



FINANCIEEL JAARVERSLAG 2021



Home Invest
Belgium

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.

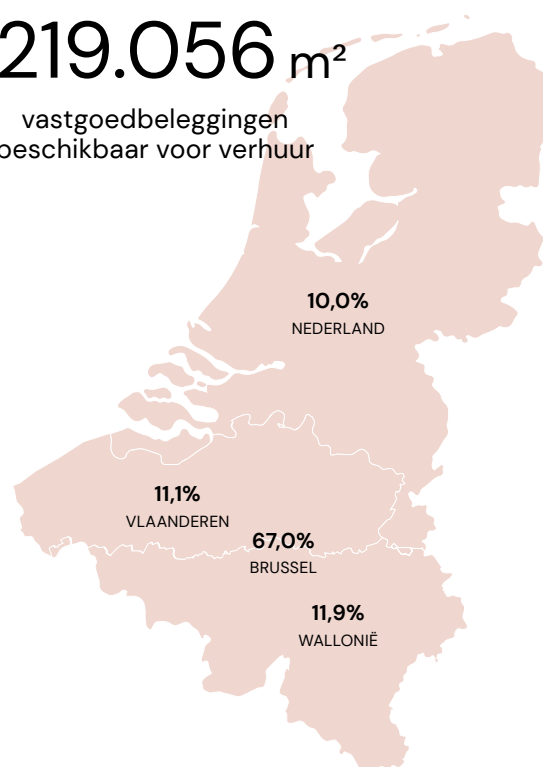
Als eigenaar van een vastgoedportefeuille van ongeveer € 725 miljoen, verspreid over België en Nederland, stelt Home Invest Belgium jong, duurzaam en kwaliteitsvol vastgoed ter beschikking van haar huurders, die kunnen genieten van een professioneel beheer. Een belangrijk concurrentievoordeel van Home 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).

219.056 m²

vastgoedbeleggingen
beschikbaar voor verhuur



INHOUD

Risicofactoren	4
Overzicht	18
Beheersverslag	28
ESG Visie Home Invest Belgium	44
Vastgoedverslag	74
Home Invest Belgium op de beurs	98
Corporate Governance verklaring	104
EPRA – Kernprestatie indicatoren	126
Financiële staten	132
Permanent document	178

RISICO- FACTOREN



Niefhout, Turnhout

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	7
Risico's verbonden aan huurders en huurovereenkomsten	10
Risico's verbonden aan de regelgeving en aan de politieke toestand	12
Financiële risico's	14
Risico's verbonden aan de interne organisatie	17

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 afdekkingsbeleid van de vennootschap, dat enerzijds in bestaat zich te financieren tegen vaste rente en anderzijds het afsluiten van afdekkingsinstrumenten 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 residentiële 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 2021 meer dan € 1,0 miljoen bedraagt. De grootste huurders zijn Center Parcs Netherlands met jaarlijkse contractuele huren van € 2,946 miljoen (10,00% van de contractuele huren) voor één vastgoedcomplex in Nederland, gevolgd door Beapart met in totaal € 1,928 miljoen (6,55% 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.

1.3. Risico van de vastgoedmarkt

Risicobeschrijving

De huurprijzen, de leegstand en de waardering van de gebouwen worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de markt.

De voornaamste risico's die daaruit kunnen voortvloeien, zijn:

- en daling van de huurinkomsten door leegstand en kosten voor wederverhuur;
- een daling van de huurprijzen en de waarde van de portefeuille bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van lopende huurcontracten;
- minderwaarden bij eventuele verkopen;
- een daling van het huurrendement door hogere aankooprijzen.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium anticipeert op die risico's door een gediversifieerd investeringsbeleid te voeren op het vlak van geografische spreiding en type vastgoed.

Home Invest Belgium wil eveneens haar portefeuille blijven uitbreiden, zodat het gewicht van elk gebouw in de portefeuille tot een minimum beperkt blijft, en het vastgoedbeheer en de operationele marge verbeteren door schaalvoordelen. De diversificatie, de groei van de portefeuille en het beheer van de portefeuille van de Groep kunnen de hierboven vermelde risico's echter niet volledig uitsluiten.

1.4. Economisch risico

De activiteiten van de groep worden beïnvloed door de algemene economische conjunctuur en ondergaat de invloed van de economische cycli, aangezien die zowel een effect hebben op de beschikbare inkomsten van de huurders (en dus op hun capaciteit om aan hun verplichtingen te voldoen), de vraag naar huurpanden en de waardering van het vastgoed, als op de beschikbaarheid en kostprijs van de financieringen. Een achteruitgang van de voornaamste macro-economische indicatoren zou de activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van Home Invest Belgium negatief kunnen beïnvloeden. Daarnaast bestaat er het risico dat medecontractanten (dienstverleners, banken die kredieten en indekkingen verlenen, aannemers, enz.) in gebreke blijven of failliet gaan.

Om die risico's te beperken, streeft Home Invest Belgium binnen de klijtlijnen van haar investeringsstrategie naar een diversificatie van haar investeringen, zowel geografisch als in functie van diverse diversificatiethema's (o.a. typologie van gebouwen, huurders, alternatieve aanwendbaarheid,).

Ondanks de diversificatie-inspanningen van de groep, kan een negatieve verschuiving in de belangrijkste macro-economische indicatoren of wanbetaling van zijn verschillende partners nog steeds een negatieve impact hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de groep.

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 of financiële zekerheden 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 netto actief en de schuldgraad van de vennootschap.

Risicobeheersing

Home Invest Belgium beheerst dit risico door:

- haar gebouwen regelmatig te onderhouden en te renoveren en de verouderde uitrustingen systematisch te vervangen;
- de constante vernieuwing van de vastgoedportefeuille en investeringen in projectontwikkelingen voor eigen rekening;
- de verkoop van de 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 driemaandelijke onafhankelijke waarderingen.

Een negatieve variatie in de reële waarde van de gebouwen zal een nadelige impact hebben op het nettoresultaat, de netto activa 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 wederverhuur 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 marktwaarden 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 verbouwwerkzaamheden 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 gebrekkig 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 gebrekkig 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 insolventie 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 huurderingsrisico 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 bezettingsgraad 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 ondergaan. 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 genereerd 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.

Voor fusies vanaf 1 januari 2020 bedraagt het tarief van 15%.

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 schuldgraad (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 2021 bedraagt die 53,65%. 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 goedkeuringsprocedure 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 2021 had Home Invest Belgium € 382 miljoen financiële schulden die bestaan uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 253,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed verspreide vervaldagen tot in 2029. Home Invest Belgium heeft geen vervaldagen in 2022. De eerstvolgende vervaldag ligt in 2023.
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 89,00 miljoen met looptijden tot in 2032.
- Korte termijn thesauriebewijzen (commercial paper) voor een bedrag van € 40,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare langetermijn kredietlijnen (back-up lines).

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 voorzichtig 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 afdekkingsinstrumenten) 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 2021 hebben de afdekkingsinstrumenten een negatieve waarde van € 0,89 miljoen (bedrag dat betaald zou moeten worden om de afdekkingen op te heffen op 31 december 2021) (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 2021 bedraagt het totale volume aandelen van Home Invest Belgium verhandeld op de beurs 270.046 aandelen tegenover 330 681 aandelen voor het boekjaar 2020.

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 naam-bekendheid 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".

In 2021 werd het ERP-pakket Axserion vervangen door het meer performante financieel pakket Adfinity.

6.3. Risico verbonden aan de leden van het team

Risicobeschrijving

De vennootschap loopt in zekere mate een organisatie-risico 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

*2021 was alweer een goed jaar voor Home Invest Belgium.
Het nettohuurresultaat steeg met 3,7% vergeleken met vorig jaar en de
reële waarde van de vastgoedportefeuille rondde de kaap van € 725 miljoen.*

+3,7%

Stijging van het
netto huurresultaat

+11,5%

Toename van het
EPRA resultaat

OVERZICHT

Brief aan de aandeelhouders	20
Kerncijfers	23
Ons parcours	24
Strategie	26

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Home Invest Belgium tekende in 2021 opnieuw een sterke groei op met een toename van de reële waarde van de portefeuille met 12,4%, van €645 miljoen tot €725 miljoen.

In vergelijking met andere vastgoedsectoren heeft de robuustheid van de residentiële markt zich overduidelijk bewezen tijdens de COVID-19 pandemie. Onze aangehouden focus op kwalitatief woonvastgoed zorgde voor stabiliteit in onstabiele tijden. Residentieel vastgoed is bij uitstek de grootste sector binnen de vastgoedmarkt en de toetreding van nieuwe institutionele investeerders tot de Belgische markt illustreert het vertrouwen in dit segment. 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 2021. 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%, 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 realiseerden we een eerste acquisitie in Nederland. Het betreft een investering van €16,3 miljoen in 87 huurwoningen en een commerciële gelijkvloers in een voormalig Karmelietenklooster in Oss, gelegen in de provincie Noord-Brabant. Met dit eerste project in Nederland kunnen we onze vastgoedportefeuille nog beter spreiden binnen dezelfde duidelijke strategie: investeren in duurzaam en betaalbaar woningvastgoed in markten met een structureel tekort aan kwalitatief aanbod.

Onze belangrijkste realisaties in 2021 waren:

- De oplevering van The Felicity in Laken (Brussel) in juni 2021. Op de site van een verouderde opslagruimte werden 37 nieuwe appartementen en 11 huizen rond een binnenplein gerealiseerd. Het project beantwoordt aan de sterke vraag naar kwalitatieve en duurzame woningen in een aangename leefomgeving, en met een volledige verhuring voor het jaareinde kan The Felicity een echt succes genoemd worden.
- De aankoop van een bouwgrond met stedenbouwkundige vergunning van lot 4 in het City Dox project van ontwikkelaar Atenor in Anderlecht (Brussel). Hier zullen we een project realiseren met 163 wooneenheden, 2.200m² voor productieve activiteiten en 132 parkeerplaatsen.
- De aankoop onder voorwaarde van vergunning van een het op te richten gebouw A van het Key West project in Anderlecht (Brussel) van ontwikkelaars Immobel en BPI Real Estate, goed voor 101 extra appartementen.

- De aankoop van een kantoorgebouw in Antwerpen, gelegen aan Ankerrui 9, momenteel uitgebaat als business center. Bij een beëindiging van de kantooractiviteit in de toekomst kan het gebouw getransformeerd worden in een residentieel project.
- Een eerste aankoop van een residentieel project in Nederland, Verdijkstraat 81-87 in Oss. Een geslaagde transformatie van een voormalig klooster tot 87 woonunits die bij oplevering in november 2021 allemaal verhuurd waren.

Op 31 december 2021 bedroeg de beurskoers van het HOMI-aandeel €122,0 ten opzichte van €115,5 een jaar eerder. De liquiditeit daalde tot een gemiddeld dagelijks verhandeld volume van 1.062 aandelen in 2021 tegenover 1.282 aandelen in 2020.

Gegeven de sterke operationele bedrijfsresultaten van Home Invest Belgium en de gunstige ontwikkeling van de vastgoedprijzen over de afgelopen jaren zal een uitkering aan de aandeelhouders worden voorgesteld van €5,31 per aandeel, een stijging voor het 22ste opeenvolgende jaar.

Deze uitkering zal bestaan uit de combinatie van:

- een bruto dividend van €4,96 per aandeel (een toename met €0,01 ten opzichte van €4,95 voor FY 2020) dat zal worden voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van 3 mei 2022; en
- een vermindering van het eigen vermogen met €0,35 per aandeel die de beslissing behoeft van een buitengewone algemene vergadering.

In 2021 kenden we jammer genoeg ook nieuwe infectiegolven van de COVID-19 pandemie. We namen de nodige maatregelen om de gezondheid van onze medewerkers en huurders te beschermen en om de continuïteit van onze activiteiten te waarborgen. Zo werd er al in maart 2020 maximaal overgeschakeld op thuiswerk.

We kunnen de situatie als volgt samenvatten:

- De waarde van onze vastgoedportefeuille heeft zich in 2021 robuust getoond. We tekenden positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op voor een bedrag van bijna €26,55 miljoen, vooral in het segment van residentieel vastgoed.
- We beschikken over een evenwichtige financieringsstructuur en een sterke liquiditeitspositie, met €80,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen zonder vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2022. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2023. De schuldgraad bedraagt 53,65% (GVV-KB) en 52,49% (IFRS) op 31 december 2021.
- Een duidelijke verbetering van de huuractiviteiten met 579 getekende huurcontracten tegenover 475 in 2020.
- De stroomlijning van de organisatie, waar 3 jaar geleden mee werd gestart, werpt opnieuw vruchten af en vertaalt zich in een toename van de operationele marge van 67% in 2020 tot 72% in 2021.

Dit alles illustreert de sterke operationele resultaten die we in 2021 hebben neergezet, die ons in een goede positie plaatsen om het jaar 2022 in te zetten. Zonder twijfel opnieuw een jaar van bijzondere uitdagingen, niet in het minst door de gevolgen van de oorlog tussen Oekraïne en Rusland. 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 2021. 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.



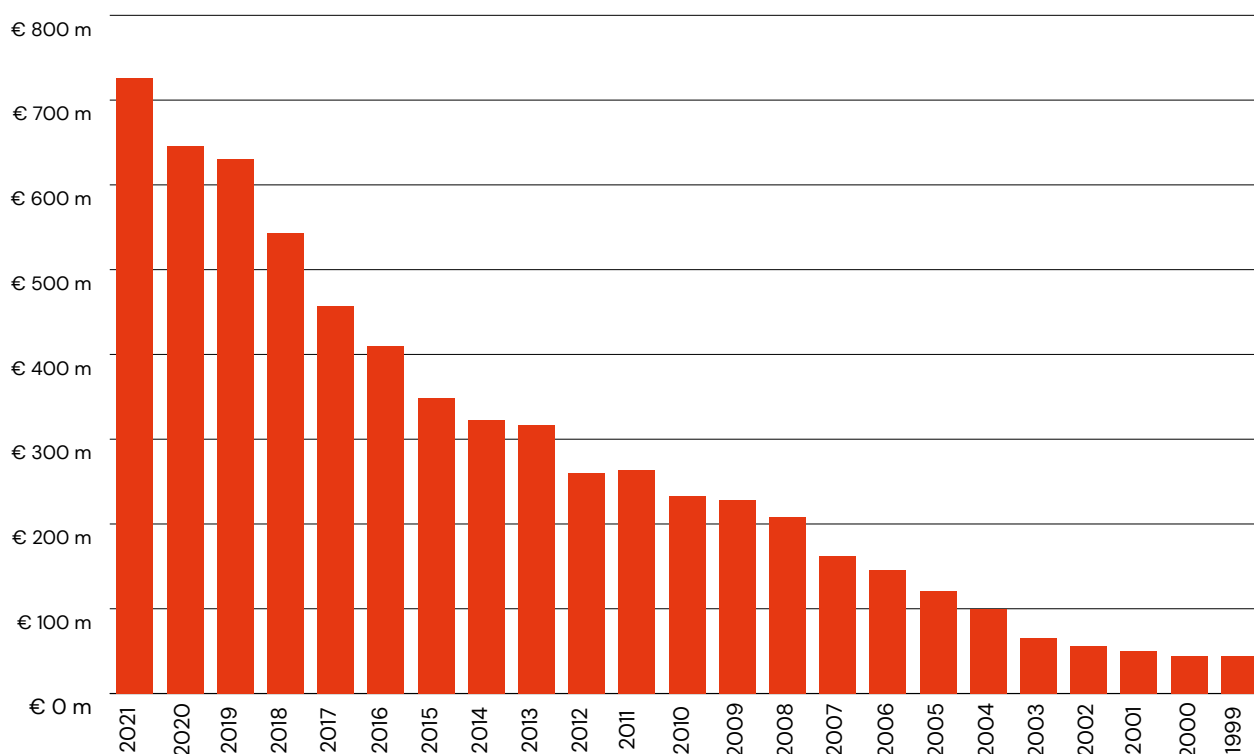
Sven Janssens
CEO en afgevaardigd bestuurder



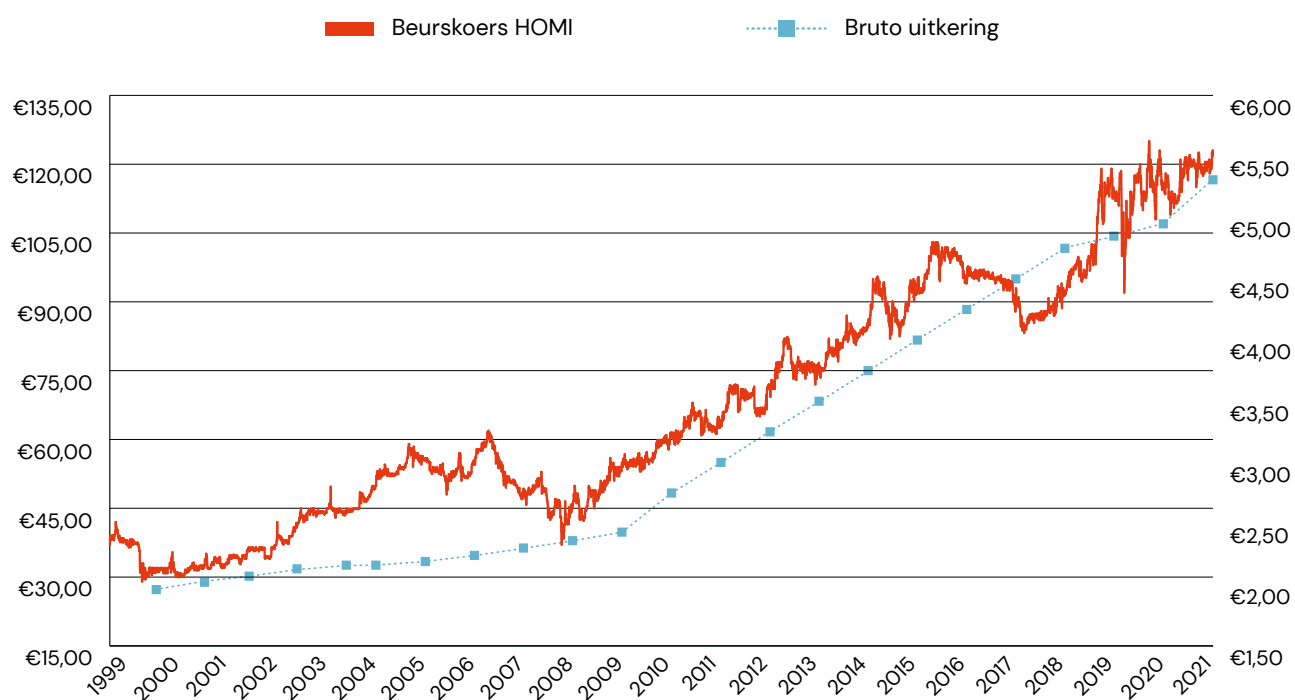
Liévin Van Overstraeten
Voorzitter van de raad van bestuur

KERNCIJFERS

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



EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN DE BRUTO UITKERING



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



2001

Aankoop van de Résidence Clos Saint-Géry in Ghlin

2005

Aankoop van het gebouw Giotto in Brussel

2006

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

2014

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



2015

- Oplevering van de gebouwen Troon en The Link
- Aankoop van het gebouw Livingstone in Brussel
- Overeenkomst tot herbestedingsproject 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 Scheldeveugel 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

2013

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

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



2009

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



2011

Voltooiing van de renovatie van het vastgoedcomplex City Gardens in Leuven



2012

Inbreng van het gebouw Odon Warland in Brussel



2007

Aankoop van de gebouwen Erainn en Voisin 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



2021

- Juni: oplevering van het project "The Felicity" in Laken en aankoop van een bouwgrond "Key West" te Anderlecht
- Oktober: aankoop van een kantoorgebouw te Antwerpen – Ankerrui 9
- November : aankoop van een bouwgrond te Anderlecht in het project "City Dox" en eerste aankoop van een residentieel project te Nederland in Oss (Verdijkstraat 81-87).



2018

- Inhuulding 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

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

VOORRANG 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

VOORRANG AAN DUURZAAMHEID EN INNOVATIE

Om de groei en de verjonging van haar vastgoedportefeuille te bevorderen, schenkt Home Invest Belgium bijzondere aandacht aan opportuniteiten van projectontwikkelingen 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 2021.....	30
Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen per 31/12/2021.....	36
Andere elementen van het beheersverslag	42
Vooruitzichten	43

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR 2021

Verwervingen

België – Anderlecht (Brussel) – City Dox (Lot 4)

Home Invest Belgium heeft op 22 januari 2021 een akkoord bereikt met Atenor, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarde dat de vergunning definitief uitvoerbaar wordt, om de bouwgrond LOT 4 aan te kopen van het project CITY DOX te Anderlecht.

Op 9 november 2021 heeft Home Invest Belgium de aankoop gefinaliseerd.

De locatie, met een ideale ligging vlak aan de Vaartdijk in Anderlecht, maakt deel uit van een omvangrijk project langs het kanaal Brussel-Charleroi, dat momenteel wordt herontwikkeld. LOT 4 biedt ruimte aan 163 wooneenheden en 2.200 m² ruimte voor productie.

De totale investering komt neer op zo'n € 50 miljoen. Het bruto aanvangsrendement wordt geschat op ongeveer 4,5% bij een volledige bezetting van het gebouw. De oplevering zal naar verwachting in 2023 plaatsvinden.



België – Anderlecht (Brussel) – Key West (Gebouw A)

Op 24 juni 2021 heeft Home Invest Belgium een akkoord bereikt met ImmoBel en BPI Real Estate, de ontwikkelaars van het Key West-project voor de overname van gebouw A, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarde dat de vergunning definitief uitvoerbaar wordt. De site naast het Biestebroekdok maakt deel uit van een ideaal gelegen gemengd project aan de rand van het stadscentrum. Gebouw A omvat 101 wooneenheden en 840m² handelsoppervlakte. De totale investering in dit project bedraagt in totaal bijna € 30 miljoen. Het geraamde initiële bruto rendement bedraagt circa 4,5% van zodra het gebouw volledig bezet zal zijn. De oplevering van het project is voorzien voor 2025.



België – Antwerpen – Ankerrui 9

Op 21 mei 2021 heeft Home Invest Belgium een akkoord bereikt, onder opschortende voorwaarden, om 100% van de aandelen van de vennootschap The Ostrov NV, eigenaar van het gebouw gelegen aan de Ankerrui 9 in Antwerpen, over te nemen. De prijs van de aandelen van de vennootschap is gebaseerd op een vastgoedwaarde van het bestaande kantoorgebouw van ongeveer € 10 miljoen.

Op 21 oktober 2021 heeft Home Invest Belgium de overname gefinaliseerd.

Het gebouw wordt verhuurd als kantoorruimte op basis van een vast huurcontract van 6 jaar met een contractuele jaarhuur van € 648.000. Na afloop van de huurovereenkomst heeft Home Invest Belgium de ambitie om het gebouw om te vormen tot een gemengd project met een 30-tal wooneenheden en een commerciële activiteit op het gelijkvloers. Het project, gelegen aan de ingang van de Waaslandtunnel met vlakbij ook een tramverbinding die dwars door de stad loopt, is bovendien zeer makkelijk bereikbaar.

Met deze aankoop in Antwerpen versnelt Home Invest Belgium haar groeistrategie in de grotere Belgische steden. Het project ligt vlakbij het Eilandje, een hotspot in Antwerpen waar onder meer het Museum Aan de Stroom (MAS) aan het Napoleondok gelegen is. De buurt is een gegeerde woonplaats voor menig Antwerpenaar en bevindt zich op het kruispunt tussen de Haven van Antwerpen en haar oude stadscentrum.



Nederland – Oss – Verdijkstraat 81-87

Op 16 november 2021 heeft Home Invest Belgium de acquisitie afgerond van een woonproject in Nederland. Het betreft een voormalig Karmelietenklooster, dat getransformeerd is naar 87 huurwoningen en een commerciële gelijkvloers in de stad Oss, gelegen in de provincie Noord-Brabant. De huurinkomsten op jaarbasis bij een volledige bezetting bedragen € 781.500. De investeringswaarde van het vastgoed bedraagt € 16,3 miljoen.

De 87 huurwoningen zijn sociale huureenheden met woonoppervlaktes van 20m² tot 65m². Sociale huurwoningen worden aangeboden met een aanvangshuur die niet hoger is dan de dan geldende liberalisatiegrens (€ 752,33 per maand in 2021). In Nederland valt een breed deel van de woningmarkt onder het regime van sociale huur. Zo bedraagt de sociale huurmarkt 33% van de totale woningmarkt en 76% van de totale woninghuurmarkt. Door het tekort aan betaalbare woningen en de grote vraag van huurders zijn de woningen volledig verhuurd. Voor de commerciële gelijkvloers wordt een huurder gezocht. Home Invest Belgium geniet voor deze ruimte een huurinkomstengarantie van 12 maanden.



Renovatie- en ontwikkelingsprojecten

Oplevering van The Felicity – Laken (Brussel)

Het project The Felicity (Meyers-Hennastraat 5-17 in 1020 Brussel) werd opgeleverd in juni 2021. Het betreft de herontwikkeling van een verouderde opslagruimte in Laken naar 37 nieuwe appartementen, 11 huizen en 51 parkeerplaatsen. Het project beantwoordt aan de sterke vraag naar kwalitatieve en duurzame woningen in een aangename leefomgeving. Het project is dan ook een commercieel succes. Op jaareinde was het gebouw al volledig verhuurd.



The Fairview – Sint-Lambrechts-Woluwe (Brussel)

Het project The Fairview (Marcel Thirylaan 204 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe) is een nieuwbouw-project met 42 wooneenheden. De bouwwerkzaamheden lopen goed. De oplevering van het gebouw wordt verwacht in maart 2022.



Jourdan 95 – Sint-Gillis (Brussel)

Architecten A2RC werden aangesteld en hebben een ontwerp uitgewerkt voor een woonproject van 46 appartementen en een commerciële ruimte en kantoor op het gelijkvloers. De stedenbouwkundige vergunning wordt verwacht in de tweede helft van 2022.



Samberstraat 8-12 – Antwerpen

Het project Samberstraat bestaat uit de bouw van 37 appartementen, 1 kantoorruimte, 38 parkeerplaatsen en 88 fietsbergingen.

Home Invest Belgium is gestart met de werken in het tweede kwartaal van 2021 en voorziet een oplevering in het vierde kwartaal van 2023.



Niefhout – Turnhout

Het project Niefhout bestaat uit de ontwikkeling, in samenwerking met ION, van een residentieel project, bestaande uit 92 wooneenheden, 47 parkeerplaatsen, 32 fietsstallingen en een handelsruimte. De voorlopige oplevering van de werken is gepland in het eerste kwartaal van 2023.



L'Angelot – Namen

Home Invest Belgium is gestart met de totaalrenovatie van het residentiële gedeelte (oppervlakte 4.323 m²) van Galerie de l'Ange in Namen (rue de la Monnaie 4-20 in 5000 Namen). In totaal worden 57 units gerenoveerd. De werken zijn gestart in het eerste kwartaal van 2021. De oplevering wordt verwacht tegen het einde van 2022.



Desinvesteringen

In 2021 heeft Home Invest Belgium verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 9,89 miljoen. Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 0,43 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde, hetzij 4,6% boven de laatste reële waarde, en een uitkeerbare meerwaarde van € 5,24 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

De gerealiseerde meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde (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

Home Invest Belgium zag in FY 2021 de residentiële huurmarkt versnellen met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen in de regio's waarin zij actief is. Dit resulteerde in een record bezettingsgraad.

De gemiddelde bezettingsgraad¹ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is gestegen naar 97,2% in 2021 (ten opzichte van 94,3% in 2020).

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. De bezettingsgraad wordt berekend met uitsluiting van (i) de gebouwen in renovatie, (ii) de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering en (iii) de gebouwen in verkoop.

Corporate governance

Samenstelling van de raad van bestuur

Benoeming onafhankelijke bestuurder

De raad van bestuur heeft beslist om over te gaan tot benoeming door coöptatie van Philip De Greve, dewelke inging vanaf 22 februari 2021, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten). Hij heeft de raad van bestuur vervoegd voor de resterende duurtijd van het mandaat van Koen Dejonckheere, tot en met de gewone algemene vergadering in 2023. De definitieve benoeming van de heer Philip De Greve als bestuurder werd goedgekeurd op de algemene vergadering van aandeelhouders dd. 4 mei 2021.



Fusie door overname van perimetervennootschappen

Op 18 juni 2021 werd het fusievoorstel met betrekking tot de fusie door opslorping van ClarEstates BV neergelegd bij de griffie van de Nederlandstalige ondernemingsrechtbank Brussel. De raad van bestuur die de fusie heeft goedgekeurd heeft plaatsgevonden op 12 juli 2021.

Programma inkoop eigen aandelen

Op 9 december 2021 heeft Home Invest Belgium NV aangekondigd aan dat het zal starten met een programma voor de inkoop van eigen aandelen. Dat programma kadert binnen de machtiging toegekend door de buitengewone algemene vergadering van 5 mei 2020 aan de raad van bestuur. Het maximum aantal aandelen dat Home Invest Belgium zal terugkopen in het kader van dit programma is beperkt tot 16.000. Het maximumbedrag dat voor het terugkoopprogramma zal worden uitgetrokken is € 2.000.000.

De inkoop van eigen aandelen zal gebeuren onder het safe harbour-regime voorzien in Verordening (EU) Nr. 596/2014 van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (Verordening marktmisbruik) en houdende intrekking van Richtlijn 2003/6/EG van het Europees Parlement en de Raad en Richtlijnen 2003/124, 2003/125/EG en 2004/72/EG van de Commissie en Gedelegeerde Verordening (EU) 2016/1052 van de Commissie van 8 maart 2016 tot aanvulling van Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad met technische reguleringsnormen voor de voorwaarden voor terugkoopprogramma's en stabilisatiemaatregelen.

Het inkoopprogramma heeft als doel verplichtingen na te komen die voortkomen uit aandelenoptieprogramma's of andere toewijzingen van aandelen aan werknemers, leidinggevenden of leden van toezicht-houdende organen van Home Invest Belgium NV, en meer bepaald het long-term incentive plan voor het senior management conform het remuneratiebeleid.

Het maximale aantal aandelen dat Home Invest Belgium zal inkopen met dit programma is beperkt tot 16.000. Het aandeleninkoopprogramma loopt van 10 december 2021 tot 31 december 2022 of tot het moment waarop het vooropgestelde aantal aandelen is ingekocht. Het bedrag dat maximaal toegekend zal worden aan het inkoopprogramma bedraagt € 2.000.000.

De eigen aandelen zullen ingekocht worden op Euronext Brussels (XBRU). De uitvoering van het inkoopprogramma zal gebeuren door een onafhankelijke tussenpersoon, namelijk BANK DEGROOF PETERCAM SA/NV, die een discretionair mandaat zal hebben om de inkoop uit te voeren. Daardoor kunnen de inkopen zowel in open als in gesloten periodes plaatsvinden.

Home Invest Belgium zal de markt overeenkomstig de toepasselijke regelgeving informeren over het verloop van het inkoopprogramma.

Per 31 december 2021 heeft de vennootschap 1.896 eigen aandelen ingekocht onder het programma.

Verklaringen COVID-19

Vastgoedportefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille heeft zich in 2021 robuust getoond. Home Invest Belgium heeft in deze periode positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 26,55 miljoen, vooral in het segment van residentiële vastgoed. In dat kader wijzen wij erop dat voor het segment toerisme 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 53,65% (GVV-KB) en 52,49% (IFRS) op 31 december 2021. De vennootschap beschikt over € 40 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen. De vennootschap heeft geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2022. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2023.

Verhuuractiviteiten

De pandemie heeft geen impact gehad op de bezettingsgraad in 2021. Deze is gestegen naar 97,2% in 2021 (ten opzichte van 94,3% in 2020). 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 82,5% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. In de segmenten "toerisme" en "handelszaken", die respectievelijk 7,7% en 7,1% 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. Home Invest Belgium heeft in 2021 voorzieningen aangelegd voor dubieuze debiteuren naar beste inschatting. In zijn geheel genomen heeft Home Invest Belgium sterke operationele resultaten opgetekend in 2021, ondanks Covid-19. We verwachten geen verdere financiële gevolgen van de Coronapandemie over de afgesloten periodes.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN PER 31/12/2021

Geconsolideerde kerncijfers

RESULTATENREKENING (in k €)	FY 2021	FY 2020
NETTO HUURRESULTAAT	27.202	26.227
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.552	17.683
OPERATIONELE MARGE²	71,9%	67,4%
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	431	1.135
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	26.546	6.590
XIX. Ander portefeuilleresultaat	637	-576
PORTEFEUILLERESULTAAT	27.614	7.149
OPERATIONEEL RESULTAAT	47.166	24.832
XX. Financiële inkomsten	51	52
XXI. Netto interestkosten	-4.542	-4.248
XXII. Andere financiële kosten	-92	-58
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.258	-3.893
FINANCIEEL RESULTAAT	-325	-8.147
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.245	2.466
BELASTINGEN	-221	-263
NETTO RESULTAAT	48.866	18.887
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-27.614	-7.149
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.258	+3.893
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-711	-1.026
EPRA RESULTAAT³	16.283	14.604
Gemiddeld aantal aandelen ⁴	3.288.547	3.288.146
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)	14,86	5,74
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	4,44	4,44
UITKEERBAAR RESULTAAT⁵ PER AANDEEL (in €)	6,54	5,97
BALANS	31/12/2021	31/12/2020
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap)	342.950	310.173
Totaal activa	737.012	653.909
Schuldgraad (GVV-KB)⁶	53,65%	52,40%
Schuldgraad (IFRS)⁷	52,59%	50,97%

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 13.072 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

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

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.

PER AANDEEL	31/12/2021	31/12/2020
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	3.288.786	3.288.146
Beurskoers op afsluitdatum	122,00	115,50
IFRS NAV per aandeel ⁹	104,34	94,33
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	16,9%	22,40%
EPRA NAV per aandeel ¹⁰	104,96	96,50
Premie ten opzichte van EPRA NAV (op afsluitdatum)	16,2%	19,70%

⁸ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 13.072 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.

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening

Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedroeg in 2021 € 27,20 miljoen (ten opzichte van € 26,23 miljoen in 2020).

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 19,55 miljoen in 2021 (ten opzichte van € 17,68 miljoen in 2020).

De operationele marge steeg naar 71,9% in 2021 (ten opzichte van 67,4% in 2020) dankzij kostencontrole en het behalen van schaalvoordelen met het operationele platform.

Portefeuilleresultaat

Home Invest Belgium heeft in 2021 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € 27,61 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,43 miljoen in 2021. Home Invest Belgium heeft in 2021 vastgoedbeleggingen verkocht voor een netto verkoopprijs van in totaal € 9,89 miljoen. De verkoopprijs lag 4,6% boven de laatste reële waarde.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in 2021 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 26,55 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- Een positieve variatie van € 30,25 miljoen in België, voornamelijk ten gevolge van het residentiële segment van de vastgoedportefeuille.
- Een negatieve variatie van € 3,7 miljoen in Nederland, hoofdzakelijk ten gevolge van de stijging van de overdrachtsbelasting van 2,00% naar 8,00%.

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

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg € 0,64 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

Financieel resultaat

De netto interestkosten bedroegen in 2021 € 4,54 miljoen. De gemiddelde financieringskost bedroeg 1,58% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € 4,26 miljoen in 2021. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

Belastingen

De belastingen bedroegen € -0,22 miljoen in 2021 (ten opzichte van € -0,26 miljoen 2020).

Netto resultaat

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 48,87 miljoen in 2021, hetzij € 14,86 per aandeel.

EPRA resultaat

Na aanpassing van het netto resultaat voor (i) het portefeuilleresultaat, (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 € 16,28 miljoen in 2021, een stijging met 11,5% (ten opzichte van € 14,60 miljoen in 2020).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 11,5% van € 4,44 in 2020 tot € 4,95 in 2021.

Uitkeerbaar resultaat

De verkopen van vastgoedbeleggingen, gerealiseerd in 2021, resulteerden in een meerwaarde van € 5,24 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 resultaat, gedefinieerd als het EPRA resultaat vermeerderd met de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen, bedroeg in 2021 € 21,52 miljoen, hetzij € 6,54 per aandeel.

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Eigen vermogen en NAV per aandeel

Op 31 december 2021 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 342,95 miljoen, een stijging met 10,6% ten opzichte van 31 december 2020.

De IFRS NAV per aandeel is met 10,6% gestegen naar € 104,34 op 31 december 2021 (ten opzichte van € 94,33 op 31 december 2020).

De EPRA NTA per aandeel is met 8,8% gestegen tot € 104,96 op 31 december 2021 (ten opzichte van € 96,50 op 31 december 2020).

Financieringsstructuur

Schuldgraad

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 53,65% op 31 december 2021. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 52,49%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 244,74 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

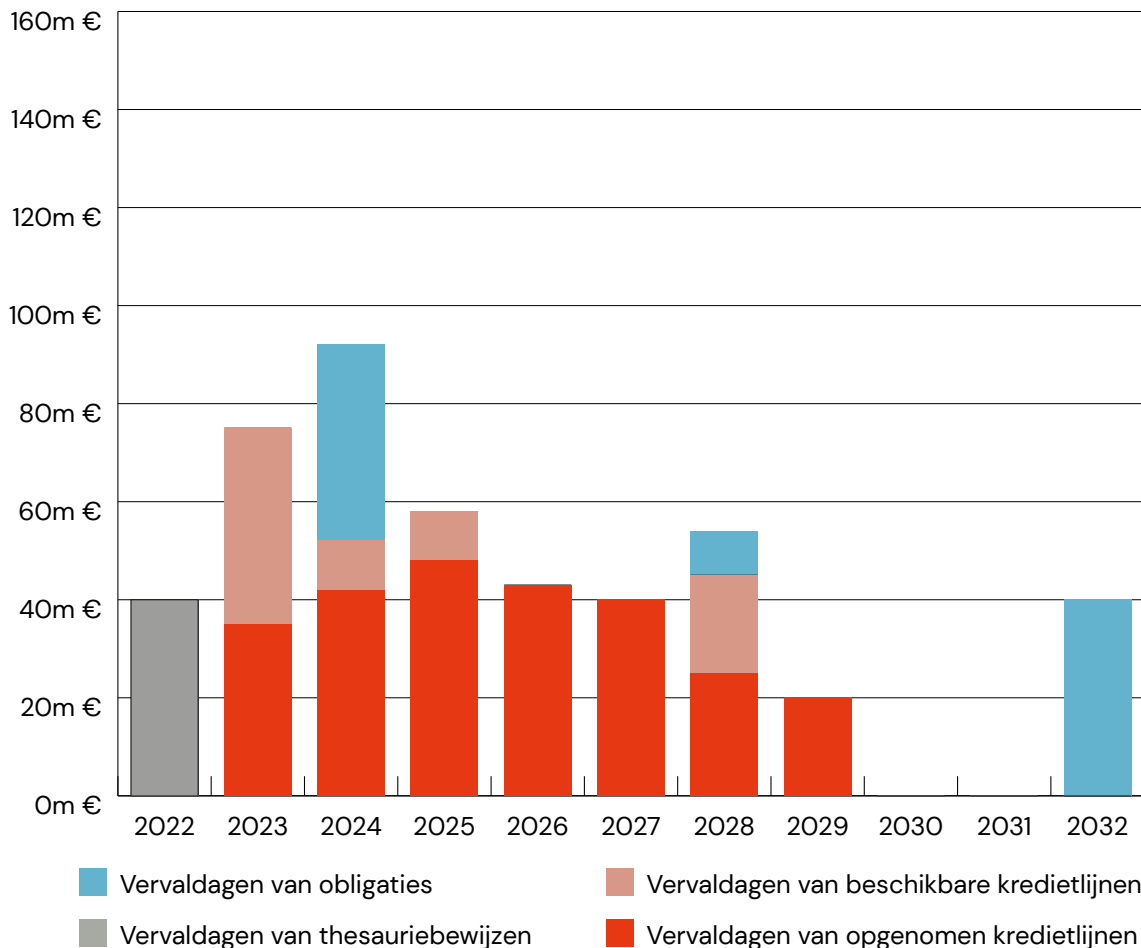
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 22,66 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Samenstelling van de financiële schulden

Op 31 december 2021 had Home Invest Belgium € 382,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 253,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2029. Er zijn geen vervaldagen in 2022. De eerstvolgende vervaldag ligt in 2023.
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 89,00 miljoen met een looptijden tot in 2032.
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 40,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, 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 5,4 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2021 over € 80,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 40,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 40,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

Rente-indekkingen

Op 31 december 2021 hadden de financiële schulden voor 92,1% (hetzij ten belope van € 352,0 miljoen) een

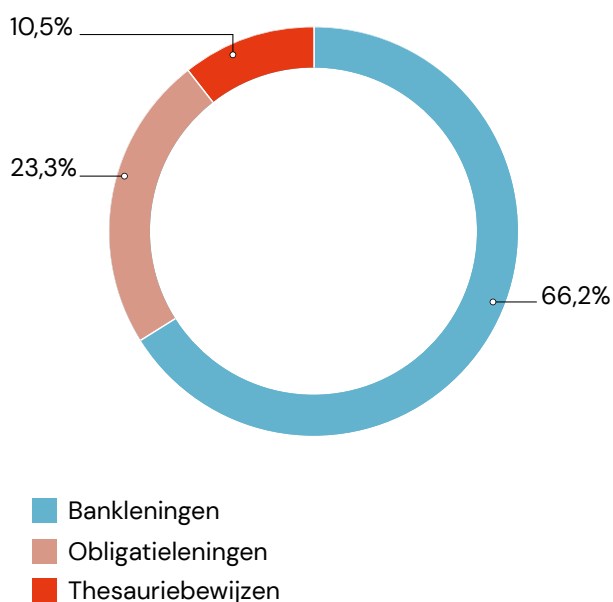
vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 6,3 jaar.

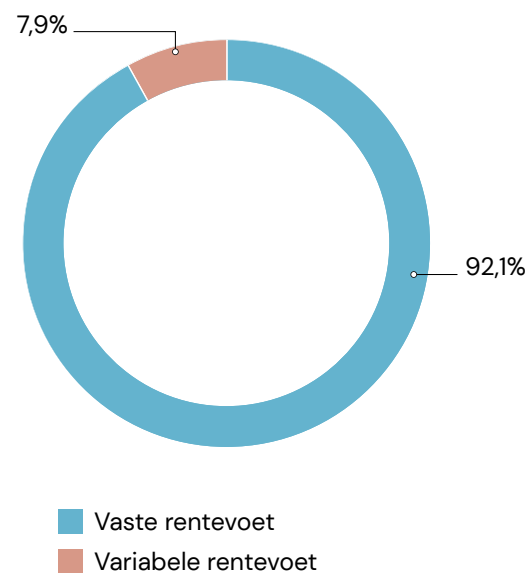
De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van € 0,89 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

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

TYPE SCHULDEN



VASTE/VARIABELE 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 2021, 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 2021 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

Bij de afsluiting van het boekjaar hield Home Invest Belgium 13.072 eigen aandelen aan.

VOORUITZICHTEN

Dividend

Gegeven de sterke operationele bedrijfsresultaten van Home Invest Belgium en de gunstige ontwikkeling van de vastgoedprijzen over de afgelopen jaren stelt de Raad van bestuur voor om de uitkering aan de aandeelhouders voor FY 2021 te verhogen naar € 5,31 per aandeel, een stijging voor het 22ste opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders zal bestaan uit de combinatie van:

- een bruto dividend van € 4,96 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 4,95 voor FY 2020) die zal worden voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van 3 mei 2022.
- een vermindering van het eigen vermogen met € 0,35 per aandeel die de beslissing behoeft van een buitengewone algemene vergadering. Deze uitkering zal op haar beurt bestaan uit een gedeelte kapitaalvermindering en een gedeelte uitkering uit de reserves (in overeenstemming met Artikel 18 lid 7 WIB).

Op 10 december 2021 werd een voorschot op het dividend uitbetaald van bruto € 4,25 per aandeel. Na goedkeuring van het bruto dividend van € 4,96 per aandeel door de jaarlijkse algemene vergadering bedraagt het slotdividend € 0,71 bruto per aandeel.

Voor de komende jaren voorziet de raad van bestuur een uitkeringspolitiek gebaseerd op een jaarlijkse stijging 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 deze op middellange termijn evalueerbaar maakt;
- de bestaande pijplijn van projectontwikkelingen;
- de reserves die de vennootschap doorheen de jaren heeft opgebouwd.

Vooruitzichten 2022

In 2021 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.

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 105 tot 125 van dit financieel jaarverslag.

ESG VISIE HOME INVEST BELGIUM

ESG VISIE HOME INVEST BELGIUM

Inleiding	45
ESG kader	49
ESG Implementatie	53
THEMA 1: Duurzame Steden	55
THEMA 2: Klimaat & Energie	58
THEMA 3: Verantwoorde consumptie & Innovatie	60
THEMA 4: Biodiversiteit & Water	64
THEMA 5: Gezondheid & Welzijn	66
THEMA 6: Gelijkheid	68
OVERKOEPELEND THEMA: Deugdelijk bestuur & Management	70
Lexicon	72

INLEIDING

ESG staat voor Environmental, Social en Governance. ESG is een concept dat bedrijven ertoe aanzet milieu- en sociale aspecten in hun strategie en bedrijfsmodel te integreren. Het doel is om de bedrijfsevaluatie te verbreden, om de verschillende effecten van de bedrijfsactiviteiten en de interactie met andere sectoren, de omgeving en de stakeholders, beter te begrijpen. Hiervoor wordt o.a. met stakeholders een gesprek aangegaan. Dit creëert een dialoog dat het draagvlak verbreedt opdat negatieve effecten worden geminimaliseerd maar vooral opdat algemene positieve maatschappelijke effecten worden vergroot.

Voor wie nog twijfelt aan de nood voor de integratie van ESG

De voorbije zeven jaar worden hoogstwaarschijnlijk de warmste jaren ooit gemeten.

“De planeet transformeert zich voor onze ogen”, zo waarschuwt de Wereld Meteorologische Organisatie van de Verenigde Naties in zijn jaarlijkse rapport¹, dat niet toevallig verscheen bij de start van de klimaat-top COP26 van de VN in Glasgow. Die moet dan ook een “beslissend keerpunt” worden voor de mensheid en voor de planeet, zegt VN-secretaris-generaal Antonio Guterres.

Gezamenlijk zijn gebouwen in de EU verantwoordelijk voor 40% van ons energieverbruik en 36% van de broeikasgasemissies, die voornamelijk het gevolg zijn van bouw, gebruik, renovatie en sloop².

Het is daarom van primordiaal belang en dringend om de sector te begeleiden naar nieuwe duurzame opportuniteiten en samen te bouwen aan een toekomstbestendige samenleving.

Home Invest Belgium had al een aantal initiatieven lopen op vlak van ESG waaronder:

- Plaatsing van een batterij voor de stockage van overschot aan hernieuwbare energie in *The Felicity* om deze te kunnen aanwenden in periode van beperkte energieproductie
- Investering in co-generatie in onze laatste ontwikkelingen (*The Factory, The Horizon, The Pulse, Liberty's* en *The Inside*), om warmte en elektriciteit samen te produceren en hierdoor zowel de kosten als het verbruik te verminderen

- 100% aankoop van hernieuwbare energie voor gemeenschappelijke delen voor al onze assets via onze leveringscontracten
- Ontwikkelen van gemeenschappelijke lokalen en diensten (lobby, fitness, wassalon,) in *The Horizon, The Link, The Fairview, Niefhout* en *Jourdan* om de woonervaring voor onze huurder te verbeteren
- Het ontwikkelen van onze Solution Center om alle vragen en problemen van de huurders te kunnen beantwoorden
- Bijdragen aan de verbetering van onze omgeving door “Place d’Or”, een publiek plein in Molenbeek te renoveren

Het was echter onze wens om ESG op een structurele wijze in onze activiteiten te integreren.

Dit hoofdstuk is een eerste uitgebreidere vorm van rapportering van onze activiteiten op vlak van ESG. Het is in eerste instantie een kwalitatieve beschrijving van onze visie en activiteiten omtrent ESG. Daar waar mogelijk werden er al gekwantificeerde doelstellingen gespecificeerd. In de komende jaren gaan we bijkomende doelstellingen vooropstellen en zal er ook stapsgewijs meer gerapporteerd worden over de behaalde resultaten.

¹ <https://public.wmo.int/en/media/press-release/state-of-climate-2021-extreme-events-and-major-impacts>

² https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_en

Wat is de impact van Home Invest Belgium op ESG?

Home Invest Belgium is eigenaar van een 50-tal gebouwen. De impact van Home Invest Belgium komt vooral tot uiting in het beheer van de vastgoedportefeuille, in de investeringsbeslissingen en in de keuzes die gemaakt worden in het kader van projectontwikkelingen.

Via een periodieke doorlichting van de vastgoedportefeuille worden nieuwe noden in kaart gebracht. Andere potentiële triggers zijn conformiteit met de wetgeving, anticipatie op nieuwe komende wetgeving, en tot slot verwachtingen van stakeholders.

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. Het investeringscomité beoordeelt de "duurzame" positionering van het gebouw tijdens het aankoopproces.

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

Op sociaal vlak zien we onze impact in eerste instantie op 2 categorieën van Stakeholders:

HUURDERS

Home Invest Belgium streeft ernaar een beleid te voeren, in het belang van al haar stakeholders. Gezien het grote aantal huurders waarmee zij in contact staat (ongeveer 2.000), 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, en dit binnen de grenzen van de contractuele verbintenissen tussen verhuurder en huurder.

Home Invest Belgium tracht 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. Home Invest Belgium's strategie richt zich op verschillende locaties, maten, diensten om aan de behoeften van een maximum aantal mensen te voldoen.

Verder zal in 2022 de nieuwe HOMI-App geïntroduceerd worden. Hierbij kan een kandidaat-huurder volledig online een bezoek aanvragen, een kandidatuur stellen, en digitaal het huurcontract ondertekenen. In de loop van 2022 wordt deze applicatie verder uitgebreid met verschillende functies voor het beheer en onderhoud

van de gebouwen, en zullen huurders toegang krijgen tot een portaal waarop ze op de hoogte worden gehouden van het reilen en zeilen binnen hun gebouw, hun contract online kunnen opvolgen en inzicht krijgen in de status van service-aanvragen.

Onze ambitie is om 'Landlord of Choice' te zijn.

MEDEWERKERS

De vennootschap is zich bewust van het feit dat haar huisvestingsopdracht enkel efficiënt kan uitgevoerd worden dankzij de dagelijkse en gemotiveerde inzet van de eigen medewerkers. Dit is ongetwijfeld haar meest waardevolle kapitaal. Op 31 december 2021 stuurde het management een team van een vijftigtal medewerkers aan. Bij de samenstelling en de uitbreiding van de teams gaat Home Invest Belgium op zoek naar uiteenlopende, complementaire profielen, met verschillende leeftijden en ervaring, wat de diversiteit en de rijkdom aan interactie ten goede komt.

Om dit alles in goede banen te leiden is deugdelijk bestuur of Governance van groot belang. Deugdelijk bestuur omvat een aantal maatregelen over hoe organisaties bestuurd en gecontroleerd worden en op welke wijze daarover wordt gecommuniceerd naar externe actoren. Het is belangrijk dat middelen optimaal worden besteed en daarover ook verantwoording kan worden afgelegd.

WAARDEN

Onderstaand vindt u een overzicht van onze waarden. In de komende jaren zullen we onze stakeholders bevragen en aftoetsen of ze deze waarden ook herkennen tijdens hun interactie met Home Invest Belgium.

Integer

We zijn respectvol en betrouwbaar met elkaar en als partner van klanten, leveranciers, overheid en aandeelhouders. We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen. We staan recht in onze schoenen, en handelen transparant, onafhankelijk en correct. We verwachten dit ook van al onze partners.

Klantgericht

Wij kennen onze klanten (intern en extern), zijn bereikbaar voor hen en luisteren naar hun noden en belangen. We denken mee met hen en zorgen voor snelle reactie en kwalitatieve oplossingen. We bouwen een veilige, comfortabele, aangename en stimulerende omgeving voor onszelf en al onze klanten.

Duurzaam

We bouwen mee aan een gezonde en duurzame toekomst. We zijn ons bewust van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid, vandaag en morgen. Duurzaam betekent ook dat we een gezond en winstgevend model

op lange termijn bouwen. We zoeken daarbij steeds naar een harmonie tussen mens en omgeving.

Ondernemend

We moedigen initiatief aan en we promoten ondernemerschap. We nemen verantwoordelijkheid op. We staan open voor innovatie en durven onze koers bij te sturen. We proberen nieuwe dingen uit, en we aanvaarden dat groeien zonder falen niet bestaat.

Excellent

Wat we doen, willen we best in class doen. We stellen onszelf doorlopend de vraag hoe we dat doen, en wat we kunnen verbeteren. We hebben duidelijke procedures en bouwen continu aan onze eigen expertise. Ook onze partners kiezen we op basis van hun expertise en kwaliteit.

Team

We werken als één team naar ons doel, met respect voor elkaar. We overstijgen het eigenbelang, en zetten het eigen ego opzij. We tonen actief interesse in elkaars werk en helpen elkaar. We zijn een inclusieve organisatie, zowel naar buiten als naar binnen toe.

(Mega)-trends, Risico's & Opportuniteiten

De activiteiten van Home Invest Belgium hebben een impact op verschillende niveaus. Echter is zij, zoals elke onderneming, gevoelig aan (globale mega) -trends die haar activiteiten beïnvloeden, zoals bijvoorbeeld de opkomende deeleconomie en evoluerende technologieën, alsook globale invloeden op macro-economisch en geopolitiek vlak.

In termen van risico's en opportuniteiten hebben we de volgende prioriteiten geïdentificeerd:

	RISICO'S	BEHEERSING RISICO OPPORTUNITEITEN
ESSENTIEEL		
KLIMAATSVERANDERING EXTREME WEERSFENOMENEN	Afnemend comfort voor onze huurders Toename TCO.	Risicoanalyse Hittebestendige materialen Doelstellingen op vlak van klimaatmitigatie en adaptatie
GEBREK AAN GRONDSTOFFEN	Toename TCO Toenemende vertraging bij ontwikkeling nieuwe projecten en reparatie	Charter Circulariteit Gebruik alternatieve materialen en grondstoffen
VERSTEDELIJING	Verzadiging van netwerken Kwaliteit van het bestaan gaat achteruit (warmtezones; luchtkwaliteit; individueel comfort)	Ontwikkeling van gemeenschappen Afname TCO
GROND SCHAARSTE	Toename TCO	Creatieve verdichting Vernieuwing van bestaand verouderd onroerend goed
VERLIES AAN BIODIVERSITEIT	Vermindering van welzijn	Integreren van richtlijnen voor behoud van biodiversiteit en vergroting van de biofilie
STIJGING IN ENERGIEVRAAG	Stijgende energiekosten	Technologieën met een laag verbruik gebruiken, eigen, lokale energieproductie en alternatieve hulpbronnen ontwikkelen
BELANGRIJK		
DIGITALISATIE EN NIEUWE BUSINESS/ORGANISATIE MODELLEN	Beveiliging persoonlijke data	Afname TCO Ontwikkeling van gemeenschappen Vrijmaken van mankracht
TECHNOLOGISCHE ONTWIKKELINGEN	Te grote complexiteit voor gebruik en onderhoud	Afname TCO Vrijmaken van mankracht
ONGELIJKHEID	Veiligheidsgevoel	Stijgende nood aan betaalbare woningen
OPVOLGEN		
VERGRIJZING VAN DE BEVOLKING		Stijgende nood aan woningen Stijging gemiddelde huurperiode
GLOBALISATIE	Meer verplaatsingen van mensen, korter verblijf	Flexibiliteit aanbieden op vlak van accommodatie

Home Invest Belgium ziet 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 evenals milieuoverwegingen.

Een aantal uitdagingen waar we voor staan bij de verdere ontwikkeling van ESG voor onze activiteiten is gelinkt aan de voortdurende uitdaging om aangepaste producten te vinden, te ontwikkelen of te onderhouden. Verder is er de evoluerende wetgeving en soms een zekere traagheid in onze sector. Tot slot zorgt de grootte van ons team ervoor dat we onze middelen zo efficiënt mogelijk dienen te gebruiken.

De risico's worden beperkt door:

- In-house teams van specialisten gewijd aan
 - acquisitie: anticipatie en directe contacten met marktdeelnemers en opportuniteiten
 - ontwikkeling: vaststelling van de kwaliteit van onze appartementen, diep analyse van de ontwikkelings- en onderhoudskosten en impact
 - de bouw: waarborging van de kwaliteit, de kosten en de planning van de opgeleverde appartementen
 - exploitatie: verhuur en onderhoud met het oog op waarde behoud van de gebouwen

De uitwisseling van informatie tussen deze teams die een continu verbeteringsproces stimuleert.

- Samenwerking met externe adviseurs (advocaten, architecten, ESG, ...) om onze informatie up-to-date te houden
- Frequentie beoordeling van de renovatiebehoeften van de gebouwen.

We anticiperen op toekomstige noden onder andere door de opzet van een intern team: "Design the future".

Dit team bestaat uit medewerkers van verschillende afdelingen en waakt erover dat er future-proof wordt gedacht: duurzaamheid, nieuwe diensten, verschillende functies, design & research, innovatie en digitalisatie... In een notendop: nadenken over hoe wonen in de toekomst er zal uitzien.

Stakeholder Engagement

In haar hoedanigheid als onderneming en verhuurder van residentieel vastgoed aan meer dan 2.000 huurders, treedt Home Invest Belgium dagelijks in contact met verschillende stakeholders. Hun visie dient gekend te zijn en zal mee de keuze bepalen van de ESG-thema's waarop wordt gefocust.

Home Invest Belgium zal stelselmatig meer en meer groepen stakeholders consulteren volgens het volgend plan:

	INTERNE STAKEHOLDERS	EXTERNE STAKEHOLDER – PARTNER ³	EXTERNE STAKEHOLDERS
2021	Raad van bestuur Management Medewerkers	Huurders	
2022	Human Resource Manager Portfolio Management (Property Mgt + Leasing Mgt + Solution Center)	Makelaar Financiële instellingen Aandeelhouders	
2023		Aannemers	Overheid Omliggende gemeenschappen

³ Partners zijn stakeholders met wie een contractueel engagement is aangegaan.

ESG KADER

Gekozen referenties

Het integreren van duurzaamheid in bedrijfsactiviteiten kan complex zijn, aangezien er verschillende kaders en richtlijnen naast elkaar bestaan. Voorlopig wordt er nog niet gekozen om over te gaan tot certificering maar worden de meest pertinente aanbevelingen van verschillende ESG Standaarden en certificatiekaders als referentie gebruikt, daar waar ze de meeste impact hebben.

We kozen de volgende referenties voor onze activiteiten:

- **VN SDG's** (overkoepelend)
- **WELL** (welzijn, huurders en wijk)
- **BREEAM** (algemene duurzaamheid gebouw)
- **GRESB** (management en portefeuille)

en leggen hierna kort wat ze inhouden en waarom ze gekozen werden.

SDG'S



In 2015 hebben de Verenigde Naties de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelen (*Sustainable Development Goals*, SDG's) gedefinieerd om duurzame doelen voor 2030 te bereiken en om alle organisaties naar duurzaamheid te leiden. De belangrijkste doelen van de SDG's van de VN zijn het beëindigen van armoede, het beschermen van de planeet en het bevorderen van vrede en welvaart voor iedereen over de hele wereld, waarbij niemand wordt achtergelaten.

De visie van de Verenigde Naties op duurzaamheid is te erkennen dat het beëindigen van armoede en andere ontberingen samen moet gaan met strategieën die gezondheid en onderwijs verbeteren, ongelijkheid verminderen en economische groei stimuleren – dit alles terwijl klimaatverandering wordt aangepakt en gewerkt wordt aan het behoud van onze natuurlijke omgeving. Deze doelstellingen komen overeen met de ethiek en waarden van Home Invest Belgium. Ze werden ook gekozen omdat ze herkenbaar zijn voor onze stakeholders.

Het integreren van de SDG's in de strategie van Home Invest Belgium houdt in dat de ambitie wordt aangescherpt om duurzame gebouwen te ontwikkelen op de residentiële huurmarkt, en dit met een focus op belangrijke uitdagingen zoals klimaat, verantwoorde consumptie, circulaire economie, gezondheid en welzijn, hernieuwbare en betaalbare energie, maar ook ongelijkheid en armoede.

Bij het bepalen van de prioriteiten en materialiteit voor Home Invest Belgium, werden een aantal SDG's weerhouden. De **primaire SDG's** bepalen de focus en de thema's met een hoog ambitieniveau. Ze werden geselecteerd enerzijds gezien de relatieve impact van de bouwsector in het algemeen (zoals geïdentificeerd door het World Green Building Council), en anderzijds omwille van de specifieke activiteiten van Home Invest Belgium in het bijzonder (ontwikkeling van residentiële gebouwen in een stadsomgeving).

De **secundaire SDG's** zijn thema's waar we ook aan wensen bij te dragen, maar die gezien onze bedrijfsactiviteiten een kleinere materiële impact hebben. Ze worden ook expliciet vermeld omdat sommige activiteiten op verschillende thema's inspelen.

We inspireerden ons zo bijvoorbeeld ook op de SDG's zoals geïdentificeerd door het World Green Building Council⁴:

hoe groene woningen de bouwstenen kunnen leveren voor de verwezenlijking van verscheidene doelstellingen inzake duurzame ontwikkeling



Primaire SDG's en secundaire SDG's kunnen zo gecombineerd worden in 6 inhoudelijke thema's:

1. Duurzame steden: **11**
2. Klimaat en energie: **7** en **13**
3. Verantwoorde consumptie en innovatie: **12** en **9**
4. Biodiversiteit en Water: **15** en **6**
5. Gezondheid en welzijn: **3**
6. Gelijkheid: **4**, **5**, **8**, **10**, **17**

Tot slot is er ook een overkoepelend thema Management, dat we linken aan SDG 16 Vrede, rechtvaardigheid en sterke instellingen.

Het relatieve belang van de individuele SDG voor Home Invest Belgium wordt verder in dit document toegelicht.

Home Invest Belgium kijkt met aandacht naar de evolutie van certificatie-processen. Rekening houdend met de huidige situatie op de markt kiest Home Invest Belgium er momenteel nog niet voor om op een systematische wijze zijn portefeuille te laten certificeren, maar zal zich inspireren op de volgende labels en deze stelselmatig integreren:

⁴ <https://www.worldgbc.org/>

BREEAM – LEIDRAAD VOOR ALGEMENE DUURZAAMHEID VAN GEBOUWEN

BREEAM is een internationaal erkende certificering voor duurzame gebouwen, die de prestaties van activa beoordeelt doorheen hun hele levenscyclus (van nieuwbouw tot ingebruikname en renovatie). Het is een van de belangrijkste groene certificeringen die in de vastgoedsector worden gebruikt. BREEAM is niet alleen een kader, maar ook een grondig, door derden gecontroleerd en gecertificeerd instrument. Het is een internationaal erkend kwaliteitslabel voor geïntegreerde duurzaamheid.

BREEAM is een relevant kader dat de SDG's van de VN vertaalt naar de context van masterplanning en bouw, en praktisch advies geeft over maatregelen die de duurzaamheid van een bepaald project zullen verbeteren. Dit kader wordt door HIB als leidraad gebruikt om voorstellen te evalueren, om ervoor te zorgen dat het een robuust en veerkrachtig ontwikkelingsplan oplevert.

BREEAM behandelt verschillende ESG-gerelateerde thema's die allemaal aan bod komen in de strategie van Home Invest Belgium (management, energie & CO₂, gezondheid & welzijn, landgebruik & ecologie, afval).

Kwaliteit en duurzaamheid zijn belangrijke ESG-gerelateerde onderwerpen voor Home Invest Belgium. Om de kwaliteit van de gebouwen en de tevredenheid van de huurders te waarborgen, streeft Home Invest Belgium ernaar om daar waar pertinent BREEAM-criteria te integreren in haar programma van eisen.

WELL – LEIDRAAD VOOR HUURDERS

WELL is een internationaal bouwcertificaat met focus op sociale en welzijnsaspecten, die fundamenteel zijn voor het ontwerpen van gezonde omgevingen.

Het beoordeelt de impact van het gebouw op de gezondheid en het welzijn van de huurder.

WELL houdt rekening met de vele factoren van de fysieke omgeving die een aanzienlijke invloed hebben op de dagelijkse gezondheid, het geluk en de productiviteit. Het schetst concepten voor het ontwerp van buurten en ruimten die de menselijke gezondheid en het welzijn in alle aspecten en gebieden van het gemeenschapsleven ondersteunen.

Gezondheid en welzijn zijn belangrijke ESG-gerelateerde onderwerpen voor Home Invest Belgium. Om de kwaliteit van de gebouwen en de tevredenheid van de huurders te waarborgen, streeft Home Invest Belgium ernaar om, daar waar pertinent, WELL criteria te integreren in haar programma van eisen.

GRESB – LEIDRAAD VOOR MANAGEMENT

GRESB is een rapportagetool voor ESG-gerelateerde prestaties, gespecialiseerd in de vastgoedsector. Deze organisatie helpt vastgoedactoren om ESG-gerelateerde prestaties bekend te maken door een gestandaardiseerde leidraad en prestatiebeoordeling aan te bieden, gebaseerd op haar wereldwijde benchmark. In 2020 werden in Europa meer dan 610 entiteiten en 40 808 activa door GRESB beoordeeld (GRESB, 2021).

Materialiteitsmatrix

Onze impact op de samenleving maken we duidelijk in een materialiteitsmatrix, zoals bedoeld in de GRI-standaard. De materialiteitsmatrix identificeert de materiële thema's op vlak van ESG: die thema's die én voor de organisatie strategisch zijn én tegemoetkomen aan verwachtingen van de stakeholders.

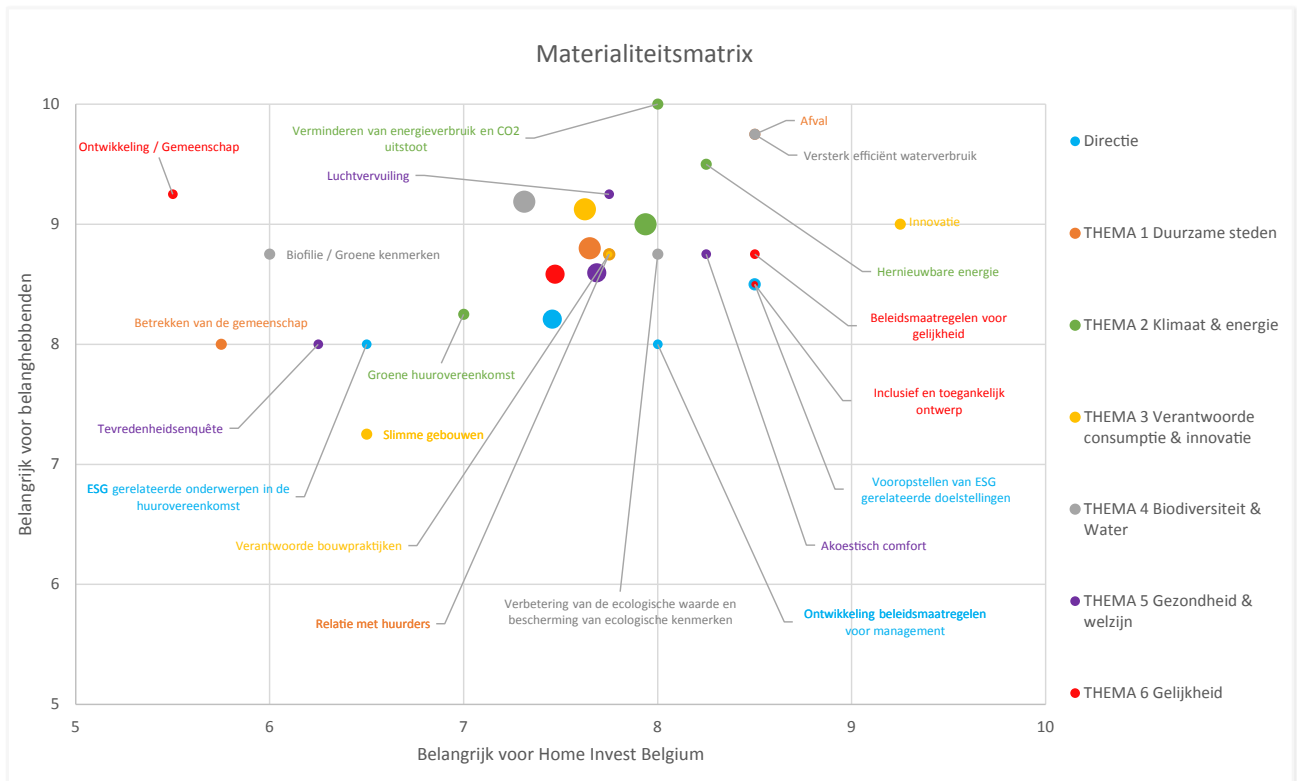
De materialiteitsmatrix werd ontwikkeld door middel van:

- een **due diligence analyse** van de performantie van een aantal gebouwen op het vlak van ESG-thema's
- een **benchmarking** oefening waarbij de vastgoedsector op ESG-vlak geanalyseerd werd
- een **stakeholder engagement workshop** met vertegenwoordigers van verschillende categorieën van belanghebbenden: de raad van bestuur, het management, het intern team en de huurders van Home Invest Belgium.

Het doel van de workshop was om de geselecteerde ESG-onderwerpen (6 inhoudelijke thema's + overkoepelend management) te bespreken en af te toetsen met de verschillende groepen belanghebbenden. De raad van bestuur, het management, het interne team evenals de huurders werden vertegenwoordigd. Het werd een levendige en interactieve sessie met nuttige uitwisselingen van verschillende standpunten. Zowel voor Home Invest Belgium als voor de belanghebbenden bleek duurzaamheid een belangrijk onderwerp te zijn: scores tussen 0 en 10 konden gegeven worden, de meeste punten lagen tussen 6 en 10.

De resultaten van bovenstaande oefeningen werden samengebracht en omgezet in een 'materialiteitsmatrix' die de strategie van Home Invest Belgium op een eenvoudige wijze toelicht.

Belangen en verwachtingen zijn geen statisch gegeven. Dit betekent dat Home Invest Belgium de materialiteiten om de 3 jaar zal herbekijken, zodat zij in staat is om ook op vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen snel in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.



ESG IMPLEMENTATIE

De materialiteitsmatrix formuleren is een belangrijke stap bij ontwikkeling van de ESG-strategie.

Dit moet echter verder concreet gedefinieerd en uitgerold worden, met duidelijke ambitie-niveaus in functie van het belang van het thema. De ESG-prioriteiten worden zo op hun beurt verder verfijnd in een implementatieplan.

Het implementatieplan houdt rekening met verschillende aspecten zoals het toekennen van verantwoordelijkheden op management én op operationeel niveau, het vrijmaken van budgetten, training voorzien voor medewerkers die bijkomende verantwoordelijkheden krijgen, ontwikkelen van nieuwe of aanpassen van bestaande processen/procedures, integreren van instrumenten op managementniveau om een adequate opvolging te garanderen...

ESG Focus, Doelstellingen, Resultaten

Voor Home Invest Belgium vertaalt dit zich concreet in de volgende sleutel mijlpalen:

- 2022: uitwerking nodige instrumenten, training, haalbaarheidsstudie lange termijn energieplan 2035
- 2022-2023: Datamonitoring uitbreiden, data analyse, survey huurders en medewerkers, verfijning van bestaande doelstellingen en uitbreiden met nieuwe doelstellingen
- 2035: Uitvoering energieplan
- Continu: opvolging, rapportering en communicatie met onze stakeholders

Daar waar mogelijk werden reeds becijferde doelstellingen opgenomen in de uitwerking van onze strategie. Voor een aantal thema's echter, wensen we meer duidelijkheid te krijgen over de performantie van onze portefeuille. In een tweejarige transitiefase zullen we deze data verzamelen om nadien verdere concrete doelstellingen te specificeren of bestaande doelstellingen te verfijnen.

Team

De ontwikkeling en uitvoering van een ESG-beleid is een zaak van de hele onderneming, op alle niveaus, zowel intern als via onze externe samenwerkingsverbanden.

De definitie van de kwaliteit van het product, de instrumenten voor het beheer van de vastgoedportefeuille, de kwaliteit van onze relaties met de huurders, de oprichting van partnerschappen, en uiteindelijk de integratie van onze ESG-ambities in al deze domeinen vergen een dynamische en permanente aandacht.

Om stapsgewijs vooruitgang te boeken wordt er rekening gehouden met integratie van ESG-aspecten en verantwoordelijkheden voor nieuwe functies of het voorzien van een gepaste communicatie of training voor medewerkers die bijkomende verantwoordelijkheden krijgen op vlak van ESG.

Menselijk Kapitaal

Voor het team wenst Home Invest Belgium te zorgen voor een menselijke aanpak: werkbaar werk, een gezonde omgeving en veel contact met huurders zijn hier enkele pijlers van. Home Invest Belgium hanteert een hoog ethisch niveau, zowel naar haar stakeholders toe als t.o.v. haar eigen medewerkers. Het HR-beleid van de organisatie zet in op diversiteit op het vlak van rekrutering en personeelsbeleid (taal, cultuur, gender, leeftijd mix...).

Vanaf de ondertekening van de arbeidsovereenkomst met de nieuwe medewerker start de onboarding waarbij we de toekomstige medewerker informeren over de verwachtingen via de onboarding-policy.

Home Invest Belgium moedigt een open communicatie aan tussen medewerkers en leidinggevenden, dit gaat van het sensibiliseren over het gebruik van het *persoonlijk development* plan tot het uiten van het juiste gedrag die onze waarden weerspiegelen. Onze leidinggevenden worden aangemoedigd om hun teams hierop te coachen. Tijdens de 121's met hun respectievelijke medewerkers en ook in de performance review komt dit uitgebreid aan bod.

Cafetariaplan

Home Invest Belgium zal in 2022 onderzoeken wat de toegevoegde waarde is van het invoeren van een cafetariaplan. Hier zou een mobiliteitsbudget bijvoorbeeld deel van kunnen uitmaken.

IT-beleid

Home Invest Belgium heeft een 'Choose your own device' beleid, waarbij medewerkers een IT budget krijgen en zo een eigen voorkeur kunnen laten meespelen in de keuze van computers, klavier, bureaustoel, ...

Telewerkbeleid

Om een gezond evenwicht te bewaren tussen werktijd en privétijd werd door de Working Together groep een telewerkbeleid uitgewerkt en geïmplementeerd dat medewerkers toestaat om een deel van hun tijd efficiënt van thuis uit te werken. Home Invest Belgium zorgt daarbij voor de IT en technische ondersteuning zodat onze stakeholders geen verschil merken in de dienstverlening van waar uit er ook gewerkt wordt.

Salarisbeleid

Het loonbeleid van HIB werd op basis van objectieve criteria vastgelegd in een functieclassificatie. Samen met een marktconforme bruto verloning wordt een extralegaal pakket aan voordelen aangeboden aan haar medewerkers zoals een groepsverzekering, gewaarborgd inkomen, hospitalisatieverzekering, maaltijdcheques, thuiswerkvergoeding, en een collectieve bonus gekoppeld aan de resultaten van de organisatie.

Mobiliteit

Het wagenpark van Home Invest Belgium evolueert: nieuwe wagens zijn hybride of elektrisch. In 2022 zal Home Invest Belgium een nieuwe locatie zoeken voor het hoofdkantoor, hierbij zal ook een mobiliteitsstudie uitgevoerd worden.

In het afgelopen jaar heeft het Work Together-team een aantal workshops georganiseerd. Dit team, dat bestaat uit personeelsleden met verschillende achtergronden, wil nagaan wat de onderneming kan doen om de terugkeer naar kantoor te vergemakkelijken, het personeel peilen naar hun verwachtingen op het gebied van telewerken, mobiliteit, werkinstrumenten, flexibele werktijden, enz. Dit heeft reeds geleid tot de invoering van een nieuw beleid inzake telewerken. Het team is nu bezig met het verbeteren van onze kantooromgeving.

Scope

De rapporteringsscope voor dit verslag op gebied van ESG focust op onze residentiële portefeuille.

In de volgende tabellen wordt een onderscheid gemaakt tussen de mogelijke status van de gebouwen

Portefeuille: bestaande portefeuille,

Ontwikkeling: toekomstige ontwikkelingen,

Renovatie: grote renovaties waarvoor een bouwvergunning vereist is,

Acquisitie: fase van verwerving van bestaande residentiële gebouwen. Eens aangekocht valt het gebouw onder Portefeuille.

Overkoepelende acties worden geïdentificeerd als 'strategisch' in de scope.

In wat volgt worden de geplande activiteiten om de strategie concreet te verwezenlijken toegelicht volgens de zes inhoudelijke én het overkoepelend thema.

De volgende hoofdstukken zijn als volgt opgebouwd:

- Korte beschrijving van het thema,
- Overzicht van resultaten van de stakeholder engagement oefening voor het thema,
- Toekomstige activiteiten van Home Invest Belgium rond het thema.

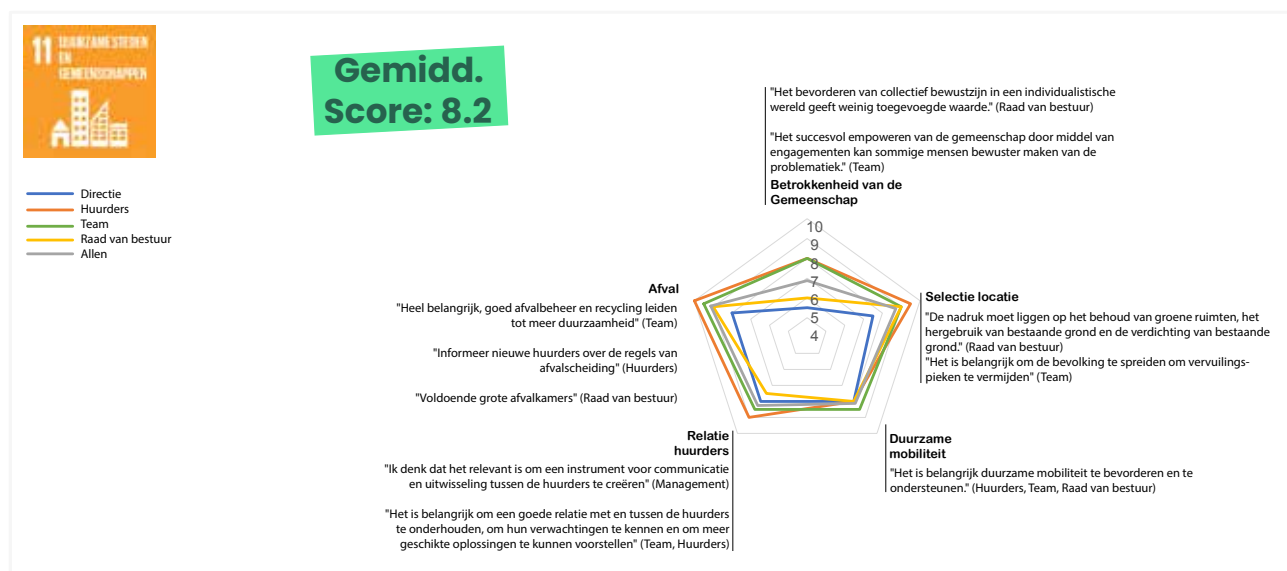
THEMA 1: DUURZAME STEDEN



SDG 11 Duurzame Steden en Gemeenschappen

De wereld verstedelijkt in sneltreinvaart. De verwachting is dat het aantal stadsbewoners, nu vijftig procent, rond 2030 nog eens met tien procent gestegen zal zijn. Duurzame groei van steden is daarom onontbeerlijk opdat ze leefbaar worden en/of blijven. Iedereen moet er goed, gezond en duurzaam kunnen leven dankzij een

goede huisvesting, gezonde lucht, gezond water (zie ook *Thema's 4 en 5*), voldoende groen (zie ook *Thema 4*) en een goede toegang tot het openbaar vervoer. Gezien de strategie van Home Invest Belgium om in stedelijke gebieden te bouwen, beschouwen we dit als één van de belangrijkste ESG-thema's voor onze activiteiten.



INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
LOCATIE			
ONTWIKKELING	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie	100% investeren in steden met minimum 50.000 inwoners	Continu
	Acquisitie Renovatie Acquisitie	Voor bestaande gebouwen wordt systematisch bestudeerd of de hele of het grootste deel van de structuur behouden kan worden	Continu
GEMEENSCHAP			
KWALITATIEVE EN BETAALBARE WONINGEN	Strategisch	Haalbaarheidsstudie met betrekking tot toekomstige woonnoden van huurders zodat we een antwoord kunnen bieden aan hun veranderde behoeften (jong, kinderen, ouderen...)	2023
	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Kwalitatieve en uitgeruste appartement te huur voorstellen aan een prijs die betaalbaar is voor een brede doorsnede van de markt. De termen 'kwalitatief' en 'betaalbaar' worden momenteel verder intern gedefinieerd. Dit kan regio-gebonden zijn: v.b. 'betaalbaar' in Brussel is 'in lijn met het huurrooster van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest'.	Continu
LANDLORD OF CHOICE	Portefeuille	Enquête tevredenheid huurders	2022
	Portefeuille	Feedback en review systeem: feedback zal worden gevraagd na een interactie met enerzijds het Solutions Center en anderzijds met de commercieel agent via de HOMI-app en het CRM systeem. Deze feedback zal als basis en leidraad dienen om onze dienstverlening verder te optimaliseren en bij te stellen naar de noden en wensen van onze klant.	2022
DIENSTEN VOOR HUURDERS	Ontwikkeling Renovatie	Waar mogelijk co-working ruimte + dropboxes voorzien	Continu
	Portefeuille Acquisitie	Co-working ruimte in functie van renovaties in bestaande gebouwen	Continu bij renovaties met bouwvergunning
	Portefeuille	Faciliteren van communicatie en informatie tussen huurders en Home Invest Belgium	2023
INFORMEREN EN SENSIBILISEREN VAN HUURDERS	Portefeuille	Algemeen: ontwikkelen van infobrochure: ESG, lucht, afval, ...	2023
	Portefeuille	Specifiek per gebouw (gebruikershandleiding gebouw + info ter plaatse daar waar relevant): hoe afval sorteren, instructies voor gebruik van dropbox, thermostaten...)	2023
TOEGANKLIJKHEID GEBOUW	Ontwikkeling Renovatie	PVM toegankelijkheid – PVM gescand & PVM in programma van eisen (100% toegankelijk)	Continu
	Ontwikkeling Renovatie	1% van de nieuwe eenheden (met minimum 1 unit/project) gepast voor PMV	Continu
OUTDOOR GROENE RUIMTE	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Analyse van toepasbaarheid van 3/30/300 regel en vastleggen van objectieven: • zicht op 3 bomen • 30% van het terrein onder bladerdak • max 300 m van toegankelijke groene zone Indien bovenstaand niet haalbaar: assets hebben privé of gemeenschappelijke groene ruimte of een groene ruimte toegankelijk binnen de 300 m	2022
		Uitvoering objectieven	2023-2025
IMPACT OP GEMEENSCHAP	Portefeuille	Studie om in kaart te brengen welke impact de assets kunnen hebben op de omgeving	2023
	Portefeuille	Monitoringproces via bevraging van de impact op de gemeenschap voor ten minste 70% van alle residentiële activa met meer dan 50 appartementen	2025

INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
MOBILITEIT			
BEREIKBAARHEID GEBOUW	Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Selectieprocedure: minstens 2 halten voor openbaar vervoer binnen een straal van 500 m, met frequentie van 3 à 4 passages per uur	Continu
FIETS	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	• Voetgangers- en fietsers-banen in de parking • Afgesloten ruimte voor fietsen	50% en 2023; 80% en 2025
	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Voorzieningen voor opladen van elektrische fietsen	50% en 2023; 80% en 2025
	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Aantal fietsenstallingen dat voldoet aan WELL (Lange termijn = 30% van het aantal bewoners en gelegen binnen 30 m van de ingang)	PR: Continu OA: 50% en 2023; 80% en 2025
PREVENTIE MILIEUVERVUILING			
AFVAL HUURDERS	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Sensibiliseren: De huurders informeren over het belang inzake afvalvermindering	2022
AFVAL CONSTRUCTIE/ VERBOUWING	Ontwikkeling Renovatie	• Ontwikkelen van een afvalbeheersplan • Materiaal voor hergebruik wordt vòòr afbraak in kaart gebracht • Ontwikkelen van doelstellingen op vlak van hergebruik/recyclage • Afval op de werf wordt gesorteerd. Indien onvoldoende ruimte wordt er gefaseerd afgebroken/afgevoerd • Data Monitoring (gevaarlijk/niet-gevaarlijk,% hergebruik, recyclage...)	Vanaf 2022

THEMA 2: KLIMAAT & ENERGIE



SDG 13 Klimaat Actie

Onze broeikasuitstoot blijft stijgen. De aarde warmt hierdoor in een sneltempo op. Het directe gevolg? Een stijgende zeespiegel en extreem weer, wat dan weer zorgt voor voedselschaarste, waterschaarste, overstromingen, het verdwijnen van leefgebied van mensen én dieren en nog meer rampen. Volgens de IPCC, de wereldwijde uitstoot van broeikasgassen moet in 2030 met minstens 45% zijn gedaald ten opzichte van 2010 om de ergste gevolgen van klimaatverandering te vermijden⁵.

De bouwsector heeft een grote impact op de atmosfeer en is verantwoordelijk voor een groot aandeel van de jaarlijkse CO₂- en andere broeikasgasuitstoot. Zo is de sector jaarlijks verantwoordelijk voor 40% van het totale energiegebruik in de EU⁶. Deze energie wordt grotendeels opgewekt met fossiele brandstoffen en leidt dus tot de uitstoot van enorme hoeveelheden CO₂.

Home Invest Belgium zet in op verschillende aspecten met betrekking tot klimaatactie: zowel bij bestaande gebouwen als bij ontwikkelingen en aankopen van nieuwe gebouwen wordt een proces gevolgd om vooruitgang te boeken zowel op vlak van vermindering van uitstoot van broeikasgassen (klimaatmitigatie), als het

beschermen van gebouwen tegen de impact van een veranderd klimaat (klimaatadaptatie).

SDG 7 Betaalbare en duurzame energie

Voor bijna alle Sustainable Development Goals (SDG's) geldt dat ze in meer of mindere mate doorwerken op andere SDG's. En hier is het heel duidelijk: zonder energie geen welzijn en welvaart. Maar ook: zonder hernieuwbare energie geen succes op bijvoorbeeld SDG13 (klimaatactie) en SDG15 (leven op het land). Duurzame energie zorgt voor een verminderde uitstoot van broeikasgassen en dus vertraging van de klimaatverandering. Dit zorgt dan weer op zijn beurt voor minder disrupatie op vlak van biodiversiteit.

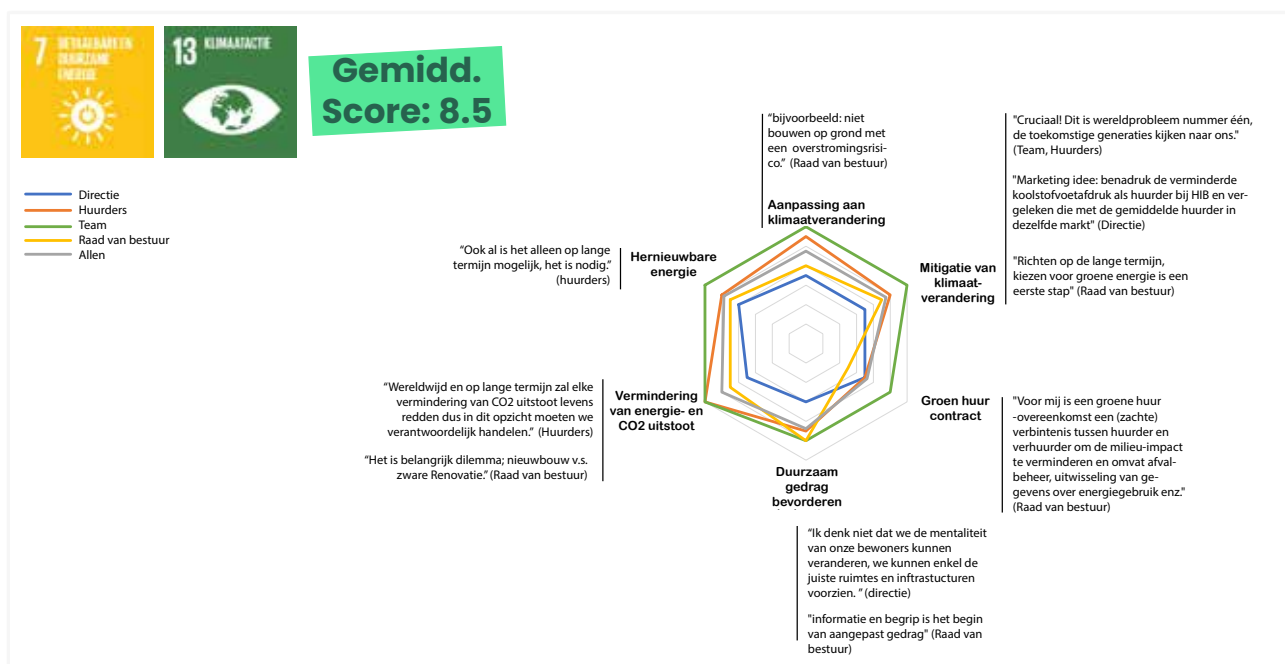
Met de European Green Deal en de klimaatwet, stelt de Europese Unie zich als doel om tegen 2050 het eerste klimaat neutrale continent te zijn, het ambitieniveau van de vastgoedsector zal hierbij een cruciale rol spelen⁷.

Home Invest Belgium anticipeert hierop door de ontwikkeling van concrete doelstellingen m.b.t. energieconsumptie en efficiëntie, én bestudeert de ambitie om deze doelstellingen vroegtijdig te behalen in 2035 i.p.v. het door de EU vooropgestelde 2050.

⁵ https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SR15_SPM_version_report_LR.pdf

⁶ https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SR15_SPM_version_report_LR.pdf

⁷ https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0002.02/DOC_1&format=PDF



INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
ENERGIE/CO2 UITSTOOT BEPERKEN – HERNIEUWBARE ENERGIE			
BEPERKING ENERGIEVERBRUIK GEBOUW	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Haalbaarheidsstudie uitvoeren om gemiddeld EPC "A" of beter voor de hele portefeuille te bekomen tegen 2035	2022
HERNIEUWBARE ENERGIE EN FOSSIELE BRANDSTOFFEN	Ontwikkeling Renovatie	Systematisch haalbaarheidsstudie uitvoeren betreffende hernieuwbare energieproductie en volledig fossielvrij	Continu
	Portefeuille Acquisitie	Uitwerken haalbaarheidsstudie hernieuwbare energieproductie en volledig fossielvrij in bestaande gebouwen, implementatie target 2035	2022
SENSIBILISEREN	Portefeuille	Hernieuwbare energiecontracten promoten voor de huurders	2023
BESCHERMING PATRIMONIUM			
RISICOANALYSE	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Risicoanalyse m.b.t. toekomstige klimaatscenario's	2022
FYSIEKE BESCHERMING	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	In functie van resultaten van de risicoanalyse, bijkomende beschermingsmaatregelen implementeren	Vanaf 2023
	Ontwikkeling Renovatie	Gebruik van gevelafwerkingen die bestand zijn tegen de klimaatsveranderingen; de toename van de frequentie en de hevigheid van stormen en grotere temperatuurschommelingen, overstromingsveilige bouwtechnieken toepassen, ...	2022

THEMA 3: VERANTWOORDE CONSUMPTIE & INNOVATIE



SDG 12 Verantwoorde consumptie en productie

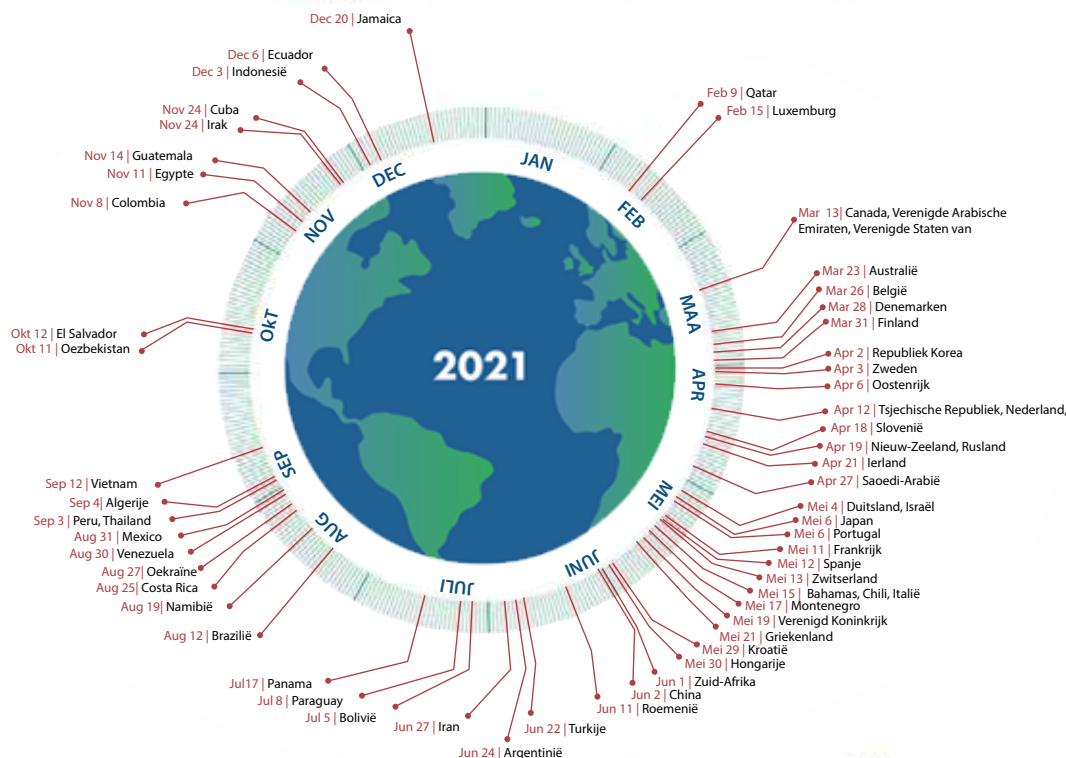
De wereldbevolking blijft groeien. We zijn momenteel met 7,5 miljard, en tegen 2050 zal dat aantal stabiliseren rond de tien miljard. In combinatie met onze levensstijl maakt dit dat we met een te hoge snelheid de natuurlijke bronnen van onze planeet verbruiken.

Het concept Overshoot Day tracht dit te kwantificeren. Overshoot Day is de dag in het jaar waarop de mensheid net zoveel van de natuur gebruikt heeft als de planeet datzelfde jaar kan regenereren.

Wereldwijd viel die dag in 2021 op 29 Juli. Voor België echter viel deze veel vroeger: op 30 Maart 2021.

Natuurlijk kapitaal per land 2022

Wanneer zou de aarde haar overschrijdingsdag bereiken als de wereldbevolking leefde zoals...



Figuur 1: Bron: <https://www.overshootday.org/newsroom/country-overshoot-days/>

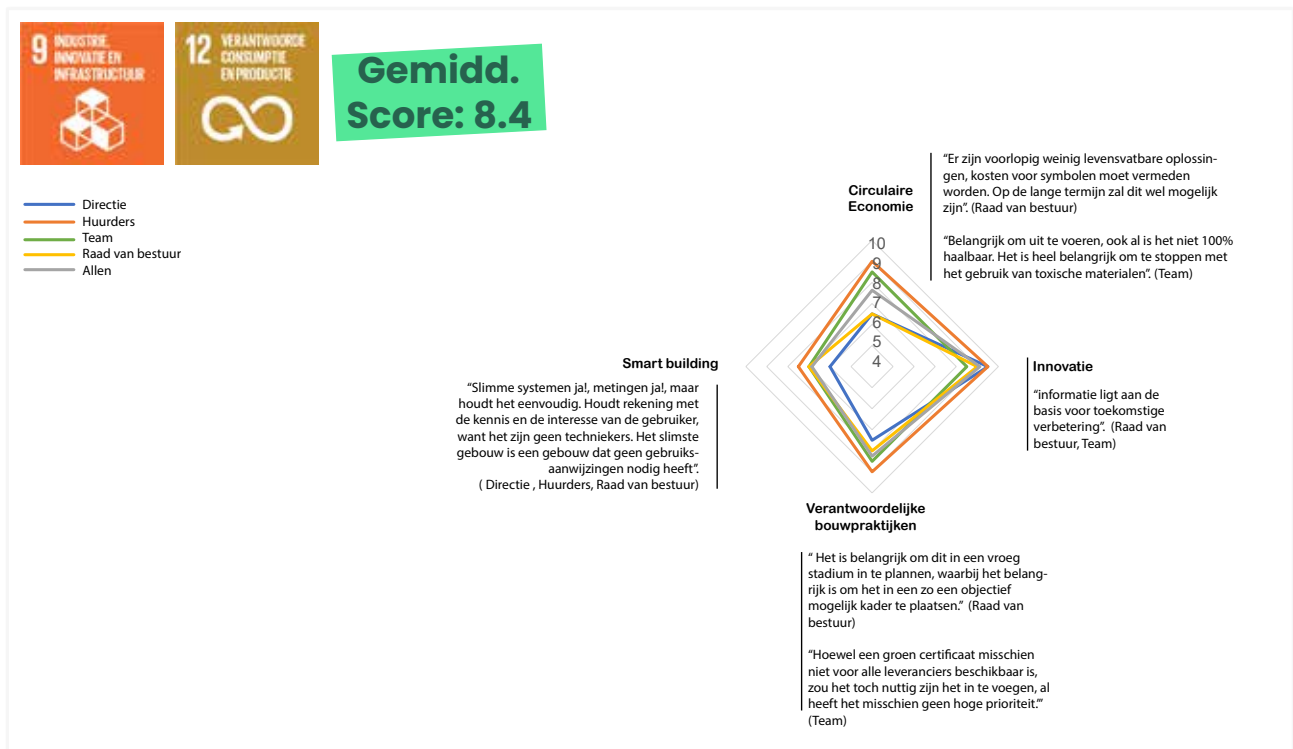
Er moet dus iets drastisch veranderen in de manier waarop we consumeren en produceren. Voor Home Invest Belgium specifiek betekent dit dat we op een verantwoorde manier kijken naar hoe we met materialen omgaan: kiezen voor materialen met een beperkte milieuafdruk, circulariteit van materialen verhogen en afval verminderen.

SDG 9 Industrie, innovatie en infrastructuur

Een veilige en duurzame infrastructuur waar iedereen toegang toe heeft, is essentieel om de overige SDG's te bereiken. Enerzijds gaat het om fysieke infrastructuur als wegen, vervoer en energie. Anderzijds is er de infrastructuur die betrekking heeft op informatie- en

communicatietechnologie, zoals internet. Willen we komen tot toegankelijke infrastructuur voor iedereen, die geen verdere schade toebrengt aan onze planeet, dan kunnen gerichte investeringen in industrialisatie en technologische innovatie hiertoe bijdragen.

Wat de activiteiten van Home Invest Belgium betreft hebben we het meeste impact op een veilige en duurzame woninginfrastructuur, maar ook door het aanwenden van technologische innovatie om o.a. consumentendata te monitoren, om inventarissen op te maken van de materialen die we gebruiken, en om in direct contact te treden met onze huurders opdat we sneller en gericht kunnen reageren.



INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
VERANTWOORDE CONSUMPTIE & PRODUCTIE			
CIRCULAIRE ECONOMIE	Ontwikkeling Renovatie	Uitwerken van aantal haalbaarheidsstudies en verfijning van modellen met het oog op een latere structurele implementatie voor nieuwe projecten/grote verbouwingen rond: • Afvalbeheersplan, afvalaudit • Integreren van urban mining • Materialendatabank • Definieren van materiaalvereisten: lokaal gewonnen, teruggewonnen materialen, lage koolstofinhoud, lage VOS-uitstoot, gemakkelijk recycleerbaar, gemakkelijk aanpasbaar ...	2023
MATERIALEN	Ontwikkeling Renovatie	LCA (Levens Cyclus Analyse) studie for nieuwe projecten: verminderen van embodied carbon van materialen	Continu
	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Zwarte Lijst Materialen: oplijsten van materialen die onder geen geval gebruikt mogen worden	2022
	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie	Witte lijst met te verkiezen materialen, Materialen paspoort, EPD (Environmental Product Declaration)	2023
	Portefeuille	Verantwoorde onderhouds- en kuisproducten	2023

INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
CERTIFICATIE	Portefeuille	Haalbaarheidsstudie voor certificatie WELL Portfolio	2022
	Ontwikkeling Renovatie	Programma van Eisen voor standaard appartement afstemmen daar waar relevant op GRESB, BREEAM en WELL standaarden	2022
	Ontwikkeling Renovatie	Evaluatie van BREEAM label en aanpassen van het standaard bestek. » Quick wins (ROI < 3 jaar) » Andere onderwerpen	2022
DESIGN	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Design the Future: volgen van de marktontwikkelingen en het prospecteren van de toekomst binnen een ad hoc intern-team	Continu
SUPPLY CHAIN		Ontwikkeling van ESG vereisten voor aannemers/toeleveranciers.	
	Ontwikkeling Renovatie	• Aannemer klasse 6 tem 8 dienen bewijs van processen voor te leggen	2022
	Ontwikkeling Renovatie	• Werfbeheer volgt de BREEAM A1 checklist (Verantwoorde bouwpraktijken)	2022
	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie	• Opvolging performantie gebouwen: professionele aftercare support (technische installaties ...) voor nieuwe ontwikkelingen, grote renovaties en voor bestaande gebouwen	2022
INNOVATIE			
DIGITALISATIE	Portefeuille	100% van de activa: 'van lead to lease': digitaliseren van huurcontracten via de HOMI App: vergemakkelijken van communicatie met de huurder, bevestigingen, sensibilisatie, ...	2022
MONITORING	Ontwikkeling Renovatie	Digitaal platform gelinkt aan smart meters	2022
	Ontwikkeling Renovatie	Haalbaarheidsstudie rond BIM: voor nieuwe projecten van meer dan 75 appartementen. Toe te passen op structuur, sanitair, HVAC, elektriciteit (veiligheidsverlichting en branddetectie), valse plafonds en materialen databank.	Continu
	Portefeuille	BMS of alarmsysteem op technische installaties (verwarming, ventilatie groepen, en pompen)	2023-2025
HAALBAARHEIDS-STUDIES	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie	• Installatie van batterijen om lokaal energie te stockeren • Warmtepompen, geothermie, fotovoltaïsche op gevels • Derde investeerders • (in functie van evolutie van wetgeving): evalueren van verkoop van overschot van lokaal geproduceerde energie aan huurders, naburige bedrijven ...	2022

THEMA 4: BIODIVERSITEIT & WATER



SDG 15 Leven op het land beschermen

We kunnen niet zonder onze natuur. Ruim dertig procent van de aarde bestaat uit bos⁸. Bomen geven ons zuurstof en halen CO₂ uit de lucht. Bovendien zorgt bos wereldwijd voor werkgelegenheid en voedsel, en is tachtig procent van alle flora en fauna er te vinden. Kortom: bescherming van ecosystemen en biodiversiteit is cruciaal voor de toekomst van de aarde en de mensheid.

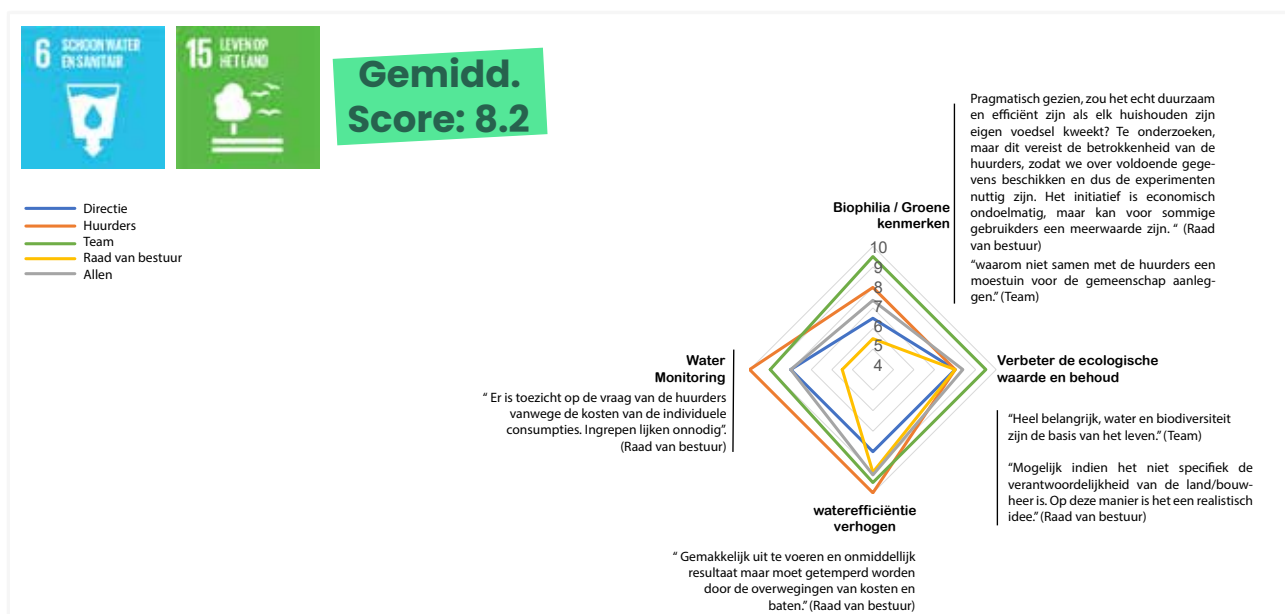
De activiteiten van Home Invest Belgium komen tegemoet aan een basisbehoefte van de mens: een thuis creëren. Om dit te realiseren moet noodzakelijkerwijs land in beslag genomen worden en is het van groot belang om dit op een verantwoorde manier uit te voeren.

SDG 6 Water

Deze SDG hangt samen met veel andere, zoals gezondheid en voeding. Positieve impact op water werkt dus door op andere SDG's. Toegang tot proper water, sanitaire voorzieningen en goede hygiëne is een mensenrecht. Toch moeten miljarden mensen het op dit moment zonder deze basisbehoeften doen.

Home Invest Belgium heeft een impact op waterverbruik zowel binnen als buiten de gebouwen.

⁸ <https://www.fao.org/3/ca8642en/ca8642en.pdf>



INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
BIODIVERSITEIT			
SITE SELECTIE	Ontwikkeling	Niet bouwen in greenfields (= onbebouwde site) OF Site met lage ecologische waarde en opwaarderen van de ecologische waarde	Continu
ONTWERP	Ontwikkeling Renovatie	Tijdens ontwerpfase Biodiversiteit, topografie en hydrografie bestuderen tijdens de ontwerpfase Aanstellen van een landschapsarchitect. Deze houdt rekening met aspecten zoals: droogte tolerante en inheemse flora, eetbaar landschap (fruitbomen, wijnstokken, tuin, ...), tuinen die weinig onderhoud vergen, bijdragen tot duurzame stedelijke drainage, nieuwe of extra open ruimten creëren in nieuwe ontwikkelingen, habitats behouden in nieuwe ontwikkelingen, ... Uitvoeren van studie over integratie van groene daken, levende muren en andere biofilie-kenmerken in de gebouwen	Continu
BIOFILIE EN SOCIALE CONTACTEN	Portefeuille	Test op Horizon & RQE 1/ aromatische planten die weinig onderhoud nodig hebben 2/ één of meer huurders verantwoordelijk maken (moestuincommissie) Evaluatie en eventuele verdere uitbreiding	2022
WATER			
DOEL	Portefeuille	Monitoren van waterverbruik per activa	2023
	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie	Ontwikkeling van doelstellingen voor waterbesparing	2023
BESPARING ONTWERP	Ontwikkeling Renovatie	Gebouw: ontwerp met toestellen die weinig water verbruiken, zoals toiletten met dubbele spoeling, waterloze urinoirs, sproeikranen, waterbesparende douches, badkuipen met spits toelopende vorm of met pindavorm, waterbesparend witgoed, zeer efficiënte/droge armaturen, lekdetectiesystemen	Continu
	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie	Buiten: tuinen met laag waterverbruik, droogtetolerante/native landschapsaanleg, droge tuinen, ontwerp buiten met afwatering van de tuin, druppel/slimme irrigatie, permeabele bestrating	Portefeuille: 2022 inventaris Ontwikkeling – Renovatie: Continu
	Ontwikkeling Renovatie	Studie over hergebruik van regen- en grijs-water voor nieuwbouwprojecten	Continu

THEMA 5: GEZONDHEID & WELZIJN



SDG 3 Gezondheid & Welzijn

Gezonde mensen zijn de basis voor een gezonde welvaartsstaat.

“Wonen” gaat om de invulling van een primaire behoefte, een noodzaak om zich veilig te voelen en zich verder te kunnen ontwikkelen. Home Invest Belgium is zich dan ook bewust van de invloed die ze als verhuurder heeft op het welzijn van de huurders.

Een belangrijk objectief als bedrijf is om de huurder te ontzorgen. Als verhuurder neemt Home Invest Belgium een rol op als facilitator, als regisseur. We ontwikkelen processen die onze bewoners moeten helpen: van inhuizingsproces en klachtvolgging tot het ontwikkelen van gemeenschappelijke diensten.

Dit deel omvat het luik Gezondheid en Welzijn voor de huurders, voor eigen medewerkers zie *THEMA 6*.



**Gemidd.
Score: 8.1**

— Directie
— Huurders
— Team
— Raad van bestuur
— Allen



INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
LUCHTKWALITEIT			
DOELSTELLINGEN	Ontwikkeling Renovatie	Ontwikkelen van een luchtkwaliteitsprogramma met gekwantificeerde doelstellingen, beperken van VOC's (Volatiele Organische Componenten), fijnstof, oplosmiddelen, CO2 niveaus, verontreinigende stoffen...	2023
VENTILATIE	Ontwikkeling	100% Systeem D + min. F7 filter	Continu
	Portefeuille Renovatie Acquisitie	70% van bestaande portefeuille: systeem D + min. F7 filter	2035
GEZONDHEID			
BEWEGING	Portefeuille Acquisitie	Promoten van gebruik van trappen door aangepaste infrastructuur (zichtbare trappenhallen, aangepaste verlichting in trappenhal, aangename kleuren...), nudging	2022
	Ontwikkeling Renovatie	In de design rekening houden met een prominent zichtbare trap	Continu
COMFORT	Ontwikkeling Renovatie	Aanpassing van Programma van Eisen (PvE)	
		• Daglichtstudie	Vanaf 2022
		• Akoestische studie	100% nieuwbouw
		• Thermische studie	80% acquisitie
MONITORING	Portefeuille	Tevredenheidsenquête bij huurder: 80% tevredenheidspercentage	2023 (35% van huurders)
VOORZIENINGEN	Ontwikkeling Renovatie	Voorziening van diensten zoals fitness, wasserette, dropbox, werk- en ontspanningsruimtes... 3 diensten integreren in 80% van de nieuwe ontwikkeling	2025

THEMA 6: GELIJKHEID



SDG 5, 10 Gender Gelijkheid & Ongelijkheid Verminderen

In 2030 moet iedere vorm van discriminatie tegen vrouwen weggewerkt zijn. Vrouwen en mannen moeten gelijke rechten hebben op zaken als de arbeidsmarkt, het onderwijs en de gezondheidszorg.

Wereldwijde duurzame ontwikkeling bestaat niet als niet iedereen ervan kan genieten. Zolang er ongelijkheid bestaat – of het nou op het gebied van gender, etniciteit, godsdienst, inkomen of een ander thema is – is er werk te verzetten.

Voor Home Invest Belgium wordt dit concreet ingevuld door te werken aan de aspecten rond gelijkheid voor onze medewerker.

SDG 8 Waardig Werk & Economische Groei

Samen werken aan eerlijke economische groei: meer werk en welvaart waar iedereen van kan genieten en dan ook nog zonder dat dit ten koste gaat van het milieu. Daar moet deze SDG voor zorgen. Het doel voor 2030 is dat iedereen die kan werken daar de mogelijkheid toe moet hebben, in veilige werkomstandigheden en tegen een eerlijk loon.

Als werkgever is deze SDG rechtstreeks van toepassing op onze eigen medewerkers, en onrechtstreeks op onze (onder)aannemers en toeleveranciers.

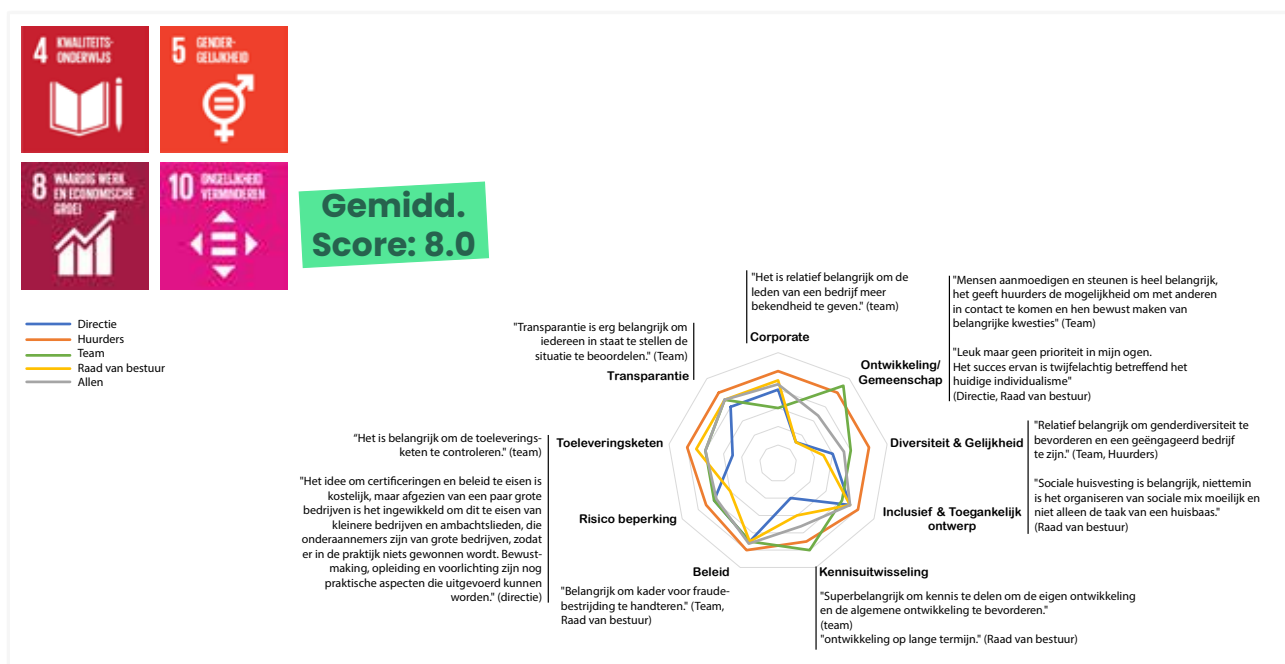
SDG 4, 17 Kwaliteitsonderwijs, Partnerschappen

Niet alleen geeft goed kwaliteitsonderwijs een positieve impuls aan het leven van een individu en haar of zijn omgeving, het geeft mensen ook de instrumenten om antwoorden te formuleren op de grote uitdagingen waarmee we kampen in de wereld.

Het spreekt voor zich: basisvoorwaarden als vrede, veiligheid, rechtvaardigheid en inclusiviteit zijn onmisbaar in iedere maatschappij. Mensen moeten overal veilig en vrij zijn, ongeacht hun religie, herkomst en seksuele oriëntatie.

En dus moet er samengewerkt worden om te komen tot oplossingen die onrechtvaardigheid en mensenrechtenschending tegengaan en criminaliteit bevechten.

Van overheden tot wetenschappers, van private tot publieke organisaties, van wereldleiders tot burgers: we moeten met dezelfde waarden en gedeelde hogere doelen samenwerken aan een duurzame en inclusieve wereld.



INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
INCLUSIE & DIVERSITEIT			
BELEID	Strategisch	Ontwikkeling van Gender & Diversiteitsbeleid	2023
	Strategisch	Doelstellingen en indicatoren invoeren: genderratio, verdeling over leeftijdsgroepen (directie en werknemers), loonverschillen tussen mannen en vrouwen,% mannen en vrouwen in de leeftijdsgroep met een besluitvormende functie	2023
PARTNERSHIPS			
SUPPLY CHAIN	Strategisch	Revisie contracten rond Fair Contractual Relationship: Dit ondersteunt en stimuleert eerlijke lonen en bescherming voor werknemers die in dienst zijn van aannemers en onderaannemers van een bedrijf.	2022
	Portefeuille	Organisatie van feedback sessies met aannemers/(diensten)leveranciers	2022: inventaris
	Ontwikkelingen	ESG-opleiding Vastgoed-/activabeheerders	2022
	Renovatie	ESG-opleiding contractanten	2022: inventaris

OVERKOEPELEND THEMA: DEUGDELIJK BESTUUR & MANAGEMENT

Welke controlemechanismen zijn er om het succes van de duurzame strategie van Home Invest Belgium te garanderen?

Deugdelijk Bestuur (of Corporate Governance) is het systeem van regels, praktijken en processen aan de hand waarvan een onderneming wordt bestuurd en gecontroleerd. Corporate Governance omvat in wezen het afwegen van de belangen van de vele belanghebbers van een onderneming, zoals aandeelhouders, het management, klanten, leveranciers, investeerders, de overheid en de gemeenschap.

Aangezien Corporate Governance ook het kader vormt voor het bereiken van de doelstellingen van een onderneming, bestrijkt het praktisch elk gebied van het management, van actieplannen en interne controles tot prestatiemeting en openbaarmaking van bedrijfsinformatie.

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" van dit jaarverslag.

Verder zijn er verschillende comités in voege bij Home Invest Belgium: het Audit Comité, het Benoeming en Bezoldiging Comité, het Investeringscomité en het

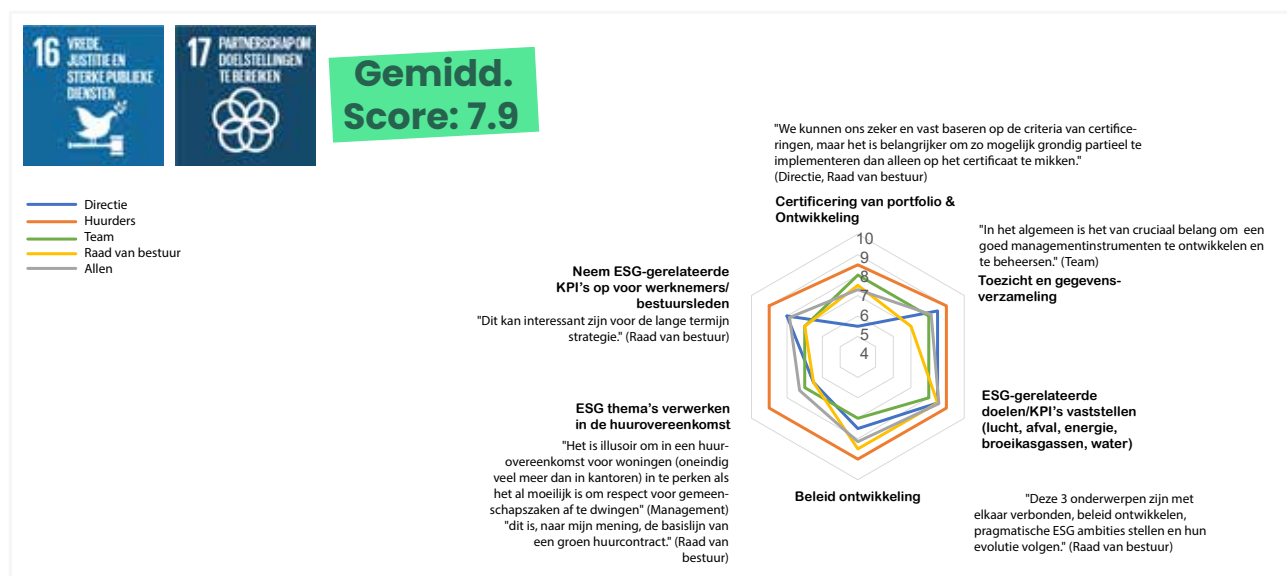
Project Comité. Zie hoofdstuk "Corporate Governance-verklaring" van dit verslag.

Het realiseren van alle geformuleerde doelstellingen op vlak van ESG vraagt een gedegen achterliggende managementstructuur, met oog voor de nodige ondersteuning, het vrijmaken van budgetten en menselijk kapitaal. Inspiratie hiervoor wordt gevonden bij o.a. SDG 16 evenals de GRESB richtlijnen.

SDG 16 Vrede, Veiligheid, Sterke Instellingen

Het spreekt voor zich: basisvoorwaarden als vrede, veiligheid, rechtvaardigheid en inclusiviteit zijn onmisbaar in iedere maatschappij.

Voor de coherente implementatie van duurzaamheid binnen de activiteiten ligt de focus op dit moment op het gebouw- of asset-niveau omdat daar ook de grootste impact van Home Invest Belgium ligt. Home Invest Belgium is er echter van overtuigd dat dit slechts één deel is van het duurzaamheidsverhaal. De nodige structuren en instrumenten worden verder ontwikkeld om ervoor te zorgen dat duurzaamheid ook aan bod komt op het niveau van de onderneming in zijn geheel, aangezien dit ervoor zal zorgen dat, in de toekomst en als onderdeel van de geïntegreerde visie, alle aspecten, risico's en opportuniteiten correct worden geïdentificeerd en beheerd.



INVULLING		SCOPE & AMBITIE	TERMIJN
VERANTWOORDELIJKHEDEN			
RAAD VAN BESTUUR	Strategisch	Goedkeuren van strategische ESG-visie. ESG is een permanent agendapunt	Continu
DIRECTIE	Strategisch	Strategische visie definiëren/ opvolgen	Continu
BELEID	Strategisch	Door de formele ontwikkeling van verschillende beleidslijnen op het gebied van sociale zaken, milieu, een ethische code en goed bestuur, zal Home Invest haar betrokkenheid bij belanghebbenden, partners en de toeleveringsketen formaliseren en tegelijkertijd hoge normen op het gebied van verantwoordelijkheid hanteren en handhaven	2022
RISICO-ANALYSE	Strategisch	Een analyse van de toeleveringsketen brengt de risico's en kansen op het gebied van duurzaamheid in kaart. Risico's met betrekking tot compliance, beleids- en juridische risico's, technologierisico's, ...	2023
HR	Strategisch	Inclusie van ESG-verantwoordelijkheden in profielbeschrijvingen Ontwikkelen van ESG KPI's voor bepaalde profielen Nodige opleidingen voorzien	2022
DOELSTELLINGEN			
DATA VERZAMELING	Portefeuille	Verdere uitrol van data verzameling om ambitieniveaus en KPI's verder te verfijnen	2022-2023
	Renovatie	Performantie vergelijken vòòr en na renovatie	Vanaf 2022
VASTLEGGEN	Portefeuille	Bestaande portefeuille: Verder verfijnen aan de hand van huidige performantie	Vanaf 2022
GECONSOLIDEERDE IMPLEMENTATIE			
GREEN LEASE CONTRACT	Portefeuille – Acquisitie	Haalbaarheidsstudie: Bestuderen van de potentiële toegevoegde waarde van een Green Lease Contract met engagementen voor Home Invest Belgium én de huurder	2022
OPVOLGING			
LANGE TERMIJN	Strategisch	Herziening van de lange termijn doelstellingen	3-jaarlijks
KORTE TERMIJN	Strategisch	Evaluatie/rapportering en indien nodig bijsturing van het ESG Programma	Jaarlijks
SENSIBILISATIE/COMMUNICATIE			
ALGEMEEN	Strategisch	Via verschillende kanalen zal Home Invest Belgium de geboekte vooruitgang met betrekking tot haar duurzaamheidsactiviteiten communiceren. Aan het grote publiek zal dit gebeuren via een duurzaamheidsverslag. Aan onze stakeholders zal dit gebeuren via een meer gerichte aanpak: via overleg, enquêtes,	Continu
STAKEHOLDERS	Strategisch	De onderneming is zich bewust van het belang van het onderhouden van nauwe contacten met interne en externe belanghebbenden. Home Invest Belgium zal een stakeholders engagement programma ontwikkelen om de constructieve dialoog met verschillende categorieën van belanghebbenden verder te zetten nodige kanalen voor het melden van gevallen van	2022
	Portefeuille	Niet-naleving, klachten of andere kwesties worden ontwikkeld	2022
MIDDELEN			
GREEN FINANCE FRAMEWORK	Strategisch	Ontwikkeling van een Green Finance Framework ("Kader") ontwikkeld met het oog op het aantrekken van specifieke financiering voor groene activa en vastgoedprojecten die bijdragen tot de duurzaamheidsstrategie	2022

LEXICON

BIM

Building Information Modelling – 3D modelleertech- nologie die verspilling en informatieverlies in elke fase van het bouwproces vermindert en een zeer efficiënt en effectief beheer van faciliteiten en eigendommen mogelijk maakt door integratie met een ERP-systeem.

BMS

Building Management System – Een computergestuurd controlesysteem dat in gebouwen is geïnstalleerd en dat de mechanische en elektrische uitrusting van het gebouw, zoals ventilatie, verlichting, energiesystemen, brandblussystemen en beveiligingssystemen, contro- leert en bewaakt.

BROEIKASGASSEN

Broeikasgassen (BKG) zijn die gasvormige bestanddelen van de atmosfeer, zowel natuurlijke als antropogene, die straling absorberen en uitstralen en verantwoorde- lijk zijn voor het vasthouden van warmte. Deze eigen- schap veroorzaakt het broeikaseffect. De belangrijkste broeikasgassen zijn: Waterdamp (H₂O), Koolstofdioxide (CO₂), Methaan (CH₄), Ozon (O₃), Distikstofoxide (N₂O) en Chloorfluorkoolwaterstoffen (HFK's).

BIOFILIE

De aangeboren neiging van de mens om aansluiting te zoeken bij de natuur.

BREEAM

Building Research Establishment Environmental Assessment Method – Een internationaal gerenom- meerde certificering voor groen bouwen die zich richt op duurzame aspecten van gebouwen en de bouw ervan.

CAFETARIAPLAN

Met een cafetariaplan krijgen medewerkers een budget om zelf een aantal extralegale voordelen te kiezen. Zo krijgen ze de vrijheid om naar eigen behoefte opties te kiezen.

E-PEIL

Een energie-indicator uit de EPB-regelgeving (Energy Performance Building) van België. Het geeft het totale energieverbruik van een gebouw weer in vergelijking met een referentiegebouw. Hij houdt rekening met ver- warming, warm water, koeling, ventilatie en verbruik van hulpapparatuur.

EMBODIED CARBON

Embodied Carbon is de koolstofvoetafdruk van een materiaal. De koolstofvoetafdruk gaat na hoeveel CO₂ vrijkomt in de toeleveringsketen en wordt vaak geme- ten van cradle tot (fabrieks)poort, of van cradle tot (gebruiks)locatie. Embodied Carbon kan ook worden gemeten van cradle-to-grave, dit is de meest volledige berekening en omvat de winning van materialen, het vervoer, de raffinage, de verwerking, de assemblage, het gebruik (van het product) en ten slotte het profiel aan het einde van de levensduur.

EPD

Environmental Product Declaration – Een milieupro- ductverklaring (EPD) is een onafhankelijk geverifieerd en geregistreerd document dat op een geloofwaardige manier transparante en vergelijkbare informatie ver- strekt over de milieueffecten van producten tijdens hun levenscyclus.

ESG

Environment, Social en Governance – Het ESG- concept wordt gebruikt om duurzame prestaties te kwantificeren.

GREEN LEASE CONTRACT

Een duurzaam huurcontract, oftewel een Green Lease, is elk huurcontract dat een duurzaam resultaat tot gevolg heeft. Afspraken over energie, afval en water kunnen hiervan onderdeel uitmaken.

GRESB

Global Real Estate Sustainable Benchmark – een rap- portage- en benchmarktool voor ESG-gerelateerde prestaties, gespecialiseerd in de vastgoedsector.

GRI Standaard

Global Reporting Initiative – Een internationale organi- satie die richtlijnen voor duurzaamheidsverslaggeving opstelt. In een duurzaamheidsverslag communiceert een organisatie publiekelijk over haar economische, milieu- en sociale prestaties.

HOMI App

De applicatie die werd ontwikkeld voor het digitaliseren van het volledige lead-to-lease-proces.

MATERIALITEITSMATRIX

In een materialiteitsmatrix worden de belangen van sta- keholders (externe prioritering) afgezet tegen het belang dat het bedrijf daar zelf aan geeft (interne prioritering).

KPI

Key Performance Indicator – Dit is een kwantificeerbare maatstaf die wordt gebruikt om het succes van een organisatie, project, enz. te evalueren bij het behalen van de prestatiedoelstellingen.

PVM

Persoon met Verminderde Mobiliteit. Mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking worden tot de PVM gerekend, maar ook bijvoorbeeld bejaarden of zwangere vrouwen, ouders met een kindwagen die zich moeilijk kunnen verplaatsen, mensen met een voet in het gips, ...

PROGRAMMA VAN EISEN (PVE)

Het programma van eisen is een geschreven verzameling van eisen en wensen ten aanzien van een mogelijk te ontwerpen product, constructie, aan te schaffen dienst, of anderszins. De bedoeling van een programma van eisen is van tevoren de randvoorwaarden en limieten te definiëren.

SOLUTION CENTER

Het Solution Center is de Single Point of Contact (SPOC) en is 24/7 bereikbaar voor onze (toekomstige) klanten voor vragen i.v.m. technische aangelegenheden of vragen over de huurovereenkomst. Door deze doorgedreven klantenservice garanderen wij een snelle opvolging van alle interventies.

TCO

Total Cost of Ownership – De TCO is de som van alle kosten die gepaard gaan met de aanschaf, het gebruik en het onderhoud van een bepaald bedrijfsmiddel gedurende de levensduur ervan. Het is een financiële analyse die alle huidige en toekomstige kosten van het in bezit nemen van het activum weergeeft.

VN SDG's

Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties – 17 ESG-gerelateerde thema's ontwikkeld door de Verenigde Naties om duurzame doelen te bereiken tegen 2030: het beëindigen van armoede, het beschermen van de planeet en het verzekeren van vrede en welvaart.

WELL

Een internationaal bouwcertificaat gespecialiseerd in Gezondheid & Welzijn van de bewoners.

FASTGOED- 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 2021 voor 90,7% uit residentieel vastgoed.*

VASTGOEDVERSLAG

Vastgoedportefeuille	76
De vastgoedmarkt	90
Verslagen van de vastgoedexperten	95

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Evolutie van de vastgoedportefeuille

Op 31 december 2021 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille van € 725,47 miljoen, tegenover

€ 645,63 miljoen op 31 december 2020, hetzij een toename met 12,4%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE (in k €)	31.12.2021	31.12.2020
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 702,23 m	€ 623,88 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 659,81 m	€ 592,89 m
Projectontwikkelingen	€ 42,42 m	€ 30,99 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 23,23 m	€ 21,75 m
TOTAAL	€ 725,47 m	€ 645,63 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 659,81 miljoen en bestaat uit 50 sites.

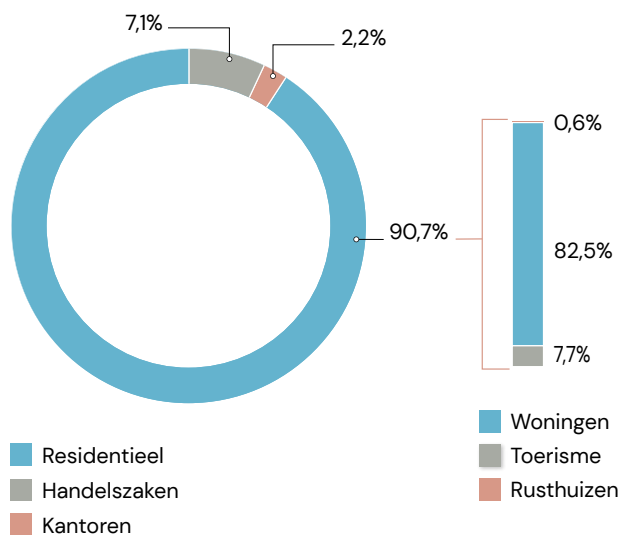
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 31,78 miljoen op 31 december 2021.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement van 4,8%.

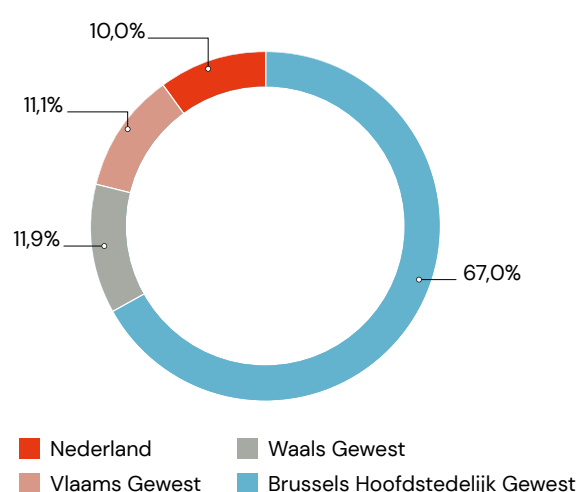
Op 31 december 2021 zijn de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur voor 67,0% gelegen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, 11,9% in het Waalse Gewest, 11,1% in het Vlaamse Gewest en 10,0% in Nederland.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 december 2021 voor 90,7% uit residentieel vastgoed.

VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR – TYPE VASTGOED



VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR – GEOGRAFISCHE SPREIDING



Deelnemingen

Op 31 december 2021 heeft Home Invest Belgium een 50% deelneming in de vennootschap De Haan Vakantiehuizen voor een bedrag van € 23,23 miljoen.

De Haan Vakantiehuizen 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 resterende looptijd van de huurovereenkomst bedraagt nog 17 jaar. De uitbating gebeurt onder de vlag “Center Parcs De Haan”.

Enkele gebouwen in de portefeuille

Louvain-La-Neuve – Stadscentrum

Deze gebouwen vertegenwoordigen 5,2% 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 deze gebouwen is dat ze opgericht werden op gronden die eigendom zijn van de UCL. De GVV heeft nog een opstalrecht tot 2026. Home Invest Belgium zet deze site in de markt onder de merknaam Louv'immo.



Port Zélande

Dit is een vakantiedomein gelegen in Nederland (Ouddorp, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland). Het vertegenwoordigt het grootste vastgoedgeheel van de GVV: 7,7% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Home Invest Belgium heeft in het park 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 12 jaar resterend, 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

Deze site bestaat 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.

Ankerrui

In oktober 2021 verwierf Home Invest Belgium een tweede project in Antwerpen op een absolute toplocatie, op een boogscheut van het Eilandje, een razend populaire buurt in hartje Antwerpen.

Het complex bestaat momenteel uit een kantoorgebouw met een vast huurcontract.

Na afloop van de huurovereenkomst, wil Home Invest Belgium het gebouw omvormen tot een gemengd project met een 30-tal wooneenheden en een commerciële activiteit op het gelijkvloers.



Oss

Eind 2021 verwierf Home Invest Belgium een eerste woonproject in Nederland, een voormalig Karmelietenklooster dat getransformeerd is naar 87 huurwoningen en een commerciële gelijkvloers in de stad Oss, gelegen in de provincie Noord-Brabant. Op deze manier kan Home Invest haar vastgoedportefeuille nog beter spreiden binnen dezelfde duidelijke strategie: investeren in duurzaam en betaalbaar woningvastgoed in markten met een structureel tekort aan kwalitatief aanbod.

Overzicht van de vastgoedportefeuille

Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

Nr	Naam	Jaar ¹	Aantal eenheden	Oppervlakte m ²	Bezettingsgraad % ²
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST					
1.	The Link³ 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 Josef 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	0	0	
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	0	0	
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.	La Toque d'Argent Van Kalckstraat 30-32 Sint-Jans-Molenbeek	1990	1	1 660	
17.	Sippelberg Sippelberglaan 3-5 Sint-Jans-Molenbeek	2003	33	3 290	
18.	The Pulse Célidéestraat 29-33 Sint-Jans-Molenbeek	2018	97	7 874	
19.	Bosquet – Jourdan Bosquetstraat 72 – Jourdanstraat 71 Sint-Gillis	1997	1	75	

¹ Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie.

² 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.

³ 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



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

Nr	Naam	Jaar ¹	Aantal eenheden	Oppervlakte m ²	Bezettingsgraad % ²
20.	Jourdan 85 Jourdanstraat 85 Sint-Gillis	2010	24	2 430	
21.	Lambermont Lambermontlaan 210-222 – Desenfansstraat 13-15 Schaarbeek	2008	131	14 107	
22.	Les Érables Calabriëlaan 30-32 Sint-Lambrechts-Woluwe	2001	24	2 201	
23.	The Horizon Arianelaan 4 Sint-Lambrechts-Woluwe	2016	165	10 439	
24.	The Inside Marcel Thirylaan 202-206 Sint-Lambrechts-Woluwe	2017	96	7 872	
25.	Mélopée Mélopéestraat 36 Sint-Jans-Molenbeek	1961	1	220	
26.	The Factory Ferdinand Brunfaut 21-25-27-31 & Finstraat 8-10 Sint-Jans-Molenbeek	2020	98	8 846	
27.	Liberty's Vriendschapsplein 7-8 Oudergem	2017	40	3 391	
28.	The Felicity Meyers-Hennastraat 5-7-9-11-13-15-17 Laken	2021	48	4 868	
29.	Montgomery Tervurenlaan 149 Sint-Pieters-Woluwe	2006	34	2 193	
30.	Ambiorix Ambiorixplein 28 Brussel	1995	64	3 562	
31.	Régent Regentlaan 58 Brussel	2011	47	2 843	
32.	Grand Place Schildknaapstraat 57 Brussel	2006	42	2 515	
33.	Théodor Tilmontstraat 22 Brussel	1976	2	5 080	
TOTAAL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST			1 465	124 793	90,2%
VLAAMS GEWEST					
34.	City Gardens Petermannenstraat 2A-2B – Ridderstraat 112-120 Leuven	2010	140	8 409	
35.	Gent Zuid Woodrow Wilsonplein 4 Gent	2000	18	2 346	
36.	Scheldevleugel Remparden 12 Oudenaarde	1980	96	5 746	
37.	The Crow-n Koningin Astridlaan 278 Kraainem	2019	45	4 490	
38.	Ankerrui Ankerrui 9 Antwerpen	1960	1	4 930	
TOTAAL VLAAMS GEWEST			300	25 921	93,6%

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

Nr	Naam	Jaar ¹	Aantal eenheden	Oppervlakte m ²	Bezettingsgraad % ²
WAALS GEWEST					
39.	Clos Saint-Géry Rue de Tournai 4 Ghlin	2015	20	4 140	
40.	Quai de Compiègne Quai de Compiègne 55 Huy	1971	1	2 479	
41.	L'Angelot (appartementen) Rue de la Monnaie 4-14 Namen	1995	51	3 599	
	L'Angelot (handelszaken) Rue de la Monnaie 4-14 Namen	2002	9	2 089	
42.	Mont-Saint-Martin Mont Saint-Martin 1 Luik	1988	6	335	
43.	Saint-Hubert 4 Rue Saint-Hubert 4 Luik	1988	14	910	
44.	Saint-Hubert 51 Rue Saint-Hubert 51 Luik	1988	4	360	
45.	Le Mosan Rue Léopold 2-8 Luik	1988	33	2 473	
46.	Louvain-la-Neuve CV9 Hoek Rue des Wallons en Grand Rue Louvain-la-Neuve	1977	16	7 091	
47.	Louvain-la-Neuve CV10&18 Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora Louvain-la-Neuve	1977	176	16 827	
48.	Colombus Rue de l'Orjo 52-56 Jambes	2007	51	3 740	
TOTAAL WAALS GEWEST			381	44 725	90,9%
NEDERLAND					
49.	Port Zélande Center Park Port Zélande Ouddorp (Nederland)	2016	288	20 533	
50.	Oss Verdijkstraat 87 Oss (Nederland)	2021	88	3 129	
TOTAAL NEDERLAND			376	23 617	100,0%
ALGEMEEN TOTAAL BELGIË EN NEDERLAND			2 522	219 056	91,5%

Ontwikkelingsprojecten

Nr	Naam	Opleverings- datum	Eenheden	Totaal verwachte investering	Resterende CAPEX
51.	The Fairview Marcel Thirylaan 204 Sint-Lambrechts-Woluwe	2022	42	€ 12 m	€ 4 m
52.	City Dox Nieuwemolenstraat Anderlecht	2024	171	€ 50 m	€ 40 m
53.	Niefhout Gulden Sporenlei 33-37 Turnhout	2023	92	€ 15 m	€ 10 m
54.	Samberstraat Samberstraat 8 Antwerpen	2023	38	€ 11 m	€ 9 m
TOTAAL VERGUND			343	€ 88 m	€ 63 m
55.	Jourdan 95 (nog niet vergund) Jourdanstraat 89-103 Brussel				

Informatie over de geconsolideerde vastgoedportefeuille

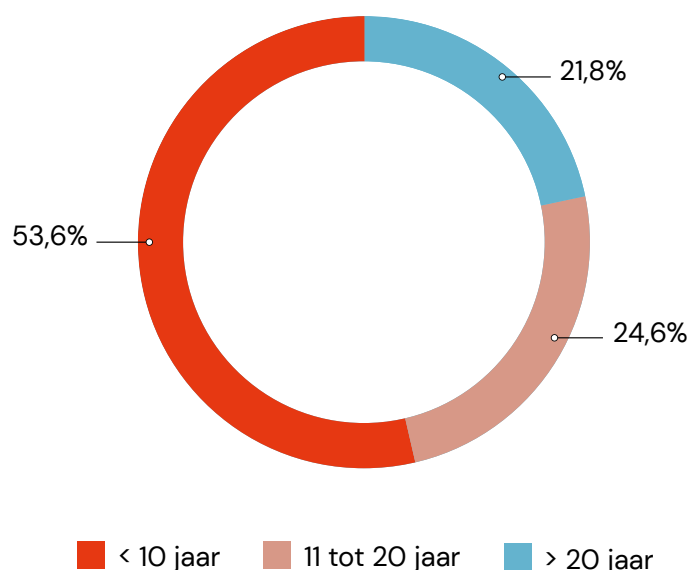
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	Reële waarde	Verzekerde waarde	Contractuele huren op jaarbasis	Contractuele huren + Geschatte huurwaarde op leegstaande ruimtes	Totale geschatte huurwaarde
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	€ 442,36 m	€ 224,99 m	€ 17,09 m	€ 18,54 m	€ 18,84 m
Vlaams Gewest	€ 73,13 m	€ 46,91 m	€ 3,25 m	€ 3,46 m	€ 3,53 m
Waals Gewest	€ 78,26 m	€ 64,78 m	€ 5,45 m	€ 6,20 m	€ 5,74 m
Nederland	€ 66,06 m	€ 14,00 m	€ 3,68 m	€ 3,68 m	€ 3,68 m
TOTAAL	€ 659,81 m	€ 350,68 m	€ 29,46 m	€ 31,89 m	€ 31,79 m

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 2021
 (% VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR)



De portefeuille telt 2 huurders waarvan de huur op jaarbasis op 31 december 2021 meer dan € 1,0 miljoen bedraagt. De grootste huurders zijn Center Parcs Netherlands met jaarlijkse contractuele huren van 2,9 miljoen (10,0% van de contractuele huren), gevolgd door Beapart met in totaal € 1,9 miljoen (6,6% van de contractuele huren).

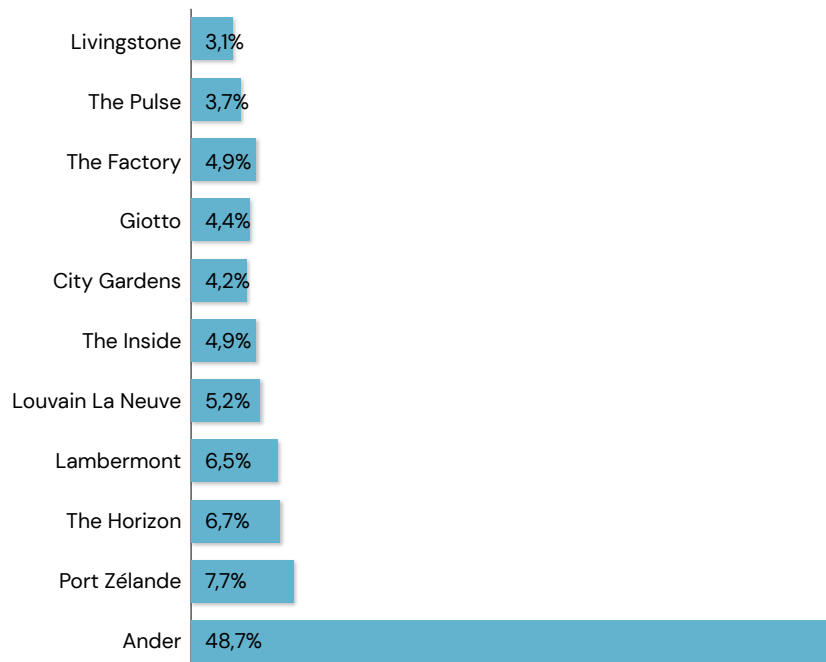
De toepasselijke regelgeving verplicht GVV's om hun risico's te spreiden. Zo mag Home Invest Belgium niet meer dan 20% van haar activa beleggen in eenzelfde activageheel.

Aangezien de grootste site niet meer vertegenwoordigt dan 7,7% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, is de diversificatie verzekerd. De grootste tien sites vertegenwoordigen 51,3% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

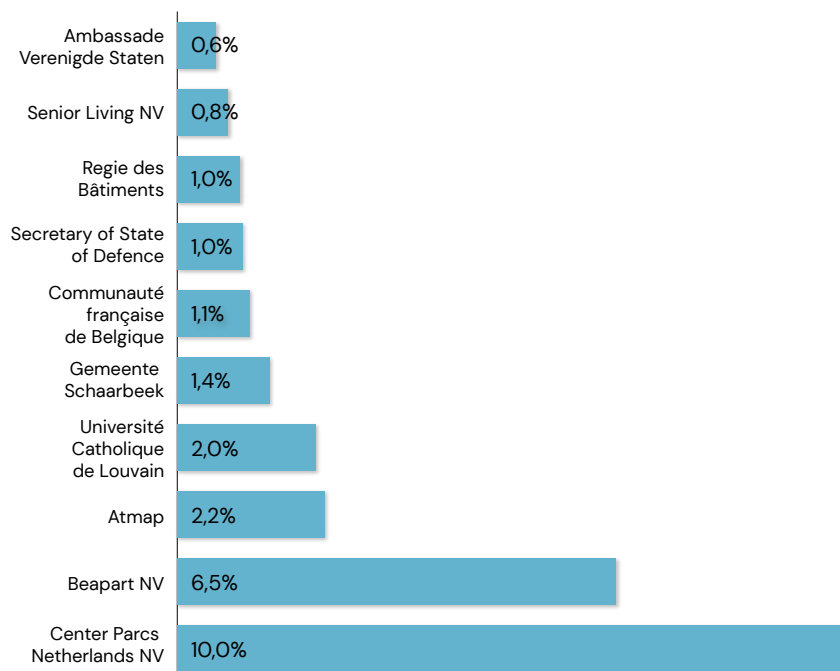
Resterende duur van de huurovereenkomsten

Bij afsluiting van het boekjaar bedraagt de resterende duur van de huurcontracten 3,2 jaar tot de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

SPREIDING PER GEBOUW OP 31 DECEMBER 2021 (% VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR)



DE BELANGRIJKSTE HUURDERS OP 31 DECEMBER 2021 (% VAN DE CONTRACTUELE HUREN VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR)



Bezettingsgraad

Home Invest Belgium zag in 2021 de residentiële huurmarkt versnellen met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen in de regio's waarin zij actief is. Dit resulteerde in een record bezettingsgraad. De gemiddelde

bezettingsgraad¹ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is gestegen naar 97,2% in 2021 (ten opzichte van 94,3% in 2020).

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. De bezettingsgraad wordt berekend met uitsluiting van (i) de gebouwen in renovatie, (ii) de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering en (iii) de gebouwen in verkoop.

DE VASTGOEDMARKT

De markt van het residentieel vastgoed

De gezondheids crisis heeft geen invloed op de demografische groei, die in 2030 zeer sterk zal blijven.

Volgens de laatste demografische vooruitzichten van het Federaal Planbureau heeft de COVID-19-crisis geen invloed op de demografische vooruitzichten op lange termijn voor België. Hoewel de oversterfte in 2020 hoger was, wordt het jaar 2021 niet beïnvloed, ondanks het voortbestaan van de pandemie. Op lange termijn zal de levensverwachting van mannen en vrouwen trouwens blijven toenemen, en in 2070 respectievelijk 88 en 90 jaar bedragen (tegenover 79 en 84 jaar in 2020).

Op 1 januari 2022 telde de Belgische bevolking ongeveer 11.579.000 inwoners tegenover 11.521.000 een jaar eerder, wat neerkomt op een toename van ongeveer 0,51% in één jaar. De demografische groei was zwakker in 2021 door de pandemie (0,25%) maar de trend voor 2022 is opnieuw opwaarts. Op middellange termijn zou de groei echter rond de 0,4% per jaar blijven hangen, een percentage dat ietwat lager ligt in vergelijking met de periode 2013–2016 toen de groei 1% per jaar bedroeg.

Tegen 2030 zou de Belgische bevolking 11.915.399 inwoners tellen, wat neerkomt op een toename van 2,9% ten aanzien van 2022, een lichte neerwaartse herziening ten aanzien van de vorige demografische vooruitzichten.

In absolute waarden, tussen 2022 en 2030:

- De Brusselse bevolking zou met 29.700 inwoners moeten toenemen tot 1.257.000 inwoners.
- Vlaanderen zou 6.929.000 inwoners op zijn gebied moeten registreren, wat neerkomt op een toename van ongeveer 237.000 personen.
- De Waalse bevolking zou 3.728.000 inwoners tellen, wat neerkomt op een toename van ongeveer 68.000 personen (tegenover 118.000 bij de vorige demografische verwachtingen).

Ondanks de COVID-19-crisis wordt de vergrijzing van de bevolking trouwens bevestigd. Die zou zich kunnen voortzetten voor de hele periode van de demografische voorspelling voor de drie regio's. Het percentage mensen van 67 jaar en ouder bedraagt momenteel 17,2% van de totale bevolking en zou 20% moeten bedragen

in 2030 (en 25% in 2070). Brussel heeft de jongste bevolking van België met 12% van de bevolking ouder dan 67 jaar.

Deze demografische groei gaat ook gepaard met een verandering van levensstijl die gevolgen heeft voor het aantal bijkomende huishoudens dat elk jaar wordt verwacht. Het uiteenvallen van gezinnen, de opkomst van nieuwe levensstijlen zoals meergezinswoningen en coliving zouden in de komende jaren kunnen leiden tot een herschikking van het landschap van het residentiële vastgoed.

Op Belgische schaal zou het totale aantal huishoudens stijgen van 5.059.000 op 1 januari 2022 tot 5.297.000 in 2030, wat neerkomt op een toename van 4,7% over de periode. In absolute cijfers betekent dat bijna 238.000 extra huishoudens, en in theorie evenveel extra woningen, en dus meer dan 25.000 woningen per jaar die nodig zijn.

De verschillen tussen Brussel en de twee andere regio's zijn vrij groot:

- In Brussel zal het aantal huishoudens naar verwachting stijgen van 563.000 tot 579.000 eenheden, wat neerkomt op een toename van 2,84% of 0,3% per jaar tegen 2030. De groei is echter veel minder sterk vanaf 2026.
- In Vlaanderen en Wallonië zijn de trends vergelijkbaar, het totale aantal gezinnen van deze twee regio's zou toenemen met ongeveer 0,6% per jaar tegen 2030. In Vlaanderen zouden er meer dan 3.033.000 huishoudens zijn in 2030 (+ 148.000) terwijl er ongeveer 1.687.000 zouden zijn in Wallonië (+ 72.800).

De COVID-crisis heeft grote gevolgen gehad voor de economie. Op middellange termijn wordt een stabilisatie verwacht.

De COVID-19-crisis heeft geleid tot een sterke economische recessie in België in 2020, met een daling van het bbp met meer dan 6%. De situatie is positief voor 2021 met een vrij sterke groei van het bbp, een beperkte impact op de werkloosheidsgraad en een hoog niveau van de vertrouwensindex. Op middellange termijn zou de groei van de economie een stabiel niveau bereiken van 2% per jaar.

Wat wel zorgwekkend is, is de inflatie die zou oplopen tot meer dan 4% in 2022, in het bijzonder door de aanzienlijke stijging van de energie- en grondstofprijzen. Dit zou een negatief effect kunnen hebben op de competitiviteit van ons land in de komende maanden. De recente spanningen in Oekraïne zouden die hoge inflatie kunnen verlengen. Er moet echter worden op gewezen dat de inflatie in theorie zou moeten terugkeren naar een niveau van ongeveer 2% per jaar op middellange termijn.

Op korte termijn is het niet uitgesloten dat de rente opnieuw lichtjes zal stijgen in een poging om de inflatie te vertragen. Een stijging van de rentevoeten zou immers de consumptie beperken en zou door een domino-effect de inflatie dus kunnen vertragen. Op middellange termijn zou deze renteverhoging echter slechts tijdelijk moeten zijn om het economisch herstel en de consumptie te stimuleren, met een positief effect op de vastgoedmarkt en de woningmarkt.

Voor kopers zijn de vastgoedprijzen blijven stijgen in 2021.

Methodologische opmerking: onze informatiebron voor het bepalen van de vastgoedprijzen bij aankoop is de FOD Economie via zijn statistisch platform www.statbel.fgov.be. De statistieken van de vastgoedprijzen zijn gebaseerd op alle vastgoedtransacties waarop er registratierechten moesten worden betaald. De gegevens zijn afkomstig van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën.

Het is belangrijk om te specificeren dat de cijfers vanaf 2015 worden beschouwd als voorlopig, en dat doet de vraag rijzen in hoeverre deze cijfers kloppen. Er worden immers aanzienlijke verschillen vastgesteld tussen de cijfers afkomstig van de barometer van de notarissen en de cijfers die werden gepubliceerd op de website van de FOD Economie.

Er moet ook worden op gewezen dat de FOD Economie ervoor heeft gekozen om de cijfers in absolute waarden te presenteren aan de hand van mediaanprijzen. Deze mediaanprijzen omvatten zowel aankopen voor nieuwe als voor tweedehands eigendommen.

Volgens de laatste beschikbare statistieken van het Nationaal Instituut voor de Statistiek (die enkel betrekking hebben op de eerste drie kwartalen van het jaar 2021) vertonen de prijzen voor België een opwaartse trend in de verschillende marktsegmenten, en dit voor het hele Belgische grondgebied.

In België bedraagt de prijs van een eengezinswoning (gesloten of open type) ongeveer 261.000 euro, een stijging van 8% in vergelijking met 2020. In 2020 bedroeg de mediaanprijs voor een huis 240.000 euro.

De toename van de prijzen voor een eengezinswoning zou in Brussel 3,5% bedragen. De toename zou ongeveer 8,2% bedragen in Vlaanderen en 5,1% in Wallonië. Wallonië blijft de goedkoopste regio van het land (mediaanprijs voor een huis bedraagt ongeveer 163.000 euro), Brussel de duurste (mediaanprijs van 450.000 euro), en Vlaanderen ligt daar tussenin met 265.000 euro.

Volgens de FOD Economie bedroeg de gemiddelde prijs voor een appartement 216.000 euro in 2021, een stijging van 6,4% in België, een grotere stijging dus dan voor woonhuizen. De regionale verschillen bedragen +3,8% in Wallonië, +6,2% in Vlaanderen en +6,6% in Brussel. De mediaanprijzen schommelen tussen 162.000 euro in Wallonië en 242.000 euro in Brussel. In Vlaanderen bedraagt de mediaanprijs 220.000 euro.

In Brussel zijn de prijzen op de markt van de nieuwbouwwoningen alsmaar hoger

De markt van de nieuwbouwwoningen zit nog steeds in de lift bij projectontwikkelaars en kopers, zowel in heel België als in Brussel. Het lijkt er ook op dat institutionele beleggers na de gezondheidscrisis steeds meer belangstelling hebben voor de woningmarkt, omdat zij op zoek zijn naar rendement en een zeker inkomen.

Voorals in Brussel hebben de veroudering van de huidige gebouwen, de hogere vereiste energieprestatienormen en de sterke demografische groei geleid tot een zeker gebrek aan belangstelling voor zogenaamde 'tweedehands' woningen die vaak energie-intensief en duurder zijn om te renoveren. Er is een toenemende bereidheid om nieuwe projecten te ontwikkelen.

Het blijkt echter dat de prijsverschillen tussen tweedehandse en nieuwe woningen vaak een rem vormen voor een bevolking die vooral bestaat uit huishoudens met gemiddelde inkomens.

Het is dan ook begrijpelijk dat projectontwikkelaars alsmaar kleinere woningen willen bouwen in Brussel (terwijl ze relatief groot blijven in vergelijking met de Europese praktijk).

De gemiddelde prijzen blijven stijgen in 2020, en zullen vlot minstens boven de € 3.000/m² gaan, waardoor de wanverhouding tussen de aangeboden woningen en de inkomens van de bevolking nog wordt versterkt.

In de meest gewilde en best gelegen buurten bedragen de gemiddelde prijzen gemakkelijk € 4.000/m² bij aankoop, terwijl de meest luxueuze projecten of de projecten in de duurste buurten van de regio vaak starten aan meer dan € 4.500/m².

De investeringsmarkt wordt alsmat actiever en trekt ook buitenlandse investeerders aan.

Ook blokverkopen komen alsmat vaker voor. COVID-19 heeft nationale en internationale investeerders geher-oriënteerd naar nieuwe categorieën activa. Zij nemen enigszins afstand van kantoren en handelszaken om zich te concentreren op de logistiek en vooral op de woningmarkt. België is geen uitzondering, ook al concentreren de investeerders en dan vooral de internationale investeerders, zich nog maar uitsluitend op Brussel en Antwerpen.

De laatste in België geregistreerde investeringstransacties wijzen op een krimp van de opbrengsten. De laatste transacties werden geregistreerd aan ongeveer 4,5% (met name City Dockx) en zelfs 4,1% voor de aankoop van het project Media Park Viridis door Patrizia voor 59 miljoen euro (project met retail en een nog te bouwen gebouw en momenteel leeg).

Er moet echter worden op gewezen dat de zogenaamde prime rates de voorbije maanden zijn gedaald en momenteel rond de 3,5% bedragen of zelfs iets minder voor de allerbeste locaties.

Korte toelichting over de huurmarkt.

Methodologische opmerking: in tegenstelling tot de aankoopmarkt, waarvoor de informatie door Statbel wordt gecentraliseerd, is het moeilijk (of zelfs onmogelijk) om momenteel over gecentraliseerde statistieken te beschikken met betrekking tot de huurmarkt.

De verhouding eigenaar – huurder in België bedraagt 72% – 28%, wat in grote lijnen overeenkomt met het Europese gemiddelde (70% – 30%).

In Brussel is de verhouding totaal anders, want volgens het Observatiecentrum van de Huurprijzen gepubliceerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (de laatste gepubliceerde cijfers dateren van 2018), zou het percentage eigenaars ongeveer 40% bedragen. Het percentage huurders bij de Brusselse bevolking zou dus rond de 60% bedragen. Dit kan met name worden verklaard door de hogere aankoopkosten en door een sterkere aanwezigheid van expats, waardoor de bevolking hier logischerwijze meer huurt. En die tendens van meer huurders zou zich de komende jaren verder doorzetten. Volgens sommige voorspellingen zouden er tegen 2040 nog maar 35% eigenaars zijn in Brussel.

Op nationaal niveau blijkt uit de laatste cijfers die werden ingezameld met betrekking tot de huurmarkt dat Brussel de duurste stad is met een huurniveau dat rond de 13.0 euro/m²/maand zou bedragen. Antwerpen en Gent volgen met huurniveaus van respectievelijk 11.7 euro en 10.0 euro/m²/maand.

Specifiek op de Brusselse markt, zouden volgens de laatste cijfers van het Observatiecentrum van de Huurprijzen, de gemiddelde huurprijzen (voor nieuw-bouwwoningen en tweedehands woningen, zowel voor eengezinswoningen als voor appartementen) rond de € 739/maand bedragen in 2018 tegenover € 723/maand in 2015. De huurprijs bedroeg € 601/maand in 2004.

Dit gemiddelde huurniveau hangt uiteraard af van de intrinsieke kenmerken van de woning, van de oppervlakte, van de kwaliteit, van de ligging, van het aantal kamers en/of badkamers, en van de milieuprestaties. Zo bedraagt de gemiddelde huurprijs bijvoorbeeld € 520 voor een studio, tot € 1.071 voor een huis.

Het Observatiecentrum van de Huurprijzen wijst op de geleidelijke loskoppeling die in Brussel wordt vastgesteld van de huurprijzen en de gezondheidsindex. Zo blijkt dat de huurprijzen sterker zijn gestegen dan de gezondheidsindex tijdens de geanalyseerde periode, vooral tijdens de jaren 2008 tot 2013. Een interessant element om te noteren is het feit dat de stijging van de huurprijzen slechts het resultaat is van de indexering sinds 2013. In zijn editie van 2018 toont het Observatiecentrum van de Huurprijzen dat op basis van een maximum maandinkomen van € 2.400 en in de veronderstelling dat de huurprijs niet meer mag bedragen dan 30% van het totale budget, slechts 50% van het huuraanbod toegankelijk is voor de bevolking.

Duurzaamheid staat bovenaan het lijstje van toekomstige bekommernissen op de woningmarkt.

Het bestaande aanbod op de woningmarkt is vrij heterogeen in de verschillende regio's van het land. Over het algemeen werd een groot deel van het aanbod gebouwd voor 1981. Er zijn echter aanzienlijke regionale verschillen. Ongeveer 20% van het Waalse woningaanbod dateert van na 1981, in Vlaanderen bedraagt dat percentage ongeveer 30%. In Brussel werd daarentegen slechts 6% van het aanbod gebouwd na 1981. Gezien de nieuwe en strengere milieunormen, is het dus een echte uitdaging om die woningen te renoveren, vooral in Brussel.

Het woningaanbod aanpassen zal tijd vergen. Volgens de laatste beschikbare cijfers, zouden er momenteel ongeveer 27.000 nieuwe wooneenheden in aanbouw zijn en zouden er nog eens 30.000 in de pipeline zitten om de komende jaren te leveren.

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 pre-contractuele 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 en Cushman & Wakefield Netherlands.

VASTGOEDBELEGGINGEN	TOTAAL	BELGIË	NEDERLAND
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 659,81 m	€ 593,75 m	€ 66,06 m
Projectontwikkelingen	€ 42,42 m	€ 42,42 m	
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	€ 702,23 m	€ 636,18 m	€ 66,06 m

Materiële onzekerheidsclausule

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

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 2021.

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd volgens de methode van actualisatie van de huur-opbrengsten 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 2021 € 652,73 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 2021 € 636,18 miljoen.

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN (IN BELGIË)	TOTAAL	CUSHMAN & WAKEFIELD	CBRE VALUATION SERVICES	WAARDERING AAN KOSTPRIJS
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 593,75 m	€ 427,56 m	€ 166,20 m	
Projectontwikkelingen	€ 42,42 m	€ 26,57 m	€ 7,15 m	€ 8,71 m
TOTAAL	€ 636,18 m	€ 454,13 m	€ 173,34 m	€ 8,71 m

Cushman & Wakefield

Emeric Inghels MRICS
Partner
Valuation & Advisory

CBRE Valuation Services

Pieter Paepen MRICS
Senior Director
Valuation & Advisory Services

Portefeuille in Nederland

Home Invest Belgium heeft in 2021 haar eerste acquisitie van een woonproject in Nederland afgerond, een voormalig Karmelietenklooster dat getransformeerd is naar 87 huurwoningen en een commerciële gelijkvloers in de stad Oss, gelegen in de provincie Noord-Brabant.

Op deze manier breidt Home Invest haar vastgoedportefeuille in Nederland uit. De portefeuille omvat reeds sinds december 2016 een vakantiepark, bestaande uit 241 cottages van Center Parcs Port Zélande, gelegen in Ouddorp, Nederland. De perimeter is uitgebreid tot 248 cottages en 40 appartementen ten gevolge van de aankoop door Home Invest Belgium van extra eenheden in 2017.

De waarderingen van beide perimeters 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).

De 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.

Deze informatie en gegevens zijn verwerkt in de waardering. De gegevens zijn niet op onafhankelijke wijze gecontroleerd en zijn derhalve als volledig en waarheidsgetrouw beschouwd.

De taxateurs 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 de opdracht is verondersteld dat de gebouwen en installeringen in goede

staat verkeren en dat deze voldoen aan de lokale wetgeving.

Derhalve zijn de conclusies van de 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.

De waardering houdt rekening met de huidige lokale belastingen die van toepassing zijn op de directe verkoop van vastgoed. Het huidige overdrachtsbelastingtarief voor woningen bedraagt 8,0%. 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 opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de Investeringswaarde van het geconsolideerde vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium in Nederland op 31 december 2021 € 71,34 miljoen bedraagt.

De verkoopwaarde van het geconsolideerde vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium in Nederland, welke overeenstemt met de Reële Waarde ("Fair Value") in de zin van de IAS/IFRS normen, bedraagt op 31 december 2021 € 66,06 miljoen.

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN (IN NEDERLAND)	TOTAAL	BNP PARIBAS	CUSHMAN & WAKEFIELD
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 66,06 m	€ 50,66 m	€ 15,40 m
TOTAAL	€ 66,06 m	€ 50,66 m	€ 15,40 m

BNP Paribas Real Estate Valuation France
Jean-Claude Dubois
Voorzitter

Cushman & Wakefield Netherlands
J.N. Brantsma MSc MSRE MRICS RT
Partner
Valuation & Advisory The Netherlands

HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

Jourdan 95, Brussel

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 22 jaar.

Bovendien biedt het strikte reglementaire kader waarin de GVV opereert een beheersing van de risico's en een voordelig fiscaal stelsel.

€5,31

Bruto uitkering
per aandeel

€115,50

Beurskoers op
31 december 2021

€403
miljoen

Beurskapitalisatie op
31 december 2021

HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

Het aandeel op de beurs	100
Rendement voor de aandeelhouders	102
Aandeelhoudersstructuur	103

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 2021 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 122,0 (ten opzichte van € 115,50 op 31 december 2020).

De liquiditeit van het aandeel is gedaald tot een gemiddeld dagelijks volume van 1.062 aandelen in 2021 (tegenover 1.282 aandelen in 2020).

Evolutie van het aandeel 2015-2021

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Beurskoers (in €)							
Hoogste koers	€ 122,00	€ 125,00	€ 119,00	€ 94,00	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50
Laagste koers	€ 123,00	€ 92,00	€ 91,60	€ 83,20	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95
Op de laatste dag van het boekjaar	€ 109,00	€ 115,50	€ 114,00	€ 91,40	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59
Gemiddelde koers	€ 117,47	€ 113,54	€ 102,95	€ 87,96	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58
Uitkering aan de aandeelhouders (in €)							
Bruto uitkering	€ 5,31	€ 4,95	€ 4,85	€ 4,75	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00
Bruto rendement ¹	4,35%	4,29%	4,25%	5,20%	5,07%	4,49%	4,32%
Volume							
Gemiddeld dagelijks volume	1.062	1.282	1.223	1.202	779	1.747	1.058
Jaarlijks volume	274.046	330.681	313.180	306.477	198.650	191.851	270.860
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							
	€ 403 miljoen	€ 381 miljoen	€ 302 miljoen	€ 293 miljoen	€ 311 miljoen	€ 293 miljoen	€ 269 miljoen
Free float ²	54,37%	54,37%	54,37%	50,19%	50,19%	52,54%	49,21%
Omloopsnelheid ³	15,27%	18,43%	17,46%	18,50%	11,99%	11,55%	17,41%

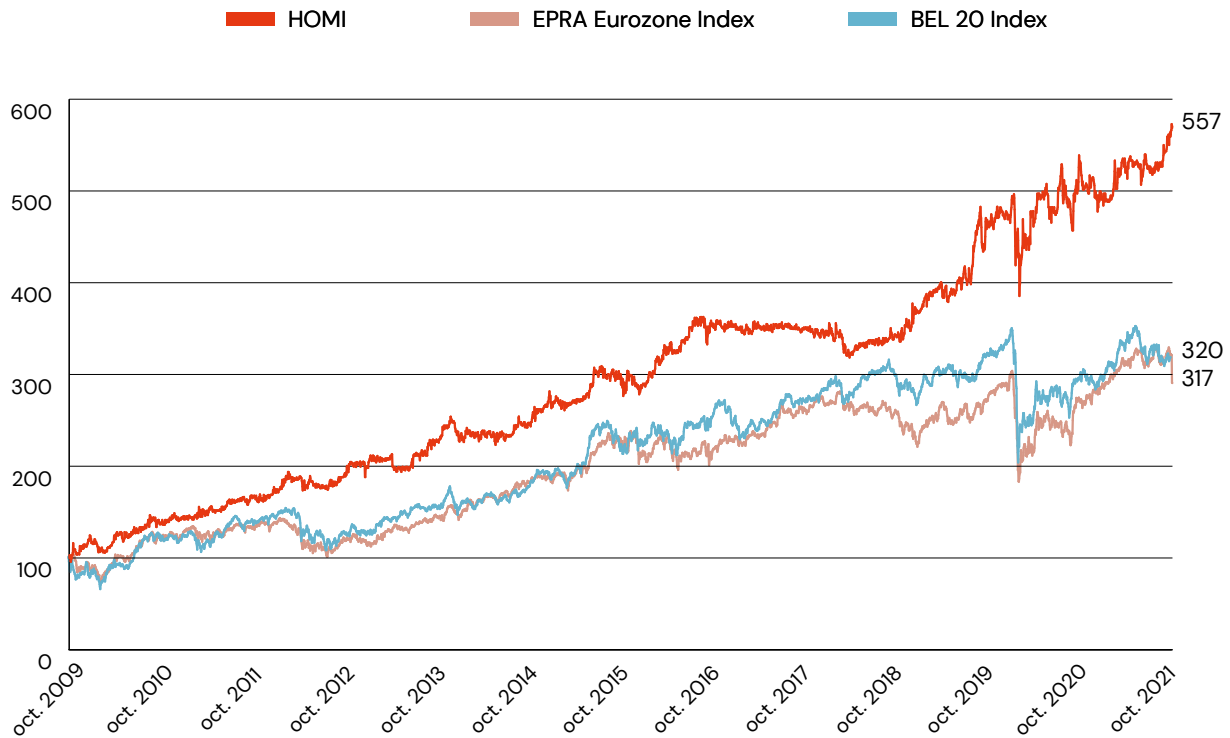
¹ Bruto rendement = (Bruto uitkering) / (Beurskoers op de laatste noteringsdag van het boekjaar).

² 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].

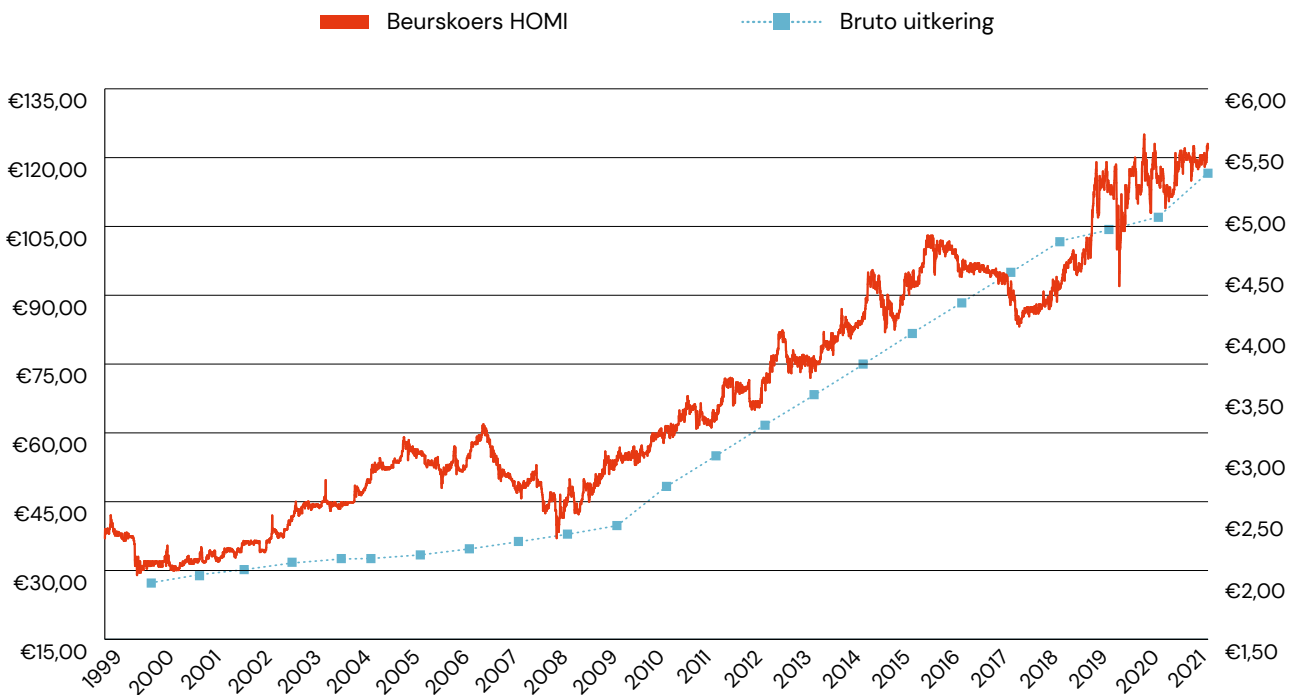
³ Omloopsnelheid = (Jaarlijks volume) / (Aantal aandelen beschouwd als free float).

Evolutie van de beurskoers sinds de beursintroductie

TOTAL RETURN VAN HOME INVEST BELGIUM TEN OPZICHTE VAN DE BEL20 EN DE EPRA EUROZONE INDEX



EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN DE BRUTO UITKERING



RENDEMENT VOOR DE AANDEELHOUDERS

Rendement

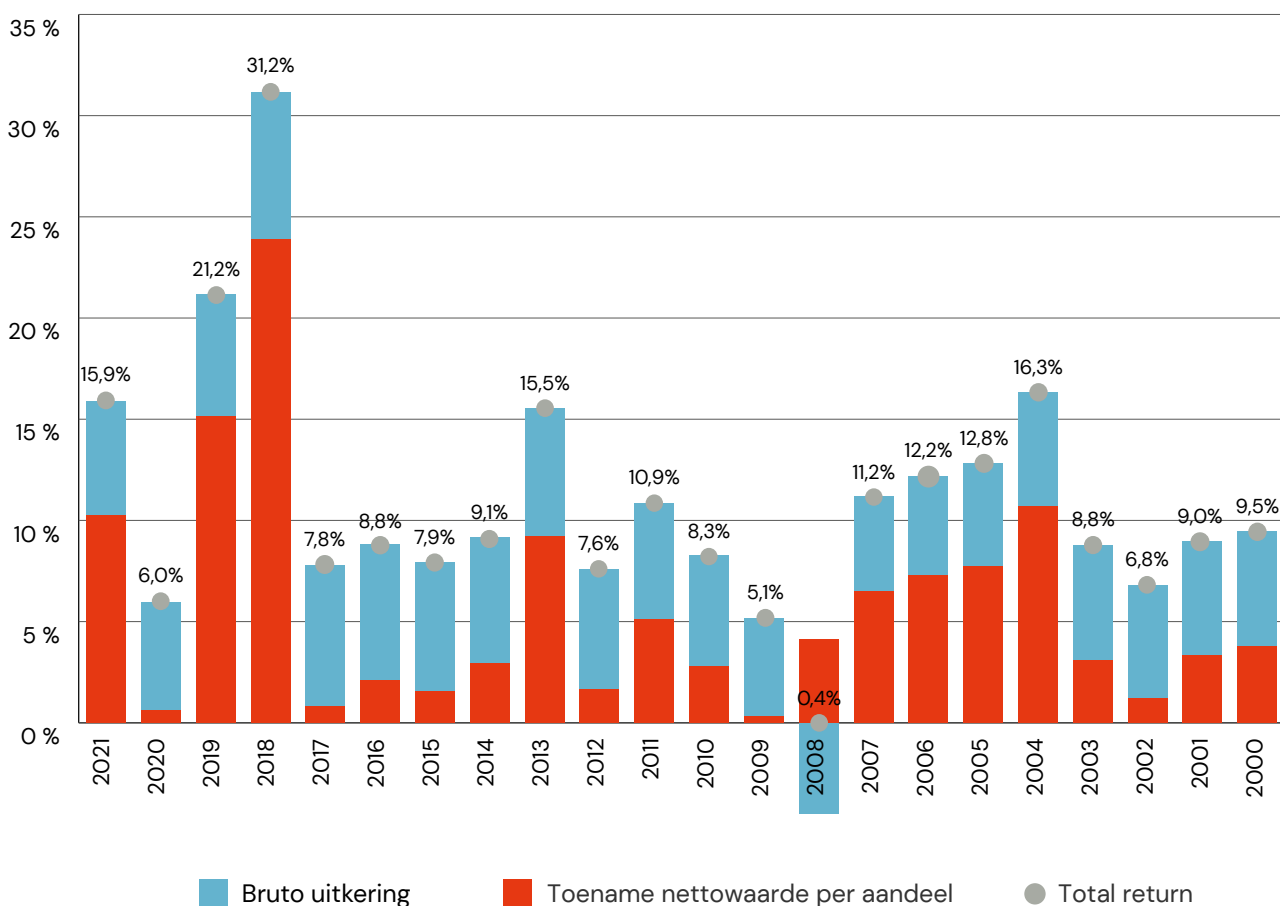
Het rendement op een belegging wordt gemeten op basis van (i) het onmiddellijke rendement dat uit de belegging gehaald wordt in de vorm van uitkeringen aan de aandeelhouders en (ii) de toename van de nettowaarde per aandeel die deze belegging op lange termijn oplevert. De optelsom van deze twee componenten 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 uitkeringen herbelegd heeft in aandelen van Home Invest Belgium bedraagt het interne rendementspercentage ("IRR" of "Internal Rate of Return") 10,3%, berekend over een periode van 22 jaar.

De nettowaarde per aandeel is in dezelfde periode toegenomen met 199,6% (bijna verdrievoudigd), hetzij een gemiddelde stijging op jaarbasis van 5,1%.

JAARLIJKSE TOTAL RETURN SINDS IPO



Total return (€)	Nettowaarde per aandeel (exclusief slotdividend)	Toename van de nettowaarde per aandeel	Bruto uitkering per aandeel	Total return per aandeel ⁴	Total return per aandeel (in %) ⁵
2021	€ 103,25	€ 9,59	€ 5,31	€ 14,90	15,91%
2020	€ 93,66	€ 0,60	€ 4,95	€ 5,55	5,96%
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%

PROGRAMMA INKOOP EIGEN AANDELEN

Op 9 december 2021 heeft Home Invest Belgium NV aangekondigd aan dat het zal starten met een programma voor de inkoop van eigen aandelen. Dat programma kadert binnen de machtiging toegekend door de buitengewone algemene vergadering van 5 mei 2020 aan de raad van bestuur.

Het maximum aantal aandelen dat Home Invest Belgium zal terugkopen in het kader van dit programma is beperkt tot 16.000. Het maximumbedrag dat voor het terugkoopprogramma zal worden uitgetrokken is €2.000.000. Voor verdere informatie met betrekking tot dit programma wordt verwezen naar het beheersverslag.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders⁶ 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 2021, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten ⁷	880.965	26,7%
AXA Belgium NV ⁸	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%

⁴ Total return per aandeel = (Bruto uitkering voor het boekjaar) + (Toename van de nettowaarde per aandeel).

⁵ Total return per aandeel (%) = (Total return per aandeel) / (Nettowaarde per aandeel bij de start van het boekjaar).

⁶ Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Transparantiewet van 2 mei 2007.

⁷ Stavos Real Estate BV wordt voor 100% gecontroleerd door de maatschap BMVO 2014. De maatschap BMVO 2014 wordt voor 100% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos. Stichting Administratiekantoor Stavos wordt voor 100% gecontroleerd door Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten. Cocky NV wordt voor 100% gecontroleerd door BMVO 2014. V.O.P. NV wordt voor 100% gecontroleerd door Stavos Real Estate BV. Sippelberg wordt voor 100% gecontroleerd door VOP NV.

⁸ AXA Belgium SA is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium SA zelf een dochteronderneming van AXA NV.

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 remuneratieverslag werd goedgekeurd op de raad van bestuur van 29 maart 2022 en zal voorgelegd worden aan de jaarlijkse algemene vergadering van 3 mei 2022 en, indien goedgekeurd, van toepassing zijn op de remuneratie van bestuurders en leden van de effectieve leiding voor 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 de effectieve leiding (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.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Deugdelijk Bestuur	105
Remuneratieverslag	115
Regelgeving en procedures	122

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.

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

RISICOBEEHEERFUNCTIE

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 2021 bedroeg € 12.388,22 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 performantie-indicatoren (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 uitgebreider 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 31/12/2021 9 bestuurders, zijnde 5 onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders, 3 niet-uitvoerende bestuurders en de CEO als uitvoerend bestuurder.

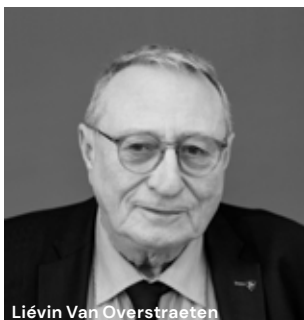
Overeenkomstig artikel 14 § 1, lid 2 van de GVV-wet, moeten de leden van de raad van bestuur permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken. De leden van de raad van bestuur moeten natuurlijke personen zijn.

De raad van bestuur telt vijf 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 ($9/3 = 3$).

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".



Liévin Van Overstraeten



Sven Janssens



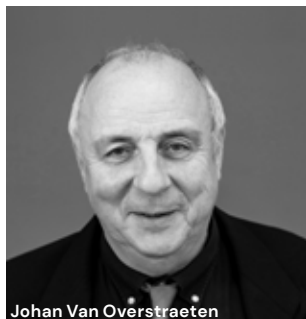
Eric Spiessens



Wim Arousseau



Philip De Greve



Johan Van Overstraeten



Christel Gijsbrechts



Hélène Bostoen



Suzy Denys

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 bedrijfs- 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, maatschap GWG, Stavos Real Estate BV, Stichting Administratiekantoor Stavos, Cocky NV, Sippelberg NV, VOP NV, Peripass NV, Stadium Sports & Leisure Buttons for Cleaners BV.

Comités:

- benoemings- en remuneratiecomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2021, uitgeoefend in de jaren 2017 tot 2021: IMMOVO NV.

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 2021, uitgeoefend in de jaren 2017 tot 2021: 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 2021, uitgeoefend in de jaren 2017 tot 2021: 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, Nextensa NV

Comités:

- auditcomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2021, uitgeoefend in de jaren 2017 tot 2021: geen.

Philip De Greve

ONAFHANKELIJK BESTUURDER

De heer De Greve heeft een master in de rechten (KU Leuven en Université Notre-Dame de la Paix à Namur). Hij beschikt over een brede ervaring op vlak van fund en asset management met betrekking tot vastgoed gelegen in België en Nederland.

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2021.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2023.

Lopende mandaten: Pertinea Property Partners NV, RE-tail Return Partners I NV, RE-tail Return Partners II NV.

Comités:

- investeringscomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2021, uitgeoefend in de jaren 2017 tot 2021: geen.

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, Immorobel General SRL, Sippelberg NV, Cocky NV Stichting Administratiekantoor Stavos NV, Burgerlijke Maatschap BMVO 2014 en Stadium Sports & Leisure.

Comités:

- investeringscomité;
- projectcomité;
- ICT comité.

Mandaten verstreken op 31 december 2021, uitgeoefend in de jaren 2017 tot 2021: De Haan Vakantiehuizen 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 (KU Leuven). Zij is zaakvoerder van Confini BVBA en Viafin BVBA.

Zij beschikt over een ruime financiële ervaring, maar ook een doorgedreven ervaring in transformatie-management.

Eerste benoeming: algemene vergadering 2019.

Einde mandaat: algemene vergadering 2023.

Comités:

- auditcomité;
- ICT comité.

Lopende bestuursmandaten: Synkroon vzw, Pivot Point Benelux NV, Confini BV, Viafin NV en Sadi NV.

Mandaten verstreken op 31 december 2021, uitgeoefend in de jaren 2017 tot 2021: VOKA Vlaams Brabant.

Hélène Bostoën

ONAFHANKELIJK BESTUURDER

Mevrouw Bostoën 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: CFE NV (CFEB), Abattoir 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 2021, uitgeoefend in de jaren 2017 tot 2021: 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 2021, uitgeoefend in de jaren 2017 tot 2021: geen.

5.3. Evolutie en samenstelling van de raad van bestuur op 31 december 2021

De raad van bestuur heeft beslist om over te gaan tot benoeming door coöptatie van Philip De Greve, dewelke inging vanaf 22 februari 2021, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten). Hij heeft de raad van bestuur verhoogd voor de resterende duurtijd van het mandaat van Koen Dejonckheere, tot en met de gewone algemene vergadering in 2023. De definitieve benoeming van de heer Philip De Greve als bestuurder werd goedgekeurd op de algemene vergadering van aandeelhouders dd. 4 mei 2021.

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
Koen Dejonckheere	Onafhankelijk erebestuurder

5.5. Activiteitenverslag

De raad van bestuur kwam in 2021 zeven keer samen, hoofdzakelijk waarvan een aantal maal per video-conference 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 jaar-budget 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 en de goedkeuring van het remuneratiebeleid en het remuneratieverslag 2021;
- 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 2021 en 2022;
- de structuur van de financieringen, beleid inzake afdekking van het renterisico en herstructurering van bepaalde afdekkingsinstrumenten, de hernieuwing van de financieringen die komen te vervallen in de loop van het boekjaar 20221 en het afsluiten van bijkomende financieringen;
- vervanging van het ERP-pakket Axxerion door het financieel pakket Adfinity;
- de uitkering van een voorschot op dividend;
- de hernieuwing van het mandaat van de vastgoeddeskundigen;
- de fusie door opslorping van de perimetrovennootschap Clarestates BV;
- vastleggen van de lange termijn duurzaamheidsstrategie van de vennootschap.
- de beoordeling en benoeming van de commissaris voor de perimetrovennootschappen.

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 vijf 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 meeste 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 richten.

Het auditcomité is het afgelopen boekjaar vier keer bijeengekomen en is per 31 december 2021 samengesteld uit de volgende personen:

- Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van het auditcomité; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Wim Aourousseau, bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 2/4;
- Christel Gijsbrechts: aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4.

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 perimetrovennootschappen;
- de opvolging van de wettelijke controle van de eenvoudige en geconsolideerde jaarrekening, met inbegrip van de opvolging van de door de commissaris geformuleerde vragen en aanbevelingen.

In het boekjaar 2021 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;
- 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 twee keer bijeengekomen en was op 31 december 2021 samengesteld uit de volgende personen:

- Liévin Van Overstraeten, bestuurder en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité: aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 2/2;
- Suzy Denys, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 2/2;
- Eric Spiessens, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 2/2.

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 2021 is het benoemings- en remuneratiecomité voornamelijk bijeengekomen om de volgende punten te bespreken:

- de evaluatie van de leden van het management voor het jaar 2021 en de bepaling van hun variabele vergoeding voor het voorbije boekjaar;
- opmaak van het remuneratieverslag in het financieel jaarverslag 2021;
- 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 2021 en 2022;
- 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 zes keer bijeengekomen en was op 31 december 2021 samengesteld uit de volgende personen:

- Johan Van Overstraeten, voorzitter van het investeringscomité, bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 6/6;
- Hélène Bostoën, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 6/6;
- Suzy Denys, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 3/3;
- Philip De Greve, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 3/3;
- Alain Verheulpen, Head of Acquisition and Development van Home Invest Belgium; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 6/6;
- Sven Janssens, gedelegeerd bestuurder; aanwezigheid op de vergaderingen van het comité tijdens het boekjaar: 6/6.

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, Head of Acquisition and Development van Home Invest Belgium; aanwezigheid op de vergadering van het comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Johan Van Overstraeten, Voorzitter van het projectcomité; aanwezigheid op de vergaderingen van het comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Hélène Bostoën; 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: 4/4.

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 2021 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.

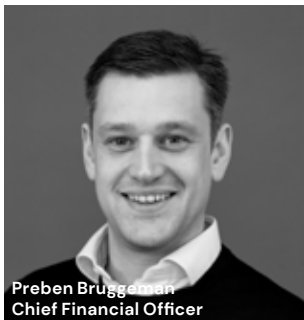
6.5 ICT Stuurgroep

De raad van bestuur dd. 18 mei 2021 heeft de oprichting van de ICT stuurgroep goedgekeurd. Deze stuurgroep vergadert op maandelijkse basis en stuurde het ICT transitie project (vervanging van Axserion software door het financieel pakket Adfinity).

De leden van deze stuurgroep zullen een vergoeding krijgen gelijk aan de zitpenningen voor de comités binnen de raad van bestuur. Mevrouw Christel Gijsbrechts neemt het voorzitterschap van deze stuurgroep waar.

De ICT stuurgroep kwam in 2021 zes keer samen

- Christel Gijsbrechts, Voorzitter van de ICT stuurgroep; aanwezigheid op de vergaderingen van het comité tijdens het boekjaar: 6/6;
- Johan Van Overstraeten, bestuurder; aanwezigheid op de vergaderingen van het comité tijdens het boekjaar: 6/6;
- Sven Janssens, gedelegeerd bestuurder; aanwezigheid op de vergaderingen van het comité tijdens het boekjaar: 6/6.



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 gereglementeerde 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".

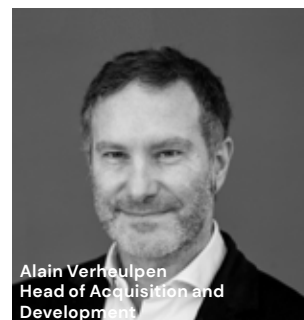
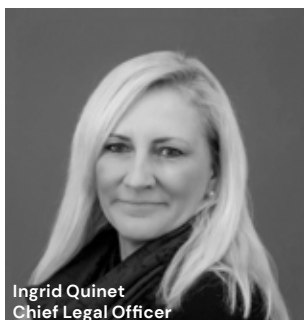
Hij maakt sinds 3 december 2018 deel uit van de effectieve leiding van Home Invest Belgium.

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. Hij startte zijn carrière bij Bank Degroof en bekleedde 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	326	210
Andere mandaten binnen Home Invest Belgium	Zijn mandaten werden hierboven beschreven	Zaakvoerder Charlent 53 Freehold BVBA



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 2021

Bestuurder	Raad van bestuur	Investe-rings-comité	Investe-rings-comité Bezoeken	Audit-comité	Project-comité	Benoe-mings- en remuneratie-comité	IT Steerco	Vaste jaar-vergoeding (betaalbaar in 4 schijven)	Totaal
Aurousseau Wim	4.000 €	0 €	0 €	1.500 €	0 €	0 €	0 €	5.000 €	10.500 €
Bostoen Hélène	7.000 €	4.500 €	1.500 €	0 €	3.000 €	0 €	0 €	5.000 €	21.000 €
Philip De Greve	6.000 €	2.250 €	1.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.000 €	14.750 €
Denys Suzy	5.000 €	2.250 €	750 €	0 €	0 €	1.500 €	0 €	5.000 €	15.250 €
Gijsbrechts Christel	7.000 €	0 €	0 €	3.000 €	0 €	0 €	6.000 €	5.000 €	21.000 €
Spiessens Eric	10.500 €	0 €	0 €	4.000 €	0 €	1.500 €	0 €	5.000 €	21.000 €
Van Overstraeten Johan	7.000 €	6.000 €	3.000 €	0 €	4.000 €	0 €	4.500 €	5.000 €	29.500 €
Van Overstraeten Liévin	14.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.000 €	0 €	5.000 €	21.000 €
Verheulpen Alain	0 €	N/A	N/A	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAAL	60.500 €	15.000 €	6.750 €	8.500 €	7.000 €	5.000 €	10.500 €	40.000 €	153.250 €

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 vertrekvergoeding: de tussen de heer Bruggeman en Home Invest Belgium gesloten overeenkomst bepaalt 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 2021:

Totale remuneratie in 2021

Naam, positie	1. Vaste remuneratie			2. Variabele remuneratie		3. Uit-zonder-lijke items	4. Pensioen-kost	5. Totale remun-eratie	6. Verhou-ding vaste en variabele remun-eratie
	Basis-vergoe-ding	Bestuur-dersver-goeding	Bij-komende voordelen	Eén jaar variabel	Meer jaren variabel LTP				
Sven Janssens Gedelegeerd bestuurder – Chief Executive Officer	€ 306.585	–	–	€ 55.185	€ 88.901	–	–	€ 450.671	Vast: 68% Variabel: 32%
Overige leden van de effectieve leiding	€ 210.000	–	–	€ 37.800	€ 60.894	–	–	€ 308.694	Vast: 68% Variabel: 32%

PRESTATIES 2021

De leden van de effectieve leiding komen 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 effectieve leiding.

In haar vergadering van 5 februari 2022 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 90% van het maximum en de long term incentive vergoeding op 87% van het maximum.

Toelichting over de prestaties 2021

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 prestatie	0%-100%	a) Gemeten prestatie: 90%	a) Gemeten prestatie: 90%
Corresponderende remuneratie		b) € 55.185	b) € 37.800
Variabele vergoeding over meerdere jaren – LTIP			
EPRA NAV	0%-30%	a) 30% b) € 30.655	a) 30% b) € 20.998
EPRA EPS	0%-20%	a) 10% b) € 10.218	a) 10% b) € 6.999
Operationele marge	0%-20%	a) 20% b) € 20.437	a) 20% b) € 13.999
Processen	0%-30%	a) 27% b) € 27.590	a) 27% b) € 18.898
Totale variabele vergoeding over meerdere jaren – LTIP	87%	€ 88.901	€ 60.894

1.2.4. VERGOEDINGEN 2022

1.2.4.1. Remuneratie van de (niet) uitvoerende bestuurders

In 2022 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 2022 zal € 543.485 bedragen.

Variabele vergoeding effectieve leiding

De betaling van de variabele vergoeding voor de effectieve leiding voor boekjaar 2022 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 2022 maximaal € 108.697 bedragen.

in €	Vaste remuneratie	Maximale variabele vergoeding
CEO	€ 322.549	€ 64.510
Overige leden van de effectieve leiding	€ 220.935	€ 44.187
TOTAAL	€ 543.485	€ 108.697

2. Aandelen gerelateerde remuneratie

2.1. Gedeeltelijke uitbetaling van de vaste remuneratie in aandelen

De effectieve leiding ontvangt 90% van haar vaste vergoeding maandelijks in contanten en 10% jaarlijks in de vorm van aandelen. De aandelen worden aan de effectieve leiding toegekend op de eerste vrijdag van de maand april in het opvolgende jaar. 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 hetzij een disagio van 16,67%.

2.2. 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 de effectieve leiding, 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 van het opvolgende jaar, verminderd met een disagio van 16,67% voor de gedeeltelijke uitbetaling van de vaste remuneratie in aandelen en een disagio van 5,00% voor het saldo.

De uitbetaling van het saldo 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 de effectieve leiding 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.

Mits het behalen van bepaalde objectieven over de volledige 3 jaar periode kan de vergoeding die jaarlijks toegekend werd binnen het LTIP verhogen met multiplicator van maximaal 2x.

De gedeeltelijke uitbetaling van de vaste remuneratie in aandelen wordt in mindering gebracht van de uitbetaling in jaar T+3 onder het LTIP.

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	1 april 2021	7 april 2023	31 december 2024	0	(a) 726 (b) € 73.112	(a) 326 (b) € 30.463	400
Overige leden van de effectieve leiding	LTIP 2020	1/1/2020–31/12/2022	1 april 2021	7 april 2023	31 december 2024	0	(a) 468 (b) € 47.114	(a) 210 (b) € 19.361	258

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 2021.

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 2021, 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.

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

	2021 vs 2020	2020 vs 2019	2019 vs 2018	2018 vs 2017	2017 vs 2016
Sven Janssens	+6%	-11%	-	-	-
Overige leden van de effectieve leiding	+6%	+1%	-	-	-
Liévin Van Overstraeten	+0%	+0%	-28%	+1%	+10%
Eric Spiessens	-26%	+27%	-5%	-10%	+19%
Johan Van Overstraeten	-3%	+47%	-3%	-14%	+25%
Wim Aourousseau	-34%	+14%	-19%	-22%	+58%
Suzy Denys	-29%	+100%	-	-	-
Christel Gijsbrechts	+18%	+54%	-	-	-
Hélène Bostoën	-24%	+112%	-	-	-
Philippe De Greve	-	-	-	-	-

Prestatie van de vennootschap

	2021	2020	2019	2018	2017
KPI					
EPRA NAV	105,11	96,59	96,00	85,06	68,24
EPRA EPS	4,96	4,44	3,85	3,21	3,08
Operationele marge	71,87%	67,42%	63,72%	64,42%	61,30%

Gemiddelde salaris van de werknemers op een voltijdse basis

	2021	2020	2019	2018	2017
	+1%	+5%	+6%	+7%	-3%

7. Andere tussenkomende partijen

7.1. Commissaris

De Commissaris van Home Invest Belgium wordt aangesteld 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

2021

Bezoldiging van de Commissaris voor het boekjaar (statutaire grondslag)	
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van Commissaris	€ 41.889
Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten	
Andere controleopdrachten	€ 17.450
Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten	€ 2.100
TOTAAL	€ 61.439

Het bijkomend bedrag aan ereloon voor het nazicht van de rekeningen van de dochterondernemingen voor het boekjaar 2021 bedroeg € 23.649 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 triestriële 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 jaarlijkse remuneratie wordt berekend op basis van de te waarderen oppervlakten aan een tarief van € 0,35 per gewaardeerde m² (exclusief BTW).

In de loop van het boekjaar 2021 heeft Cushman & Wakefield in totaal voor € 65.432 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 waarderen oppervlakten	per gewaardeerde m² (exclusief BTW)
Schijf van 0 tot 125 000 m²	€ 0,375
Schijf van 125 001 tot 175 000 m²	€ 0,325
Schijf hoger dan 175 001 m²	€ 0,275

In de loop van het boekjaar 2021 heeft CBRE Valuations Services BVBA in totaal € 27.816 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 2021 heeft BNP Paribas Real Estate Hotels France in totaal voor € 10.043 excl. BTW aan honoraria ontvangen.

7.3. Financiële dienstverlening

BNP Paribas Fortis NV (RPR Brussel: 0403.199.702), gevestigd aan de Warandeborg 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 het boekjaar 2021 bedroeg de totale vergoeding voor BNP Paribas Fortis € 16.059 incl. BTW.

7.4. Liquidity provider

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 ondenkbeeldig 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 (tijdbesparend). De raad van bestuur is ook gemachtigd om, onder diezelfde voorwaarden, converteerbare obligaties of 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 aandelen;
- op 31 december 2021 was het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium vertegenwoordigd door 3 299 858 volgestorte gewone aandelen, 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.

EPRA – KERNPRESTATIE INDICATOREN





EPRA – KERNPRESTATIE INDICATOREN

*Home Invest Belgium
heeft voor haar Jaarverslag 2021
een “EPRA BPR Gold 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	Definitie EPRA		31/12/2021	31/12/2020
1	EPRA – Resultaat	Resultaat uit operationele activiteiten	(€/aandeel)	4,95	4,44
2	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)	111,76	101,62
	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)	104,96	96,50
	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)	103,65	93,26
3	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.		3,51%	3,56%
	EPRA – Aangepast NIR	De EPRA NIY, aangepast zodat rekening gehouden wordt met de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen tegemoetkomingen zoals huurvrije periodes en getrapte huurprijzen).		3,51%	3,56%
4	EPRA Leegstandspercentage	De geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes, gedeeld door de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille.		7,75%	10,34%
5	EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		19,48%	23,56%
	EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met uitsluiting van directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		18,67%	23,34%

EPRA Resultaat

(in € k)	31/12/2021	31/12/2020
IFRS Resultaat (aandeelhouders van de groep)	48.866	18.887
(i) Wijzigingen in de waarde van vastgoedbeleggingen	-26.546	-6.590
(ii) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-431	-1.135
(vi) Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten	-4.258	3.893
(viii) Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-637	576
(ix) EPRA aanpassingen met betrekking tot joint ventures	-711	-1.026
EPRA Resultaat	16.283	14.604
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	3.288.547	3.288.146
EPRA Resultaat per aandeel (in EUR)	4,95	4,44

EPRA NAV

(in € k)	31/12/2021		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	342.950	342.950	342.950
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.634	1.634	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	890	890	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-493		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			-2.264
(xi) Overdrachtsbelastingen		21.834	
NAV	344.981	367.317	340.686
Aantal aandelen op einde periode	3.286.786	3.286.786	3.286.786
NAV per aandeel	104,96	111,76	103,65

(in € k)	31/12/2020		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	310.173	310.173	310.173
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.268	2.268	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	5.148	5.148	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-288		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			-3.513
(xi) Overdrachtsbelastingen		16.557	
NAV	317.302	334.147	306.661
Aantal aandelen op einde periode	3.288.146	3.288.146	3.288.146
NAV per aandeel	96,50	101,62	93,26

EPRA NIY en EPRA topped-up NIY

(in € k)	31/12/2021	31/12/2020
Vastgoedbeleggingen	702.234	623.883
Activa bestemd voor verkoop		0
Projectontwikkelingen	42.421	-30.991
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	20.998	14.904
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur	680.812	607.796
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	28.674	26.746
Vastgoedkosten	4.759	5.093
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	23.915	21.653
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	23.915	21.653
EPRA NIY	3,51%	3,56%
EPRA "topped-up" NIY	3,51%	3,56%

EPRA leegstandspercentage

(in € k)	31/12/2021	31/12/2020
Geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes	2.466	3.038
Geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille	31.837	29.382
EPRA leegstandspercentage	7,7%	10,34%

EPRA kostratio

(in € k)	31/12/2021	31/12/2020
I. Operationele kosten (vastgoed- en algemene kosten) zoals in de IFRS-resultatenrekening	5.894	6.622
IV. Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	0	0
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):		
VI. Afschrijvingen	-307	-321
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	5.586	6.301
IX. Directe leegstandskosten	-231	-58
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	5.355	6.243
X. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond	28.674	26.746
Brutohuurinkomsten	28.674	26.746
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	19,48%	23,56%
EPRA-kostratio (Exclusief directe leegstandskosten)	18,67%	23,34%

EPRA Geactiveerde investeringskosten

(in € k)	31/12/2021	31/12/2020
(i) Acquisities	41.452	8.737
(ii) Ontwikkeling	10.443	14.880
(iii) Vastgoedbeleggingen	9.362	4.956
Toename van de verhuurbare oppervlakte	0	0
Geen toename van de verhuurbare oppervlakte	9.362	4.956
TOTAAL	61.258	28.573

FINANCIËLE STATEN



FINANCIËLE STATEN

Geconsolideerde jaarrekening	134
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	140
Statutaire jaarrekening	168
Verslag van de commissaris	174

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

RESULTATENREKENING

(in k €)	Toelichting	2021	2020
I. Huurinkomsten	5	27.535	26.568
III. Met verhuur verbonden kosten	5	-332	-341
NETTO HUURRESULTAAT		27.202	26.227
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6	225	184
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	1.395	1.086
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	-3.480	-3.233
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	6	0	0
VASTGOEDRESULTAAT		25.342	24.264
IX. Technische kosten	7	-861	-997
X. Commerciële kosten	8	-580	-623
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	9	-231	-58
XII. Beheerskosten vastgoed	9	-1.677	-1.981
XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
Vastgoedkosten		-3.349	-3.658
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		21.993	20.606
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	10	-2.545	-2.964
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	10	103	41
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		19.552	17.683
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	431	1.135
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11	26.546	6.590
XIX. Ander portefeuilleresultaat	11	637	-576
PORTEFEUILLERESULTAAT		27.614	7.149
OPERATIONEEL RESULTAAT		47.166	24.832
XX. Financiële inkomsten	12	51	52
XXI. Netto interestkosten	13	-4.542	-4.248
XXII. Andere financiële kosten	14	-92	-58
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15	4.258	-3.893
Financieel resultaat		-325	-8.147
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		2.245	2.466
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		49.086	19.150
XXIV. Vennootschapsbelasting	16	-221	-263
XXV. Exit taks		0	0
BELASTINGEN		-221	-263
NETTO RESULTAAT		48.866	18.887
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		48.866	18.887
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		48.866	18.887
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat		-27.614	-7.149
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-4.258	3.893
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-711	-1.026
EPRA RESULTAAT		16.283	14.604
Gemiddeld aantal aandelen ¹		3.288.547	3.288.146
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL		14,86	5,74
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL		4,95	4,44

¹ Het gemiddeld aantal aandelen wordt berekend met uitsluiting van de 13.072 eigen aandelen.

BALANS

ACTIVA (in k €)	Toelichting	2021	2020
I. Vaste Activa		728.389	647.274
B. Immateriële vaste activa	17	493	288
C. Vastgoedbeleggingen	18	702.234	623.883
D. Andere materiële vaste activa	19	394	607
E. Financiële vaste activa	25	1.825	473
F. Vorderingen financiële leasing	20	209	272
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	21	23.234	21.750
II. Vlottende activa		8.623	6.635
C. Vorderingen financiële leasing	20	64	61
D. Handelsvorderingen	22	2.858	2.328
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22	1.072	441
F. Kas en kasequivalenten	23	4.186	3.328
G. Overlopende rekeningen	24	443	477
TOTAAL ACTIVA		737.012	653.909
EIGEN VERMOGEN		342.950	310.173
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		342.950	310.173
A. Kapitaal	28	87.999	87.999
B. Uitgiftepremies	28	24.903	24.903
C. Reserves	28	195.159	192.359
D. Nettoresultaat van het boekjaar	28	34.889	4.912
II. MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen		347.147	305.175
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden	25	341.657	296.862
a. Kredietinstellingen		252.859	247.832
b. Financiële leasing		56	167
c. Andere		88.742	48.863
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25	2.655	5.473
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	27	2.835	2.840
a. Exit taks		1.201	572
b. Andere		1.634	2.268
II. Kortlopende verplichtingen		46.915	38.560
B. Kortlopende financiële schulden	25	40.649	30.654
a. Kredietinstellingen		0	0
b. Financiële leasing		110	110
c. Andere		40.540	30.545
C. Andere kortlopende financiële schulden	25	60	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	26	3.495	5.456
b. Andere		3.495	5.456
E. Andere kortlopende verplichtingen		128	184
F. Overlopende rekeningen	24	2.582	2.266
VERPLICHTINGEN		394.062	343.735
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		737.012	653.909

(in k €)	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhou- dingen	Uitgifte premies	Wette- lijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoed- beleggingen
SALDO OP 31/12/2019	88.949	-950	24.903	99	185.438
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2019	0	0	0	0	18.825
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat					
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties					124
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					17.831
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva					870
Slotdividend boekjaar 2018 (betaald in mei 2019)	0	0	0	0	0
<i>Volledig dividend boekjaar 2018</i>					
<i>Interimdividend boekjaar 2019</i> <i>(voorschot betaald in december 2019)</i>					
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-6.278
Resultaat van het boekjaar 2020					
Interim dividend boekjaar 2019 (voorschot betaald in december 2019)					
Fusie van dochterondernemingen					
Overige verhogingen (verlagingen)					0
SALDO OP 31/12/2020	88.949	-950	24.903	99	197.986
SALDO OP 31/12/2020	88.949	-950	24.903	99	197.986
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2020	0	0	0	0	8.627
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					8.627
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva					
Slotdividend boekjaar 2020 (betaald in mei 2021)	0	0	0	0	0
<i>Volledig dividend boekjaar 2020</i>					
<i>Interim dividend boekjaar 2020</i> <i>(voorschot betaald in december 2020)</i>					
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-5.997
Resultaat van het boekjaar 2021					
Interimdividend boekjaar 2021 (voorschot betaald in december 2021)					
Verwerving / verkoop van eigen aandelen					
Op aandelen gebaseerde betalingen					
Fusie van dochterondernemingen					
Overige verhogingen (verlagingen)					
SALDO OP 31/12/2021	88.949	-950	24.903	99	200.615

Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten 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	Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
-48.738	0	-9.667	-1.031	-687	0	1.259	26.143	43.899	309.618
30.642	0	4.614	-661	0	0	0	-13.878	-43.899	-4.357
							-4.311	4.311	0
			-661					537	0
30.642								-48.473	0
		4.614					-9.568	4.083	0
0	0	0	0	0	0	0	0	-4.357	-4.357
								-15.948	-15.948
								11.591	11.591
2.450							3.829		0
								18.887	18.887
								-13.975	-13.975
									0
0									0
-15.646	0	-5.053	-1.692	-687	0	1.259	16.093	4.912	310.173
-15.646	0	-5.053	-1.692	-687	0	1.259	16.093	4.912	310.173
-978	0	-908	-576	0	0	0	-3.554	-4.912	-2.302
							-3.554	3.554	0
			-576					576	0
-978								-7.649	0
		-908						908	0
0	0	0	0	0	0	0	0	-2.302	-2.302
								-16.276	-16.276
								13.975	13.975
816							5.181		0
								48.866	48.866
								-13.977	-13.977
				-230	0				-230
				31	388				420
									0
									0
-15.808	0	-5.962	-2.268	-886	388	1.259	17.721	34.889	342.950

KASSTROOMOVERZICHT

(in k €)	2021	2020
KAS EN KASEQUIVALENTEN – BEGIN VAN DE PERIODE	3.328	4.201
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	18.485	16.988
Resultaat van het boekjaar	48.866	18.887
Resultaat van het boekjaar vóór interesten en belastingen	47.166	24.832
Ontvangen interesten	51	52
Betaalde interesten	-4.633	-4.306
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	4.258	-3.893
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	2.245	2.466
Belastingen	-221	-263
Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-28.226	-17
Afschrijvingen en waardeverminderingen	198	212
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	198	212
Andere niet-monetaire elementen	-32.484	-3.291
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	66	46
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-26.546	-6.590
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (+/-)	-1.484	-1.421
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	-4.938	4.469
- Exit taks bewegingen	0	205
- Andere niet-monetaire bewegingen	418	0
Winst bij realisatie van activa	-430	-1.135
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-430	-1.135
Terugneming van uitgaven en financiële producten	4.491	4.197
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-2.155	-1.882
Bewegingen in de activa	-1.130	-1.732
- Kortlopende financiële activa	-3	-0
- Handelsvorderingen	-530	-1.318
- Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa	-632	23
- Overlopende rekeningen	34	-437
Bewegingen in de verplichtingen	-1.025	-149
- Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden	-1.961	-377
- Andere Kortlopende verplichtingen	-55	29
- Overlopende rekeningen	316	198
- Provisies	0	0
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	675	0
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-51.462	-3.739
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-19.806	-19.837
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	-41.452	-5.835
Desinvesteringen	9.884	22.010
Projectontwikkelingen	0	0
Overige immateriële vaste activa	-293	-0
Overige materiële vaste activa	-7	-141
Financiële vaste activa	148	6
Vorderingen leasing	64	58
Langlopende financiële vaste activa	0	0
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	33.836	-14.122
Toename (+) / Afname (-) financiële bankschulden	55.000	11.638
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	-5	44
Aan- en verkoop van eigen aandelen	-230	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	-3.102
Ontvangen interesten	51	52
Betaalde interesten	-4.542	-4.247
Betaalde financieringskosten	-160	-175
Dividend vorig boekjaar	-2.302	-4.357
Interim dividend	-13.977	-13.975
KAS EN KASEQUIVALENTEN – EINDE VAN DE PERIODE	4.186	3.328

Toelichtingen

Toelichting 1: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING	140
Toelichting 2: BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODES	140
Toelichting 3: SCHATTINGEN, VERONDERSTELLINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID ...	147
Toelichting 4: GESEGMENTEERDE INFORMATIE (GECONSOLIDEERD)	148
Toelichting 5: HUURINKOMSTEN EN -LASTEN	152
Toelichting 6: VASTGOEDRESULTAAT	152
Toelichting 7: TECHNISCHE KOSTEN	152
Toelichting 8: COMMERCIELE KOSTEN	153
Toelichting 9: KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN – BEHEERSKOSTEN VAN VASTGOED – ANDERE VASTGOEDKOSTEN	153
Toelichting 10: ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	153
Toelichting 11: RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN –VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN – ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT	153
Toelichting 12: FINANCIËLE INKOMSTEN	154
Toelichting 13: NETTO INTERESTKOSTEN	154
Toelichting 14: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	154
Toelichting 15: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN ACTIVA EN PASSIVA AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	155
Toelichting 16: BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	155
Toelichting 17: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	155
Toelichting 18: VASTGOEDBELEGGINGEN	156
Toelichting 19: ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	157
Toelichting 20: VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING	158
Toelichting 21: DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	158
Toelichting 22: VORDERINGEN	159
Toelichting 23: KAS EN KASEQUIVALENTEN	159
Toelichting 24: OVERLOPENDE REKENINGEN	159
Toelichting 25: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	160
Toelichting 26: HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	163
Toelichting 27: UITGESTELDE BELASTINGEN	163
Toelichting 28: KAPITAAL, UITGIFTEPREMIËS EN RESERVES	163
Toelichting 29: SCHULDGRAAD	164
Toelichting 30: CONSOLIDATIEKRING	165
Toelichting 31: TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING	166
Toelichting 32: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS	166
Toelichting 33: PERSONEELSBESTAND	167
Toelichting 34: ERELONEN COMMISSARIS	167
Toelichting 35: GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	167

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 perimetrovennootschappen, de BVBA Charlent 53 Freehold, de NV BE Real Estate, NV The Ostrov, NV The Dox 1 en NV Home Invest Netherlands.

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 perimetrovennootschappen.

Er bestaat controle over een perimetrovennootschap 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 perimetrovennootschappen waarover Home Invest Belgium controle heeft, zijn integraal geconsolideerd vanaf de acquisitiedatum tot op de datum waarop de controle afloopt.

De rekeningen van de perimetrovennootschappen 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 perimetrovennootschappen. 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 bedrijfstuk, zijn de belastingen verschuldigd op de potentiële meerwaarden van de aldus geïntegreerde activa inbegrepen in de kosten van de desbetreffende activa.

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

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 € 2,5 miljoen, brengt de expert op de investeringswaarde een neerwaartse correctie in rekening van 2,5%;
- voor de gebouwen in de Belgische portefeuille met een globale investeringswaarde van minder dan € 2,5 miljoen, 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 8% voor residentieel vastgoed.

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 vermindert 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, projectmanagement, 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 vastgoedvenootschap 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 resultaatrekening 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 WAARDERVERMINDERINGEN VAN FINANCIËLE ACTIVA

Het bijzondere waardevermindingsverlies 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 waardeverminderingsverliezen 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.

FASTGOEDBELEGGINGEN 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 verkopen niet langer op te nemen in de rubriek vastgoedbeleggingen in eigendom bestemd voor verkoop.

KAS EN KASEQUIVALENTEN

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

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

KAPITAAL DIVIDENDEN

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

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

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

VOORZIENINGEN

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 portefeuilleresultaat. 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. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

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 2021

Verschillende andere wijzigingen en interpretaties zijn in 2021 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 IFRS 4 Verzekeringscontracten – uitstel van IFRS 9;
- Wijzigingen in IFRS 9 Financiële Instrumenten;
- Wijzigingen aan IFRS 7 Financiële Instrumenten: Informatieverschaffing;
- Wijzigingen aan IAS 39 – Financiële instrumenten: opname en waardering;
- IFRS 4 Verzekeringscontracten en IFRS 16 Leases – Hervorming Benchmarkrentes – Fase 2;
- Wijzigingen aan IFRS 16 Leases – Huurconcessies ten gevolge van COVID-19 na 30 juni 2021.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2021

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 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Praktijkverklaring 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving, van toepassing per 1 januari 2023;
- Wijzigingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van Schattingen, van toepassing per 1 januari 2023;
- Wijzigingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie, van toepassing per 1 januari 2023;

- Wijzigingen aan IAS 16 Materiële vaste activa – Inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik, van toepassing per 1 januari 2022;
- Wijzigingen aan IAS 37 Voorzieningen, 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 17 Verzekeringscontracten: Initiële Toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende Informatie, van toepassing per 1 januari 2023;
- 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 aanpassing 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 vastgoedexpertiseverlagen 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

(in k €)	Gecon- solideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toe- gewezen
2021						
I. Huurinkomsten	27.535	16.630	2.672	5.238	2.995	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-332	-209	-10	-114	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	27.203	16.421	2.662	5.124	2.995	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	225	190	19	17	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.395	874	29	389	103	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.480	-2.390	-296	-640	-155	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	25.343	15.095	2.413	4.891	2.943	0
IX. Technische kosten (-)	-861	-639	-81	-141	0	0
X. Commerciële kosten (-)	-580	-485	-66	-25	-4	-0
XI. Kosten en taken van niet-verhuurde goederen (-)	-231	-176	-25	-31	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1.677	0	0	0	0	-1.677
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-3.349	-1.300	-171	-197	-4	-1.677
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	21.994	13.795	2.242	4.694	2.940	-1.677
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.545	0	-0	0	0	-2.545
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	103	0	0	0	0	103
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.553	13.795	2.242	4.694	2.940	-4.118
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	431	431	0	0	0	-0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	26.546	29.000	5.473	-4.230	-3.697	0
XIX. Ander portefeuilresultaat	637	0	0	0	0	637
OPERATIONEEL RESULTAAT	47.167	43.226	7.715	464	-757	-3.481
XX. Financiële inkomsten (+)	51	0	0	0	0	51
XXI. Netto interestkosten (-)	-4.542	-0	0	0	0	-4.542
XXII. Andere financiële kosten (-)	-91	0	0	0	0	-91
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	4.258	0	0	0	0	4.258
FINANCIEEL RESULTAAT	-324	0	0	0	0	-324
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	2.245	0	0	0	0	2.245
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	49.088	43.226	7.715	464	-757	-1.560
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-221	0	0	0	0	-221
XXV. Exit taks	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-221	0	0	0	0	-221
NETTO RESULTAAT	48.866	43.226	7.715	464	-757	-1.781

BALANS PER GEWEST

(in k €)	Gecon- solideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toe- gewezen
2021						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	659.813	442.362	73.134	78.258	66.058	0
Vastgoedbeleggingen – Projectontwikkelingen	42.421	32.856	9.565	0	0	0
Andere activa	34.779	0	0	0	0	34.779
TOTAAL ACTIVA	737.012	475.218	82.699	78.258	66.058	34.779
PERCENTAGE PER SECTOR	100,0%	65,2%	9,7%	12,8%	8,3%	4,5%
Eigen vermogen	342.950					342.950
Passiva	394.062					394.062
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	737.012					737.012

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCHE REGIO

(in k €)	Gecon- solideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toe- gewezen
2020						
I. Huurinkomsten	26.568	16.010	2.497	5.175	2.886	-0
III. Met verhuur verbonden kosten	-341	-147	-17	-176	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	26.227	15.863	2.480	4.998	2.886	-0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	184	150	27	8	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.086	519	46	385	136	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.233	-2.261	-239	-597	-136	-0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	24.264	14.271	2.314	4.793	2.886	0
IX. Technische kosten (-)	-997	-665	-115	-216	0	0
X. Commerciële kosten (-)	-623	-390	-85	-121	-27	-0
XI. Kosten en taken van niet-verhuurde goederen (-)	-58	-67	-8	16	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1.981	0	-0	-0	0	-1.981
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-3.658	-1.122	-208	-320	-27	-1.981
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.606	13.149	2.106	4.473	2.859	-1.981
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.964	0	0	0	0	-2.964
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	41	0	0	0	0	41
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.683	13.149	2.106	4.473	2.859	-4.904
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	1.135	481	471	183	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6.590	8.828	-784	-1.541	87	-0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-576	0	0	0	0	-576
OPERATIONEEL RESULTAAT	24.832	22.458	1.793	3.115	2.946	-5.480
XX. Financiële inkomsten (+)	52	-0	0	0	0	52
XXI. Netto interestkosten (-)	-4.248	0	0	0	0	-4.248
XXII. Andere financiële kosten (-)	-58	-0	0	0	0	-58
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-3.893	0	0	0	0	-3.893
FINANCIEEL RESULTAAT	-8.147	0	0	0	0	-8.147
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	2.466	0	0	0	0	2.466
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	19.150	22.458	1.793	3.115	2.946	-11.161
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-263	0	0	0	0	-263
XXV. Exit taks	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-263	0	0	0	0	-263
NETTO RESULTAAT	18.887	22.458	1.793	3.115	2.946	-11.425

BALANS PER GEWEST

(in k €)	Gecon- solideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toe- gewezen
2020						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	592.892	400.840	58.720	78.976	54.355	0
Vastgoedbeleggingen – Projectontwikkelingen	30.991	25.712	5.279	0	0	0
Andere activa	30.026	0	0	0	0	34.779
TOTAAL ACTIVA	653.909	426.552	63.999	78.976	54.355	30.026
PERCENTAGE PER SECTOR	100,0%	65,2%	9,7%	12,0%	8,3%	4,5%
Eigen vermogen	310.173					310.173
Passiva	343.735					343.735
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	653.909					653.909

TOELICHTING 5: HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

(in k €)	2021	2020
I. Huurinkomsten	27.535	26.568
A. Huur	27.556	26.566
C. Huurkortingen	-154	-101
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	133	103
III. Met verhuur verbonden kosten	-332	-341
A. Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-542	-368
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	210	27
NETTO HUURRESULTAAT	27.202	26.227

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

(in k €)	2021	2020
NETTO HUURRESULTAAT	27.202	26.227
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	225	184
A. Verkregen vergoedingen op huurschade	225	184
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.395	1.086
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	146	102
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.249	983
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.480	-3.233
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	-345	-636
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.135	-2.597
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
TOTAAL	-1.860	-1.963
VASTGOEDRESULTAAT	25.342	24.264

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

(in k €)	2021	2020
IX. Technische kosten		
A. Recurrente technische kosten	-886	-964
1. Herstellingen	-706	-801
3. Verzekeringspremies	-179	-164
B. Niet-recurrente technische kosten	25	-32
1. Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau,...)	-4	-68
2. Schadegevallen	29	36
TOTAAL	-861	-997

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: COMMERCIEËLE KOSTEN

(in k €)	2021	2020
X. Commerciële kosten		
A. Makelaarscommissies	-450	-528
B. Publiciteit	-45	-55
C. Erelonen van advocaten en juridische kosten	-85	-40
TOTAAL	-580	-623

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

(in k €)	2021	2020
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-231	-58
XII. Beheerskosten vastgoed	-1.677	-1.981
A. Externe beheervergoedingen	-277	-332
B. (Interne) beheerskosten van het patrimonium	-1.400	-1.649
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
TOTAAL	-1.908	-2.039
VASTGOEDKOSTEN	-3.349	-3.658
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	21.993	20.606

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

(in k €)	2021	2020
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	21.993	20.606
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2.545	-2.964
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	103	41
TOTAAL	-2.442	-2.923
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.552	17.683

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

(in k €)	2021	2020
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.552	17.683
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	431	1.135
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	9.885	22.010
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-9.453	-20.875
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	26.546	6.590
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	44.771	20.323
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-18.225	-13.733
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	637	-576
TOTAAL PORTEFEUILLE RESULTAAT	27.614	7.149
OPERATIONEEL RESULTAAT	47.166	24.832

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 2021 bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus € 5,24 miljoen (tegenover de aankoopwaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde tegenover de laatste reële waarde € 0,43 miljoen bedroeg.

Het ander portefeuilresultaat bedraagt € 0,64 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

TOELICHTING 12: FINANCIËLE INKOMSTEN

(in k €)	2021	2020
XX. Financiële inkomsten	51	52
A. Geïnde interesten en dividenden	0	0
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	51	52
TOTAAL	51	52

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

(in k €)	2021	2020
XXI. Netto interestkosten	-4.542	-4.248
A. Nominale interestlasten op leningen	-3.508	-3.404
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.029	-839
E. Andere interestkosten	-4	-5
TOTAAL	-4.542	-4.248

TOELICHTING 14: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(in k €)	2021	2020
XXII. Andere financiële kosten	-92	-58
A. Bankkosten en andere commissies	-92	-58
B. Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0
D. Andere	0	0
TOTAAL	-92	-58

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

(in k €)	2021	2020
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.258	-3.893
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	4.258	-3.893
TOTAAL	4.258	-3.893
FINANCIEEL RESULTAAT	-325	-8.147
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.245	2.466
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	49.086	19.150

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

(in k €)	2021	2020
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	49.086	19.150
XXIV. Vennootschapsbelasting	-221	-263
XXV. Exit taks	0	0
BELASTINGEN	-221	-263
NETTO RESULTAAT	48.866	18.887

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

(in k €)	2021	2020
Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar	288	375
1. Brutobedrag	567	567
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-280	-192
Investerings	293	0
Afschrijvingen (-)	-87	-87
Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar	493	288
1. Brutobedrag	860	567
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-367	-280

De immateriële activa betreffen de geactiveerde kosten die betrekking hebben op het ERP-programma van de vennootschap.

TOELICHTING 18: VASTGOEDBELEGGINGEN

(in k €)	2021	2020
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	623.883	609.594
a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie	592.892	573.377
Opgeleverde projectontwikkelingen (+)	13.178	21.072
Acquisities van gebouwen (+)	30.219	0
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	9.362	4.956
Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+)	0	5.940
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+)	23.615	8.422
Verkopen (-)	-9.453	-20.875
Transfer naar projectontwikkelingen	0	0
a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie, saldo einde boekjaar	659.813	592.892
b. Projectontwikkelingen	30.991	36.218
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	10.443	14.880
Opgeleverde projectontwikkelingen	-13.178	-21.072
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+)	2.930	-1.832
Acquisities van projecten (+)	0	2.797
Verwerving van projecten via vennootschappen (+)	11.233	0
b. Projectontwikkelingen, saldo begin boekjaar	42.421	30.991
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	Geen	Geen
d. Andere	Geen	Geen
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	702.234	623.883

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 2021 € 702,23 miljoen. 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 2021 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 26,55 miljoen (waarvan € 23,62 miljoen op de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur en € 2,93 miljoen op de projectontwikkelingen).

De reële waarde is gebaseerd op volgende kwantitatieve parameters:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	31-12-21
Huurkapitalisatiemethode	
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 131m ² (vork tussen: € 55/m ² en € 269/m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 18 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 5,2% (vork tussen 3,6% en 10,7%)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 4 152m ² (vork tussen: 75m ² en 14 107m ²)
Discounted cash flow methode	
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 101m ² (vork tussen: € 31m ² en € 238m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	/
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 6 510m ² (vork tussen: 2 193m ² en 20 488m ²)
Verdisconteringsvoet	Gemiddelde van 4,9% (vork tussen 4,5% en 5,9%)
Inflatie	Gemiddelde van 1,7% (vork tussen 1,6% en 2,1%)

Projectontwikkelingen	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop
Huurkapitalisatiewaarde methode	
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 119/m ² (vork tussen: € 106/m ² en € 184/m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	6 Maanden
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 4,2% (vork tussen 3,6% en 4,4%)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 7 903m ² (vork tussen: 2 858m ² en 15 508m ²)

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

(in k €)	2021	2020
Andere materiële vaste activa, saldo begin periode	607	700
Investeringen	7	141
Initiële erkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16	0	0
Afschrijvingen (-)	-220	-234
Andere materiële vaste activa, saldo einde periode	394	607
1. Brutobedrag	1.374	1.367
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-980	-760

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

TOELICHTING 20: VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

(in k €)	2021	2020
Vorderingen op meer dan 5 jaar	0	0
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	209	272
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	64	61
TOTAAL	272	333

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

- Belgradostraat: erfpachtovereenkomst (september 1999 – augustus 2026);

- verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing;
- korte en lange termijnvorderingen: € 0,27 miljoen;
- koopoptie: reële waarde.

(in k €)	2021			2020		
	< 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	64	209	0	61	272	0
Toekomstige financieringsinkomsten	12	19	0	15	31	0
TOTAAL	76	228	0	76	304	0

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 2021 € 23,23 miljoen. Deze participatie wordt in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

TOELICHTING 22: VORDERINGEN**VORDERINGEN**

D. Handelsvorderingen (in k €)	2021	2020
Huurders	2.947	2.417
Andere	-158	-158
Gerealiseerde verkopen	69	69
TOTAAL	2.858	2.328

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 (in k €)	2021	2020
a. Belastingen	170	353
c. Andere	903	88
TOTAAL	1.072	441

TOELICHTING 23: KAS EN KASEQUIVALENTEN

(in k €)	2021	2020
Saldo bankrekeningen	4.186	3.328
TOTAAL	4.186	3.328

TOELICHTING 24: OVERLOPENDE REKENINGEN

(in k €)	2021	2020
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	4	5
Voorafbetaalde vastgoedkosten	224	265
Andere	215	207
TOTAAL ACTIEF	443	477
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.257	1.122
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.325	1.139
Andere	1	5
TOTAAL PASSIEF	2.583	2.266

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

(in k €)		2021		2020	
	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
E. Financiële vaste activa					
Financiële instrumenten	A	1.825	1.825	325	325
Gegeven waarborgen	B	0	0	148	148
TOTAAL		1.825	1.825	473	473

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).

(in k €)		2021		2020	
	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
I. Langlopende verplichtingen					
B. Langlopende financiële schulden		341.657	343.922	296.862	300.375
a. Kredietinstellingen	B	252.859	252.859	247.832	247.832
b. Financiële leasing	B	56	56	167	167
c. Andere	B	88.742	91.006	48.863	52.376
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		2.655	2.655	5.473	5.473
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	2.655	2.655	5.473	5.473
TOTAAL		344.373	346.637	302.335	305.848

(in k €)		2021		2020	
	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
II. Kortlopende verplichtingen					
B. Kortlopende financiële schulden		40.649	40.649	30.654	30.654
a. Kredietinstellingen	B	–	0	–	0
b. Financiële leasing	B	110	110	110	110
c. Andere		40.540	40.540	30.545	30.545
Ontvangen huurwaarborgen	B	540	540	0	0
Andere	B	40.000	40.000	30.000	30.000
C. Andere kortlopende financiële schulden		60	60	0	0
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	60	60	0	0
TOTAAL		40.710	40.710	30.654	30.654

De andere langlopende financiële schulden ten belope van € 88,74 miljoen bestaan uit obligaties (exclusief kosten).

De andere langlopende financiële verplichtingen houden verband met de IRS zoals hierna toegelicht. Hun negatieve reële waarde komt uit op € 2,66 miljoen bij afsluiting van het boekjaar. De positieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg € 1,83 miljoen

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 € 40,00 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 (in k €)	2021	2020
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	40.000	30.000
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	208.000	229.000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	134.000	68.000
TOTAAL	382.000	327.000

Op 31 december 2021 had Home Invest Belgium € 382,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 253,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2029. Home Invest Belgium heeft geen vervaldagen in 2022. De eerstvolgende vervaldag ligt in 2023;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 89,00 miljoen met looptijden tot in 2032;
- Commercial paper voor een bedrag van € 40,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van

het uitstaande commercial paper, 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 5,4 jaar. Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2021 over 50,0 miljoen niet- opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 40,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 40,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

Financieringen (in k €)	Bevestigde kredietlijnen	Opnames
Bankfinancieringen	333.000	253.000
Belfius	121.500	101.500
BNP Paribas Fortis	65.000	25.000
ING	30.000	30.000
KBC Bank	66.500	46.500
Degroef	10.000	10.000
VDK Bank	10.000	10.000
Caisse d'Epargne	30.000	30.000
Obligatiefinancieringen	89.000	89.000
Obligatielening met looptijd tot juni 2024	9.000	9.000
Lange termijn thesauriebewijs (EMTN) met looptijd tot mei 2028	40.000	40.000
Lange termijn thesauriebewijs (EMTN) met looptijd tot januari 2032	40.000	40.000
TOTAAL	422.000	342.000

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.

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 € 0,90 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 6,4 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 € 9.720.

Het voorzichtige afdekkingsbeleid van Home Invest Belgium maakte het mogelijk om een gemiddelde financieringskost van 1,58% te bewerkstelligen voor het boekjaar, bankmarge en kost van de afdekkingen inbegrepen. 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.

Indekkingsinstrumenten op 31/12/2021 (in k €)	Type	Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde op 31/12/2021
BELFIUS	IRS	10.000	1,28%	31/08/2026	Transaction	-630
BELFIUS	IRS	10.000	1,06%	31/08/2027	Transaction	-604
BELFIUS	IRS	15.000	-0,21%	29/09/2028	Transaction	-34
BELFIUS	IRS	21.500	0,59%	10/11/2025	Transaction	-614
BELFIUS	IRS	17.000	0,44%	31/10/2024	Transaction	-315
BELFIUS	IRS	8.000	0,41%	30/10/2026	Transaction	-187
BELFIUS	IRS	15.000	0,16%	31/03/2028	Transaction	-105
BELFIUS	IRS	20.000	0,14%	31/08/2029	Transaction	75
BNP	IRS	25.000	-0,28%	30/09/2028	Transaction	617
BNP	IRS	21.500	0,25%	31/03/2031	Transaction	-45
BNP	FLOOR	21.500		31/03/2024	Transaction	207
ING	FLOOR	15.000		01/06/2022	Transaction	41
ING	FLOOR	15.000		30/09/2024	Transaction	133
ING	IRS	15.000	0,35%	01/06/2022	Transaction	-67
ING	IRS	30.000	-0,33%	25/09/2027	Transaction	618
ING	IRS	15.000	0,29%	21/06/2031	Transaction	-28
KBC	IRS	15.000	0,20%	29/09/2029	Transaction	-49
KBC	IRS	15.000	0,30%	29/09/2029	Transaction	88
Indekking van het type IRS		238.000				-900

Boekhoudkundige verwerking:

Overeenkomstig IFRS 9 wordt op 31 december 2021 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 interestvoet-schommelingen en niet voor speculatieve doeleinden.

TOELICHTING 26: HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (in k €)	2021	2020
Leveranciers	1.261	3.208
Huurders	893	1.072
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.340	1.175
TOTAAL	3.495	5.456

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (in k €)	2021	2020
Dividenden	60	55
Andere	68	128
TOTAAL	128	184

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

TOELICHTING 27: UITGESTELDE BELASTINGEN

F. UITGESTELDE BELASTINGEN (in k €)	2021	2020
a. Exit taks	1.201	572
b. Andere	1.634	2.268
TOTAAL	2.835	2.840

Per 31 december 2021 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 (€ 1,63 miljoen).

TOELICHTING 28: KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES

EIGEN VERMOGEN (in k €)	2021	2020
A. Kapitaal	87.999	87.999
a. Geplaatst kapitaal	88.949	88.949
b. Kosten kapitaalverhoging	-950	-950
B. Uitgiftepremies	24.903	24.903
C. Reserves	195.159	192.359
a. Wettelijke reserve (+)	99	99
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	200.615	197.986
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vevreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-15.808	-15.646
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 (+/-)	-5.962	-5.053
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-886	-687
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	-2.268	-1.692
l. Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)	0	0
m. Andere reserves (+/-)	1.259	1.259
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	17.721	16.093
o. Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen (+/-)	388	0
D. Nettoresultaat van het boekjaar	34.889	4.912
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	342.950	310.173

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifte-prijs	Aantal aandelen
Totaal op 31/12/2010	71.639			2.825.842
31/01/2011	123	Fusie door partiële splitsing van N.V. Masada	59,72	102.792
31/12/2011	6	Fusie door splitsing van N.V. URBIS	60,30	6.318
31/12/2011	2.634	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	62,91	118.491
Totaal op 31/12/2011	74.401			3.056.143
Totaal op 31/12/2012	74.401			3.056.143
Totaal op 31/12/2013	74.401			3.056.143
11/06/2014	2.548	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	79,85	104.666
Totaal op 31/12/2014	76.949			3.160.809
Totaal op 31/12/2015	76.949			3.160.809
Totaal op 31/12/2016	76.949			3.160.809
13/09/2017	12.000	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	86,30	139.049
Totaal op 31/12/2017	88.949			3.299.858
Totaal op 31/12/2018	88.949			3.299.858
Totaal op 31/12/2019	88.949			3.299.858
Totaal op 31/12/2020	88.949			3.299.858
Totaal op 31/12/2021	88.949			3.299.858

Op 31/12/2021 werden 13.072 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.

EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD VAN DE GVV

Op basis van de cijfers op 31 december 2021 bedraagt de schuldgraad (GVV-KB) van de vennootschap 53,65%. Op het einde van de boekjaren 2018, 2019 en 2020 bedroeg de schuldgraad (GVV-KB) respectievelijk 50,16%, 51,41% en 52,40%.

HET INVESTERINGSPOTENTIEEL VAN HOME INVEST BELGIUM

Op basis van de schuldgraad (GVV-KB) van 53,65% zou het beleggingspotentieel ca. € 244,7 miljoen bedragen, zonder het maximumpercentage van 65% te overschrijden. Dit bedrag houdt geen rekening met eventuele waardeschommelingen van het vastgoed. Deze kunnen een belangrijke invloed hebben op de schuldgraad. Op basis van het eigen vermogen op 31 december 2021 zou er een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van bijna € 133,6 miljoen nodig zijn om de maximaal toegestane schuld van 65% te overschrijden. Dit betekent een terugval van 18% van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

VOORZIENE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD OP KORTE TERMIJN

De vennootschap verwacht een schuldgraad (GVV-wet) van 54,70% op 31 december 2022. Deze evolutie van de schuld berust op de volgende assumpties:

- een schuldgraad van 53,65% op 31 december 2021;
- 12 maanden EPRA resultaat zoals voorzien 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 2022 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.

(in k €)	2021	2020
Verplichtingen	413.519	364.354
- Aanpassingen	-8.659	-11.521
Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB	404.860	352.833
Aangepaste activa voor berekening van de schuldgraad	754.645	673.344
Schuldgraad (GVV KB)	53,65%	52,40%

TOELICHTING 30: CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemingsnummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
In 2021				
Home invest Belgium NV	0420.767.885	België	-	31/12/2021
Charlent 53 Freehold BV	0536.280.237	België	100%	31/12/2021
De Haan Vakantiehuizen NV	0707.946.778	België	50%	31/12/2021
BE Real Estate NV	0474.055.727	België	100%	30/06/2021
The Ostrov NV	0849.672.983	België	100%	31/12/2021
The Dox 1 NV	0775.800.852	België	100%	31/12/2022
Home Invest Netherlands NV	0777.259.317	België	100%	31/12/2022
In 2020				
Home invest Belgium NV	0420.767.885	België	-	31/12/2020
Charlent 53 Freehold BV	0536.280.237	België	100%	31/12/2020
De Haan Vakantiehuizen NV	0707.946.778	België	50%	31/12/2020
BE Real Estate NV	0474.055.727	België	100%	30/06/2020
Clarestates BVBA	0887.101.820	België	100%	31/12/2020

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 46/11 te 1200 Brussel.

De vennootschap Clarestates NV werd in juni 2021 gefuseerd met Home Invest Belgium. Op 31 december 2021 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.

(in k €)	Korte termijn voordelen in 2021	Korte termijn voordelen in 2020
Naam		
VAN OVERSTRAETEN Liévin	21	21
SPIESSENS Eric	21	29
DEJONCKHEERE Koen	0	11
VAN OVERSTRAETEN Johan	29	31
AUROSSEAU Wim	11	16
DENYS Suzy	16	22
GIJSBRECHTS Christel	21	18
BOSTOEN Hélène	20	28
DE GREVE Philippe	11	0
JANSSENS Sven	403	426
Andere effectieve leiders	297	292
TOTAAL	849	892

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	2021	2020
Werknemers	39	37
Directieleden	5	4
TOTAAL	44	41

TOELICHTING 34: ERELONEN COMMISSARIS

(in k € – Exclusief BTW)	2021	2020
Bezoldiging van de Commissaris voor het boekjaar		
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van de Commissaris	66	63
Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties van het mandaat van de Commissaris		
Andere controleopdrachten	17	23
Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten	2	3
TOTAAL	85	89

TOELICHTING 35: GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan welke een invloed hebben op de vennootschap.

De toenemende geopolitieke spanningen ten gevolge van de acties van Rusland in Oekraïne en de sancties die op 22 februari door de president van de Verenigde Staten en verschillende Europese leiders tegen Rusland zijn aangekondigd, hebben tot dusver geen materiële impact gehad op Home Invest Belgium, haar bedrijfsresultaten en financiële toestand.

Daarnaast zal de raad van bestuur als bijkomende uitkering voorstellen om het eigen vermogen te verminderen met € 0,35 per aandeel. Dit voorstel behoeft de beslissing van een buitengewone algemene vergadering. Deze uitkering zal op haar beurt bestaan uit een gedeelte kapitaalvermindering en een gedeelte uitkering uit de reserves (in overeenstemming met Artikel 18 lid 7 WIB).

STATUTAIRE JAARREKENING

STATUTAIRE RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING (in k €)	2021	2020
I. Huurinkomsten	25.282	24.663
III. Met verhuur verbonden kosten	-332	-339
NETTO HUURRESULTAAT	24.950	24.323
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	225	184
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	842	978
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.944	-3.142
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	23.074	22.344
IX. Technische kosten	-820	-997
X. Commerciële kosten	-580	-623
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-231	-58
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.675	-1.977
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-3.306	-3.654
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	19.768	18.689
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2.504	-2.914
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	103	41
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.368	15.816
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	431	1.135
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	26.963	7.542
XIX. Ander portefeuilleresultaat	637	-576
PORTEFEUILLERESULTAAT	28.031	8.101
OPERATIONEEL RESULTAAT	45.399	23.917
XX. Financiële inkomsten	2.505	2.116
XXI. Netto interestkosten	-4.565	-4.245
XXII. Andere financiële kosten	-91	-47
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.258	-3.893
FINANCIEEL RESULTAAT	2.106	-6.068
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	47.505	17.849
XXIV. Vennootschapsbelasting	-209	-231
BELASTINGEN	-209	-231
NETTO RESULTAAT	47.296	17.618
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	47.296	17.618
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	47.296	17.618

STATUTAIRE BALANS

ACTIVA (in k €)	2021	2020
I. Vaste activa	694.821	637.741
B. Immateriële activa	493	288
C. Vastgoedbeleggingen	626.238	583.873
D. Andere materiële vaste activa	394	607
E. Financiële vaste activa	67.487	52.701
F. Vorderingen financiële leasing	209	272
II. Vlottende activa	31.901	8.256
C. Vorderingen financiële leasing	64	61
D. Handelsvorderingen	2.031	1.314
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26.659	3.810
F. Kas en kasequivalenten	2.695	2.600
G. Overlopende rekeningen	453	472
TOTAAL ACTIVA	726.722	645.998
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	87.999	87.999
B. Uitgiftepremies	24.903	24.903
C. Reserves	188.019	186.488
D. Nettoresultaat van het boekjaar	33.320	3.643
EIGEN VERMOGEN	334.241	303.033
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	346.342	304.815
B. Langlopende financiële schulden	341.657	296.862
a. Kredietinstellingen	252.859	247.832
b. Financiële leasing	56	167
c. Andere	88.742	48.863
C. Andere langlopende financiële schulden	2.655	5.473
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	2.030	2.480
a. Exit taks	396	212
b. Andere	1.634	2.268
II. Kortlopende verplichtingen	46.140	38.149
B. Kortlopende financiële schulden	40.638	30.636
a. Kredietinstellingen	0	0
b. Financiële leasing	110	110
c. Andere	40.528	30.526
C. Andere kortlopende financiële schulden	60	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	2.892	5.136
b. Andere	2.892	5.136
E. Andere kortlopende schulden	128	184
F. Overlopende rekeningen	2.421	2.194
VERPLICHTINGEN	392.481	342.965
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTEN	726.722	645.998

(in k €)	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhou- dingen	Uitgifte premies	Wette- lijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoed- beleggingen	Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten
SALDO OP 31/12/2019	88.949	-950	24.903	99	185.539	-48.738
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2019	0	0	0	0	12.169	31.580
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat						
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties					124	
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					12.045	31.580
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Slotdividend boekjaar 2019 (betaald in mei 2020)	0	0	0	0	0	0
<i>Volledig dividend boekjaar 2019</i>						
<i>Interimdividend boekjaar 2019</i> <i>(voorschot betaald in december 2019)</i>						
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-6.278	2.450
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	-950	24.903	99	191.430	-14.707
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2020	0	0	0	0	8.336	-850
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	-850
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	88.949	-950	24.903	99	199.766	-15.557
SALDO OP 31/12/2020	88.949	-950	24.903	99	199.766	-15.557
Slotdividend boekjaar 2020 (betaald in mei 2021)	0	0	0	0	0	0
<i>Volledig dividend boekjaar 2020</i>						
<i>Interimdividend boekjaar 2020</i> <i>(voorschot betaald in december 2020)</i>						
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-5997	816
Resultaat van het boekjaar 2021						
Interimdividend 2021 (voorschot betaald in december 2021)						
Verwerving / verkoop van eigen aandelen						
Op aandelen gebaseerde betalingen						
Fusie van dochterondernemingen						
Overige verhogingen (verlagingen)						
SALDO OP 31/12/2021	88.949	-950	24.903	99	193.769	-14.741
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2021	0	0	0	0	31.692	-4.353
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					31.692	-4.353
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Voorgestelde vergoeding van het kapitaal						
SALDO OP 31/12/2021 na resultaatsverwerking	88.949	-950	24.903	99	225.461	-19.094

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten 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	Reserve voor op aandelen geba-seerde betalingen	Andere reserves	Over-gedragen resultaat van voor-gaande boekjaren	Voor-gestelde vergoeding van het kapitaal	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
	-9.667	-1.031	-687	0	1.781	25.892	0	37.656	303.746
0	5.310	-661	0	0	0	-15.098	0	-37.656	-4.357
						-4.376		4.376	0
		-661						537	0
								-43.625	0
	5.310					-10.722		5.412	0
0	0	0	0	0	0	0	0	-4.357	-4.357
								-15.948	-15.948
								11.591	11.591
						3.829			0
								17.618	17.618
								-13.975	-13.975
								0	0
								0	0
0	-4.358	-1.692	-687	0	1.781	14.622	0	3.643	303.033
0	-790	-576	0	0	0	-4.779	2.302	-3.643	0
						-4.779		4.779	0
		-576						576	0
								-7.487	0
	-790							790	0
							2.302	-2.302	0
0	-5.148	-2.268	-687	0	1.781	9.843	2.302	0	303.033
0	-5.148	-2.268	-687	0	1.781	9.843	2.302	0	303.033
0	0	0	0	0	0	0	-2.302	0	-2.302
								-16.276	-16.276
								13.975	13.975
						5.181			0
								47.296	47.296
								-13.977	-13.977
			-230						-230
			31	388					420
									0
									0
0	-5.148	-2.268	-886	388	1.781	15.024	0	33.320	334.241
0	4.258	637	0	0	0	-1.248	2.334	-33.320	0
						-1.303		1.303	0
		637						-637	0
						55		-27.395	0
	4.258							-4.258	0
							2.334	-2.334	0
0	-890	-1.631	-886	388	1.781	13.776	2.334	0	334.241

EIGEN VERMOGEN (in k €)	2021	2020
A. Kapitaal	87.999	87.999
a. geplaatst kapitaal	88.949	88.949
b. kosten kapitaalverhoging	-950	-950
B. Uitgiftepremies	24.903	24.903
C. Reserves	188.019	186.488
a. Wettelijke reserve (+)	99	99
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	193.769	191.430
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-14.741	-14.707
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 (+/-)	-5.148	-4.358
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-886	-687
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	-2.268	-1.692
m. Andere reserves (+/-)	1.781	1.781
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	15.024	14.622
o. Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen (+/-)	388	0
D. Nettoresultaat van het boekjaar	33.320	3.643
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	334.241	303.033

Resultaatverwerking (in k €)	2021	2020
A. Nettoresultaat	47.296	17.618
B. Toevoeging/afrekening van reserves (+/-)	-17.210	8.501
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)		
-boekjaar	-31.692	-8.336
-realisatie vastgoed	5.997	6.278
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	3.537	-1.600
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 (-)		
-boekjaar	-4.258	790
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	-637	576
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	9.843	10.793
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	-12.939	-14.723
D. Vergoeding voor het kapitaal, – andere dan C	-3.371	-1.553
E. Over te dragen resultaat	13.776	9.843

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13, § 1, lid 1 (in k €)	2021	2020
Gecorrigeerd resultaat (A)		
Nettoresultaat	47.296	17.618
+ Afschrijving	198	212
+ Waardeverminderingen	542	367
- Terugnemingen van waardevermindering	-210	-27
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-4.258	3.893
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-431	-1.135
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-26.963	-7.542
Gecorrigeerd resultaat (A)	16.174	13.385
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)	5.236	5.019
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)	-5.236	0
= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	5.019
TOTAAL (A+B)	16.174	18.404
80% volgens art. 13, §1, al. 1	12.939	14.723
Netto vermindering van de schuldenlast	0	0
Minimumdistributie vereist door art. 13	12.939	14.723

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 € 13,43 miljoen.

Statutair netto actief na distributie van het dividend (in k €)	331.907
Schema berekening bedrag beoogd in art. 13, §1er al. 6	
Gestort kapitaal, of indien het hoger is, opgevraagd kapitaal (+)	87.999
Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten (+)	24.903
Reserve van het positief saldo van variaties in de reële waarde van het vastgoed (+)	225.461
Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-19.094
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 (+/-)	-890
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0
Wettelijke reserve (+)	99
Niet uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen	318.478
Verschil	13.429

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Home Invest Belgium NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

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 2021, de geconsolideerde resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 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 drie 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 2021 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 € 737.012 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een nettoresultaat (deel van de groep) van € 48.866 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 2021, 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 aangelegden 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 2021 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 702.234 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 niveau 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde". Bepaalde hypothesen die gebruikt worden voor de waardering zijn gebaseerd op data die slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...) en vereisen daarom een inschatting vanwege het management.

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 vastgoedsegment 'toerisme'.

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen en is daarom een kernpunt van onze controle.

• 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 waarderingsdeskundigen) 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 en afgestemd met onderliggende contracten;
- de modellen en hypothesen beoordeeld die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...);
- en getoetst of de onzekerheid waarnaar door de externe schatters werd verwezen voor het vastgoedsegment 'toerisme' 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 bijlage 18 van 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.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

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 (Herzien) 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:

- Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen per 31/12/2021
- APM – alternatieve prestatie maatstaven

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.

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.

Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF")

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "de digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/data-portal>).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/data-portal>) van Home Invest Belgium nv per 31 december 2021 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 1 april 2022

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Partner

*Handelend in naam van een bv

PERMANENT DOCUMENT

PERMANENT DOCUMENT

Algemene inlichtingen	179
Maatschappelijk kapitaal	181
Gecoördineerde statuten – uittreksels	182
Verklaringen	193
De GVV en haar fiscaal stelsel	194
Algemene verklarende woordenlijst	199
APM – Alternatieve Prestatiemaatstaven	201
Agenda van de aandeelhouder	204

ALGEMENE INLICHTINGEN

Naam	Home Invest Belgium, openbare gereglementeerde 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, rechtsvormen 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.
Commissaris	De commissaris van Home Invest Belgium die officieel is erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), is EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, partner, gevestigd in 2 De Kleetlaan te 1831 Diegem. De commissaris heeft onbeperkt controlerecht op de transacties van de Vennootschap. De erkende commissaris werd voor drie jaar benoemd tijdens de buitengewone algemene vergadering van 7 mei 2019 en ontvangt voor de controle van de jaarrekeningen een vaste geïndexeerde vergoeding van 38.000 € excl. BTW per jaar (zie toelichting 7 voor meer informatie met betrekking tot de vergoeding van de commissaris).

Vastgoeddeskundigen

Om elk belangenconflict te vermijden, wordt de vastgoedportefeuille van Aedifica gecontroleerd door negen onafhankelijke waarderingsdeskundigen, namelijk:

- Cushman & Wakefield Belgium NV, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Emeric Inghels, met zetel te Avenue des Arts 56 te 1000 Brussel;
- 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;
- 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 Paepe.

Conform de GVV-wetgeving schatten de waarderingsdeskundigen de volledige portefeuille elk kwartaal en bepaalt hun waardering de boekhoudkundige waarde ('reële waarde') van de gebouwen opgenomen in de jaarrekening.

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 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 2 899 43 21

Website

www.homeinvestbelgium.be

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Geplaatst kapitaal	Op 31 december 2021 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 vierennegentig 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 negenenveertigduizend tweehonderd vierennegentig 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 vermindert 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 vijfenzestig 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 vijftig 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 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 gereglementeerde markt, overeenkomstig de GVV-regelgeving.

Overeenkomstig de bepalingen van de Wet van 2 mei 2007 aangaande de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen en overeenkomstig de GVV-regelgeving, dient 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 voorname, 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 volmacht-formulier 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 formuleren en werkwijze bepaald door haar; in elk geval dient de op die wijze uitgebrachte stem de vergadering uiterlijk de 6de dag voorafgaandelijk aan de vergadering bereiken.
Aantal stemmen – onthouding (artikel 29 van de statuten)	Eén aandeel geeft recht op één stem 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-STATUUT

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 perimetervennootschappen 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.

Home Invest Belgium houdt tevens 100% van de aandelen aan in de volgende gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfonds:

- BE Real Estate NV;
- The Dox 1 NV;
- The Ostrov NV; en
- Home Invest Netherlands NV.

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.

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 vermindert 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 perimeter-vennootschappen, 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 2021) op de eerste schijf van € 245 000 (€ 200 000 in 2021). 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 abonnementstaks 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 gereglementeerde 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 verkoopsvoorwaarden, 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)	31/12/2021	31/12/2020
Vastrentende financiële schulden	129.000	79.000
Financiële schulden met variabele interestvoet omgezet vastrentende schulden via IRS-contracten	223.000	203.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	352.000	282.000
Totaal van de financiële schulden met variabele interestvoet	30.000	45.000
Totaal van de financiële schulden	382.000	327.000
Afdekkingsratio	92,15%	86,24%

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)	31/12/2021	31/12/2020
Netto interestkosten (rubriek XXI)	4.747	4.248
Geactiveerde intercalaire interesten	795	712
Totale kostprijs van de financiële schulden	5.336	4.849
Gewogen gemiddelde schuld	337.425	323.147
Gemiddelde financieringskost	1,58%	1,53%

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 mid-delen 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 bedrijfs-model 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:

(in € k)		31/12/2021		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		342.950	342.950	342.950
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.634	1.634	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	890	890	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-493		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			-2.264
(xi)	Overdrachtsbelastingen		21.834	
NAV		344.981	367.317	340.686
Aantal aandelen op einde period		3.286.786	3.286.786	3.286.786
NAV per aandeel		104,96	111,76	103,65

(in € k)		31/12/2020		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		310.173	310.173	310.173
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.268	2.268	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	5.148	5.148	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-288		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			-3.513
(xi)	Overdrachtsbelastingen		16.557	
NAV		317.302	334.147	306.661
Aantal aandelen op einde periode		3.288.146	3.288.146	3.288.146
NAV per aandeel		96,50	101,62	93,26

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)	31/12/2021	31/12/2020
Netto resultaat (aandeelhouders van de groep) (IFRS)	48.866	18.887
- Uitsluiting: Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-431	-1.135
- Uitsluiting: Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-26.546	-6.590
- Uitsluiting: Ander portefeuilleresultaat (viii)	-637	576
- Uitsluiting: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	-4.258	3.893
- Uitsluiting: niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-711	-1.026
EPRA resultaat	16.283	14.604
Gemiddeld aantal aandelen	3.288.547	3.288.146
EPRA resultaat per aandeel (in €)	4,95	4,44

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)	31/12/2021	31/12/2020
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	19.552	17.683
Netto huurresultaat	27.202	26.227
Operationele marge	71,87%	67,42%

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)	31/12/2021	31/12/2020
EPRA resultaat	16.283	14.604
Gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen	5.236	5.019
Uitkeerbaar resultaat	21.519	19.623
Gemiddeld aantal aandelen	3.288.547	3.288.146
Uitkeerbaar resultaat per aandeel (in €)	6,54	5,97

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

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 2022	woensdag 18 mei 2022
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2022	woensdag 7 september 2022
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2022	donderdag 17 november 2022

2023

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2022	donderdag 16 februari 2023
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 31 maart 2023
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2022	dinsdag 2 mei 2023
Slotdividend boekjaar 2022 – Ex date	maandag 8 mei 2023
Slotdividend boekjaar 2022 – Record date	dinsdag 9 mei 2023
Slotdividend boekjaar 2022 – Payment date	woensdag 10 mei 2023
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2023	woensdag 17 mei 2023
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2023	woensdag 6 september 2023
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2023	donderdag 17 november 2023

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 NV

Openbare GVV naar Belgisch recht

Woluwedal 46/11

B-1200 Brussel

T +32 2 740 14 50

investors@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742