147	-3.288.147
						-15.618.695	-15.618.695
						12.330.548	12.330.548
					5.648.151		0
						-11.590.993	-11.590.993
						55.489.503	55.489.503
					4.055		4.055
							0
0	-9.667.059	-1.031.149	-686.943	1.259.467	26.142.908	43.898.510	309.617.696
0	-9.667.059	-1.031.149	-686.943	1.259.467	26.142.908	43.898.510	309.617.696
0	4.613.961	-661.021	0	0	-13.878.307	-43.898.510	-4.356.514
					-4.310.796	4.310.796	0
		-661.021				536.613	0
						-48.472.578	0
	4.613.961				-9.567.511	4.083.174	0
0	0	0	0	0	0	-4.356.515	-4.356.515
						-15.947.508	-15.947.508
						11.590.993	11.590.993
					3.828.629		0
						18.886.828	18.886.828
						-13.974.621	-13.974.621
							0
							0
0	-5.053.098	-1.692.170	-686.943	1.259.467	16.093.256	4.912.207	310.173.415

KASSTROOMOVERZICHT

	2020	2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	4.200.730	3.239.504
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	16.987.788	14.752.332
Resultaat van het boekjaar	18.886.828	55.489.501
Resultaat van het boekjaar vóór interesten en belastingen	24.831.796	64.055.903
Ontvangen interesten	51.607	52.814
Betaalde interesten	-4.306.453	-4.447.917
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.892.598	-5.412.444
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	2.465.965	1.329.296
Belastingen	-263.489	-88.152
Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-17.449	-39.222.056
Afschrijvingen en waardeverminderingen	212.105	197.104
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	212.105	197.104
Andere niet-monetaire elementen	-3.290.932	-43.691.194
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	46.075	39.215
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-6.589.707	-48.472.577
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (+/-)	-1.420.965	-1.329.296
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	4.468.639	5.412.443
- Exit taks bewegingen	205.000	661.022
- Andere niet-monetaire bewegingen	25	-2.000
Winst bij realisatie van activa	-1.135.141	-123.069
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-1.135.141	-123.069
Terugneming van uitgaven en financiële producten	4.196.519	4.395.103
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-1.881.590	-1.515.112
Bewegingen in de activa	-1.732.149	-219.261
- Kortlopende financiële activa	0	-2.516
- Handelsvorderingen	-1.317.900	58.849
- Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa	22.590	-276.880
- Overlopende rekeningen	-436.838	1.285
Bewegingen in de verplichtingen	-149.441	-1.295.851
- Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden	-376.753	-606.660
- Andere Kortlopende verplichtingen	28.877	3.429
- Overlopende rekeningen	198.435	277.208
- Provisies	0	-173.625
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	-796.204
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-3.738.542	-9.439.397
Vastgoedbeleggingen - geactiveerde investeringen	-4.956.488	-4.045.810
Vastgoedbeleggingen - nieuwe acquisities	-5.835.302	-5.623.904
Desinvesteringen	22.009.909	12.837.712
Projectontwikkelingen	-14.880.086	-12.592.658
Overige immateriële vaste activa	0	0
Overige materiële vaste activa	-141.118	-74.316
Financiële vaste activa	6.326	1.363
Vorderingen leasing	58.216	58.215
Langlopende financiële vaste activa	0	0
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-14.122.168	-4.351.709
Toename (+) / Afname (-) financiële bankschulden	11.637.826	25.722.561
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	43.519	-80.493
Andere langlopende financiële verplichtingen	-3.102.300	-10.722.000
Ontvangen interesten	51.607	52.814
Betaalde interesten	-4.247.053	-4.445.450
Betaalde financieringskosten	-174.631	0
Dividend vorig boekjaar	-4.356.515	-3.288.147
Interim dividend	-13.974.621	-11.590.993
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	3.327.808	4.200.730

Inhoud toelichtingen

TOELICHTING 1:	ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING	96
TOELICHTING 2:	BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODES	96
TOELICHTING 3:	SCHATTINGEN, VERONDERSTELLINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID	103
TOELICHTING 4:	GESEGMENTEERDE INFORMATIE	104
TOELICHTING 5:	HUURINKOMSTEN EN -LASTEN	107
TOELICHTING 6:	VASTGOEDRESULTAAT	107
TOELICHTING 7:	TECHNISCHE KOSTEN	108
TOELICHTING 8:	COMMERCIELE KOSTEN	108
TOELICHTING 9:	KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN - BEHEERSKOSTEN VAN VASTGOED - ANDERE VASTGOEDKOSTEN	108
TOELICHTING 10:	ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	109
TOELICHTING 11:	RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN - VARIATIES IN REËLE WAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN - ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT	109
TOELICHTING 12:	FINANCIËLE INKOMSTEN	109
TOELICHTING 13:	NETTO INTERESTKOSTEN	110
TOELICHTING 14:	ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	110
TOELICHTING 15:	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN ACTIVA EN PASSIVA - AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	110
TOELICHTING 16:	BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	110
TOELICHTING 17:	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	111
TOELICHTING 18:	VASTGOEDBELEGGINGEN	111
TOELICHTING 19:	ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	113
TOELICHTING 20:	VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING	113
TOELICHTING 21:	DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	114
TOELICHTING 22:	VORDERINGEN	114
TOELICHTING 23:	KAS EN KASEQUIVALENTEN	114
TOELICHTING 24:	OVERLOPENDE REKENINGEN	115
TOELICHTING 25:	FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	115
TOELICHTING 26:	HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	118
TOELICHTING 27:	UITGESTELDE BELASTINGEN	118
TOELICHTING 28:	KAPITAAL, UITGIFTEPREMIËS EN RESERVES	118
TOELICHTING 29:	SCHULDGRAAD	119
TOELICHTING 30:	CONSOLIDATIEKRING	120
TOELICHTING 31:	TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN M.B.T. RESULTATENREKENING	121
TOELICHTING 32:	RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS	121
TOELICHTING 33:	PERSONEELSBESTAND	121
TOELICHTING 34:	ERELONEN COMMISSARIS	121
TOELICHTING 35:	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	121

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

TOELICHTING 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, Woluwedal 46/11. De vennootschap is genoteerd op NYSE Euronext Brussel. De geconsolideerde jaarrekening omvat Home Invest Belgium en haar perimetervennootschappen, de BVBA Charlent 53 Freehold, de BV ClarEstates en de NV BE Real Estate.

TOELICHTING 2: BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODES

GELIJKVORMIGHEIDSVERKLARING

De financiële staten werden opgesteld in overeenstemming met het IFRS-referentiesysteem ('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, stelt Home Invest Belgium haar jaarrekening op volgens het IFRS referentiesysteem.

De Vennootschap heeft haar openingsbalans opgesteld volgens IFRS op 1 januari 2006 (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.

VOORBEREIDINGSBASIS

De financiële staten worden uitgedrukt in euro, behalve indien anders vermeld. Zij zijn 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 perimetervennootschappen.

Er bestaat controle over een perimetervennootschap 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.

De jaarrekeningen van de perimetervennootschappen waarover Home Invest Belgium controle heeft, zijn integraal geconsolideerd vanaf de acquisitiedatum tot op de datum waarop de controle afloopt.

De rekeningen van de perimetervennootschappen zijn opgesteld voor hetzelfde boekjaar als dat van Home Invest Belgium, met uitsluiting van de vennootschap BE Real Estate NV waarvan het boekjaar eindigt per 30/06. Er worden uniforme IFRS waarderingsregels toegepast op de betrokken perimetervennootschappen. 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.

Een joint venture is een gezamenlijk akkoord waarbij de partijen die een gezamenlijke controle uitoefenen, rechten hebben op het netto-actief van het akkoord. De geconsolideerde resultatenrekeningen bevatten het aandeel van de Groep in de resultaten van de joint ventures overeenkomstig de vermogensmutatiemethode. Dit aandeel wordt berekend vanaf de begindatum tot op de einddatum van de gezamenlijke controle. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiode als die van de Vennootschap.

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.

De norm IFRS 3 – Bedrijfscombinaties – regelt de boekhoudkundige verwerking van Goodwill of Badwill en verwijst eveneens naar de IAS 36 – Waardevermindering van activa – betreffende de verplichting om jaarlijks te onderzoeken of een bepaald actief een waardevermindering moet ondergaan.

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa met een beperkte levensduur worden oorspronkelijk gewaardeerd 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 beschikbaar voor verhuur zijn beleggingen in onroerende activa die worden aangehouden voor verhuur op lange termijn en/of voor de waardetoeename van het kapitaal.

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

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

De reële waarde wordt bepaald in twee stappen.

In de eerste stap gaat een onafhankelijke externe vastgoedexpert over tot de waardering van de vastgoedbeleggingen met inbegrip van overdrachtstaksen (registratierechten of andere overdrachtstaksen), de zogenaamde "investeringswaarde".

De expert schat de investeringswaarde op basis van 2 methodes: de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde en de Discounted Cash Flow methode (DCF-methode). De expert heeft de mogelijkheid om voor de expertise van de vastgoedbeleggingen alternatieve methodes te gebruiken.

In een tweede stap, om van de investeringswaarde naar de reële waarde te gaan, houdt de expert van de aldus geschatte vastgoedbeleggingen een geschat bedrag in voor overdrachtstaksen.

De investeringswaarde minus de overdrachtstaksen vormt de reële waarde in de betekenis van IFRS 13. In België wordt de reële waarde als volgt bepaald:

- voor de gebouwen in de Belgische portefeuille met een globale investeringswaarde van ten minste € 2 500 000, brengt de expert op de investeringswaarde een neerwaartse correctie in rekening van 2,5%¹;
- voor de gebouwen in de Belgische portefeuille met een globale investeringswaarde van minder dan € 2 500 000, brengt de expert op de investeringswaarde een neerwaartse correctie in rekening die overeenstemt met de integrale registratierechten die van toepassing zijn in de regionale reglementering:
 - 12,5% voor onroerende goederen in Brussel en Wallonië;
 - 10% voor onroerende goederen in Vlaanderen;
 - 2% voor erfpachten;
 - ...

Wanneer Home Invest Belgium het besluit neemt uit de Belgische portefeuille een gebouw te vervreemden onder een welbepaalde transactiestructuur, dan worden voor de bepaling van de reële waarde de effectieve overdrachtstaksen in mindering gebracht die verwacht worden van toepassing te zijn op de transactie, ongeacht de globale investeringswaarde van het gebouw.

In Nederland bedragen de overdrachtstaksen 2% voor residentieel vastgoed.

¹ De boekhoudkundige verwerking (2,5% mutatierecht) werd toegelicht in het persbericht dat door BeAMA op 8 februari 2006 gepubliceerd werd, en bevestigd werd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016.

Boekhoudkundige verwerking van de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie

Elke winst of elk verlies uit een wijziging van de reële waarde wordt in de resultatenrekening geboekt onder de rubriek "XVIII. Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" lijn "A. Positieve variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" of lijn "B. Negatieve variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

De aanwending wordt geboekt onder het Eigen vermogen onder Rubriek C Reserves - "b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" en "c. Reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)".

Werken aan vastgoedbeleggingen in exploitatie

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

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

Verkoop van onroerende goederen

Naar aanleiding van een verkoop van een onroerend goed zal de verkoopprijs verminderd met de commercialisatiekosten geboekt worden onder rubriek "XVI.A Netto verkopen van de onroerende goederen" van de resultatenrekening, terwijl de annulering van de reële waarde van het gebouw in het negatief geboekt zal worden onder rubriek "XVI.B Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen". Het verschil tussen beide rubrieken vormt de rubriek "XVI. Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen".

De gerealiseerde meerwaarde die uitkeerbaar is voor de aandeelhouder wordt berekend als het verschil tussen de verkoopprijs van het onroerend goed verminderd met de commercialisatiekosten en de historische aankoopwaarde verhoogd met de gedane investeringen. Na verkoop worden de reeds geboekte latente meerwaarden en de overdrachtstaksen die voorheen geboekt werden onder de reserverubrieken "Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" en "Reserve van de geschatte mutatiekosten- en rechten" geannuleerd door hen tegen te boeken bij de aanwending van het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de uitkeerbare meerwaarden. Deze laatste bewerking wordt doorgevoerd in hetzelfde boekjaar als de verkoop van het onroerend goed.

Deze bedragen worden geheel opgenomen in het berekeningsschema van het bedrag vermeld in artikel 13, §1, alinea 1 van de Wet van 16 juni 2014 en volgende.

PROJECTONTWIKKELINGEN

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld worden voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de subrubriek 'Projectontwikkelingen' en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun Reële Waarde.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan hun Reële Waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is:

- De te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat;
- Alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkelingen zijn bekomen;
- De realisatie van het project staat vast.

De Reële Waarde is gebaseerd op de waardering door de Vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Indien bovenstaande voorwaarden niet zijn vervuld, blijft het project gewaardeerd aan kostprijs. De kostprijs omvat alle rechtstreeks aan de projectontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringsuitgaven, die als verwervingskosten worden gekwalificeerd (materialen, aannemingswerken, technische studies, honoraria van architecten, studiebureaus, project management, juridische raadgevers, verzekeringen, BTW, taksen en toewijsbare interne kosten).

Indien de duur van het project één jaar overschrijdt, worden ook de interestkosten, die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de projectontwikkeling geactiveerd als deel van de kostprijs van de projectontwikkeling, aan een interest die de gemiddelde interestkost van Home Invest Belgium weerspiegelt.

Op het ogenblik dat de werken beëindigd zijn, worden de gebouwen overgeboekt van de rubriek 'Projectontwikkelingen' naar de rubriek 'Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur'.

TRANSACTIEKOSTEN

Transactiekosten in het kader van acquisities zoals onder meer commissies betaald aan vastgoedmakelaars, erelonen voor adviseurs en toewijsbare interne kosten worden als volgt verwerkt:

- transactiekosten naar aanleiding van de verwerving van een gebouw, worden geactiveerd op het gebouw;
- transactiekosten naar aanleiding van de verwerving van een aandelenparticipatie in een vastgoedvennootschap worden geactiveerd op de participatie.

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

De gebruiksduur is voor elke categorie van activa de volgende:

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

VERHUURKOSTEN

Verhuurkosten in het kader van de verhuur van vastgoedbeleggingen zoals onder meer commissies betaald aan vastgoedmakelaars, marketingkosten en toewijsbare interne kosten worden als volgt verwerkt:

- verhuurkosten naar aanleiding van de verhuur van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, die geen voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering na oplevering, worden geboekt in de resultatenrekening onder de rubriek "X Commerciële kosten";
- verhuurkosten naar aanleiding van de verhuur van projectontwikkelingen of vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, die voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering na oplevering, worden geactiveerd op het project.

FINANCIËLE ACTIVA

Handelsvorderingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen hun transactieprijs, wanneer ze geen significante financieringscomponent bevatten, wat het geval is voor alle handelsvorderingen van Home Invest Belgium. Andere financiële activa worden aanvankelijk gewaardeerd tegen reële waarde vermeerderd met, in het geval van een financieel actief dat niet tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening wordt gewaardeerd, transactiekosten die direct kunnen worden toegerekend aan de verwerving van het financiële actief.

Een financieel actief wordt geclassificeerd als vlottend, wanneer de verwachte kasstromen een looptijd hebben van minder dan een jaar.

Alle opgenomen financiële activa zullen vervolgens gewaardeerd worden tegen geamortiseerde kostprijs dan wel reële waarde, volgens IFRS 9. Meer bepaald:

- een schuldinstrument dat (i) wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is contractuele kasstromen te ontvangen en (ii) contractuele kasstromen heeft die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen, wordt tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd (exclusief afgeschreven bijzondere waardevermindering), tenzij het actief is aangewezen als gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (FVTPL) onder de optie reële waarde;
- een schuldinstrument dat (i) wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel waarvan het doel wordt bereikt door zowel contractuele kasstromen te ontvangen als financiële activa te verkopen en (ii) waarvan de contractvoorwaarden op bepaalde data aanleiding geven tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op de uitstaande hoofdsom betreffen, wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in andere elementen van het totaalresultaat (FVTOCI), tenzij het actief is aangewezen als gewaardeerd tegen FVTPL onder de optie reële waarde;
- alle overige schuldinstrumenten worden tegen FVTPL gewaardeerd;
- alle aandelenbeleggingen worden tegen reële waarde gewaardeerd in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie, waarbij winsten en verliezen worden verantwoord in de winst of het verlies met dien verstande dat als een aandelenbelegging niet wordt aangehouden voor handelsdoeleinden noch als voorwaardelijke vergoeding wordt verantwoord door een overnemende partij in een bedrijfscombinatie, bij eerste opname de onherroepelijke verkiezing kan worden gemaakt om de belegging tegen FVTOCI te waarderen met dividendopbrengsten opgenomen in winst of verlies.

Voor instrumenten die genoteerd worden op een actieve markt stemt de reële waarde overeen met de marktprijs (niveau 1). Voor instrumenten die niet genoteerd worden op een actieve markt wordt de reële waarde bepaald met behulp van waarderingstechnieken, met inbegrip van recente transacties tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn of transacties met instrumenten die in grote mate gelijkaardig zijn (niveau 2); of met behulp van verdisconteerde kasstroomanalyses, met inbegrip van veronderstellingen die in grote mate consistent zijn met waarneembare marktgegevens (niveau 3). In beperkte omstandigheden kan de kostprijs

van een instrument een passende schatting van de reële waarde vormen. Dit kan het geval zijn als er onvoldoende meer recente informatie beschikbaar is om de reële waarde te bepalen, of als er van een grote bandbreedte van mogelijke waarderingen tegen reële waarde sprake is en de kostprijs de beste schatting van de reële waarde binnen die bandbreedte vertegenwoordigt.

BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN VAN FINANCIËLE ACTIVA

Het bijzondere waardeverminderverslies van een financieel actief dat wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt berekend op basis van het verwachte verliesmodel. Bij de weergave van het gewogen gemiddelde van kredietverliezen worden de respectieve risico's van een wanbetaling als wegingsfactoren gebruikt.

Voor handelsvorderingen en financiële lease vorderingen, die niet een aanzienlijk financieringsgedeelte bevatten (d.w.z. vrijwel alle handelsvorderingen), wordt de voorziening voor verliezen gewaardeerd tegen een bedrag dat gelijk is aan de tijdens de looptijd te verwachte kredietverliezen. Dit zijn de verwachte kredietverliezen die voortvloeien uit alle eventuele wanbetalingen gedurende de verwachte levensduur van deze handelsvorderingen, aan de hand van een voorzieningenmatrix die rekening houdt met historische informatie over wanbetalingen aangepast voor toekomstgerichte informatie.

Bijzondere waardeverminderversliezen worden opgenomen in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, met uitzondering van schuldinstrumenten die tegen reële waarde worden opgenomen in andere elementen van het totaalresultaat. In dat geval wordt de voorziening verantwoord in andere elementen van het totaalresultaat.

FINANCIËLE PASSIVA

De financiële passiva worden geboekt tegen hun afgeschreven kost.

Een afgeleid financieel instrument is een financieel instrument, of een ander contract, dat binnen het toepassingsgebied van IFRS 9 valt en dat de volgende drie kenmerken bezit:

- de waarde ervan verandert als gevolg van veranderingen in een bepaalde rente, prijs van een financieel instrument, commodityprijs, wisselkoers, index van prijzen of rentevoeten, creditrating of kredietwaardigheidsindex, of andere variabelen, mits, in geval van een niet-financiële variabele, de variabele niet specifiek voor een contractpartij is (soms 'de onderliggende waarde' genoemd);
- er is geen netto-aanvangsinvestering benodigd of een geringe netto-aanvangsinvestering in verhouding tot andere soorten contracten die naar verwachting op vergelijkbare wijze op veranderingen in marktfactoren reageren;
- het wordt op een tijdstip in de toekomst afgewikkeld.

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. Afgeleide financiële instrumenten worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde op het moment van aangaan van het afgeleide contract en worden na initiële opname geherwaardeerd tegen reële waarde op het einde van elke afsluitperiode.

- Economische afdekking: De variaties in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die niet beantwoorden aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IFRS 9, worden geboekt in de resultatenrekening.
- Kasstroomafdekking: 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 IFRS 9, 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. Wanneer 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 IN EIGENDOM BESTEMD VOOR VERKOOP

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

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

De deelverkoop (unit per unit) van een gebouw worden uitgevoerd over verschillende jaren. Rekening houdend met het feit dat de vastgoedexpert een pand in zijn geheel (en niet unit per unit) valoriseert, maakt de opname ervan in deze rubriek willekeurig en kan de lezer misleiden in vergelijking tot de geldende strategie. Daarom heeft Home Invest Belgium beslist om vanaf boekjaar 2017 deze verkoop niet langer op te nemen in de rubriek vastgoedbeleggingen in eigendom bestemd voor verkoop.

KAS EN KASEQUIVALENTEN

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

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

KAPITAAL DIVIDENDEN

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

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

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

VOORZIENINGEN

Op de balans wordt een voorziening geboekt wanneer:

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

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 belastingvoet die geldt op afsluitsdatum.

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. De variatie van de uitgestelde belasting wordt opgenomen onder de rubriek XIX Ander portefeuilresultaat. 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 exit taks is de belasting op de meerwaarde uit de fusie van een onderneming die geen GVV is met een GVV. Wanneer de onderneming die niet het statuut van GVV heeft, voor het eerst in de consolidatiekring van de groep terechtkomt, wordt een voorziening voor exit taks 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, en dit 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. De opzegvergoedingen worden integraal geboekt op het ogenblik van hun facturatie in de rubriek I.E. Huuropbrengsten.

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 K.B. 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

De financiële verslaggeving van Home Invest Belgium wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GVV-wet en het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ("IASB") en het International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") en goedgekeurd door de Europese Unie ("EU"), voor zover van toepassing op activiteiten van Home Invest Belgium.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2020

Verschillende andere wijzigingen en interpretaties zijn in 2020 voor het eerst van toepassing, maar hebben geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep. De Groep heeft standaarden, interpretaties en wijzigingen die gepubliceerd maar nog niet van toepassing zijn, niet vervroegd toegepast.

- Wijzigingen aan de verwijzingen naar het conceptueel kader in IFRS- standaarden;
- Wijzigingen in IFR 3 – Bedrijfscombinaties – Definitie van een bedrijf;
- Wijzigingen aan IFRS 7 en IFRS 9 – Financiële instrumenten – hervorming benchmarkrentes;
- Wijzigingen aan IAS 39 – Financiële instrumenten: opname en waardering;
- Wijzigingen aan IFRS 16 – Leases: COVID 19 gerelateerde huurkortingen;
- Wijzigingen in IAS 1 – Presentatie van de jaarrekening en IAS 8 – Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2020

De nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die op de datum van publicatie van de jaarrekening van de Groep wel waren uitgegeven maar nog niet van toepassing waren, worden hieronder toegelicht. De Groep is van plan deze standaarden en interpretaties toe te passen wanneer deze van toepassing zijn.

- Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening – Classificatie van schulden op korte of lange termijn, van toepassing per 1 januari 2023;
- Wijzigingen aan IAS 16 Materiële vaste activa – Opbrengsten voor beoogd gebruik, van toepassing per 1 januari 2022;
- Wijzigingen aan IAS 37 Provisies, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa – verlieslatende contracten – kosten om een contract te vervullen, van toepassing per 1 januari 2022;
- Wijzigingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties – verwijzingen naar het conceptueel kader, van toepassing per 1 januari 2022;
- Wijzigingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten – uitstel van IFRS 9, van toepassing per 1 januari 2021;
- Wijzigingen aan IFRS 9 Financiële Instrumenten, IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen, IAS 39 Financiële Instrumenten: Opname en waardering, IFRS 4 Verzekeringscontracten en IFRS 16 Leases – hervorming benchmarkrentes – fase 2, van toepassing per 1 januari 2021;
- IFRS 17 Verzekeringscontracten, van toepassing per 1 januari 2023;
- Jaarlijkse verbeteringen cyclus - 2018-2020, van toepassing per 1 januari 2022;

Gezien de activiteiten van de Home Invest Belgium, wordt er niet verwacht dat de inwerkingtreding van de overige nieuwe normen een aanpassingen een materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Home Invest Belgium.

TOELICHTING 3: SCHATTINGEN, VERONDERSTELLINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De waarde van de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium wordt driemaandelijks gewaardeerd door vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. Jaarlijks maakt Home Invest Belgium ook zelf en parallel aan het werk van de vastgoeddeskundigen, een waardering van haar portefeuille vanuit het perspectief van continue uitbating ervan door haar eigen teams. De vastgoedbeleggingen worden in de geconsolideerde rekeningen van de Groep geboekt tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

Het is mogelijk dat de vastgoedexpertiseverslagen van de vastgoeddeskundige, waarvan de belangrijkste bevindingen en conclusies in dit Jaarverslag zijn opgenomen, gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand verkeerd of niet-aangepast zouden blijken. Hierdoor zou het kunnen dat de Reële Waarde verschilt van de waarde die Home Invest Belgium kan realiseren bij een eventuele verkoop van het vastgoed. Mogelijke verschillen tussen onafhankelijke waarderingen en de Reële Waarde van het vastgoed dat tot de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium behoort, kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van Home Invest Belgium, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

Indien een nieuwe vastgoeddeskundige wordt aangesteld bestaat tevens het risico dat deze de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium op een andere basis waardeert, wat kan resulteren in significante afwijkingen van de waardering van de vastgoedportefeuille door de huidige Vastgoeddeskundige. Dergelijke verschillen in waardering kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van Home Invest Belgium, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

Financiële instrumenten

De Reële Waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die Home Invest Belgium dient te betalen of ontvangen om haar posities op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op dat moment geldende rentecurve, kredietwaardigheid van de tegenpartijen en eventuele optiewaarde. De Reële Waarde van indekkingsinstrumenten wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een overzicht bevindt zich in "Toelichting 25 Financiële Activa en Passiva" in het Financieel verslag.

Transacties

In het kader van een patrimoniumverwerving door de verwerving van aandelen van vennootschappen baseert Home Invest Belgium zich op het bezitspercentage van de aandelen en de benoemingsbevoegdheid van de bestuurders om te bepalen of Home Invest Belgium een globale controle, een gezamenlijke controle of een significante invloed uitoefent op investeringen. Indien een patrimonium overeenkomt met de definitie van een bedrijfscombinatie zoals bepaald in IFRS 3, herwaardeert Home Invest Belgium de verworven activa en verplichtingen bij dergelijke bedrijfscombinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het verworven vastgoedpatrimonium wordt opgesteld op basis van de waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen.

TOELICHTING 4: GESEGMENTEERDE INFORMATIE (GECONSOLIDEERD)

Home Invest Belgium heeft een investeringsstrategie die gericht is op residentieel vastgoed in de brede zin van het woord (appartementen, vakantiewoningen, enz.). Haar investeringsstrategie wordt bijgevolg in belangrijke mate bepaald door de geografische ligging van de gebouwen. Home Invest Belgium maakt het onderscheid tussen 4 geografische segmenten: Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het Vlaams Gewest en het Waals Gewest en Nederland.

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCHE REGIO

2020	Geconsolideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	26.567.526	16.009.980	2.496.786	5.174.762	2.885.999	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-340.555	-147.329	-16.788	-176.439	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	26.226.971	15.862.651	2.479.998	4.998.323	2.885.999	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	184.323	149.835	26.663	7.825	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.085.797	518.976	46.284	384.516	136.021	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.233.042	-2.260.696	-238.873	-597.453	-136.021	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	24.264.049	14.270.766	2.314.072	4.793.212	2.885.999	0
IX. Technische kosten (-)	-996.585	-665.432	-115.463	-215.690	0	0
X. Commerciële kosten (-)	-622.760	-389.938	-84.996	-120.897	-26.928	0
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-58.035	-66.860	-7.646	16.471	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1.980.557	0	0	0	0	-1.980.557
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-3.657.937	-1.122.229	-208.106	-320.117	-26.928	-1.980.557
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.606.112	13.148.537	2.105.966	4.473.095	2.859.071	-1.980.556
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.964.284	0	0	0	0	-2.964.284
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	41.161	0	0	0	0	41.161
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.682.989	13.148.537	2.105.966	4.473.095	2.859.071	-4.903.680
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	1.135.141	481.481	470.534	183.126	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6.589.706	8.827.955	-783.703	-1.541.296	86.751	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-576.041	0	0	0	0	-576.041
OPERATIONEEL RESULTAAT	24.831.795	22.457.973	1.792.797	3.114.925	2.945.822	-5.479.721
XX. Financiële inkomsten (+)	51.607	0	0	0	0	51.607
XXI. Netto interestkosten (-)	-4.248.126	0	0	0	0	-4.248.126
XXII. Andere financiële kosten (-)	-58.327	0	0	0	0	-58.327
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-3.892.598	0	0	0	0	-3.892.598
FINANCIEEL RESULTAAT	-8.147.444	0	0	0	0	-8.147.444
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	2.465.965	0	0	0	0	2.465.965
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	19.150.317	22.457.973	1.792.797	3.114.925	2.945.822	-11.161.199
XXIV. Vennootschapsbelasting (+/-)	-263.490	0	0	0	0	-263.490
XXV. Exit taks	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-263.490	0	0	0	0	-263.490
NETTO RESULTAAT	18.886.828	22.457.973	1.792.797	3.114.925	2.945.822	-11.424.688

BALANS PER GEOGRAFISCHE REGIO

2020	Geconsolideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	592.892.027	400.840.173	58.720.399	78.976.455	54.355.000	
Vastgoedbeleggingen -Projectontwikkelingen	30.990.960	25.712.124	5.278.835			
Andere activa	30.025.887					30.025.887
TOTAAL ACTIVA	653.908.875	426.552.297	63.999.234	78.976.455	54.355.000	30.025.887
Percentage per segment	100,00%	65,23%	9,79%	12,08%	8,31%	4,59%
Eigen vermogen	310.173.413					310.173.413
Passiva	343.735.462					343.735.462
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	653.908.875					653.908.875

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCHE REGIO

2019	Geconsolideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	25.185.096	14.642.834	2.498.579	5.214.102	2.829.580	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-63.129	-41.086	-7.141	-14.902	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	25.121.967	14.601.748	2.491.439	5.199.200	2.829.580	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	181.842	149.993	7.719	24.130	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	817.099	400.375	92.731	163.524	160.469	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2.992.075	-1.956.541	-233.962	-641.104	-160.469	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	23.128.832	13.195.574	2.357.926	4.745.751	2.829.581	0
IX. Technische kosten (-)	-1.150.089	-738.534	-139.346	-272.209	0	0
X. Commerciële kosten (-)	-470.586	-336.871	-57.959	-75.755	0	0
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-212.819	-234.045	7.928	13.298	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-2.431.812	0	0	0	0	-2.431.812
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-4.265.306	-1.309.451	-189.378	-334.666	0	-2.431.812
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.863.526	11.886.124	2.168.549	4.411.085	2.829.581	-2.431.811
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.876.776	0	0	0	0	-2.876.776
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	10.120	0	0	0	0	10.120
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.996.870	11.886.124	2.168.549	4.411.085	2.829.581	-5.298.468
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	123.069	89.601	33.469	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	48.472.577	41.466.456	1.677.188	2.775.933	2.553.000	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-536.613	0	0	0	0	-536.613
OPERATIONEEL RESULTAAT	64.055.903	53.442.180	3.879.205	7.187.018	5.382.581	-5.835.081
XX. Financiële inkomsten (+)		0	0	0	0	52.814
XXI. Netto interestkosten (-)	-4.334.695	0	0	0	0	-4.334.695
XXII. Andere financiële kosten (-)	-113.216	0	0	0	0	-113.216
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-5.412.444	0	0	0	0	-5.412.444
FINANCIEEL RESULTAAT	-9.807.541	0	0	0	0	-9.807.541
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	1.329.296	0	0	0	0	1.329.296
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	55.577.658	53.442.180	3.879.205	7.187.018	5.382.581	-14.313.326
XXIV. Vennootschapsbelasting (+/-)	-88.152	0	0	0	0	-88.152
XXV. Exit taks	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-88.152	0	0	0	0	-88.152
NETTO RESULTAAT	55.489.506	53.442.180	3.879.205	7.187.018	5.382.581	-14.401.479

BALANS PER GEOGRAFISCHE REGIO

2019	Geconsolideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	573.376.628	374.212.618	65.173.282	80.155.729	53.835.000	0
Vastgoedbeleggingen -Projectontwikkelingen	36.217.841	33.985.646	2.232.195	0	0	0
Andere activa	29.575.007	0	0	0	0	29.575.007
TOTAAL ACTIVA	639.169.476	408.198.264	67.405.477	80.155.729	53.835.000	29.575.007
Percentage per segment	100,00%	63,86%	10,55%	12,54%	8,42%	4,63%
Eigen vermogen	309.617.696	0	0	0	0	309.617.696
Passiva	329.551.780	0	0	0	0	329.551.780
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	639.169.476	0	0	0	0	639.169.476

TOELICHTING 5: HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

	2020	2019
I. Huurinkomsten	26.567.526	25.185.096
A. Huur	26.566.201	25.106.702
C. Huurkortingen	-101.213	-66.665
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	102.538	145.059
III. Met verhuur verbonden kosten	-340.555	-63.129
A. Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-367.723	-88.596
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	27.168	25.468
NETTO HUURRESULTAAT	26.226.971	25.121.967

De stijging van het netto huurresultaat is voornamelijk te danken aan de aankopen van gebouwen en de oplevering van projecten in ontwikkeling.

TOELICHTING 6: VASTGOEDRESULTAAT

	2020	2019
NETTO HUURRESULTAAT	26.226.971	25.121.967
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	184.323	181.842
A. Verkregen vergoedingen op huurschade	184.323	181.842
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.085.797	817.099
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	102.452	83.112
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	983.345	733.987
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.233.042	-2.992.075
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	-635.561	-490.265
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.597.481	-2.501.811
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
TOTAAL	-1.962.922	-1.993.134
VASTGOEDRESULTAAT	24.264.049	23.128.832

De doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar hebben betrekking op de doorfacturatie van verzekeringspremies.

Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen betreffen voornamelijk de onroerende voorheffing op de gebouwen. In de residentiële sector is de onroerende voorheffing voor rekening van de verhuurder voor alle huurovereenkomsten in verband met een hoofdverblijfplaats. Onder de doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwenfacturatie vallen de doorgerekende onroerende voorheffing en taksen voornamelijk met betrekking tot commerciële panden.

TOELICHTING 7: TECHNISCHE KOSTEN

	2020	2019
IX. Technische kosten		
A. Recurrente technische kosten	-964.140	-1.219.812
1. Herstellingen	-800.522	-1.040.448
3. Verzekeringspremies	-163.618	-179.364
B. Niet-recurrente technische kosten	-32.445	69.722
1. Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...)	-68.433	89.983
2. Schadegevallen	35.988	-20.261
TOTAAL	-996.585	-1.150.089

In het kader van de jaarlijkse budgetprognose bepaalt Home Invest Belgium een specifiek beleid voor het onderhoud en de renovatie van elk van zijn gebouwen zodat deze zo goed mogelijk overeenstemmen met de huidige vereisten van de huurmarkt. De technische kosten doen zich het meest voor na het vertrek van huurders of in het geval van noodzakelijke herstellingen tijdens de huurperiode.

TOELICHTING 8: COMMERCIËLE KOSTEN

	2020	2019
X. Commerciële kosten		
A. Makelaarscommissies	-527.959	-366.818
B. Publiciteit	-54.606	-50.039
C. Erelonen van advocaten en juridische kosten	-40.195	-53.728
TOTAAL	-622.760	-470.586

De commerciële kosten omvatten de commissielonen betaald aan de vastgoedmakelaars voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de gedeelde kost van plaatsbeschrijvingen, alsook de erelonen van advocaten aangesteld in het kader van een strikt beheer van de verhuring van de portefeuille.

TOELICHTING 9: KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN - BEHEERSKOSTEN VAN VASTGOED - ANDERE VASTGOEDKOSTEN

	2020	2019
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-58.035	-212.819
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.980.557	-2.431.812
A. Externe beheervergoedingen	-331.827	-255.674
B. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-1.648.730	-2.176.137
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
TOTAAL	-2.038.592	-2.644.631
VASTGOEDKOSTEN	-3.657.937	-4.265.306
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.606.112	18.863.526

De beheerskosten van vastgoed bevatten onder meer personeelskosten. Home Invest Belgium heeft voor zijn personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde bijdrage (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming en de werknemers.

TOELICHTING 10: ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

	2020	2019
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.606.112	18.863.526
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2.964.284	-2.876.776
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	41.161	10.120
TOTAAL	-2.923.123	-2.866.657
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.682.989	15.996.870

TOELICHTING 11: RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN – VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN – ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

	2020	2019
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.682.989	15.996.871
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.135.141	123.069
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	22.009.910	12.837.712
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-20.874.769	-12.714.643
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.589.707	48.472.578
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20.322.511	59.610.439
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.732.804	-11.137.861
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-576.041	-536.613
TOTAAL PORTEFEUILLE RESULTAAT	7.148.807	48.059.034
OPERATIONEEL RESULTAAT	24.831.796	64.055.905

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

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.).

Overeenkomstig artikel 27 §1 - 1° van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, zoals beschreven in de toelichtingen bij de statutaire jaarrekening, zijn de meerwaarden gerealiseerd op vastgoed tijdens het boekjaar uitkeerbaar, berekend in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven. Op 31 December 2020 bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus € 5.018.822 (tegenover de aankoopwaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde tegenover de laatste reële waarde € 1.135.141 bedroeg.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € 576.041. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

TOELICHTING 12: FINANCIËLE INKOMSTEN

	2020	2019
XX. Financiële inkomsten		
A. Geïnde interesten en dividenden	0	531
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	51.607	52.283
TOTAAL	51.607	52814

De geïnde interesten en dividenden zijn uitsluitend afkomstig van de deposito's op korte termijn van het surplus aan liquiditeiten. De vergoedingen voor financiële leasing betreffen de leasings zoals beschreven in Bijlage 20.

TOELICHTING 13: NETTO INTERESTKOSTEN

	2020	2019
XXI. Netto interestkosten		
A. Nominale interestlasten op leningen	-3.403.985	-2.994.114
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-839.042	-1.334.668
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-839.042	-1.334.668
E. Andere interestkosten	-5.099	-5.916
TOTAAL	-4.248.126	-4.334.698

TOELICHTING 14: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

	2020	2019
XXII. Andere financiële kosten	-58.327	-113.219
A. Bankkosten en andere commissies	-58.327	-113.219
TOTAAL	-58.327	-113.219

TOELICHTING 15: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN ACTIVA EN PASSIVA AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

	2020	2019
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.892.598	-5.412.444
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-3.892.598	-5.412.444
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-3.892.598	-5.412.444
TOTAAL	-3.892.598	-5.412.444
FINANCIEEL RESULTAAT	-8.147.444	-9.807.547
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.465.965	1.329.296
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	19.150.317	55.577.653

De variaties in de reële waarde van de financiële activa betreffen de periodieke herwaarderingen van de afdekkingsinstrumenten die als inefficiënt worden beschouwd ingevolge de toepassing van IFRS 9, en dus geboekt worden in de resultatenrekening. Dit resultaat is puur latent, in de veronderstelling dat de GVV of de banken niet overgaan tot een vervroegde vereffening van deze producten, en wordt weggelaten bij de berekening van het uitkeerbaar resultaat.

TOELICHTING 16: BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	2020	2019
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	19.150.317	55.577.653
XXIV. Vennootschapsbelasting	-263.489	-88.152
XXV. Exit taks	0	0
BELASTINGEN	-263.489	-88.152
NETTO RESULTAAT	18.886.828	55.489.501

Als openbare GVV geniet Home Invest Belgium in België van een bijzonder fiscaal statuut. Enkel de voordelen in natura, de abnormale en goedgunstige voordelen alsook bepaalde specifieke kosten zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting in België. Het fiscale resultaat afkomstig van de Nederlandse activiteiten wordt in Nederland belast aan het tarief van de Nederlandse vennootschapsbelasting.

TOELICHTING 17: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2020	2019
Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar	375.072	462.356
1. Bruto bedrag	567.485	567.485
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-192.413	-105.129
Investerings	0	0
Afschrijvingen (-)	-87.285	-87.284
Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar	287.787	375.072
1. Bruto bedrag	567.485	567.485
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-279.698	-192.413

De immateriële activa betreffen de software Axxerion. Deze worden afgeschreven over 6 jaar en dit vanaf de ingebruikname in 2018. De afschrijvingen worden geboekt onder de rubriek XII "Beheerskosten vastgoed" van de resultatenrekening.

TOELICHTING 18: VASTGOEDBELEGGINGEN

	2020	2019
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	609.594.469	524.506.117
a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie	573.376.627	490.364.387
Opgeleverde projectontwikkelingen (+)	21.072.375	14.718.671
Acquisities van gebouwen (+)	0	0
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	4.956.488	4.045.810
Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+)	5.939.533	30.198.667
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	8.421.773	46.763.735
Verkopen (-)	-20.874.768	-12.714.643
Transfer naar projectontwikkelingen	0	0
a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie, saldo einde boekjaar	592.892.027	573.376.627
b. Projectontwikkelingen	36.217.842	34.141.731
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	14.880.086	12.592.658
Opgeleverde projectontwikkelingen	-21.072.375	-14.718.671
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+)	-1.832.066	1.709.158
Acquisities van projecten (+)	2.797.474	0
Verwerving van projecten via vennootschappen (+)	0	2.492.966
b. Projectontwikkelingen, saldo einde boekjaar	30.990.960	36.217.841
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	Geen	Geen
d. Andere	Geen	Geen
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	623.882.987	609.594.468

IFRS 13 is van toepassing op de IFRS-normen die waarderingen tegen 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, inclusief de projectontwikkelingen, op 31 december 2020 € 623 882 987. Deze reële waarden zijn van niveau 3. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 3 voor de Vastgoedbeleggingen, heeft de vennootschap geen opvolgingsbeleid uitgerold voor de overdrachten tussen de hiërarchische niveaus.

Home Invest Belgium heeft in 2020 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 6,59 miljoen (waarvan € 8,42 miljoen op de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur en € -1,83 miljoen op de projectontwikkelingen).

De reële waarde is gebaseerd op volgende kwantitatieve parameters:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur		31-12-20
Huurkapitalisatiewaarde methode		
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 121/m² (vork tussen: € 38/m² en € 276/m²)	
Leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 18 maanden)	
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 5,2% (vork tussen 3,5% en 13,3%)	
Aantal m² of aantal units	Gemiddelde van 3.913m² (vork tussen: 125m² en 14.107m²)	
Discounted cash flow methode		
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 127/m² (vork tussen: € 61/m² en € 160/m²)	
Lange termijn leegstandshypothese	/	
Aantal m² of aantal units	Gemiddelde van 6.979m² (vork tussen: 1.368m² en 20.488m²)	
Verdisconteringsvoet	Gemiddelde van 5,1% (vork tussen 4,8% en 6,1%)	
Inflatie	Gemiddelde van 1,5% (vork tussen 1,5% en 1,5%)	
Projectontwikkelingen		Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop
Huurkapitalisatiewaarde methode		
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 119/m² (vork tussen: € 113/m² en € 129/m²)	
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 7 maanden (vork tussen: 6 en 9 maanden)	
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 4,2% (vork tussen 4,0% en 4,4%)	
Aantal m² of aantal units	Gemiddelde van 6.200m² (vork tussen: 3.961m² en 8.675m²)	

Sensitiviteitsanalyse voor reële waarde van niveau 3:

Niet-observeerbare input	Impact op reële waarde bij:	
	Daling	Stijging
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Negatief	Positief
Lange termijn leegstandshypothese	Negatief	Positief
Kapitalisatiefactor	Positief	Negatief
Aantal m ² of aantal units	Negatief	Positief

Sensitiviteitsanalyse voor reële waarde van niveau 3:

Een daling of een stijging van de geschatte huurwaarde en/of de bekomen huren zal potentieel de reële waarde van de vastgoedbeleggingen doen dalen of stijgen. Een daling of een stijging van de actualisatievoet en/of de kapitalisatievoet zal potentieel de reële waarde van de vastgoedbeleggingen doen stijgen of dalen. Deze tarieven worden bepaald door de voorwaarden op de financiële markten en op de vastgoedmarkt.

Evaluatieproces gebruikt voor de reële waarden van niveau 3:

De waardering van de vastgoedbeleggingen wordt viermaal per jaar uitgevoerd door een onafhankelijke en gekwalificeerde vastgoedexpert. Deze rapporten worden opgemaakt op basis van de door de vennootschap meegedeelde informatie over de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, de huren en 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 parameters die verband houden met de markt (actualisatievoet,...) en die gebaseerd zijn op zijn oordeel en zijn professionele ervaring. De aan de vastgoedexpert meegedeelde informatie, de parameters en de waarderingsmodellen gebruikt door de vastgoedexpert worden gecontroleerd door het Management, door het auditcomité en de raad van bestuur.

Voor meer informatie rond de waardering van de vastgoedbeleggingen en onzekerheden, verwijzen wij naar het hoofdstuk Vastgoedverslag van dit jaarverslag.

TOELICHTING 19: ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2020	2019
Andere materiële vaste activa, saldo begin periode	700.200	353.420
Investerings	141.118	74.315
Initiële erkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16	0	491.508
Afschrijvingen (-)	-234.044	-219.043
Andere materiële vaste activa, saldo einde periode	607.274	700.200
1. Bruto bedrag	1.367.144	1.226.026
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-759.870	-525.826

De overige materiële vaste activa hebben uitsluitend betrekking op vaste werkingsactiva

TOELICHTING 20: VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

	2020	2019
Vorderingen op meer dan 5 jaar	0	72.604
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	272.128	260.368
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	60.844	58.215
TOTAAL	332.972	391.187

De vorderingen financiële leasing betreffen de gebouwen Belgradostraat in Vorst. Beknopte beschrijving van dit contract:

- Belgradostraat: erfpachtovereenkomst (sept. 1999 - augustus 2026);
- verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing;
- korte en lange termijnvorderingen: € 332 972;
- koopoptie: reële waarde.

	2020			2019		
	< 1 jaar	1 jaar < > 5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar	1 jaar < > 5 jaar	> 5 jaar
Totale toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzegbare operationele leases	60.844	272.128	-	58.215	260.368	72.604
Toekomstige financieringsinkomsten	15.039	31.405	-	17.677	43.163	3.279
TOTAAL	75.883	303.533	0	75.892	303.531	75.883

TOELICHTING 21: DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

- Op 17 december 2018 heeft Home Invest Belgium, via de nieuw opgerichte vennootschap De Haan Vakantiehuizen NV, waarvan zij 50% van de aandelen aanhoudt, de aankoop gerealiseerd van 51,43% van de aandelen van Sunparks De Haan NV. De overige 50% van de aandelen van De Haan Vakantiehuizen NV zijn in handen van Belfius Insurance (25%), TINC (12,5%) en DG Infra Yield (12,5%).
- Er werd een aandeelhoudersovereenkomst getekend tussen De Haan Invest NV, De Haan Vakantiehuizen NV, Sunparks De Haan NV en Aream, die alle betrokken partijen bij Sunparks De Haan NV omvatten. Verder is er een aandeelhoudersovereenkomst getekend tussen Home Invest Belgium, Belfius Insurance, TINC, DG Infra Yield en De Haan Vakantiehuizen NV, die alle betrokken partijen bij het beheer van De Haan Vakantiehuizen NV omvatten.
- Binnen deze aandeelhoudersovereenkomst is bepaald dat op het niveau van De Haan Vakantiehuizen NV de raad van bestuur 4 leden telt, op basis van het aantal aandelen. Alle beslissingen worden unaniem genomen. Alle beslissingen met het oog op de activiteiten van het bedrijf moeten worden genomen door de raad van bestuur. Op aandeelhoudersniveau moeten ook alle beslissingen met eenparigheid van stemmen worden goedgekeurd. In het geval van een blokkering op het niveau van de raad van bestuur, zullen beslissingen door de aandeelhouders moeten worden genomen.
- Sunparks De Haan NV heeft in de loop van 2020 het voorwerp uitgemaakt van een splitsing tengevolge waarvan De Haan Vakantiehuizen een gedeelte van de onroerende goederen van het vakantiepark, namelijk 344 cottages, heeft opgeslorpt. In parallel met de splitsing is de huurovereenkomst met Sunparks Leisure NV eveneens opgesplitst. De Haan Invest SA heeft de overige activa van het park, namelijk 173 cottages en de centrale faciliteiten, opgeslorpt.
- De participatie van Home Invest Belgium bedroeg op 31 december 2020 € 21,75 miljoen. Deze participatie wordt in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

TOELICHTING 22: VORDERINGEN

D. Handelsvorderingen	2020	2019
Huurders	2.416.908	1.702.549
Andere	-157.582	-742.357
Gerealiseerde verkopen	69.166	17.565
TOTAAL	2.328.492	977.757

De handelsvorderingen omvatten onder meer de huren die van de huurders nog ontvangen moeten worden. Deze huren dienen vooraf betaald te worden.

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2020	2019
a. Belastingen	352.581	441.931
c. Andere	88.300	21.540
TOTAAL	440.881	463.471

TOELICHTING 23: KAS EN KASEQUIVALENTEN

	2020	2019
Saldo bankrekeningen	3.327.808	4.200.730
TOTAAL	3.327.808	4.200.730

TOELICHTING 24: OVERLOPENDE REKENINGEN

	2020	2019
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	5.013	21.889
Voorafbetaalde vastgoedkosten	264.795	59.680
Andere	207.330	-41.269
TOTAAL ACTIEF	477.138	40.300
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.121.638	862.769
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.139.421	1.007.054
Andere	5.194	2.029
TOTAAL PASSIEF	2.266.253	1.871.852

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten vertegenwoordigen enerzijds de trekkingen op onze kredietlijnen en afdekkingsinstrumenten waarvan de interesten betaalbaar zijn bij het einde van de trekkingsperiode en anderzijds de interesten die betaalbaar zijn op de einddatum van onze obligatie-uitgifte.

TOELICHTING 25: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA**FINANCIËLE ACTIVA**

E. Financiële vaste activa	2020	2019
Financiële instrumenten	325.390	1.942.782
Gegeven waarborgen	147.885	154.211
TOTAAL	473.275	2.096.993

De financiële vaste activa bestaan uit financiële instrumenten (de positieve marktwaarde van afdekkingsinstrumenten) en gegeven waarborgen (een borgstelling ten gunste van de RSZ en de reservefondsen die in meerdere mede-eigendommen gestort werden).

I. Langlopende verplichtingen	2020	2019
A. Voorzieningen		
b. Andere	0	0
B. Langlopende financiële schulden	296.862.011	273.188.605
a. Kredietinstellingen	247.832.229	233.000.000
b. Financiële leasing	167.036	276.600
c. Andere	48.862.746	39.912.005
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	5.473.191	6.300.285
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	5.473.191	6.300.285
TOTAAL	302.335.202	279.488.890

II. Kortlopende verplichtingen	2020	2019
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	-	20.000.000
b. Financiële leasing	109.564	108.151
c. Andere	30.544.823	20.501.304
Ontvangen huurwaarborgen	544.823	501.304
Andere	30.000.000	20.000.000
TOTAAL	30.654.387	40.609.455

De andere langlopende financiële schulden ten belope van € 48 862 746 bestaan uit een obligatie (exclusief kosten) en lange termijn thesauriebewijzen (EMTN).

De langlopende financiële verplichtingen houden verband met de IRS zoals hierna toegelicht. Hun negatieve reële waarde komt uit op € 5 473 191 bij afsluiting van het boekjaar. De positieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg € 325 390 en werd opgenomen onder de Financiële Vaste Activa. Alle afdekkingsinstrumenten worden beschouwd als kasstroomafdekkingen in de zin van IFRS 9.

De andere kortlopende financiële schulden ten belope van € 30,00 miljoen bestaan uit korte termijn uitstaande thesauriebewijzen ("Commercial Paper").

De cijfers vermeld in onderstaande tabel slaan enkel op de schulden tegenover financiële instellingen:

Financiële schulden	2020	2019
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	30.000.000	40.000.000
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	228.862.011	176.912.005
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	68.000.000	96.000.000
TOTAAL	326.862.011	312.912.005

Op 31 december 2020 had Home Invest Belgium € 327,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 248,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2027. Home Invest Belgium heeft geen vervaldagen in 2021. De eerstvolgende vervaldag ligt in 2022;
- Een obligatielening voor een bedrag van € 40,00 miljoen met een looptijd tot juni 2024 en een obligatielening onder het EMTN-programma van € 9,00 miljoen met een looptijd tot 2028;
- Commercial paper voor een bedrag van € 30,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van het uitstaande commercial paper (met vervaldagen in 2021), wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

Onderstaande tabel bevat de kredietlijnen per financiële instelling. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,2 jaar. Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2020 over 50,0 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 30,00 miljoen lange termijn back-up lines ter dekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 20,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

Financieringen	Bevestigde kredietlijnen	Opnames
Bankfinancieringen	298.000.000	248.000.000
Belfius Bank	106.500.000	86.500.000
BNP Paribas Fortis	46.500.000	46.500.000
ING	40.000.000	15.000.000
KBC Bank	65.000.000	60.000.000
Bank Degroef Petercam	10.000.000	10.000.000
Caisse d'Epargne Hauts de France	30.000.000	30.000.000
Obligatiefinanciering	49.000.000	49.000.000
Obligatielening met looptijd tot juni 2024	40.000.000	40.000.000
Lange termijn thesauriebewijs (EMTN) met looptijd tot mei 2028	9.000.000	9.000.000
TOTAAL	347.000.000	297.000.000

Overeenkomstig IFRS 9 wordt op 31 december 2020 de negatieve reële waarde van de financiële instrumenten De producten voor het indekken van de rentevoeten zijn exclusief van het type IRS (Interest Rate Swap). Zij vormen contracten voor het omzetten van variabele rentevoeten in vaste. Op 31 december 2020 bedraagt het totale nominale bedrag van de IRS-dekkingen € 203 miljoen, zoals onderstaande tabel laat zien.

In de loop van 2020 heeft Home Invest Belgium enkele bestaande afdekkingsinstrumenten vervroegd beëindigd. In het kader van de beëindiging van contracten heeft Home Invest Belgium een cash bedrag betaald van € 3,10 miljoen.

Indekkingsinstrumenten op 31/12/2020	Type	Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde op 31/12/2020
BELFIUS	IRS	10.000.000	1,28%	30/08/2026	Transaction	-1.018.213
BELFIUS	IRS	10.000.000	1,06%	30/08/2027	Transaction	-1.023.899
BELFIUS	IRS	15.000.000	-0,21%	30/09/2028	Transaction	-204.314
BELFIUS	IRS	21.500.000	0,59%	10/11/2025	Transaction	-1.185.966
BELFIUS	IRS	17.000.000	0,44%	31/10/2024	Transaction	-633.916
BELFIUS	IRS	8.000.000	0,41%	31/10/2026	Transaction	-429.181
BNP	IRS	25.000.000	-0,28%	30/09/2028	Transaction	-198.426
BNP	IRS	21.500.000	0,40%	30/11/2021	Transaction	-87.269
ING	IRS	15.000.000	0,35%	1/06/2022	Transaction	-79.649
ING	IRS	30.000.000	-0,33%	25/09/2027	Transaction	-195.063
KBC	IRS	15.000.000	-0,20%	30/11/2023	Transaction	-149.713
KBC	IRS	15.000.000	-0,47%	30/11/2023	Transaction	-29.297
Indekking van het type IRS		203.000.000		4,8 jaar		-5.234.906

Geen enkel instrument valt onder de administratieve verwerking en is opgenomen als kasstroomafdekking (Cash flow hedge) in de zin van de norm IFRS 9. De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van € 5,15 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,8 jaar. De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap maximaal te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

IFRS 13 vermeldt een element in de waardering, namelijk de verplichting om het eigen kredietrisico én dat van de tegenpartij te verwerken in de berekening. De correctie op de fair value als gevolg van het toepassen van kredietrisico op de tegenpartij wordt Credit Valuation Adjustment (CVA) genoemd. Het kwantificeren van het eigen kredietrisico wordt Debit Valuation Adjustment of DVA genoemd. In dit kader werd een CVA/DVA opgenomen in de rekening ten bedrage van € 87 104.

Het voorzichtige afdekkingsbeleid van Home Invest Belgium maakte het mogelijk om een gemiddelde financieringskost van 1,53% te bewerkstelligen voor het boekjaar, bankmarge en kost van de afdekkingen inbegrepen, in vergelijking met 1,95% vorig boekjaar. De gemiddelde financieringskost werd berekend na omzetting van de variabele intresten op de kredietlijnen in vaste interesten via rente-SWAPS (IRS). Rekening houdend met de voorzichtige financiële structurering van de schuld, in combinatie met een gematigde schuldenlast, heeft Home Investment Belgium een beperkte blootstelling aan de interestvoetschommelingen op de markt.

Boekhoudkundige verwerking:

Overeenkomstig IFRS 9 wordt op 31 december 2020 de negatieve reële waarde van de financiële instrumenten verrekend bij het passief onder rubriek I.C. "Andere langlopende financiële verplichtingen", de positieve reële waarde van de financiële instrumenten wordt verrekend op het actief onder rubriek I.E. "Financiële vaste activa".

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 de IFRS-normen die waarderingen tegen reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IFRS 9, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Wat de financiële instrumenten betreft, al deze reële waarden zijn van niveau 2. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 2, heeft de vennootschap geen opvolgingsbeleid uitgerold voor de overdrachten tussen hiërarchische niveaus.

De waardering wordt door de banken bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows. Alhoewel de meeste gebruikte afgeleide instrumenten als tradinginstrumenten beschouwd worden in de zin van de IFRS-normen, zijn zij enkel bestemd voor het dekken van het risico inzake intrestvoetschommelingen en niet voor speculatieve doeleinden.

TOELICHTING 26: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	2020	2019
Leveranciers	3.208.466	2.993.637
Huurders	1.072.016	782.949
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.175.374	1.591.149
TOTAAL	5.455.856	5.367.735

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	2020	2019
Dividenden	55.247	48.291
Andere	128.284	106.362
TOTAAL	183.531	154.653

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

TOELICHTING 27: UITGESTELDE BELASTINGEN

F. Uitgestelde belastingen	2020	2019
a. Exit tax	572.021	367.021
b. Andere	2.268.213	1.692.172
TOTAAL	2.840.234	2.059.193

Per 31 december 2020 bedraagt het totaal van de rubriek I.F. Uitgestelde belastingen € 2,84 miljoen. Dit bedrag heeft voornamelijk betrekking op de uitgestelde belastingen van Port Zélande (€ 2,27 miljoen).

TOELICHTING 28: KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA

EIGEN VERMOGEN	2020	2019
A. Kapitaal		
a. Geplaatst kapitaal	88.949.295	88.949.295
b. Kosten kapitaalverhoging	-950.240	-950.240
B. Uitgiftepremies	24.903.199	24.903.199
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98.779	98.778
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	197.985.501	185.438.434
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-15.645.837	-48.737.503
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 (+/-)	0	0
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-5.053.099	-9.667.059
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-686.943	-686.943
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	-1.692.172	-1.031.150
l. Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)	0	0
m. Andere reserves (+/-)	1.259.467	1.259.467
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	2.118.634	26.142.909
D. Nettoresultaat van het boekjaar	18.886.828	43.898.509
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	310.173.413	309.617.696

EVOLUTIE VAN HET ONDERSCHREVEN KAPITAAL

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
Totaal op 31/12/2010	71.639.409			2.825.842
31/01/2011	122.709	Fusie door partiële splitsing van N.V. Masada	59,72	102.792
31/12/2011	5.585	Fusie door splitsing van N.V. URBIS	60,30	6.318
31/12/2011	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
Totaal op 31/12/2015	76.949.295			3.160.809
Totaal op 31/12/2016	76.949.295			3.160.809
13/09/2017	12.000.000	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	86,30	139.049
Totaal op 31/12/2017	88.949.295			3.299.858
Totaal op 31/12/2018	88.949.295			3.299.858
Totaal op 31/12/2019	88.949.295			3.299.858
Totaal op 31/12/2020	88.949.295			3 299 858

Op 31/12/2020 werden 11 712 Home Invest Belgium-aandelen aangehouden door de vennootschap.

TOELICHTING 29: SCHULDGRAAD**Financieel plan (Art.24 van het K.B. van 13 juli 2014)**

Indien de geconsolideerde schuldgraad van de openbare GVV meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, stelt de openbare GVV een financieel plan op met een uitvoeringsschema, waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat de economische grondslagen ervan betreft en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV. Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

De algemene richtlijnen van het financieel plan zijn gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

Geconsolideerde balans

Op basis van de cijfers op 31 december 2020 bedraagt de schuldgraad (GVV-KB) van de vennootschap 52,40%. Voor meer informatie over de geconsolideerde balans op 31 december 2020 verwijzen we naar de financiële staten van het jaarverslag.

Evolutie van de schuldgraad van de GVV

Op basis van de cijfers op 31 december 2020 bedraagt de schuldgraad (GVV-KB) van de vennootschap 52,40%. Op het einde van de boekjaren 2017, 2018 en 2019 bedroeg de schuldgraad (GVV-KB) respectievelijk 51,80%, 50,16% en 51,41%.

Momenteel bedraagt de schuldgraad (GVV-KB) 52,40%. Op basis van deze schuldgraad zou het beleggingspotentieel ca. € 242,40 miljoen bedragen, zonder het maximumpercentage van 65% te overschrijden. De bovenstaande bedragen houden geen rekening met eventuele schommelingen van de waarde van het vastgoed. Deze eventuele schommelingen kunnen een belangrijke invloed hebben op de schuldgraad. Op basis van het eigen vermogen op dit moment zou er een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van bijna € 130,85 miljoen nodig zijn om de maximaal toegestane schuld van 65% te overschrijden. Dit betekent een terugval van bijna 20% van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

Voorziene evolutie van de schuldgraad op korte termijn

De vennootschap verwacht een schuldgraad (GVV-wet) van 53,43 % op 31 december 2021. Deze evolutie van de schuld berust op de volgende assumpties:

- een schuldgraad van 52,40% op 31 december 2020;
- 12 maanden EPRA resultaat zoals voorzien in het budget van de vennootschap;
- de verderzetting van de verkoop van gebouwen zoals voorzien is in het budget van de vennootschap;
- de verderzetting van de investeringen in de lopende projecten die momenteel worden ontwikkeld;
- de realisatie van verkopen volgens het ritme voorzien in het budget van de vennootschap;
- de verderzetting van de huidige uitkeringspolitiek betreffende dividenden (met voorschot in mei en saldo in december).

De raad van bestuur bevestigt haar strategie om de schuldgraad van 55% structureel niet te overschrijden. Volgens het financieel plan zou deze limiet in de loop van het boekjaar 2021 niet overschreden worden. De bovenstaande berekeningen houden geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Conclusie

Home Invest Belgium is van mening dat haar schuldgraad niet meer dan 65% zal bedragen. Bijgevolg zijn er geen aanvullende maatregelen nodig, gezien de intrinsieke eigenschappen van het vastgoed en de verwachte evolutie van de eigen middelen. Home Invest Belgium heeft de strategie om zichzelf te financieren met een schuldgraad van minder dan 55%. De raad van bestuur is aandachtig voor de realisatie (of niet realisatie) van nieuwe investeringen. Indien er door gebeurtenissen een heroriëntatie van de strategie zou moeten plaatsvinden, zal ze die onverwijld doorvoeren en zullen haar stakeholders hiervan verwittigd worden.

Proportionele consolidatie	2020	2019
Verplichtingen	364.354.448	347.997.500
- Aanpassingen	-11.521.480	-10.926.500
Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB	352.832.968	337.071.000
Aangepaste activa voor berekening van de schuldgraad	673.343.670	655.673.000
Schuldgraad (GVV KB)	52,40%	51,41%

TOELICHTING 30: CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemings-nummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
In 2020				
Home Invest Belgium NV	0420.767.885	België	-	31 december
Charlent 53 Freehold BV	0536.280.237	België	100%	31 december
De Haan Vakantiehuisen NV	0707.946.778	België	50%	31 december
Be Real Estate NV	0474.055.727	België	100%	30 juni
ClarEstates BV	0887.101.820	België	100%	31 december
In 2019				
Home Invest Belgium NV	0420.767.885	België	-	31 december
Charlent 53 Freehold BV	0536.280.237	België	100%	31 december
De Haan Vakantiehuisen NV	0707.946.778	België	50%	31 december
Be Real Estate NV	0474.055.727	België	100%	30 juni
DG Development NV	0676.704.266	België	100%	31 december

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 46/11 te 1200 Brussel. De vennootschap DG Development NV werd in december 2020 gefuseerd met Home Invest Belgium. Op 31 december 2020 zijn er geen minderheidsbelangen.

TOELICHTING 31: TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING

Met uitzondering van de remuneratie van de Gedelegeerd Bestuurder (zie Beheersverslag – rubriek Corporate Governanceverklaring) is er geen enkele transactie met verbonden partijen in de zin van IAS 24. Onderstaande tabel toont de bezoldigingen van de bestuurders en effectieve leiders.

Naam	Korte termijn voordelen in 2020	Korte termijn voordelen in 2019
VAN OVERSTRAETEN Liévin	21.000	81.000
SPIESSENS Eric	28.500	22.500
DEJONCKHEERE Koen	11.000	11.000
VAN OVERSTRAETEN Johan	30.500	110.750
AUROUSSEAU Wim	16.000	14.000
DE HEMPTINNE Laurence	0	2.250
DENYS Suzy	21.500	10.750
GIJSBRECHTS Christel	17.750	11.500
BOSTOEN Hélène	27.500	13.000
JANSSENS Sven	426.485	450.000
Andere effectieve leiders	292.114	565.361
Totaal	892.349	1.292.111

TOELICHTING 32: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

- Home Invest Belgium heeft verschillende incassoprocedures lopen, die een zeer beperkte impact kunnen hebben op de cijfers.
- Home Invest Belgium is betrokken in enkele rechtszaken. Deze rechtszaken hebben geen invloed van betekenis op de financiële positie of de rentabiliteit van Home Invest Belgium.
- Het merendeel van de (residentiële) huurovereenkomsten die worden afgesloten door Home Invest Belgium voorziet in het ter beschikking stellen van een huurwaarborg van 2 maanden huur ten gunste van Home Invest Belgium.
- Home Invest Belgium en haar perimetervennootschappen zijn ook verbonden met specifieke contracten zoals m.b.t. schattingen, verzekeringscontracten, contracten betreffende asset management diensten.
- In het kader van de overname op 4 november 2019 van de aandelen van Be Real Estate NV is met de verkopers overeengekomen dat Home Invest Belgium in een periode tot 3 jaar na de datum van overname een bedrag van maximaal € 5,82 miljoen verschuldigd kan zijn aan verkopers mits het realiseren van bepaalde voorwaarden.

TOELICHTING 33: PERSONEELSBESTAND

Aantal personeelsleden op einde van het boekjaar	2020	2019
Werknemers	37	36
Directieleden	4	5
TOTAAL	41	41

TOELICHTING 34: ERELONEN COMMISSARIS

In € - Exclusief BTW	2020	2019
Bezoldiging van de Commissaris voor het boekjaar		
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van de Commissaris	62.654	56.250
Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties van het mandaat van de Commissaris		
Andere controleopdrachten	23.191	15.500
Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten	3.270	2.000
TOTAAL	89.115	73.750

TOELICHTING 35: GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan welke een invloed hebben op de vennootschap.

STATUTAIRE JAARREKENING¹

STATUTAIRE RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING	2020	2019
I. Huurinkomsten	24.662.927	24.918.816
III. Met verhuur verbonden kosten	-339.449	-63.129
NETTO HUURRESULTAAT	24.323.478	24.855.687
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	184.323	181.842
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	978.186	817.099
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.142.395	-2.992.075
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	22.343.592	22.862.553
IX. Technische kosten	-996.585	-1.150.089
X. Commerciële kosten	-622.760	-470.586
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-58.035	-212.819
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.977.049	-2.431.812
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-3.654.429	-4.265.306
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.689.163	18.597.247
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2.914.343	-2.869.558
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	41.161	10.120
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.815.981	15.737.808
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.135.141	123.069
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.541.918	43.625.015
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-576.041	-536.613
PORTEFEUILLERESULTAAT	8.101.018	43.211.471
OPERATIONEEL RESULTAAT	23.916.999	58.949.280
XX. Financiële inkomsten	2.116.082	191.570
XXI. Netto interestkosten	-4.245.067	-4.318.971
XXII. Andere financiële kosten	-46.658	-112.035
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.892.598	-5.412.444
FINANCIEEL RESULTAAT	-6.068.241	-9.651.880
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17.848.758	49.297.400
XXIV. Vennootschapsbelasting	-231.101	-50.349
BELASTINGEN	-231.101	-50.349
NETTO RESULTAAT	17.617.658	49.247.051
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	17.617.658	49.247.051
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	17.617.658	49.247.051

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 BALANS

ACTIVA	2020	2019
I. Vaste activa	637.741.394	601.912.925
B. Immateriële activa	287.787	375.072
C. Vastgoedbeleggingen	583.873.231	572.054.957
D. Andere materiële vaste activa	607.274	700.200
E. Financiële vaste activa	52.700.975	28.449.725
F. Vorderingen financiële leasing	272.127	332.972
II. Vlottende activa	8.256.375	30.531.878
C. Vorderingen financiële leasing	60.844	58.215
D. Handelsvorderingen	1.314.031	719.920
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.809.934	25.916.005
F. Kas en kasequivalenten	2.599.809	3.815.090
G. Overlopende rekeningen	471.757	22.647
TOTAAL ACTIVA	645.997.768	632.444.802
EIGEN VERMOGEN	303.032.972	303.746.425
A. Kapitaal	87.999.055	87.999.055
B. Uitgiftepremies	24.903.199	24.903.199
C. Reserves	186.487.681	153.188.111
D. Nettoresultaat van het boekjaar	3.643.037	37.656.060
VERPLICHTINGEN	342.964.796	328.698.378
I. Langlopende verplichtingen	304.815.435	281.234.608
B. Langlopende financiële schulden	296.862.011	273.100.130
a. Kredietinstellingen	247.832.229	233.000.000
b. Financiële leasing	167.036	276.600
c. Andere	48.862.746	39.823.530
C. Andere langlopende financiële schulden	5.473.191	6.300.285
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.480.234	1.834.193
a. Exit tax	212.021	142.021
b. Andere	2.268.213	1.692.172
II. Kortlopende verplichtingen	38.149.360	47.463.770
B. Kortlopende financiële schulden	30.635.561	40.683.456
a. Kredietinstellingen	0	20.000.000
b. Financiële leasing	109.564	108.151
c. Andere	30.525.996	20.575.304
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	5.136.441	4.847.506
b. Andere	5136441	4.847.506
E. Andere kortlopende schulden	183.531	154.654
F. Overlopende rekeningen	2.193.828	1.778.154
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTEN	645.997.768	632.444.802

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Kosten Kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoed- beleggingen	Reserve van de geschatte mutatie- kosten en -rechten
SALDO OP 31/12/2018	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	121.486.589	-38.457.522
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2018	0	0	0	0	69.871.927	-11.366.451
<i>Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat</i>				0		
<i>Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties</i>					85.202	
<i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</i>					69.786.725	-11.366.451
<i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva</i>						
<i>Slotdividend boekjaar 2018 (betaald in mei 2019)</i>						
<i>Volledig dividend boekjaar 2018</i>						
<i>Interim dividend boekjaar 2018 (voorschot betaald in december 2018)</i>						
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-7.234.890	1.586.739
Resultaat van het boekjaar 2019						
Interimdividend 2019 (voorschot betaald in december 2019)						
Fusie van dochterondernemingen					1.395.050	-479.934
Overige verhogingen (verlagingen)					20.335	-20.335
SALDO OP 31/12/2019	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	185.539.011	-48.737.503
SALDO OP 31/12/2019	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	185.539.011	-48.737.503
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2019	0	0	0	0	12.169.031	31.580.392
<i>Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat</i>						
<i>Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties</i>					124.408	
<i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</i>					12.044.623	31.580.392
<i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva</i>						
<i>Slotdividend boekjaar 2019 (betaald in mei 2020)</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Volledig dividend boekjaar 2019</i>						
<i>Interimdividend boekjaar 2019 (voorschot betaald in december 2019)</i>						
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-6.278.392	2.449.763
Resultaat van het boekjaar 2020						
Interimdividend 2020 (voorschot betaald in december 2020)						
Fusie van dochterondernemingen						
Overige verhogingen (verlagingen)					0	0
SALDO OP 31/12/2020	88.949.295	-950.240	24.903.199	98.778	191.429.652	-14.707.348
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2019	0	0	0	8.336.387	-849.521	0
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat						
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties						
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen				8.336.387	-849.521	
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Voorgestelde vergoeding van het kapitaal						
SALDO OP 31/12/2020 na resultaatsverwerking	-950.240	24.903.199	98.778	199.766.039	-15.556.869	0

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserves voor fiscale latenties	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
0	-8.053.358	-774.669	-686.943	1.781.255	24.693.054	55.473.960	268.463.398
0	-1.613.701	-256.480	0	0	-4.449.484	-55.473.958	-3.288.147
					-4.449.484	4.449.484	0
		-256.480	0	0	0	171.278	0
						-58.420.274	0
	-1.613.701					1.613.701	0
						-3.288.147	-3.288.147
						-15.618.695	-15.618.695
						12.330.548	12.330.548
					5.648.151		0
						49.247.051	49.247.051
						-11.590.993	-11.590.993
							915.116
							0
	-9.667.059	-1.031.149	-686.943	1.781.255	25.891.721	37.656.060	303.746.425
	-9.667.059	-1.031.149	-686.943	1.781.255	25.891.721	37.656.060	303.746.425
0	5.309.556	-661.021	0	0	-15.098.415	-37.656.057	-4.356.514
					-4.376.415	4.376.415	0
		-661.021				536.613	0
						-43.625.014	0
	5.309.556				-10.722.000	5.412.444	0
0	0	0	0	0	0	-4.356.515	-4.356.515
						-15.947.508	-15.947.508
						11.590.993	11.590.993
					3.828.629		0
						17.617.658	17.617.658
						-13.974.621	-13.974.621
						0	0
							0
0	-4.357.503	-1.692.171	-686.943	1.781.255	14.621.962	3.643.037	303.032.972
-790.298	-576.041	0	0	-4.779.219	2.301.729	-3.643.038	0
				-4.779.219		4.779.219	0
	-576.041					576.041	0
						-7.486.866	0
-790.298						790.298	0
					2.301.729	-2.301.729	0
-5.147.801	-2.268.212	-686.943	1.781.255	9.842.743	2.301.729	0	303.032.972

EIGEN VERMOGEN	2020	2019
A. Kapitaal		
a. geplaatst kapitaal	88.949.295	88.949.295
b. kosten kapitaalverhoging	-950.240	-950.240
B. Uitgiftepremies	24.903.199	24.903.199
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98.778	98.778
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	191.429.652	185.539.011
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-14.707.348	-48.737.503
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 (+/-)		
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-4.357.504	-9.667.059
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-686.943	-686.943
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	-1.692.172	-1.031.150
m. Andere reserves (+/-)	1.781.255	1.781.255
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	14.621.962	25.891.721
D. Nettoresultaat van het boekjaar	3.643.037	37.656.060
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	303.032.972	303.746.425

Resultaatverwerking	2020	2019
A. Nettoresultaat	17.617.658	49.247.051
B. Toevoeging/afrekening van reserves (+/-)	8.501.434	-22.506.236
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)		
-boekjaar	-8.336.387	-12.169.032
-realisatie vastgoed	6.278.392	5.648.151
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-1.600.243	-31.580.392
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(+)		
-boekjaar	790.298	-5.309.556
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	576.041	661.022
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	10.793.333	20.243.570
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	-14.722.857	-13.641.670
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	-1.553.465	-2.305.839
E. Over te dragen resultaat	9.842.769	10.793.333

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13, § 1, lid 1	2020	2019
Gecorrigeerd resultaat (A)		
Nettoresultaat	17.617.658	49.247.051
+ Afschrijving	212.104	306.328
+ Waardeverminderingen	366.618	88.596
- Terugnemingen van waardevermindering	-27.168	-25.468
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	3.892.598	5.412.444
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-1.135.141	-123.069
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-7.541.918	-43.625.015
Gecorrigeerd resultaat (A)	13.384.750	11.280.867
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)		
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)	5.018.822	5.771.221
= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	5.018.822	5.771.221
TOTAAL (A+B)	18.403.572	17.052.087
80% volgens art. 13, §1, al. 1	14.722.857	13.641.670
Netto vermindering van de schuldenlast	0	0
Minimumdistributie vereist door art. 13	14.722.857	13.641.670

Overeenkomstig art. 7:212 Wetboek vennootschappen en verenigingen zal het nettoactief 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 € 8,67 miljoen.

Statutair netto actief na distributie van het dividend:	300.129.463
Schema berekening bedrag beoogd in art. 13, §1er al. 6	
Gestort kapitaal, of indien het hoger is, opgevraagd kapitaal (+)	87.999.055
Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten (+)	24.903.199
Reserve van het positief saldo van variaties in de reële waarde van het vastgoed (+)	199.766.039
Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-15.556.869
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-5.147.802
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	-
Wettelijke reserve (+)	98.778
Niet uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	292.062.401
Verschil	8.668.870

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Home Invest Belgium nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Home Invest Belgium nv (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2020, de geconsolideerde resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 7 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende twee opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Home Invest Belgium nv, die de geconsolideerde balans op 31 december 2020 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 653.909 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 18.887 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2020, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISAs"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Beschrijving van het punt en het auditrisico :

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 95% van de activa van de Groep. Op 31 december 2020 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 623.883 duizend.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, en worden de reële waarde-wijzigingen opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...).

In hun verslag vestigen de externe schatters de aandacht op een belangrijke onzekerheid van de effecten van Covid-19 op de toekomstige waardering van het vastgoed.

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen.

Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt
- (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...), evenals de Covid-19 impact op deze hypothesen en parameters;
- en getoetst of de onzekerheid waarnaar door de externe schatters werd verwezen op adequate wijze toegelicht werd in het jaarrapport en in de toelichtingen bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 18 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

Beschrijving van het punt en het auditrisico:

De Groep heeft renteswaps (IRS) om het renterisico af te dekken op de schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat. In overeenstemming met de IFRS 9 norm "*Financiële Instrumenten – opname en waardering*" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde (hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "*De waardering tegen reële waarde*"). Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening. Het auditrisico ligt in de waardering van deze derivaten.

Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

We hebben de reële waarde van de derivaten vergeleken met de waarderingsverslagen die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld, evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren en de belangrijke hypothesen en berekeningen in dit verband beoordeeld.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 25 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden 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 IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van 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.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISAs is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen,

het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en

andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het

meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Alternatieve prestatiemaatstaven p. 138-140 een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Verder drukken wij geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 1 april 2021

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Partner
Handelend in naam van een bv

21JK0263

PERMANENT DOCUMENT

PERMANENT DOCUMENT

Algemene inlichtingen.....	133
Maatschappelijk kapitaal	133
Gecoördineerde statuten – uittreksels.....	134
Verklaringen.....	140
De GVV en haar fiscaal stelsel	141
Algemene verklarende woordenlijst	144
APM - alternatieve prestatie maatstaven	146
Agenda van de aandeelhouder.....	149

ALGEMENE INLICHTINGEN

Naam	Home Invest Belgium, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)
Maatschappelijke zetel	De zetel van de vennootschap is gevestigd te Woluwedal 46/11, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe.
Ondernemingsnummer	De vennootschap is ingeschreven in het RPR van Brussel onder het nummer 0420.767.885
Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking	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 zoals door notaris Louis-Philippe Marcelis opgemaakt op 13 september 2017 (bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 21 november 2017, onder het nummer 0161972). De vennootschap werd in 1999 erkend als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA), thans de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Op 2 september 2014 werd de vennootschap erkend als GVV door de FSMA. De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen overeenkomstig artikel 7:2 WVV.
Duur	De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.
Voorwerp	Hiervoor wordt verwezen naar artikel 3 van de statuten, zoals hieronder vermeld onder 'gecoördineerde statuten- uittreksels'.
Wijzigingen van het voorwerp	De vennootschap kan enkel wijzigingen aan haar voorwerp aanbrengen die in overeenstemming zijn met haar statuten en die stroken met de wettelijke en reglementaire voorschriften die voor GVV's gelden.
Boekjaar	Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.
Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen	• De oprichtingsakte en statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de Franstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel en zijn tevens beschikbaar op de website www.homeinvestbelgium.be. • De statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen en bijkomende verslagen worden volgens de wettelijke bepalingen neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel. • De beslissingen in verband met de (her)benoeming en het ontslag van de leden van de raad van bestuur worden bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De bijeenroeping van de algemene vergaderingen, alsmede van de buitengewone algemene vergaderingen gebeurt conform de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. 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 zelfde termijn geplaatst worden op de website www.homeinvestbelgium.be. • Alle persberichten en andere financiële informatie die Home Invest Belgium bekendmaakt, kunnen eveneens op de website geraadpleegd worden. Elke geïnteresseerde persoon kan zich gratis aanmelden op de website www.homeinvestbelgium.be om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen.
Telefoonnummer	+32 2 740 14 50
Website	www.homeinvestbelgium.be

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Geplaatst kapitaal	Op 31 december 2020 bedraagt het maatschappelijk kapitaal € 88 949 294,75. Het is vertegenwoordigd door 3 299 858 aandelen zonder nominale waarde. Het kapitaal is volledig volstort.
Toegestaan kapitaal	De raad van bestuur wordt uitdrukkelijk gemachtigd het kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximum achtentachtig miljoen negenhonderd negenenveertigduizend tweehonderd viennegentig euro vijfenzeventig cent (€ 88.949.294,75-), op de door hem vast te stellen data en overeenkomstig de door hem vast te stellen modaliteiten, overeenkomstig artikel 7:198 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De raad van bestuur wordt onder dezelfde voorwaarden toegelaten converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 5 mei 2020.

GECOÖRDINEERDE STATUTEN - UITTREKSELS

De volledige gecoördineerde statuten van Home Invest Belgium NV kunnen worden geraadpleegd op de griffie van de Franstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel, op de maatschappelijke zetel van de vennootschap en op de website www.homeinvestbelgium.be.

Voorwerp (artikel 3 van de statuten)

3.1. De Vennootschap heeft exclusief tot voorwerp:

- (a) Het rechtstreeks of via een vennootschap in dewelke zij een participatie heeft overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving, ter beschikking stellen van onroerende goederen van gebruikers en;
- (b) Binnen de grenzen van de GVV-regelgeving, de onroerende goederen waarvan sprake in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet bezitten.

Onder onroerende goederen verstaat men:

- 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 betrokken openbare GVV;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle op door de betrokken openbare GVV 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 terbeschikking stelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap meer bepaald alle activiteiten uitoefenen die verband houden met het bouwen, het afwerken, het renoveren, het ontwikkelen, het aankopen, het overdragen, het beheren en het uitbaten van onroerende goederen.

3.2. Bijkomend of tijdelijk kan de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen zullen gedaan worden met eerbied voor de risicobeheersingspolitiek aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd worden om een adequate risicospreiding te verzekeren. De Vennootschap kan eveneens niet-toegewezen liquide middelen, in alle munteenheden, bezitten, onder de vorm van plaatsingen op zicht- of termijnrekeningen of onder de vorm van alle instrumenten van de geldmarkt die gemakkelijk kunnen gemobiliseerd worden. Zij kan bovendien operaties intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten, om alzo het risico van de intrestvoet en de wijziging daarvan af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de onroerende goederen van de Vennootschap met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

3.3. De vennootschap kan één of meerdere onroerende goederen in leasing geven of nemen. Het in leasing geven van onroerende goederen met optie tot aankoop kan slechts bijkomstig geschieden, behoudens indien de betrokken onroerende goederen bestemd zijn tot het algemeen belang, hierin begrepen de sociale huisvesting en het onderwijs (in welk geval deze activiteit als hoofdbezigheid kan uitgevoerd worden).

3.4. De Vennootschap kan een belang nemen, zowel door middel van een fusie dan op enige andere wijze, in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een gelijkaardig of verbonden doel en die de ontwikkeling van haar ondernemingen kunnen bemoedigen, en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijk doel, en alle handelingen doen die nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar doel. De vennootschap dient het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-regelgeving en elke 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;
- 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.
- e. contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

De raad van bestuur wordt uitdrukkelijk gemachtigd het kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximum achtentachtig miljoen negenhonderd negenenvertigduizend tweehonderd viereennegentig euro vijfenzeventig cent (€ 88.949.294,75-), op de door hem vast te stellen data en overeenkomstig de door hem vast te stellen modaliteiten, overeenkomstig artikel 7:198 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De raad van bestuur wordt onder dezelfde voorwaarden toegelaten converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 5 mei 2020.

De raad van bestuur stelt bij elke kapitaalverhoging de uitgifteprijs, 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 speciën of inbrengen in natura, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe titels, of nog ten gevolge van de uitkering van een keuzedividend, dit alles in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, en daarbij kunnen zowel aandelen met als zonder stemrecht worden uitgegeven.

Deze kapitaalverhogingen kunnen tevens worden uitgevoerd door de omzetting van converteerbare obligaties of de uitoefening van inschrijvingsrechten -al dan niet verbonden aan een andere roerende waarde- die aanleiding kunnen geven tot de creatie van zowel aandelen met als zonder stemrecht.

Indien de krachtens deze machtiging uitgevoerde kapitaalverhogingen een uitgiftepremie omvatten, zal het hieraan verbonden bedrag, na verrekening van de eventuele kosten, op een onbeschikbare rekening genoemd "uitgiftepremie" worden geplaatst, dewelke zoals het kapitaal, een derdengarantie zal vormen en slechts zal kunnen worden verminderd of opgeheven door een beslissing van de algemene vergadering genomen overeenkomstig de voorwaarden inzake quorum en meerderheden vereist voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal.

**Verkrijging, inpandneming en
vervreemding van
eigen aandelen
(artikel 6.4. van de statuten)**

De Vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven of in pand nemen overeenkomstig de voorwaarden voorzien door de wet.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 5 mei 2020 wordt de raad van bestuur gemachtigd om:

- in het kader van de artikelen 7:215 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, voor rekening van de Vennootschap, ten belope van maximaal 20% van het kapitaal haar eigen aandelen te verkrijgen en in pand te nemen aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijfenzeventig procent (65%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verkrijging of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan honderd vijfendertig procent (135%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verkrijging of inpandneming), en dit 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 de aandeelhouders van de Vennootschap van 5 mei 2020. Deze machtiging strekt zich uit tot de verkrijgingen van aandelen van de Vennootschap door één of meerdere van haar rechtstreekse dochtervennootschappen, in de zin van de het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De raad van bestuur kan de eigen aandelen die de Vennootschap verkreeg vervreemden overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.
- Zonder dat een bijkomende voorafgaande machtiging van de algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap noodzakelijk is, overeenkomstig artikel 7:215, §1 vierde lid Wetboek van vennootschappen en verenigingen aandelen van de Vennootschap te verkrijgen, in pand te nemen en te vervreemden indien deze verwerving, deze inpandneming of deze vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de Vennootschap. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 5 mei 2020.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 5 mei 2020 wordt de raad van bestuur gemachtigd om, zonder dat een bijkomende voorafgaande machtiging van de algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap noodzakelijk is, overeenkomstig artikel 7:215, §1 vierde lid WVV aandelen van de Vennootschap voor rekening van de Vennootschap eigen aandelen te verkrijgen, in pand te nemen en te vervreemden indien deze verwerving, deze inpandneming of deze vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de Vennootschap. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 5 mei 2020.

Artikel 6.5. Kapitaalverhoging door inbreng in geld

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er in de mate dat de GVV-regelgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet in voorkomend geval 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. maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; deze periode moet minstens drie beursdagen bedragen.

Overeenkomstig de GVV-regelgeving, moet dit echter in elk geval niet worden toegekend in geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

1. de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal;
2. het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, bedraagt niet meer dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Dit onherleidbaar toewijzingsrecht moet evenmin 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 voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

6.6.1. Daarenboven dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd bij toepassing van de GVV-regelgeving:

- 1° De identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag met betrekking tot de inbreng in natura, in voorkomend geval 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;
- 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. Overeenkomstig de GVV-regelgeving zijn, 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 van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen.

Uitgiften van aandelen tegen inbreng in natura geschieden bij toepassing van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van 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 aanvang van de uitgifte, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen 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 ter zake.

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.

Transparantieverklaring (artikel 8 van de statuten)

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde 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 gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen en overeenkomstig de GVV-regelgeving, dient 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.

Behoudens de in de wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, in overeenstemming met de wet, minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben. De stemrechten verbonden aan deze niet gemelde aandelen zijn geschorst.

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 vier (4) jaar. De algemene vergadering kan het mandaat van elke bestuurder te allen tijde, zonder opgave van redenen en zonder enige vergoeding met onmiddellijke ingang beëindigen. De bestuurders zijn herverkiesbaar. 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 7:87,\$1 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen juncto aanbeveling 3.5 van de Belgische Corporate Governance Code 2020. Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de algemene vergadering die in nieuwe benoemingen heeft voorzien. 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. 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. Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven. De algemene vergaderingen gewone of buitengewone 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 conform de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.. 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 zelfde 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 gewone post.

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 vereffeninginstelling of van een vereffeninginstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van 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 er 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.

Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, in voorkomend geval door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering via het e-mail adres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping. De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap, of de persoon die zij daartoe heeft aangewezen, uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen, via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht.

**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 raad van bestuur kan een volmachtformulier opmaken.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen. Indien meerdere personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de Vennootschap de uitoefening van het stemrecht verbonden aan dit aandeel schorsen tot één persoon als titularis is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht.

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 voorafgaand aan de vergadering bereiken.

**Aantal stemmen –
onthouding
(artikel 29 van de statuten)**

Eén aandeel geeft recht op één stem onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of enige andere toepasselijke wet.

**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, voor de vereffening instaan. Indien uit de staat van activa en passiva opgemaakt overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaars in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de ondernemingsrechtbank ter bevestiging worden voorgelegd. Deze bevestiging is evenwel niet vereist indien uit die staat van activa en passiva blijkt dat de Vennootschap enkel schulden heeft ten aanzien van haar aandeelhouders en alle aandeelhouders die schuldeiser zijn van de Vennootschap schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de benoeming.

Worden geen vereffenaars benoemd of aangewezen, dan worden de leden van de raad van bestuur, ten aanzien van derden als vereffenaars van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar benoemd in de statuten, door de algemene vergadering of door de rechtbank.

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 en Verenigingen.

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 en Verenigingen.

VERKLARINGEN

Toekomstgerichte informatie

Dit financieel jaarverslag bevat informatie die betrekking heeft op de toekomst en gebaseerd is op inschattingen en vooruitzichten van de vennootschap op basis van redelijke verwachtingen. Deze inschattingen zijn gekoppeld aan toekomstgerichte gebeurtenissen 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 toekomstgerichte informatie. Gelet op deze onzekere factoren houden de toekomstgerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Verantwoordelijke personen voor de inhoud van het financieel jaarverslag

De raad van bestuur en de effectieve leiding van Home Invest Belgium NV zijn verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit financieel jaarverslag. Zij verklaren dat naar hun beste weten:

- de jaarrekeningen die zijn opgesteld in overeenstemming zijn met de toepasselijke boekhoudkundige normen en een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen perimervennootschappen;
- het financieel jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen perimervennootschappen, evenals een toelichting bij de belangrijkste risico's en onzekerheden, waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt.

Verklaring betreffende de informatie afkomstig van derden

De informatie in onderhavig financieel jaarverslag die afkomstig is van derden, zoals het verslag van de vastgoedexperten en het verslag van de Commissaris, is er met hun akkoord in opgenomen. De raad van bestuur en de Effectieve leiding 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 vanaf het boekjaar 2001 (die de verkorte versie van de statutaire en de volledige geconsolideerde financiële staten, het beheersverslag, het verslag van de Commissaris en het verslag van

de vastgoedexperten omvatten) en de financiële halfjaarverslagen kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap en de historische financiële informatie wordt door verwijzing in dit financieel jaarverslag weergegeven.

Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die (on) rechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Home Invest Belgium

Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk "Risicofactoren".

Geschillen of scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Home Invest Belgium verklaart dat voor zover hem bekend:

- in de loop van de voorbije vijf jaar, geen enkele van de bestuurders of effectieve leiders veroordeeld werden wegens fraude, geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een wettelijke of toezichthoudende overheid en dat ze, in hun hoedanigheid van bestuurder, niet bij een faillissement, een sekwester of een vereffening waren betrokken;
- met de niet- uitvoerende bestuurders geen enkele managementovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaan tussen de vennootschap enerzijds en de uitvoerende bestuurders en effectieve leiding van de vennootschap anderzijds wel managementovereenkomsten die in een dergelijke vergoeding voorzien. (zie hoofdstuk "Beheersverslag – Corporate governance verklaring");
- tot op heden geen enkele optie op de aandelen van Home Invest Belgium werd toegekend;
- tussen de bestuurders en/of de effectieve leiding 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 gebeurtenissen na balansdatum

Behalve de gebeurtenissen die plaatsvonden na de afsluiting van het boekjaar zoals toegelicht in het

hoofdstuk “Beheersverslag”, hebben er zich geen belangrijke wijzigingen in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan.

DE GVV EN HAAR FISCAAL STELSEL

De hierna vermelde gegevens zijn gebaseerd op de fiscale wetgeving van toepassing op het ogenblik van de opmaak van dit jaarverslag. Deze kan in de toekomst steeds wijzigen, mogelijk met terugwerkende kracht, en wordt hier enkel ter informatie meegedeeld.

Alle aandeelhouders en potentiële investeerders worden uitgenodigd om steeds persoonlijk advies in te winnen bij hun eigen adviseurs met betrekking tot de fiscale implicaties in België en in het buitenland betreffende de aankoop, het bezit en de overdracht van aandelen Home Invest Belgium evenals de inning van de dividenden en opbrengsten van aandelen van de vennootschap.

Openbare GVV

Overgang naar het statuut van GVV

Sinds 2 september 2014 is Home Invest Belgium door de FSMA erkend als een ‘openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht’, afgekort ‘openbare GVV’ naar Belgisch recht. Voordien genoot zij van het fiscale stelsel van ‘vastgoedbevak’.

Beschrijving van het GVV-statuu

In haar hoedanigheid van openbare GVV is de vennootschap onderworpen aan de GVV-wetgeving en staat zij onder de controle van de FSMA.

De belangrijkste kenmerken van de openbare GVV zijn:

- vennootschap met vast kapitaal en vast aantal rechten van deelneming;
- beursnotering;
- activiteit beperkt tot vastgoedinvesteringen;
- schuldgraad beperkt tot 65% van de marktwaarde van de activa. Hypotheken en andere zekerheden zijn

beperkt tot 50% van de totale activa en 75% van het bezwaard goed;

- opstelling van de statutaire en geconsolideerde jaarrekening overeenkomstig de IFRS normen;
- de onroerende goederen worden elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige. Zij worden op de balans opgenomen tegen deze expertisewaarde. De gebouwen worden niet afgeschreven.
- verplichte diversificatie van de portefeuille: maximaal 20% van de geconsolideerde activa mag in één gebouw/vastgoed geheel geïnvesteerd worden, behoudens afwijking toegestaan door de FSMA;
- strenge regels inzake belangenconflicten;
- mogelijkheid tot erkenning van de perimtervennootschappen van de openbare GVV als institutionele GVV's;
- de vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:
- 80% van het aangepast resultaat (bepaald overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage C van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014);
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.
- toezicht door de FSMA.

Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)

Home Invest Belgium houdt 50% van de aandelen aan in De Haan Vakantiehuizen, een vennootschap die het statuut heeft verkregen van een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds. De overige 50% zijn in handen van Belfius Insurance (25%), Tinc (12,5%) en DG Infra Yield (12,5%). Een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds is onderworpen aan de Programmawet van 3 augustus 2016 en het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

De belangrijkste kenmerken van een GVBF worden hieronder weergegeven:

- niet onderworpen aan het prudentieel toezicht door de FSMA. Om erkend te worden als GVBF volstaat de inschrijving op een lijst die wordt bijgehouden door de FOD Financiën;
- gesloten fonds met vast kapitaal, voorbehouden aan institutionele beleggers;
- geen beursnotering;
- activiteit beperkt tot collectieve belegging in vastgoed;
- looptijd is beperkt tot 10 jaar (mogelijkheid tot verlenging met telkens maximaal 5 jaar);
- geen maximale schuldgraad;
- opstelling van de jaarrekening overeenkomstig de IFRS normen;
- geen diversificatieverplichtingen;
- net als de GVV heeft de GVBF de verplichting om als vergoeding van het kapitaal een som uit te keren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:
 - 80% van het aangepast resultaat (bepaald overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage c van het koninklijk besluit van 13 juli 2014);
 - de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de GVBF.

Home Invest Belgium houdt tevens 100% van de aandelen aan in BE Real Estate NV, een naamloze vennootschap die ook het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds heeft verkregen.

Fiscaal statuut - vennootschapsbelasting

Als GVV geniet de vennootschap van een specifiek belastingstelsel.

De resultaten van de GVV (huurinkomsten en meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van activa verminderd door de operationele en financiële kosten) zijn niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting in België (tenzij op de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen), voor zover er minstens 80% van de nettowinst in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd. Deze vrijstelling is van toepassing op Home Invest Belgium. Dit is niet het geval voor de perimervennootschappen, tenzij deze het statuut hebben van een GVBF of een institutionele GVV.

Vennootschappen (andere dan GVV's of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen) die door Home Invest Belgium worden opgeslorpt zijn onderhevig aan een specifieke belasting (exit taks) van 15%.

De exit taks wordt berekend volgens de bepalingen van de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of de praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De 'fiscale werkelijke waarde' van de onroerende goederen zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW en kan verschillen van de reële waarde van de vastgoedportefeuille zoals vermeld in de balans van de openbare GVV conform IFRS 13.

De winsten van buitenlandse oorsprong zijn belastbaar in het land waar zij gegenereerd worden op basis van de in dat land geldende wetgeving en zijn in België vrijgesteld van belasting. De nettowinsten die Home Invest Belgium vanaf 2018 heeft gegenereerd via haar vastgoedinvesteringen in Nederland, zijn dus in Nederland onderworpen aan de vennootschapsbelasting van 25%. Er is een gereduceerd tarief van 15% (16,5% in 2020) op de eerste schijf van € 245 000 (€ 200 000 in 2020). De nettowinsten zijn dan vrijgesteld van belasting in België.

Dividenden

Roerende voorheffing	De dividenden die de vennootschap uitkeert zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 30% (onder voorbehoud van de wettelijke uitzonderingen).
Belgische natuurlijke personen	De Belgische natuurlijke personen die de aandelen verworven hebben in het kader van het beheer van hun privaat patrimonium en onderworpen zijn aan de personenbelasting, zijn op de door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing. Voor de Belgische natuurlijke personen die hun aandelen zouden toewijzen aan hun beroepsactiviteit, zullen de ontvangen dividenden opgenomen worden in hun beroepsinkomen en belastbaar zijn tegen het normale tarief van de personenbelasting, waarbij de roerende voorheffing dus verrekenbaar is.
Belgische rechtspersonen	Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, zijn de door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing.

Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België	De uitgekeerde dividenden zijn onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing. 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 vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de "Definitief Belaste Inkomsten" (DBI), onder voorbehoud van het aandeel van de dividenden met betrekking tot onroerende buitenlandse inkomsten en de ontvangen dividenden en de meerwaarden op aandelen geboekt overeenkomstig artikel 203, § 1, 2bis en §2, lid 2 WIB van toepassing op de dividenden die uitgekeerd worden vanaf 1 juli 2016. Het dividend zal onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting of de belasting van niet-inwoners, tegen het tarief van 25% (vanaf 2020). Onder bepaalde voorwaarden kan een verminderd tarief van toepassing zijn. De aan de bron ingehouden roerende voorheffing kan verrekend 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 aan de inhouding van roerende voorheffing, die desgevallend, op vraag van de aandeelhouder, verlaagd of vrijgesteld kan worden op grond van internationale belastingverdragen tot voorkoming van dubbele belasting, of volgens de wettelijke voorwaarden.

Meer- en minwaarden

Belgische natuurlijke personen	In België zijn de meerwaarden die bij de verkoop van aandelen door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd in het kader van het normaal beheer van zijn privé-patrimonium niet belastbaar en zijn de minwaarden fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een tarief 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 privé-patrimonium. De meerwaarden die een natuurlijke persoon realiseert op zijn aandelen Home Invest Belgium zullen dus algemeen genomen vrijgesteld zijn aangezien deze deel uitmaken van het normale beheer van het privé-vermogen. De meerwaarden worden belast aan een tarief van 16,5%, te vermeerderen met de gemeentelijke opcentiemen waarvan het tarief afhankelijk is 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 (en zijn familie) gedurende de laatste vijf jaar meer dan 25% van de aandelen bezat van de vennootschap waarvan de aandelen zijn overgedragen. Belgische natuurlijke personen die hun aandelen toewijzen aan de uitoefening van hun beroepsactiviteit, worden belast op de meerwaarden die zij realiseren op de verkoop van die aandelen tegen de gewone progressieve tarieven van de personenbelasting, of tegen 16,5% indien de aandelen meer dan vijf 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 die op de aandelen geleden worden, 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 die haar aandelen Home Invest Belgium toegewezen aan haar vaste inrichting in België, zijn volledig belastbaar in België tegen het normale tarief van de vennootschapsbelasting. 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 door een buitenlandse vennootschap toegewezen worden aan een Belgische inrichting) door niet-inwoners, natuurlijke personen of vennootschappen worden gerealiseerd, zijn in principe niet belastbaar in België. Per uitzondering is het mogelijk dat een natuurlijk persoon, die geen rijksinwoner is, belast wordt op de meerwaarden, gerealiseerd door een familiale participatie van minstens 25% bij de overdracht aan een onderneming, gevestigd buiten de Europese Economische Ruimte. De minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar in België.

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 en alle andere overdrachten onder bezwarende titel in België van bestaande aandelen (secundaire markt), via een professionele tussenpersoon, zijn echter wel onderworpen aan de beurstaks op de verhandeling van effecten, dat op heden 0,12% van de transactieprijs bedraagt. Het bedrag van de TOB is momenteel beperkt tot € 1 300 per transactie en per partij.

- de professionele tussenpersonen, beoogd 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;
- de verzekeringsmaatschappijen, beschreven in artikel 2, §1 van de wet op het verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- de pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, §3, 6° van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- de instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 4 december 1990, die voor eigen rekening handelen; of
- de niet-rijksinwoners (tegen aflevering van een attest van hun status als niet-rijksinwoner in België).

Jaarlijkse taks op de effectenrekeningen

De Wet dd. 17 februari 2021 houdende invoering van de Jaarlijkse taks op de effectenrekeningen (Belgisch Staatsblad 26 februari 2021) voert een jaarlijkse taks op de effectenrekeningen in. Deze nieuwe taks is een jaarlijkse abonnements taks met het belastingtarief

van 0,15%. Het betreft een indirecte taks die wordt getypeerd door een efficiënte en eenvoudige inning.

De belastbare grondslag is de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten tijdens de referentieperiode. De taks is slechts verschuldigd indien deze gemiddelde waarde meer bedraagt dan € 1 000 000.

ALGEMENE VERKLARENDE WOORDENLIJST

Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde is de tussen partijen overeengekomen waarde op basis waarvan de transactie wordt uitgevoerd. Indien er mutatierechten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad staat voor het gemiddelde percentage over een bepaalde periode van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten en de geraamde huurwaarde van de niet- verhuurde ruimten.

Dit is de bezettingsgraad van de totale vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met uitzondering van (i) de gebouwen in renovatie, (ii) de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering, (iii) de gebouwen in verkoop.

Bruto dividendrendement

(Bruto dividend van het boekjaar) / (Beurskoers op de laatste noteringsdag van het boekjaar).

Bruto huurrendement

(Contractuele brutohuren op jaarbasis+ geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes) / (reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur).

Bouwjaar

Het jaar waarin het gebouw opgetrokken of voor het laatst grondig werd gerenoveerd.

EPRA NAV per aandeel

Dit is de Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

EPRA resultaat

Dit is het netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices Recommendations van EPRA.

Ex-date

Datum van de afknipping van de coupon.

Exit taks

De vennootschappen die hun erkenning als GVV vragen of die fusioneren met een GVV, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit taks.

Free float

[(Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar)- (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die zich kenbaar hebben gemaakt door middel van een transparantiemelding in overeenstemming met de wet van 2 mei 2007)] / [totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar].

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde (GHW) is de huurwaarde die naar het oordeel van de vastgoedexpert overeenkomt met de huurprijs op de markt.

GVV-wetgeving

Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd bij wet van 22 oktober 2017 en Koninklijk Besluit van 23 april 2018.

IFRS NAV per aandeel

Dit is de Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

IFRS-normen

De International Financial Reporting Standards (IFRS) zijn een set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board, die dienen om internationale vergelijking tussen Europese beursgenoteerde bedrijven te vergemakkelijken. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze normen in hun geconsolideerde rekeningen toepassen vanaf het boekjaar dat start na 1 januari 2005. De Belgische GVV's moeten deze normen eveneens toepassen in hun statutaire rekeningen vanaf het boekjaar dat is start op 1 januari 2007.

Interest Rate Swap (IRS)

Interest Rate Swap is een overeenkomst tussen partijen om gedurende een vooraf bepaalde tijdspanne rentevoeten te ruilen. IRS wordt vaak gebruikt om zich in te dekken tegen rentestijgingen: in dit geval wordt een variabele rentevoet omgezet in een vaste rentevoet.

Investeringswaarde

De investeringswaarde wordt door de vastgoeddeskundige bepaald als de meest waarschijnlijke waarde die kan behaald worden op de datum van de waardebepaling, onder normale verkoopvoorwaarden, tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger "vrij op naam" genoemd.

Mutatierechten¹

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan mutatierechten. Het bedrag is afhankelijk van de geografische ligging van het goed, de wijze van overdracht en de hoedanigheid van de koper.

De effectieve belastingvoet van het mutatierecht kan schommelen tussen de 0% en 12,5%.

De mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de daaraan gekoppelde rechten zijn voornamelijk de volgende:

- verkoopovereenkomsten: 12,5% voor de onroerende goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest en 10% voor de onroerende goederen gelegen in het Vlaams Gewest;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- fusies, splitsingen: vrijstelling van rechten;
- verkoopovereenkomst van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten: 2%;
- verkoop van onroerende goederen onder het regime van vastgoedhandelaar: 4% of 8% naar gelang het Gewest.

Nettoactiefwaarde (NAW) of net asset value (NAV) per aandeel

Het eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen).

Omloopsnelheid

Totaal volume van de gedurende het boekjaar verhandelde aandelen gedeeld door het totaal aantal aandelen.

Pay-out ratio

Pay-out ratio = (Totaal bruto dividend voor het boekjaar) / (uitkeerbaar resultaat).

Record date

De vastgelegde datum waarop een aandeelhouder houder moet zijn van effecten om recht te hebben op de uitbetaling van het dividend in verhouding tot de effecten die hij op die datum bezit.

Reële waarde (Fair value)

Deze waarde is gelijk aan de investeringswaarde (zie hoger voor de definitie), na aftrek van de mutatierechten.

Return

De return voor de aandeelhouder is gelijk aan het dividend van het boekjaar plus de toename van de nettowaarde tijdens het boekjaar.

Schuldgraad (GVV-KB)

Dit is de schuldgraad berekend in overeenstemming met het GVV-KB. Dit betekent dat deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures voor doeleinden van de berekening van de schuldgraad verwerkt worden volgens de proportionele consolidatiemethode.

Schuldgraad (IFRS)

Deze schuldgraad wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (GVV-KB), maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

Vastgoedportefeuille

Deze bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen en (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie.

¹ Deze 2,5% vloeit voort uit een analyse (op vraag van BEAMA (Belgian Asset Managers Association)) door de onafhankelijke vastgoedexperten van een groot aantal transacties op de markt en is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten betaald voor transacties. Dit percentage werd gepubliceerd op 8 februari 2006 op de website van BEAMA en tevens bevestigd in een mededeling van Be-Reit Association (zijnde de beroepsvereniging voor de Belgische GVV's) van 10 november 2016.

APM - ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Home Invest Belgium maakt in haar financiële communicatie gebruik van Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) in overeenstemming met de ESMA-richtlijnen van 5 oktober 2015. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association, EPRA), sommige werden vastgelegd door de sector of door Home Invest Belgium zelf om de lezer een beter inzicht te verschaffen in de resultaten en de prestaties van de onderneming.

Prestatiemaatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de maatstaven die niet gebaseerd zijn op rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet als APM's beschouwd.

Alle informatie met betrekking tot de APM's opgenomen in dit registratiedocument werden geverifieerd door de Commissaris.

Afdekkingsratio

Definitie:

Het betreft het percentage van de vastrentende financiële schulden versus de totale financiële schulden. De teller komt overeen met de som van de vastrentende financiële schulden verhoogd met de financiële schulden met variabele interest die omgezet zijn in vastrentende schulden via IRS-contracten op afsluitingsdatum. De noemer komt overeen met het totale bedrag van de opgenomen financiële schulden op afsluitingsdatum.

Doel:

Een aanzienlijk deel van de financiële schulden van de vennootschap zijn afgesloten tegen variabele interestvoet. Met behulp van deze APM kan het risico in verband met interestschommelingen alsook de mogelijke impact ervan op de resultaten gemeten worden.

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2020	31/12/2019
Vastrentende financiële schulden	79.000	40.000
Financiële schulden met variabele interestvoet omgezet vastrentende schulden via IRS-contracten	203.000	203.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	282.000	243.000
Totaal van de financiële schulden met variabele interestvoet	45.000	70.000
Totaal van de financiële schulden	327.000	313.000
Afdekkingsratio	86,24%	77,64%

Gemiddelde financieringskost

Definitie:

De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie. De teller komt overeen met de som van de netto interestkosten vermeld in rubriek XXI van de resultatenrekening na toevoeging van de geactiveerde intercalaire interesten. De noemer komt overeen met de gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

Doel:

De vennootschap wordt deels gefinancierd door het aangaan van financiële schulden. Deze APM meet de gemiddelde financieringskost die gepaard gaat met deze schulden.

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2020	31/12/2019
Netto interestkosten (rubriek XXI)	4.248	4.335
Geactiveerde intercalaire interesten	712	895
Totale kostprijs van de financiële schulden	4.849	5.230
Gewogen gemiddelde schuld	323.147	268.367
Gemiddelde financieringskost	1,53%	1,95%

EPRA NAV indicatoren

Definitie:

In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV wordt vervangen door drie nieuwe Net Asset Value indicatoren: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV). De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV zodanig aan te passen dat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de waarde van de activa en passiva van de vennootschap.

De drie verschillende EPRA NAV-indicatoren worden berekend op basis van de volgende uitgangspunten:

- EPRA NRV: het weergeven van de nodige middelen om de vennootschap weder samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief overdrachtsbelastingen;
- EPRA NTA: het weergeven van een NAV waarin het vastgoed en overige investeringen geherwaardeerd zijn naar hun respectievelijke reële waarden, met uitsluiting van bepaalde posten welke zich naar verwachting niet zullen materialiseren in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn;
- EPRA NDV: geeft de NAV van de vennootschap weer in een scenario van verkoop van alle activa, dit scenario heeft tot gevolg dat waarde van de uitgestelde belastingen, schulden en financiële instrumenten gerealiseerd wordt.

Reconciliatie:

		31/12/2020				
		EPRA NAV	EPRA NNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		310.173.413	310.173.413	310.173.413	310.173.413	310.173.413
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.268.213		2.268.213	2.268.213	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	5.147.801		5.147.801	5.147.801	
(viii.b)	Immateriële vaste activa				-287.787	
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet		-3.512.800			-3.512.800
(xi)	Overdrachtsbelastingen			16.557.112		
NAV		317.589.427	306.660.613	334.146.539	317.301.639	306.660.613
Aantal aandelen		3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146
NAV per aandeel		96,59	93,26	101,62	96,50	93,26

		31/12/2019				
		EPRA NAV	EPRA NNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		309.617.697	309.617.697	309.617.697	309.617.697	309.617.697
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.692.172		1.692.172	1.692.172	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	4.357.503		4.357.503	4.357.503	
(viii.b)	Immateriële vaste activa				-375.072	
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet		-3.837.600			-3.837.600
(xi)	Overdrachtsbelastingen			18.095.599		
NAV		315.667.372	305.780.097	333.762.971	315.292.300	305.780.097
Aantal aandelen		3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146
NAV per aandeel		96,00	92,99	101,50	95,89	92,99

EPRA resultaat (per aandeel)

Definitie:

Het EPRA resultaat is het netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices Recommendations van EPRA.

Doel:

Deze APM meet de onderliggende operationele resultaten van de vennootschap, met uitsluiting van het resultaat dat voortvloeit uit waardeschommelingen van activa of passiva, meer- of minwaarden gerealiseerd op de verkopen van vastgoedbeleggingen en het andere portefeuille resultaat.

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2020	31/12/2019
Netto resultaat (aandeelhouders van de groep) (IFRS)	18.887	55.490
- Uitsluiting: Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-1.135	-123
- Uitsluiting: Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-6.590	-48.473
- Uitsluiting: Ander portefeuilleresultaat (viii)	576	537
- Uitsluiting: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	3.893	5.412
- Uitsluiting: niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-1.026	-175
EPRA resultaat	14.604	12.668
Gemiddeld aantal aandelen	3.288.146	3.288.146
EPRA resultaat per aandeel (in €)	4,44	3,85

Operationele marge

Definitie:

Deze alternatieve prestatie maatstaf meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten en wordt berekend door het "Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille" te delen door het "Netto huurresultaat".

Doel:

Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2020	31/12/2019
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	17.683	15.997
Netto huurresultaat	26.227	25.122
Operationele marge	67,42%	63,68%

Uitkeerbaar resultaat per aandeel

Definitie:

Het uitkeerbaar resultaat per aandeel is samengesteld uit het EPRA resultaat vermeerderd met de gerealiseerde meerwaarden op verkopen, gedeeld door het aantal aandelen.

Doel:

Deze APM meet de uitkeringscapaciteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2020	31/12/2019
EPRA resultaat	14.604	12.668
Gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen	5.019	5.771
Uitkeerbaar resultaat	19.623	18.439
Gemiddeld aantal aandelen	3.288.146	3.288.146
Uitkeerbaar resultaat per aandeel (in €)	5,97	5,61

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2021

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2020	woensdag 24 februari 2021
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 2 april 2021
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2019	dinsdag 4 mei 2021
Slotdividend boekjaar 2020 – Ex date	maandag 10 mei 2021
Slotdividend boekjaar 2020 – Record date	dinsdag 11 mei 2021
Slotdividend boekjaar 2020 – Payment date	woensdag 12 mei 2021
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2021	woensdag 19 mei 2021
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2021	donderdag 9 september 2021
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2021	donderdag 18 november 2021

2022

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2021	donderdag 24 februari 2022
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 1 april 2022
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2021	dinsdag 3 mei 2022
Slotdividend boekjaar 2021 – Ex date	maandag 9 mei 2022
Slotdividend boekjaar 2021 – Record date	dinsdag 10 mei 2022
Slotdividend boekjaar 2021 – Payment date	woensdag 11 mei 2022
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2021	woensdag 18 mei 2022
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2021	donderdag 7 september 2022
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2021	donderdag 17 november 2022

Investor relations

Home Invest Belgium heeft voor het Nederlands gekozen als officiële taal; enkel het Nederlandstalig financieel jaarverslag heeft bewijskracht.

De Franstalige en Engelstalige versies zijn vertaald onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium.

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Sven Janssens

Chief Executive Officer

Preben Bruggeman

Chief Financial Officer

Tel: +32.2.740.14.51

E-mail: investors@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

Home Invest Belgium

Woluwedal 46, Bus 11

B - 1200 Brussel



Home Invest Belgium SA

SIR publique résidentielle de droit belge

Boulevard de la Woluwe 46/11

B -1200 Bruxelles

T +32 2 740 14 50

investors@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM : 0420.767.885. ISIN BE 003760742