



Housing life



FINANCIËEL
JAARVERSLAG
2013



INHOUD

1	Profiel
2	Risicofactoren
16	Brief aan de aandeelhouders
18	Kerncijfers
20	Historiek
22	Beheersverslag
24	Strategie
28	Markante gebeurtenissen van het boekjaar
37	Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening
46	Gebeurtenissen sinds de afsluiting van het boekjaar
47	Corporate governance-verklaring
66	Maatschappelijk verantwoord ondernemen
68	Home Invest Belgium op de beurs
70	Evolutie van het aandeel
73	Kerncijfers van het aandeel op 31 december 2013
74	Dividend
74	Rendement
77	Aandeelhouderschap op 31 december 2013
78	Beleggersprofiel voor Home Invest Belgium aandelen
79	Agenda van de aandeelhouder
80	Vastgoedverslag
82	Toestand van de residentiële vastgoedmarkt in België
90	Verslag van de vastgoedexpert over het boekjaar 2013
92	Geconsolideerde vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium
104	Financiële staten
106	Geconsolideerde jaarrekening
111	Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening
137	Statutaire jaarrekening
140	Verslagen van de Commissaris
142	Permanent Document
144	Algemene inlichtingen
145	Maatschappelijk kapitaal
145	Gecoördineerde statuten - uittreksels
152	De vastgoedbevak en diens fiscaal stelsel
155	Verklaringen
159	Lexicon

Home Invest Belgium is een vastgoedbevak, genoteerd op de beurs van Euronext Brussel en is gespecialiseerd in residentiële vastgoedinvesteringen in stedelijke centra in België

15 jaar

Profiel

Home Invest Belgium werd erkend als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (vastgoedbevak) op 16 juni 1999 en is de eerste residentiële vastgoedbevak opgericht vanuit privé-initiatief in België. In 2014 viert Home Invest Belgium haar 15-jarig bestaan.

Home Invest Belgium is gespecialiseerd in residentiële vastgoedinvesteringen en bezit een portefeuille aan vastgoedbeleggingen ten belope van € 307 miljoen in reële waarde, geïnvesteerd voor 74% in residentieel vastgoed .

De portefeuille van de vennootschap is verspreid over de stedelijke centra in België (waarvan 66% in Brussel, 22% in Wallonië en 12% in Vlaanderen).

Op 31 december 2013, hetzij op het einde van haar 14e bestaansjaar, omvat de vastgoedportefeuille in exploitatie van Home Invest Belgium 75 gebouwen op 44 sites, die een totale oppervlakte van +/- 148 000 m² vertegenwoordigen.

De aandelen van Home Invest Belgium zijn op de beurs van Euronext Brussel genoteerd. De beurskapitalisatie bedroeg € 232 miljoen bij afsluiting van het boekjaar 2013.

Naast het ter beschikking stellen van aantrekkelijke woningen aan haar huurders, ontwikkelt Home Invest Belgium een coherente strategie die gericht is op het aanbieden van een aanzienlijk onmiddellijk netto rendement aan haar aandeelhouders, samen met het creëren van waarde op lange termijn, waarbij het risico wordt gespreid over meer dan 1 300 verhuureenheden.

Home Invest Belgium verenigt intern de 4 beroepen die deel uitmaken van de levenscyclus van een gebouw:



¹ Op 31 december 2012 bedroeg de reële waarde van de portefeuille aan vastgoedbeleggingen van de vennootschap € 243 miljoen, geïnvesteerd voor 77% in residentieel vastgoed.



risico- factoren





Risico-factoren

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

Het optreden van deze risico's kan een ongunstig effect hebben op de vennootschap, haar activiteit, haar vooruitzichten, haar financiële situatie of haar resultaten.

Met deze risico's moet dan ook rekening gehouden worden in het kader van het globaal beheer van de vennootschap, haar investerings- en desinvesteringsbeslissingen, haar financiering en het optimaal aanwenden van haar fondsen.

Home Invest Belgium wil deze risico's zo goed mogelijk beheren om recurrente en stabiele huurinkomsten en een potentieel aan meerwaarde te genereren. Deze risico's worden regelmatig opgevolgd, zowel door het uitvoerend management als door de Raad van bestuur, die een voorzichtig beleid voeren om de vastgoedbevak en haar aandeelhouders zo goed mogelijk te beschermen tegen het zich mogelijks voordoen van deze risico's.

De belangrijkste risico's worden hierna besproken, evenals de verschillende factoren en maatregelen om de potentiële negatieve impact van deze risico's te beperken.

Voor het goede begrip van de tabellen opgenomen in dit hoofdstuk, verduidelijken wij dat de nummering opgenomen in de kolom «Potentiële corrigerende factoren en maatregelen» verwijst naar de nummering opgenomen in de kolom «Potentiële negatieve effecten».

► Risico's verbonden aan de markt

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Risico van verslechtering van de economische conjunctuur	1. Negatieve invloed op de vraag, zowel op de huurmarkt als de koopmarkt	Diversificatie van de investeringen in verschillende types gebouwen (hoger tot middengamma) en in verschillende geografische locaties (1,2,3,4,5,6)
	2. Daling van de bezettingsgraad	Regelmatige evaluatie van de vastgoedportefeuille en van de bezettingsgraad door het uitvoerend management en de raad van bestuur van de vastgoedbevak (1,2,3,4,5,6)
	3. Daling van het niveau van de huur waaraan de oppervlakten opnieuw kunnen worden verhuurd	Zorgvuldige selectie van de huurders (4)
	4. Stijging van de wanbetalingen	Zorgvuldige selectie van de nieuwe investeringen (1,2,3,5,6)
	5. Negatieve herziening van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	Arbitrage van de desinvesteringsopportuniteiten (1,2,3,5,6)
	6. Daling van de verkoopprijzen	Contractuele indexatie van de huurprijzen (3,5,6)

► Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Risico van veroudering van de vastgoedportefeuille	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verminderde commerciële aantrekkelijkheid op de huur- en de koopmarkt 2. Negatief impact op de bezettingsgraad 3. Stijging van de onderhouds- en renovatiekosten van de vastgoedportefeuille 	<p>Regelmatig onderhouds- en renovatiebeleid, inclusief constante vernieuwing van de vastgoedportefeuille en de investering in projectontwikkelingen voor eigen rekening (1,2,3)</p> <p>Een beleid van systematische vervanging van verouderde uitrusting (1,2)</p> <p>Verkoop van de minder aantrekkelijke gebouwen¹ (2,3)</p>
Inadequate keuzes inzake investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wijziging van het inkomstenpotentieel van de vennootschap 2. Niet-overeenstemming met de marktvraag en bijgevolg leegstand 3. Niet-bereiken van de verwachte rendementen 	<p>Strategische analyse van het risico, gecombineerd met een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige <i>audit/ due diligence</i> vóór elke aankoop (1,2,3). In verband met de projectontwikkelingen in het bijzonder, nauwkeurige opvolging van de behoeften op de huurmarkt en eventuele aanpassing van het project opdat het ontwikkelde project beter aan de marktbehoeften zou beantwoorden.</p> <p>Interne en externe (onafhankelijk expert) waardering van elk aan te kopen of te ontwikkelen vastgoed (1,2,3)</p> <p>Limieten weerhouden voor de ontwikkelingsactiviteit voor eigen rekening (1,2,3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - < 12,5% van de waarde van de gebouwen in exploitatie per project (in totale kost) - < 25% van de waarde van de gebouwen in exploitatie voor het geheel van de projecten (in totale kost)

¹ Voor het boekjaar 2013 vertegenwoordigde deze verkoopactiviteit een volume van 3,2% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2012.



GIOTTO (EVERE)



SIPPELBERG (SINT-JANS-MOLENBEEK)

Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille (vervolg)

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Negatieve variatie van de reële waarde van de gebouwen	<p>Negatief impact op het netto resultaat, het netto actief en de schuldgraad</p> <p>Bijvoorbeeld: een daling van 1% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zou resulteren in een vermindering van het netto resultaat van de statutaire rekeningen op 31 december 2013 met € 3 miljoen, echter zonder impact op het netto courant resultaat, noch op het uitkeerbaar resultaat. De netto inventariswaarde zou verminderen met € 3 miljoen, d.i. € 1 per aandeel. De schuldgraad op statutair niveau zou stijgen van 38,52% naar 38,88%</p>	<p>Vastgoedpatrimonium gewaardeerd door een onafhankelijk expert met een driemaandelijks frequentie om het nemen van corrigerende maatregelen te bevorderen</p> <p>Voorzichtig schuldenbeleid</p> <p>Investeringsstrategie gericht op kwaliteitsvolle activa en projectontwikkelingen die directe hoge rendementen en stabiele inkomsten genereren</p> <p>Gediversifieerde portefeuille, ook op geografisch vlak</p> <p>Het belangrijkste actief vertegenwoordigt slechts 11,7% van de portefeuille</p>
Gebrekkig beheer van grote werken of projectontwikkelingen voor eigen rekening	<ol style="list-style-type: none"> 1. Stijging van de kosten 2. Uitstel van het project in de tijd met een negatief impact op de resultaten per aandeel 	<p>Intern ontwikkelingsteam voor eigen rekening (1,2)</p> <p>Intern commercieel en technisch beheersteam (1,2)</p> <p>Limieten weerhouden voor de ontwikkelingsactiviteit voor eigen rekening (1,2,3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - < 12,5% van de waarde van de gebouwen in exploitatie per project (in totale kost) - < 25% van de waarde van de gebouwen in exploitatie voor het geheel van de projecten (in totale kost) <p>Voor de lopende werken heeft de vennootschap 'alle risico werken' polissen onderschreven</p>
Onderhouds- en renovatiekosten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verminderde aantrekkelijkheid van de te verhuren of te verkopen gebouwen 2. Daling van de potentiële huur 3. Negatief impact op de leegstandsgraad 	<p>Regelmatig onderhoudsbeleid, inclusief de constante renovatie van de vastgoedportefeuille (1,2,3). In verband met de projectontwikkelingen in het bijzonder let de vennootschap nauwgezet op de beheers- en onderhoudskosten, vanaf de ontwerpfase, om deze kosten zo laag mogelijk te houden</p>
Volledige of gedeeltelijke vernieling van de gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de huurinkomsten 2. Negatief impact op de resultaten 	<p>Portefeuille verzekerd voor een heropbouwwaarde als nieuw (exclusief terrein) voor een totaal bedrag van € 217 miljoen op 31 december 2013 voor de gebouwen beschikbaar voor verhuur die de volle eigendom zijn van de vastgoedbelegging (de verzekeringspremie betaald in 2013 bedraagt € 0,1 miljoen en het percentage aan dekking van de reële waarde van deze gebouwen bedraagt 85%). De gebouwen in mede-eigendom zijn verzekerd voor de heropbouwwaarde (exclusief terrein) door de verschillende mede-eigendommen (1,2)</p>

Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille (vervolg)

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Leegstandsrisico	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van huurinkomsten¹ 2. Lagere huurinkomsten 3. Hogere commerciële kosten om nieuwe huurders aan te trekken, met impact op de resultaten 4. Daling van de waarde van de gebouwen 5. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen ten laste van de eigenaar² 6. Toekenning van huurvrije periodes en incentives³ 	<p>Proactief commercieel en technisch beheer om een hoge bezettingsgraad⁴ in stand te houden (94,96% in 2013 tegenover 94,16% in 2012) (1,2,3,4,5)</p> <p>Grondige analyse van de nieuwe investeringen en de huurdersdoelgroepen (standaardhuurder, student, senior enz.) voor bewoning, met name rekening houdend met de demografische vooruitzichten en de marktvraag (1,2,3,4,5)</p>
Overdreven ontwikkelingsprogramma voor eigen rekening	Onzekerheid over de toekomstige inkomsten	Activiteit beperkt tot maximaal 25% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille
Risico van rechtsgedingen en arbitrage	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impact op het nettoresultaat 2. Impact op het imago van de vennootschap 	<p>Strategische risicoanalyse, gecombineerd met een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige <i>audit/duo diligence</i> vóór elke acquisitie (1,2)</p> <p>Proactief beheer van het vastgoedpark</p>
Risico van verborgen passiva als gevolg van fusie-, splitsings- en inbrengoperaties	Impact op het nettoresultaat	<p>Strategische risicoanalyse, gecombineerd met een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige <i>audit/duo diligence</i> vóór elke acquisitie</p> <p>Oprichting van een auditcomité, hoewel dit niet verplicht is volgens artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen</p>

1 Een daling van de bezettingsgraad met 1% verlaagt het netto huurresultaat met € 203 206.

2 Op 31 december 2013 bedroeg de post "kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen" € 255 581 ofwel 1,3% van de huurinkomsten.

3 Op 31 december 2013 kwam de post "Huurvrije periode" neer op € 49 539 ofwel 0,3% van de huurinkomsten. Deze huurvrije periode heeft bijna uitsluitend betrekking op de verhuur van winkels of kantoren.

4 De bezettingsgraad geeft het percentage weer van de gegenereerde huur van de bezette gebouwen, verhoogd met de huurwaarborgen voor de niet-bezette gebouwen, ten opzichte van de som van de huur van de bezette gebouwen en de geschatte huurwaarde (GHW) van de niet-bezette gebouwen.

Risico's verbonden aan de huurders en de huurcontracten

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Risico van beperkte solvabiliteit of insolventie van de huurders	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies aan huurinkomsten¹ 2. Onverwachte huurleegstand 3. Onvoorziene te betalen kosten om te herverhuren 4. Herverhuring voor een lagere prijs 5. Toekenning van huurvrije periodes en incentives² 	<p>Beleid van gediversifieerde investeringen, zowel geografisch en sectorieel als op het vlak van het type gewenste huurders (1,2,3,4)</p> <p>Zorgvuldige selectie van de huurders die onder meer een analyse omvat van hun capaciteit om de verschuldigde huur regelmatig te betalen (loonfiches...) (1,2,3,4)</p> <p>Bankwaarborg die in principe overeenstemt met 2 maanden huur gevraagd aan elke huurder (1,2,3,4)</p> <p>De huur dient vooraf en bijna altijd maandelijks te worden betaald (1,2,3)</p> <p>De provisies voor kosten en taksen dienen vooraf te worden betaald (1,2,3)</p> <p>Een strikte procedure voor de opvolging van niet-betaalde huur (1,2,3)</p>
Doorslaggevend gewicht van de belangrijkste huurders	Belangrijk negatief impact op de huurinkomsten in geval van vertrek	<p>Zeer gediversifieerd cliënteel (> 1 300 huurders) (1,2,3)</p> <p>Geen enkel belangrijk gebouw van de portefeuille wordt aan één enkele huurder verhuurd. De belangrijkste huurder van de portefeuille van de vastgoedbevak vertegenwoordigt slechts 4% van het totaal van de huur. Geen enkel belangrijk huurcontract vervalt in 2014</p>
Risico van vervroegde beëindiging van de belangrijkste huurcontracten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hogere huurleegstand 2. Hogere commerciële kosten als gevolg van de huurleegstand 3. Neerwaartse herziening van de huurprijzen 	<p>Proactief intern en extern commercieel en technisch beheer (1,2,3)</p> <p>Geen enkel belangrijk gebouw van de portefeuille wordt aan één enkele huurder verhuurd. De belangrijkste huurder van de portefeuille van de vastgoedbevak vertegenwoordigt slechts 4% van het totaal van de huur. Geen enkel belangrijk huurcontract vervalt in 2013 (1,2,3)</p> <p>Het zeer grote aantal huurders (> 1300) is een factor die ons toelaat om dit risico als een relatief klein risico te kwalificeren</p>

1 Op 31 december 2013 vertegenwoordigen de verliezen op huurinkomsten, netto van recuperatie, 0,8% van de jaaromzet van de vennootschap.

2 Op 31 december 2013 kwam de post "Huurvrije periode" neer op € 49 539 ofwel 0,3% van de huurinkomsten. Deze huurvrije periode heeft bijna uitsluitend betrekking op de verhuur van winkels of kantoren.

Risico's verbonden aan de huurders en de huurcontracten (vervolg)

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Risico van niet-hernieuwing van de huurcontracten	<ol style="list-style-type: none"> Hogere huurleegstand Hogere commerciële kosten als gevolg van de huurleegstand Neerwaartse herziening van de huurprijzen 	<p>Proactief intern en extern commercieel en technisch beheer (1,2,3)</p> <p>Geen enkel belangrijk gebouw van de portefeuille wordt aan één enkele huurder verhuurd. De belangrijkste huurder van de portefeuille van de vastgoedbevak vertegenwoordigt slechts 4% van het totaal van de huur. Geen enkel belangrijk huurcontract vervalt in 2013 (1,2,3)</p> <p>Het zeer grote aantal huurders (> 1300) is een factor die ons toelaat om dit risico als een relatief klein risico te kwalificeren</p>
Risico van groot verloop ¹	<ol style="list-style-type: none"> Hogere huurleegstand Hogere commerciële kosten als gevolg van de huurleegstand Neerwaartse herziening van de huurprijzen 	<p>Proactief intern en extern commercieel en technisch beheer (1,2,3)</p> <p>Wanneer dat mogelijk is, wordt voorrang gegeven aan huurcontracten van lange termijn (1,2,3)</p>

Risico verbonden aan medecontractanten, andere dan de huurders

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Risico van ingebreke- blijven van medecontractanten (aannemers van werken, ...) andere dan de huurders	Impact op de uitvoeringstiming van de werken en desgevallend, op het budget van de werken	<p>Doorgedreven selectie van vakmensen</p> <p>In de mate van het mogelijke, beroep op verschillende aannemers voor één werf</p>

¹ Meer bepaald als gevolg van de toepassing van de wetgeving betreffende huurcontracten voor een hoofdverblijfplaats, die de huurders toelaat om hun huurovereenkomst op elk moment te beëindigen.

► Risico's verbonden aan de wetgeving en aan de politieke situatie

Home Invest Belgium geniet een gunstig fiscaal statuut (vastgoedbevaks) waardoor de vennootschap is vrijgesteld van vennootschapsbelasting maar in ruil verplicht is om 80% van haar winst uit te keren. Naast de vennootschapsrechtelijke verplichtingen moet ze zich ook houden aan de wetgeving op de beursgenoteerde vennootschappen, instellingen voor collectieve beleggingen en residentiële vastgoedbevaks.

De activiteiten van Home Invest Belgium en de resultaten die hieruit voortvloeien voor de aandeelhouder hangen overigens gedeeltelijk af van het reglementair kader – fiscaal, milieu enz. – dat van kracht is, zowel op federaal, regionaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Zo werd op het einde van het boekjaar 2012 een programmawet gepubliceerd die een impact heeft op residentiële vastgoedbevaks (waaronder Home Invest Belgium) en haar aandeelhouders. Deze programmawet van 27 december 2012 voorziet een verhoging van de roerende voorheffing op de dividenden van residentiële vastgoedbevaks (bepaald op 15% vanaf 1 januari 2013, terwijl deze dividenden voorheen vrijgesteld waren van roerende voorheffing)

samen met een nieuwe drempel voor residentiële vastgoedbevaks dienen om te kunnen genieten van dit verminderd tarief van 15%, te weten dat residentiële vastgoedbevaks minstens 80% (voorheen 60%) van hun activa dienen te investeren in vastgoed met een exclusief residentiële bestemming of gebruik. Op 31 december 2013, beschikt Home Invest Belgium over 74% aan gebouwen met een residentiële bestemming of gebruik. Home Invest Belgium beschikt over een overgangperiode van 2 jaar om de drempel van 80% te bereiken uiterlijk tegen mei 2015. De Raad van bestuur neemt alle noodzakelijke maatregelen om de 80%-drempel te bereiken tegen deze datum. Voor meer details, verwijzen wij naar het Beheersverslag.

Ondanks het feit dat de vennootschap toeziet op het naleven van reglementaire bepalingen en zich in dit verband omringt met de nodige expertise, blijft zij blootgesteld aan het risico op niet-naleving van reglementaire beperkingen.



LAMBERMONT (SCHAARBEEK)



ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE (BRUSSEL)

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Niet-naleving van het statuut van vastgoedbevak	<ol style="list-style-type: none"> Verlies van de erkenning als vastgoedbevak en het stelsel van fiscale transparantie dat ermee gepaard gaat Verplichte vervroegde terugbetaling van bepaalde kredieten 	<p>Professionalisme van het team en toezicht op de strikte naleving van de verplichtingen (1,2)</p> <p>Zeer beperkte schuldgraad (1,2)</p>
Niet-naleving van het statuut van residentiële vastgoedbevak ¹	De roerende voorheffing op het dividend gaat van 15% naar 25% ²	<p>Strategie uitgewerkt door het uitvoerend management en de Raad van bestuur om de drempel van 80% aan residentieel te bereiken tegen mei 2015 (cf. Beheersverslag)</p> <p>Er bestaan verschillende andere mogelijkheden om op terug te vallen in geval van het niet-bereiken van de 80%-drempel tegen deze datum (verkoop van commerciële ruimte en burelen)</p>
Ongunstige wijziging van het statuut van vastgoedbevak en van de fiscale behandeling van het dividend ³	<ol style="list-style-type: none"> Daling van de resultaten of de waarde van het netto-actief Daling van het rendement voor de aandeelhouder 	<p>Regelmatig contact met de overheid en de andere vastgoedbevaks (1,2)</p> <p>Deelname aan verenigingen die de sector vertegenwoordigen (1,2)</p>

- Het statuut van residentiële vastgoedbevak is uitgebreider beschreven in het hoofdstuk "Permanent document" – "De vastgoedbevak en het fiscaal stelsel van toepassing". Een programmawet werd eind december 2012 gepubliceerd die een impact heeft op residentiële vastgoedbevaks (waaronder Home Invest Belgium) en haar aandeelhouders. Deze programmawet van 27 december 2012 voorziet namelijk een verhoging van de roerende voorheffing van toepassing op de dividenden van residentiële vastgoedbevaks (bepaald op 15% vanaf 1 januari 2013, terwijl deze dividenden voorheen vrijgesteld waren van roerende voorheffing) samen met een nieuwe drempel voor residentiële vastgoedbevaks om te kunnen genieten van dit verminderd tarief van 15%, te weten dat residentiële vastgoedbevaks minstens 80% (voorheen 60%) van hun activa dienen te investeren in vastgoed met een exclusief residentiële bestemming of gebruik. Op 31 december 2013, beschikt Home Invest Belgium over 74% aan gebouwen met een residentiële bestemming of gebruik. Home Invest Belgium beschikt over een overgangperiode van 2 jaar om hieraan te voldoen en aldus de drempel van 80% te bereiken tegen mei 2015.
- De fiscale behandeling van het dividend van Home Invest Belgium wordt meer uitgebreid beschreven in het hoofdstuk "Permanent document" - "De vastgoedbevak en zijn fiscaal statuut".
- Sinds 1 januari 2013 bedraagt de roerende voorheffing op dividenden van residentiële vastgoedbevaks 15%, tegenover een vrijstelling voorheen. De toepassing van de roerende voorheffing op de dividenden van de vennootschap sinds 1 januari 2013 wordt uitgebreider beschreven in het hoofdstuk "Permanent document" - "De vastgoedbevak en haar fiscaal statuut".

Risico's verbonden aan de wetgeving en aan de politieke situatie (vervolg)

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Ongunstige wijziging van het statuut van vastgoedbevak als gevolg van de richtlijnen EMIR ¹ en AIFM ² die gestemd werden in het Europees parlement	<p>1. Nieuwe beperkingen en verplichtingen die een impact kunnen hebben op de rentabiliteit van de vennootschap of de waarde van haar patrimonium.</p> <p>In verband met de beperkingen van de AIFM-richtlijn gaat het vooral om de volgende aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het beheer van de liquiditeiten; - De voorwaarden voor het delegeren aan derden, met name op het vlak van property management; - De taken van de bewaarnemer; - De berekeningsmethode voor de schuldratio. <p>2. Risico van onderwerping aan dure marges voor de indekkingsinstrumenten waarop de vennootschap intekent in het geval dat de EMIR-richtlijn wordt aangenomen</p>	<p>Regelmatig contact met de overheid en de andere vastgoedbevaks vóór de omzetting in Belgisch recht en de eventuele toepassing op de vastgoedbevaks van de richtlijnen EMIR en AIFM (1,2)</p> <p>Het doel van deze richtlijnen is een eenvormig wettelijk kader te creëren in Europa dat een aantal fundamentele waarden en gedragslijnen omvat. Deze nieuwe beperkingen die Home Invest Belgium samen met de sector bestudeert, zouden al grotendeels gedekt moeten zijn door de regelgeving die vandaag van kracht is (1)</p>
Wijziging van de stedenbouwkundige- en milieuregelgeving	<p>1. Stijging van de onderhouds- en renovatiekosten om de conformiteit van het gebouw te garanderen</p> <p>2. Daling van de reële waarde van het gebouw</p> <p>3. Daling van de rentabiliteit van de vennootschap</p>	<p>Regelmatige evaluatie van de risico's verbonden aan de milieuregelgeving door de Raad van bestuur en het uitvoerend management (1,2,3)</p> <p>Zorgvuldige selectie van de nieuwe investeringen en ontwikkelingsprojecten (1,2,3)</p>
Blokkering of reglementering van de huurprijzen	<p>1. Negatief impact op de stijging van de huurprijzen</p> <p>2. Negatief impact op de resultaten</p>	<p>Regelmatig contact met de overheid en de andere vastgoedbevaks (1,2)</p> <p>Deelname aan verenigingen die de sector vertegenwoordigen (1,2)</p>
Regionalisering van de huurcontracten	<p>1. Geen rechtstreeks financiële impact</p> <p>2. Grotere complexiteit van de regelgeving</p>	<p>Regelmatig contact met de overheid en de andere vastgoedbevaks (1,2)</p> <p>Deelname aan verenigingen die de sector vertegenwoordigen (1,2)</p>

1 EMIR: European Market Infrastructure Regulation.

2 AIFM: Alternative Investment Fund Managers.

Financiële risico's

Het financieringsbeleid van Home Invest Belgium heeft tot doel de financieringskost te optimaliseren en het liquiditeitsrisico van de vennootschap en het risico van de tegenpartij te beperken.

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Wisselkoersrisico	Negatief impact op de resultatenrekening en de netto inventariswaarde	Exclusieve investeringen en realisatie van de totale omzet in de Eurozone Alle huurprijzen en lasten, evenals alle kredietlijnen zijn uitgedrukt in euro
Risico van een bank als tegenpartij	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niet-naleving van verplichtingen in het kader van afdekkingsovereenkomsten 2. Faillissement van een tegenpartij-bank en niet-invorderbaarheid van de gedeponeerde fondsen 	<p>Diversificatie van de financieringsbronnen en de rente-afdekkingsinstrumenten bij verschillende gereputeerde bank-tegenpartijen (1,2)</p> <p>De liquiditeiten waarover Home Invest Belgium beschikt, worden prioritair aangewend om de schuldgraad van de vastgoedbevak te verminderen (2)</p>
Liquiditeitsrisico en structuur van de schulden	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niet-hernieuwing van de kredietlijnen op hun eindvervaldag 2. Hogere rentevoeten en/of marges wanneer deze kredietlijnen vervallen 	<p>Diversificatie van de financieringsbronnen bij verschillende gereputeerde bank-tegenpartijen (1,2)</p> <p>Evenwichtige spreiding van de vervaldagen van de kredietlijnen in de tijd: gemiddelde looptijd van 3 jaar en 1 maand; eindvervaldagen gespreid tussen 2014¹ en 2019 (1,2)</p> <p>Instandhouding van een duurzame en solide relatie met bankpartners die over een goede financiële rating beschikken (1,2)</p> <p>Behoud van voldoende beschikbaarheid op de kredietlijnen om de operationele uitgaven te financieren (1,2)</p> <p>Heronderhandeling van de kredietlijnen verschillende maanden voor hun eindvervaldag (1,2)</p> <p>Handhaving van een beperkte schuldgraad (38,5%² op 31 december 2013) (1,2)</p>

1 Het totale bedrag van de opgenomen kredietlijnen die in 2014 op vervalddag komen bedraagt € 49 miljoen.

2 Percentage op statutair niveau. De bankfinancieringen vertegenwoordigen 96,6% van de schuld van de vastgoedbevak, berekend volgens het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. De schuldgraad is toegenomen in vergelijking met de toestand op 31 december 2012 (30,9% op statutair niveau) omwille van de financiering van nieuwe vastgoedbeleggingen (zie Beheersverslag).

Financiële risico's (vervolg)

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Inflatierisico	Daling van het nettoresultaat van de vastgoedbevak als de rentevoeten hoger of sneller stijgen dan de inkomsten van de vastgoedbevak	De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd, meestal op basis van de gezondheidsindex Intekening op afdekkingsinstrumenten
Deflatierisico	Niet-stijging van de huurinkomsten, eventueel gecompenseerd door een daling van de financiële lasten in geval van een daling van de rentevoeten	De huidige wetgeving inzake residentiële huur laat niet toe een bodemhuur te voorzien in geval van deflatie
Risico van de schommeling van de rentevoeten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Latente en tijdelijke variatie van de reële waarde van de rente-afdekkingsinstrumenten 2. Stijging van de financiële lasten 	<p>De eventuele daling van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten heeft geen impact op het aan de aandeelhouders uitkeerbare resultaat (1)</p> <p>Bij de afsluiting van het boekjaar 2013 heeft de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten een negatief impact gehad van € 4,5 miljoen op de netto- inventariswaarde, ofwel € 1,46 per aandeel (1)</p> <p>Aangezien nagenoeg de totale bankschuld is afgedekt¹ met afdekkingsinstrumenten, zou een stijging van de rentevoeten met 1% over het boekjaar 2013 slechts tot een beperkte bijkomende interestlast hebben geleid van € 0,1 miljoen (2)</p> <p>Voorzichtig financieel beleid van de vennootschap (1,2)</p> <p>De vastgoedbevak houdt het aandeel van de kredieten met een variabele, niet-afgedekte rentevoet ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen onder de 15% (1,2)</p> <p>Dynamisch beheer van de geldmiddelen van de vennootschap, die prioritair worden gebruikt om bepaalde kredietlijnen te verminderen als dat nodig is (1,2)</p> <p>Gemiddelde intrestvoet op 31 december 2013: 3,52% (1,2)</p>

¹ Op 31 december 2013 vertegenwoordigen de indekkingsinstrumenten € 111,75 miljoen, hetzij 92% van het opgenomen bedrag (€ 121,75 miljoen) op de bancaire kredietlijnen en 90% van de totaliteit van die lijnen (€ 124,28 miljoen). Ingeval van het ontbreken van indekking, zou een toename met 1% van de rentevoet een additionele financiële kost met zich mee hebben gebracht van € 100 000.

Financiële risico's (vervolg)

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Variatie van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten ¹	Latente en tijdelijke variatie van de reële waarde van de rente-afdekkingsinstrumenten (IAS 39)	Bij de afsluiting van het boekjaar 2013 heeft de daling van de rentevoeten die de laatste jaren werd waargenomen in totaal een negatief impact gehad van € 4,5 miljoen (waarde die had moeten worden betaald om de dekkingen op 31 december 2013 af te wikkelen) op de netto-inventariswaarde (NIW), ofwel € 1,46 per aandeel.
Risico van liquiditeit van het aandeel	Moeilijkheid voor de aandeelhouders om hun positie in aandelen van Home Invest Belgium snel te wijzigen, naar boven of naar beneden	De vastgoedbevak werkt actief aan haar externe communicatie (persberichten, ontmoetingen met financiële analisten, deelname aan road shows) om haar naambekendheid bij de investeerders te verhogen De vastgoedbevak heeft in de loop van 2012 een overeenkomst afgesloten met Bank Degroof in de hoedanigheid van tweede liquidity provider Het jaarlijks volume van uitgewisselde aandelen op de beurs is gegaan van 289 644 per 31 december 2012 naar 179 166 per 31 december 2013
Risico van de niet-naleving van de schuldratio van de vastgoedbevak	1. Verlies van de erkenning als vastgoedbevak en het stelsel van fiscale transparantie dat ermee verbonden is 2. Verplichte vervroegde terugbetaling van bepaalde kredieten	Voorzichtig financieel en schuldbeleid van de vastgoedbevak en permanente monitoring (1,2) Handhaving van een beperkte schuldgraad (38,5% op 31 december 2013) (1,2)

Risico verbonden aan de interne organisatie en het personeel

Beschrijving van het risico	Potentiële negatieve effecten	Potentiële corrigerende factoren en maatregelen
Risico van desorganisatie in geval van vertrek van bepaalde kernleden van het uitvoerend management en van het personeel	Impact op de timing van de activiteiten van de vennootschap in de ruime zin en op haar beheer	Permanente opvolging door het uitvoerend management, door ad hoc comités (auditcomité, benoemings- en vergoedingscomité en investeringscomité) en door de Raad van bestuur van de vastgoedbevak

¹ De daling van de reële waarde van de financiële instrumenten werd op 31 december 2013 in het eigen vermogen geboekt voor het efficiënte deel en in de resultatenrekening voor het inefficiënte deel. Zie ook "Financiële staten" - "Bijlage 24".

Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouders,

Het is ons een genoegen om samen met u, in juni 2014, het 15-jarig bestaan van Home Invest Belgium te vieren. Wij danken u voor het gestelde vertrouwen en de loyaliteit gedurende al die jaren. Uw steun heeft de eerste residentiële vastgoedbevak toegelaten om te groeien en een referentie in haar domein te worden.

De Raad van bestuur is aldus trots om u de resultaten van 2013 van Home Invest Belgium voor te stellen, die in stijgende lijn zijn, allen in overeenstemming met onze vooruitzichten.

De vastgoedbevak heeft een belangrijke groei van haar vastgoedportefeuille gekend, voornamelijk te danken aan de acquisitie van het certificaat "Louvain-La-Neuve 1976" voor een bedrag van meer dan € 34,4 miljoen en aan de acquisitie van verschillende projectontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projectontwikkelingen gaat vooruit met 26% en komt neer op € 306,8 miljoen.

Over het algemeen, en dit ondanks een economische en financiële context die moeilijk blijft, heeft de investeringsmarkt in residentieel vastgoed in België een gunstig jaar gekend. De residentiële markt, en voornamelijk die van de appartementen, heeft nog een lichte stijging van de prijzen genoteerd, en dit voornamelijk dankzij de rentevoeten die zeer laag blijven. Wij hebben vertrouwen in de toekomst en voorzien een stabilisatie van de prijzen en van de huren.

Na aftrek van de financiële lasten en de belastingen, gaat het netto resultaat van Home Invest Belgium vooruit van € 11,6 miljoen in 2012 naar € 24,9 miljoen in 2013, hetzij een toename met € 13,3 miljoen. Het netto courant resultaat groeit op zijn beurt van € 4,9 miljoen tot € 10 miljoen onder de invloed van de positieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (impact IAS 39).

Het operationeel resultaat, voor het resultaat op de portefeuille, bedraagt € 12,4 miljoen in vergelijking met € 11 miljoen in 2012, hetzij een groei met 13,2%. Deze verbetering is gedeeltelijk te wijten aan een stijging van de bezettingsgraad die evolueert van 94,16% naar 94,96%.

2013 werd ook gekenmerkt door de acquisitie van verscheidene projectontwikkelingen. Wij schatten dat deze verschillende projecten zullen toelaten tussen 2015 en 2018 om de reële waarde van de portefeuille te doen stijgen met bijna € 100 miljoen, overeenstemmend met meer dan 400 residentiële units. Het team van Home Invest Development, dochteronderneming van Home Invest Belgium, zal gelast worden met de uitvoering en de opvolging van de verschillende projecten tot aan hun oplevering.

Gedurende het boekjaar heeft de vastgoedbevak het technisch, administratief en boekhoudkundig beheer geïntegreerd van de meerderheid van haar gebouwen in het Brussels Gewest, terwijl het beheer van de andere gebouwen overgelaten werd aan externe beheerders en syndici die met zorg werden geselecteerd. Dit heeft onze teams toegelaten om nog beter naar onze huurders te luisteren en efficiënter aan hun noden te voldoen. Deze strategie zal ons ook toelaten om de verschillende renovatieplannen goed voor te bereiden teneinde de technische duurzaamheid van de portefeuille te verzekeren en te beantwoorden aan de nieuwe milieunormen.

De vastgoedbevak heeft haar strategie van rotatie van de portefeuille verder uitgevoerd, teneinde tijdig te kunnen beantwoorden aan de grote uitdagingen die investeerders te wachten staan inzake de duurzaamheid en de energieprestatie van hun patrimonium. Dit beleid bestaat erin elk jaar minimum 4% van de minst recente of minst performante gebouwen te verkopen en heeft opnieuw toegelaten om aanzienlijke winsten voor de aandeelhouders te genereren.

In de loop van het boekjaar heeft Home Invest Belgium een beleid gevoerd gericht op het doen toenemen van het aantal financieringsbronnen en het verlengen van de gemiddelde duur van haar kredietlijnen en rente-indekkingen. De vennootschap heeft aldus twee nieuwe kredietlijnen afgesloten met Belfius bank en met Bank Degroof. Dankzij deze overeenkomsten kon de gemiddelde rentevoet teruggebracht worden tot 3,52% op 31 december 2013, tegenover 3,53% op 31 december 2012. De gewogen gemiddelde duur van de kredietlijnen kon aldus op 3 jaar en 1 maand gebracht worden op afsluitdatum van het boekjaar, tegenover 2 jaar en 10 maanden op 31 december 2012. De gemiddelde duur van de rente-indekkingen kon verbeterd worden tot 4 jaar en 2 maanden.

15 jaar

Op basis van de vooruitzichten opgesteld voor het boekjaar 2014, bevestigt de Raad van bestuur van Home Invest Belgium haar vertrouwen in de voortzetting van de groei van de resultaten van de vennootschap, door actief op zoek te gaan naar investerings- en ontwikkelingsopportuniteiten, bronnen van waardecreatie voor haar aandeelhouders, waarbij de bestaande portefeuille actief wordt beheerd, door deze te verjongen en te verbeteren en te blijven luisteren naar de noden van haar huurders. Een gerichte strategie van arbitrage van activa die niet meer tot de kernactiviteit van de vastgoedbevak behoren, werd beslist door de Raad van bestuur en zal geïmplementeerd worden in de loop van de volgende maanden.

De Raad van Bestuur heeft aldus beslist om aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders een bruto-dividend voor te stellen van € 3,50 per aandeel (een netto-dividend per aandeel van € 2,9750), tegenover € 3,25 bruto een jaar voordien (een netto-dividend per aandeel van € 2,7625), hetzij een groei per aandeel van 7,7%. Een dergelijke vergoeding stemt overeen met een pay-out ratio, op statutaire basis, van 93,03% (88,37% in 2012).

Voor de aandeelhouder die zou hebben deelgenomen aan de beursintroductie in juni 1999 en elk jaar al zijn dividenden geherinvesteerd zou hebben in aandelen Home Invest Belgium, zou de interne rendementsgraad van zijn investering berekend over de periode van 14 jaar en een half 14,07% bedragen.

De Raad is verder zeer tevreden u de benoeming te kunnen melden van Mevrouw Sophie Lambrighs als CEO, functie die zij zal uitoefenen in het kader van de BVBA waarvan ze de vaste vertegenwoordiger zal zijn.

Haar benoeming als bestuurder zal voorgesteld worden aan de Algemene vergadering van 6 mei 2014. Bij diezelfde gelegenheid zullen de hernieuwing van het bestuursmandaat van de heer Liévin Van Overstraeten en de definitieve benoeming van de heer Wim Aourousseau als bestuurder, gecoöpteerd op 12 februari 2014 door de Raad van bestuur, om het bestuursmandaat van de heer Guy Van Wymersch-Moons te voltooien, voorgesteld worden.

De Raad wenst ook haar oprechte dank te betuigen aan de heren Xavier Mertens, Guy Van Wymersch-Moons en Luc Delfosse, die hun ontslag gegeven hebben op het einde van vorig jaar, en die vanaf heden de ertitel van hun functie dragen, rekening houdend met het belang van hun bijdrage aan de ontwikkeling van onze vennootschap in de loop van al die jaren. Tenslotte wensen wij alle teams van Home Invest Belgium en Home Invest Development te bedanken, en in het bijzonder, hun uitvoerend management (Jean-Luc Colson, Filip Van Wijnendaele, Alexander Hodac en Toon Haverals en de Secretaris van onze Raad van bestuur en legal counsel (Caroline Maddens) voor hun dynamisme en professionalisme, zonder dewelke wij van 2013 geen markant jaar in de geschiedenis van Home Invest Belgium hadden kunnen maken.

Guillaume Botermans
Voorzitter van de Raad van bestuur



Kerncijfers

Vastgoedportefeuille in exploitatie

Globale cijfers	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Reële waarde	290 438 658	241 835 640	238 453 170	222 773 965
Totale oppervlakte (m ²)	147 935m ²	125 077m ²	130 048m ²	125 903m ²
Aantal gebouwen	75	73	90	86
Aantal sites	44	42	54	46
Aantal huurcontracten	1 318	1 142	1 211	1 120
Bezettingsgraad	94,96%	94,16%	95,38%	94,39%

Geconsolideerde resultaten

In € duizenden	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Netto huurresultaat	19 100,92	16 502,26	15 536,17	14 115,94
Vastgoedresultaat	17 832,58	15 396,01	14 464,25	13 134,69
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (EBIT) ¹	12 398,33	10 953,40	10 362,60	9 174,63
Resultaat op de portefeuille	14 904,99	6 692,37	8 545,80	4 917,62
Operationeel resultaat	27 303,31	17 645,77	18 908,41	14 092,25
Resultaat vóór belastingen	24 802,00	11 648,93	14 841,40	11 720,63
Netto resultaat	24 907,37	11 631,99	14 833,59	11 807,67
Netto courant resultaat	10 002,35	4 939,61	6 287,79	6 890,05
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	8 500,81	8 064,25	7 711,71	7 344,71
Uitkeerbaar resultaat	11 495,87	10 960,22	10 202,48 ⁽²⁾	8 509,34 ⁽²⁾
Dividend van het boekjaar ³	10 651,31	9 890,5	8 738,80	7 742,98

1 Earnings Before Interest and Taxes.

2 Uitkeerbaar resultaat op geconsolideerde basis. Op 31 december 2013 bedraagt het statutair uitkeerbaar resultaat volgens de bepalingen van het KB van 7 december 2010 € 11 497 726.

3 Het statutair dividend van het boekjaar 2013 bedraagt € 10 696 501 tegenover € 9 932 465 voor het boekjaar 2012. Deze dividenden omvatten het aan dochteronderneming Home Invest Development te betalen dividend met betrekking tot de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole.

Geconsolideerde balansen

In € duizenden	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Vastgoedbeleggingen (reële waarde) ¹	290 438,66	241 835,64	238 453,17	222 773,97
Investeringswaarde van de portefeuille ²	318 167,00	285 889,00	272 247,57	246 558,32
Eigen vermogen	195 025,81	178 721,40	175 237,84	153 968,04
Totale schulden ³	124 793,61	83 753,76	93 040,70	81 405,47
Schuldgraad ³	38,39%	30,97%	34,02%	33,98%

1 Zonder voor verkoop bestemde gebouwen en projectontwikkelingen.

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

3 Totale schulden berekend volgens de bepalingen van het KB van 7 december 2010, waarbij het dividend van het boekjaar 2013 deel blijft uitmaken van het eigen vermogen tot aan de Gewone algemene vergadering van 6 mei 2014

Ratio's

In %	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Bruto-rendement op de ontvangen of gewaarborgde huurgelden	6,15%	6,11%	6,18%	6,15%
Bedrijfsmarge ¹	69,53%	71,14%	71,64%	69,85%
Operationele marge voor belastingen ²	55,50%	32,19%	43,53%	51,79%
Netto courante marge ³	56,09%	32,08%	43,47%	52,46%
Payout ratio ⁴	93,03%	88,37%	85,65%	90,99%

- 1 Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille / Vastgoedresultaat.
- 2 Resultaat voor belastingen en exclusief het resultaat op de portefeuille / Vastgoedresultaat.
- 3 Netto resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille / Vastgoedresultaat.
- 4 Dividend / Uitkeerbaar resultaat (op basis van de statutaire rekeningen).

Gegevens per aandeel⁽¹⁾

In €	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Netto inventariswaarde (vóór winstuitkering)	64,09	58,73	57,58	54,68
Vastgoedresultaat	5,86	5,06	4,97	4,66
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	4,07	3,60	3,56	3,26
Resultaat op de portefeuille	4,90	2,20	2,93	1,75
Netto resultaat	8,18	3,82	5,09	4,19
Netto courant resultaat	3,29	1,62	2,16	2,45
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	2,79	2,65	2,65	2,61
Waardetoeename ²	5,36	1,14	2,90	1,74
Bruto dividend	3,50	3,25	3,00	2,75
Netto dividend ³	2,975	2,7625	3,00	2,75
Return voor de aandeelhouder	8,86	4,39	5,90	4,49
Return in % ⁴	15,09%	7,60%	10,88%	8,48%

- 1 Berekend op basis van het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen, behalve voor de netto inventariswaarde die berekend werd rekening houdende met het aantal aandelen op het einde van het boekjaar. De 12 912 aandelen in bezit van Home Invest Development werden uitgesloten uit de berekening (cfr. IAS 33 § 20).
- 2 Verschil tussen de netto inventariswaarde op het einde en bij het begin van het boekjaar.
- 3 De roerende voorheffing bedraagt 15% vanaf het boekjaar 2013. Voor meer informatie verwijzen we naar de fiscale behandeling van het dividend in het hoofdstuk "Permanent document".
- 4 De return, gedeeld door de netto inventariswaarde in het begin van de periode.

Aantal aandelen

Gewone aandelen (met uitsluiting van de aandelen in autocontrole ¹)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Op het einde van het boekjaar	3 043 231	3 043 231	3 043 231	2 815 630
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	3 043 231	3 043 231	2 912 933	2 815 630

- 1 12 912 aandelen aangehouden door Home Invest Development dienen te worden uitgesloten conform IAS 33 § 20.

Historiek

▶ 1999

Oprichting Home Invest Belgium
Erkenning als vastgoedbevak
Beursintroductie

▶ 2001

Fusie met NV Mons Real Estate

▶ 2002

Fusie met NV Les Résidences du
Quartier Européen
Aankoop gebouw Birch House¹

▶ 2003

Inbreng 3 gebouwen van de groep AXA Belgium

▶ 2005

Oplevering gebouw Giotto (sleutel-op-de-deur-
aankoop)
Fusie met NV 205 Rue Belliard
Fusie met NV Patroonshuis

▶ 2006

Fusie met NV Immobilière Prince d'Orange
Kapitaalsverhoging t.b.v. € 31,6 miljoen
door uitgifte nieuwe aandelen

▶ 2007

Fusie met NV Investim
Fusie met NV Immobilière Van Volxem
Oplevering Residentie Columbus (sleutel-op-de-
deur-aankoop)

▶ 2008

Gedeeltelijke splitsing met NV VOP
Fusie met NV JBS

▶ 2009

Fusie met BVBA ERIV Mechelen
Fusie met NV Les Erables Invest

▶ 2010

Fusie met NV Alltherm
Herontwikkeling in 4 fasen van de City Gardens
gedurende de boekjaren 2010 en 2011
Oplevering Jourdan 85, ontwikkeld voor eigen
rekening

▶ 2011

Gedeeltelijke splitsing met NV Masada
Aankoop Quai de Rome in Luik
Gedeeltelijke splitsing met NV VOP
Splitsing met NV Urbis

▶ 2012

Oplevering gebouw Odon Warland-Bulins
Ondertekening – onder opschortende voorwaarden²
- van een inbrengovereenkomst met de NV Axa
Belgium betreffende een gebouw Marcel Thiryiaan
208 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe
Oplevering hotelresidentie Adagio Access Brussels
Europe (sleutel-op-de-deur-aankoop)

▶ 2013

Acquisitie van de gebouwen van het
vastgoedcertificaat "Louvain-la-Neuve 1976"
Oplevering van het herenhuis met appartementen
Belliardstraat 21 te 1000 Brussel (sleutel-op-de-
deur-aankoop)
Acquisitie van het vastgoedproject Pépinière-
Brederode te 1000 Brussel
Acquisitie van het gebouw Montoyerstraat 25 te
1000 Brussel
Acquisitie – onder ontbindende voorwaarde³ -
van de totaliteit van de aandelen van de BVBA
Charlent 53 Leasehold en van de BVBA Charlent 53
Freehold, houders van de zakelijke rechten op het
gebouw Maurice Charlentstraat nr. 51-53 te 1160
Oudergem
Acquisitie van het gebouw en aanpalend terrein
Marcel Thiryiaan 204C te 1200 Brussel
Ondertekening van de compromis met betrekking
tot de acquisitie van een gebouw en het terrein
Koningin Astridlaan 278 te 1950 Kraainem

1 Het gebouw "Birch House" is ook bekend onder de naam "Cours Saint-Michel".

2 Een van de opschortende voorwaarden – te realiseren tegen 30 juni 2014 – bestaat namelijk uit het bekomen van alle definitieve en uitvoerbare vergunningen, vrij van elke betwisting, die nodig zijn voor de verandering van de bestemming van het gebouw naar een residentieel pand.

3 Deze voorwaarde bestaat uit het niet-overmaken - tegen 31 december 2014 – van de definitieve en uitvoerbare vergunningen, vrij van elke betwisting, die nodig zijn voor de verandering van de bestemming van het kantoorgebouw naar een gebouw met wooneenheden.

▶ 2014

Home Invest Belgium viert haar

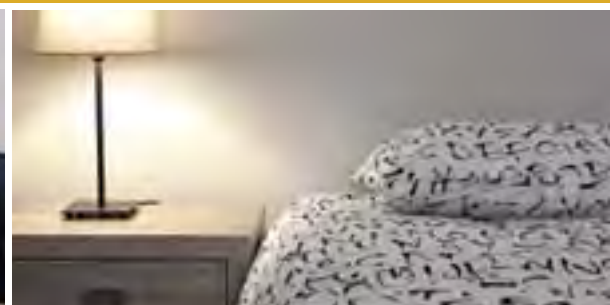


-jarig
bestaan





beheers- verslag



Beheersverslag betreffende de geconsolideerde jaarrekening¹

Onze ambitie bestaat erin waardecreatie te maximaliseren en groei te versnellen door actief te zijn in acquisities, projectontwikkelingen en verkopen, door de portefeuille te verjongen en permanent te verbeteren

STRATEGIE

01

Acquisities

Voorrang aan groei, aan de kwaliteit van de investeringen en de creatie van meerwaarde

Home Invest Belgium is een **residentiële vastgoedbevak** die bij haar nieuwe investeringen de focus op kwalitatief residentieel vastgoed legt, vastgoed dat toelaat stabiele en recurrente inkomsten te genereren en meerwaarden te realiseren in het geval van verkopen per eenheid. Behalve de gebruikelijke due diligence analyses, wordt elk gebouw geëvalueerd met betrekking tot zowel zijn intrinsieke kwaliteiten als met betrekking tot de kwaliteiten die verbonden zijn aan zijn ligging, zijn toegankelijkheid, zijn onmiddellijke omgeving en zijn energieprestaties.

Als **“pure player”** investeert Home Invest Belgium hoofdzakelijk in puur residentieel vastgoed bestemd voor verhuur (appartementen, huizen), dat een stabiel inkomen genereert, gemakkelijk verkoopbaar is per lot en meerwaardepotentieel biedt. De vennootschap volgt van nabij de demografische evolutie en de behoeften van de residentiële vastgoedmarkt, en derhalve het segment van studentenwoningen en dat van jonge professionals. Dit segment biedt inderdaad een antwoord op de behoeften van de jongere generaties die op zoek zijn naar kwalitatieve wooneenheden die beantwoorden aan de huidige normen inzake duurzaamheid, bereikbaarheid en een aantrekkelijke woonomgeving.

In termen van geografische diversificatie blijven Brussel en andere grote Belgische steden de kernmarkten van Home Invest Belgium.

In het gemeenschappelijk belang van haar huurders en aandeelhouders zoekt Home Invest Belgium naar residentiële gebouwen die haar een **hoge return** kunnen opleveren – die weerspiegeld wordt door de netto huurinkomsten – gekoppeld aan het creëren van **meerwaardepotentieel** – weerspiegeld door de evolutie van de netto inventariswaarde - met name door beroep te doen op de vastgoedkennis van haar team, en dit mits naleving van het wettelijke kader dat wordt opgelegd aan residentiële vastgoedbevaks, d.w.z. op dit ogenblik en hoofdzakelijk:

- de nieuwe programmawet van 27 december 2012 die o.m. een residentiële drempel van minstens 80% voorziet die in hoofde van Home Invest Belgium in mei 2015 dient bereikt te worden (vroeger 60% - deze drempel bedraagt op 31 december 2013 73,7%);
- behoudens afwijking², mag maximaal 20% van de totale waarde van de portefeuille geïnvesteerd zijn in één vastgoedcomplex;
- schuldgraad gelijk aan maximum 65% van het totaal van de activa;
- indien op het eind van het boekjaar winst geboekt wordt, dient een dividend uitgekeerd te worden dat minstens overeenstemt met het positieve verschil tussen 80% van het *gecorrigeerd resultaat*³ en de netto vermindering in de loop van het beoogde boekjaar van de schulden van de vastgoedbevak, onder voorbehoud van artikel 617 van het Wetboek Vennootschappen.

¹ Dit rapport is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. De gedetailleerde statutaire jaarrekening evenals het statutair beheersverslag kunnen gratis op eenvoudige aanvraag bekomen worden op het adres van de vennootschap. De statutaire jaarrekening is opgenomen in het hoofdstuk “Financiële staten» van dit financieel jaarverslag.

² Geen enkele afwijking is tot op heden aangevraagd.

³ Het gecorrigeerd resultaat wordt gedefinieerd in artikel 27 van het koninklijk besluit van 7 december 2010 en in hoofdstuk 3 van diens bijlage C.

02

Projectontwikkelingen

Voorrang aan verjonging en duurzame investeringen, die meerwaarde kunnen genereren

Met als doel de groei en verjonging van de portefeuille te versnellen, heeft Home Invest Belgium ook bijzondere aandacht voor opportuniteiten houdende aankoop van **ontwikkelingsprojecten voor eigen rekening**, zoals de reconversie van kantoorgebouwen naar residentiële panden (bij voorbeeld het gebouw Maurice Charlent en het gebouw Montoyer 25). Home Invest Belgium heeft aan haar dochteronderneming - de NV Home Invest Development – het beheer, de opvolging en de supervisie overgedragen van het luik «ontwikkeling van nieuwe gebouwen» en «belangrijke renovaties van bestaande gebouwen» voor haar huidige of toekomstige huurders.

Deze ontwikkelingsprojecten leveren de volgende voordelen op:

- de mogelijkheid om gemakkelijker belangrijke en volledige activa te vinden, door de concurrentie van de verkoop per lot zoals toegepast door promotors en investeerders te vermijden;
- het hoger startrendement door de afwezigheid van promotiemarges van derden;

- de controle over het product, meer specifiek diens geschiktheid voor de huurmarkt en diens technische-, commerciële- en milieukwaliteiten, met aandacht voor de creatie van meerwaarde vanaf de analyse van een ontwikkelingsdossier voor eigen rekening en in elke fase van creatie en realisatie van een project.

Behalve het feit dat de vastgoedbevak, noch haar dochterondernemingen, mogen optreden als bouwpromotor (artikel 51 van het KB betreffende vastgoedbevaks), is de progressieve ontwikkeling van projecten voor eigen rekening onderworpen aan de volgende voornaamste interne limieten, vastgelegd door de Raad:

- de totale kost van projecten, in elk ontwikkelingsstadium, mag 25% van de waarde van de gebouwen in exploitatie niet overschrijden;
- één enkel dossier mag 12,5% van de waarde van de gebouwen in exploitatie niet overschrijden.

Gemeenschappelijke criteria voor aankoop en ontwikkeling

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

- een aanzienlijk onmiddellijk netto rendement, of na renovatie, gekoppeld aan de aanwezigheid van meerwaardepotentieel;
- de minimale omvang van de verrichting: € 3 miljoen voor een gebouw en € 5 miljoen voor een portefeuille;
- de zekerheid op technisch vlak (geen risico op grondige renovatiewerken op korte termijn indien het gebouw ouder is dan 10 jaar) en op commercieel vlak (geen risico op structurele leegstand);
- de liquiditeit, zowel wat de lokale huurmarkt betreft, als wat de mogelijkheden betreft van verkoop achteraf als geheel of per afzonderlijke eenheden;
- de ligging, in principe strikt beperkt tot België; er wordt prioriteit gegeven aan steden met meer dan 50 000 inwoners met een gezonde economische situatie, een gunstige demografische evolutie en met een aanzienlijk groeipotentieel van de vastgoedwaarden;
- de energieprestatie van de betrokken gebouwen;
- de duurzaamheid van het bouwconcept en de materialen;
- de esthetiek en de kwaliteit van de architectuur van de betrokken gebouwen (tijdloze stijl).

03

Administratief, commercieel en technisch beheer

Optimalisering van het verhuurbeheer en van de bezettingsgraad

Home Invest Belgium beheert een heel groot aantal verhuringen – **meer dan 1 300** eind december 2013 - en de kwaliteit van de dienstverlening, zowel op administratief, technisch als commercieel vlak, is een essentieel onderdeel van het succes van het bedrijf, waarvan zowel de huurders als aandeelhouders profiteren.

Er worden continu inspanningen geleverd om dit beheer te uniformiseren en te automatiseren, waarbij steeds een strikte controle van de werkingskosten, meer bepaald op personeelsvlak, voor ogen wordt gehouden.

Op **commercieel** vlak doet Home Invest Belgium beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars voor de verhuur van haar gebouwen om de bezettingsgraad te optimaliseren en neemt hierbij ook zelf de verhuring van haar vastgoedportefeuille op zich.

In de loop van het boekjaar 2013 heeft de vastgoedbevak het **technisch, administratief en boekhoudkundig beheer** van de meeste gebouwen in het Brussels gewest geïntegreerd, om het beheer van de andere gebouwen over te laten aan externe beheerders en syndici, die zorgvuldig geselecteerd worden. Het managen van het technisch beheer heeft als belangrijkste voordeel een betere dienstverlening aan de huurders, gekoppeld aan een betere kennis van de gebouwen in portefeuille, en meer bepaald een nauwkeurige opvolging van de facturatie van de lasten.

Op informatica-vlak, is de vennootschap ervan overtuigd dat een performant informaticasysteem de vennootschap toelaat schaalvoordelen te realiseren en zich aldus te onderscheiden van de veelheid aan privé-investeerders die op diezelfde residentiële markt actief zijn. Om dit te verwezenlijken werd een IT-verantwoordelijke gerekruteerd teneinde beter te beantwoorden aan de informaticabehoefte verbonden aan de expansie en aan de specifieke beheers- en ontwikkelingsactiviteiten van de vennootschap.



RIJCKMANS (UKKEL)

04

Verkoop

Selectieve arbitrage via de verkoop per lot van de gebouwen in portefeuille

Alle gebouwen van de portefeuille maken elk jaar het voorwerp uit van een minutieuze studie, gekoppeld aan het bestuderen van de lokale vastgoedomgeving. Op deze gronden, in het kader van de voorbereiding van het jaarlijks budget, stellen het **uitvoerend management en het investeringscomité** van de vennootschap voor welke gebouwen het voorwerp kunnen uitmaken van arbitrage, onder voorbehoud van de goedkeuring van de **Raad van bestuur**.

Deze selectieve arbitrage van gebouwen bestemd voor verkoop draagt gestaag en in aanzienlijke mate bij tot de **toename van de return op de investeringen**, via de aanzienlijke meerwaarden gerealiseerd in het belang van de aandeelhouders.

Voor het jaar 2013 vertegenwoordigde deze arbitrage-activiteit een volume van 3,24% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2012, hetgeen toegelaten heeft een uitkeerbaar resultaat van € 2 844 237 te realiseren.

De Raad heeft zich tot doel gesteld om elk jaar, en dit vanaf 2012, **een jaarlijks volume** aan verkopen van minimum 4% van de gebouwenportefeuille in exploitatie te bereiken.

In dit kader hebben deze verkopen voornamelijk betrekking op:

- gebouwen die hun hoogtepunt hebben bereikt in termen van waardering; gebouwen waarvan de netto return onvoldoende is, die te klein geacht worden rekening houdend met hun beheerskosten, of deze met onvoldoende energieprestaties;
- activa die niet of niet meer passen in haar strategie en bijgevolg principieel bestemd zijn voor verkoop.



JOURDAN 85 (SINT-GILLIS)



BELLIARD 205 (BRUSSEL)

MARKANTE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR

► Evolutie van de vastgoedportefeuille

01

Acquisities

Acquisitie van de gebouwen van het vastgoedcertificaat «Louvain la Neuve 1976»

Op 25 januari 2013 heeft Home Invest Belgium de authentieke akte ondertekend betreffende de acquisitie van 3 gebouwen («CV9», «CV10» en «CV18») gelegen in het hart van Louvain-La-Neuve. De zakelijke rechten waren voorheen in handen van het vastgoedcertificaat «Louvain La Neuve 1976», beheerd door de NV Immobel en de NV AG Real Estate Asset Management.

Deze transactie wordt gekenmerkt door het feit dat het gaat om de overdracht van een opstalrecht op de bijhorende percelen, toegekend door de UCL voor een duur van 50 jaar die vervalt in 2026, evenals om de overdracht van de constructies die zijn opgetrokken op deze percelen op basis van dit opstalrecht. In 2026 wordt de UCL eigenaar van de gebouwen met de verplichting:

- hetzij de venale waarde van de constructies te betalen;
- hetzij een erfpachtrecht van 49 jaar toe te kennen, waarbij de UCL bij afloop gratis de volle eigenaar van de constructies zal worden.

Deze belangrijke acquisitie heeft betrekking op een oppervlakte van +/- 23.000 m², waarvan 40% bestemd is voor bewoning, 36% voor commercieel gebruik en het saldo voor kantoren en auditoria. Het gebouw «CV9» dat deel uitmaakt van een mede-eigendom, is voor 447,75/1.000sten van de gemeenschappelijke delen van het gebouw eigendom van Home Invest Belgium, te vermeerderen met de privatieve delen van het gebouw, waaronder het opstalrecht.

De zakelijke rechten van het certificaat werden gewaardeerd op € 34,4 miljoen¹, aktekosten inbegrepen, en bieden een bruto aanvangshuurrendement van ongeveer 8,4%. De resultaten

van deze belangrijke investering zijn voor de eerste maal weerspiegeld in de jaarrekening van het boekjaar 2013 en meer bepaald in een aanzienlijke toename van de huurinkomsten van de vastgoedbevak en van de reële waarde van haar vastgoedportefeuille. Parallel heeft deze operatie gedeeltelijk bijgedragen tot een toename van de schuldgraad van de vennootschap (die is gestegen van 30,9% op 31 december 2012 naar 38,4% op 31 december 2013).

Acquisitie van het vastgoedproject Pépinière-Brederode te 1000 Brussel, gelegen aan de achterzijde van het Koninklijk Paleis

In het kader van haar nieuwe strategische lijn die erin bestaat projecten te ontwikkelen voor eigen rekening om aldus haar portefeuille te verjongen en te investeren in duurzame projecten, heeft Home Invest Belgium op 8 juli 2013 een aankoopakte ondertekend met de Koning Boudewijn Stichting die betrekking heeft op drie terreinen met gebouwen gelegen op een uitzonderlijke locatie, aan de achterzijde van het Koninklijk Paleis en tegenover het Troonplein te 1000 Brussel. Een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het geheel, wat de realisatie toelaat van een vastgoedproject dat bestaat uit 14 appartementen en 2 kantoren, alsook 17 parkeerplaatsen. Het project werd geconcipieerd met een bijzondere aandacht voor duurzame ontwikkeling en optimale energieprestaties van het te bouwen gebouw.

In het kader van deze transactie zijn de partijen een waardering van het project overeengekomen van € 2,6 miljoen¹, wat een bruto aanvangsrendement zou moeten toelaten van +/- 5,6%. De totale investering zal ongeveer € 6,8 miljoen bedragen. Na de acquisitie heeft Home Invest Belgium aan haar dochteronderneming Home Invest Development de

¹ Deze waarde is niet hoger dan de investeringswaarde bepaald door de vastgoedexpert.

optimalisatie van de oppervlaktes aan de binnenzijde van het project toevertrouwd. Aldus heeft de vastgoedbevak op het einde van het boekjaar een stedenbouwkundige vergunning bekomen om 14 appartementen, 1 studio, 1 kantoor en 15 parkeerplaatsen te realiseren.

Acquisitie - onder ontbindende voorwaarde¹ - van de totaliteit van de aandelen van de BVBA Charlent 53 Leasehold en van de BVBA Charlent 53 Freehold, titularissen van de zakelijke rechten die betrekking hebben op een gebouw gelegen in de Maurice Charlentstraat nr. 51-53 te 1160 Brussel

Op 17 oktober 2013 heeft Home Invest Belgium de totaliteit van de aandelen verworven van de BVBA Charlent 53 Leasehold, houder van een zakelijk recht van erfpacht tot in 2056 op een gebouw gelegen op de hoek van de Maurice Charlentstraat 51-53 en de Jules Cockxstraat in Oudergem.

Het gebouw bevindt zich vlakbij de universiteiten ULB en VUB. De acquisitie van de aandelen is onderworpen aan de voorwaarde van het bekomen van de vergunningen die de reconversie toelaten van het bestaande kantoorgebouw naar een gebouw met meerdere wooneenheden voor studenten en jonge professionals. De stedenbouwkundige aanvraag die de realisatie toelaat van 127 wooneenheden werd bekomen op 14 januari 2014.

Het verkrijgen van de vereiste vergunningen (ten laatste op 31 december 2014) brengt met zich mee de betaling van de sommen verschuldigd aan de verkopers. In het geval de vereiste vergunningen niet verkregen worden voor deze datum, zal de operatie als nietig en onbestaande worden beschouwd

door de uitwerking van de ontbindende voorwaarde.

De residuaire eigendomsrechten (naakte eigendom) betreffende dit gebouw behoren toe aan de BVBA Charlent 53 Freehold waarvan de aandelen verworven werden door Home Invest Development.

De overeengekomen waarde van de volle eigendom van het goed, op basis waarvan de acquisitieprijs van de aandelen van deze beide bvba's werd berekend bedraagt € 5,1² miljoen, terwijl de totale investering geschat wordt op € 11,2 miljoen. Volgens de huidige vooruitzichten zou deze operatie een bruto aanvangsrendement van +/- 6,5 % na reconversie dienen te kunnen genereren.

Acquisitie van het gebouw Montoyer 25 te 1000 Brussel

Op 3 december 2013 is Home Invest Belgium eigenaar geworden van een gebouw gelegen in hartje Leopoldswijk in de Montoyerstraat 25 te 1000 Brussel. Dit gebouw werd voorheen aangehouden door het Griekse fonds "Hellenic Republic Asset Development Fund".

Het omvat +/- 2.900 m² aan kantoren en geniet van een uitstekende ligging in de onmiddellijke nabijheid van het Luxemburgplein. Home Invest Belgium wil dit gebouw omvormen tot een residentieel gebouw en zal het nodige doen voor het indienen van de vergunningsaanvragen en de vereiste goedkeuringen in de loop van het eerste semester van 2014. Het gebouw werd verworven voor de prijs van € 3,2² miljoen, wat zou moeten toelaten om een bruto aanvangsrendement te genereren van +/- 6% na reconversie (totale investering geschat op € 6,9 miljoen).



PÉPINIÈRE-BREDERODE (BRUSSEL)



LOUVAIN-LA-NEUVE

1 Deze voorwaarde bestaat uit de afwezigheid van de aflevering voor 31/12/2014 van de definitieve en uitvoerbare vergunningen, vrij van elke betwisting.
2 Deze waarde is niet hoger dan de investeringswaarde bepaald door de vastgoedexpert.

Acquisitie van het gebouw gelegen in de Marcel Thiry laan 204C te 1200 Brussel

Op 18 december 2013 nam de acquisitie van het gebouw Marcel Thiry laan 204C te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe plaats.

Het betreft een gebouw dat voorheen werd aangehouden door een bijzonder Duits fonds van IVG Institutional Funds GmbH. Het omvat +/- 7 700 m² bruto aan kantoorruimte en 157 parkeerplaatsen, op een globaal perceel grond van +/- 6 500 m², waarvan een deel bouwgrond van +/- 2 000 m² nog dient ontwikkeld te worden.

In het kader van deze transactie zijn de partijen een prijs overeengekomen van € 7,85 miljoen¹, dat, volgens de huidige inschattingen van het budget voor de reconversiewerken (totale investering geschat op € 17,7 miljoen), een bruto aanvangsrendement van +/- 6% zou moeten genereren na reconversie. In de loop van het eerste kwartaal 2014, is Home Invest Development als gedelegeerd bouwheer aangesteld door de vastgoedbevak, gelast met het bepalen van het voorontwerp en het uitvoeren van de voorbereidende werkzaamheden met het oog op het indienen van de vergunningsaanvraag voor reconversie.

Gezien de vastgoedbevak binnenkort eigenaar wordt van het aanpalende gebouw (het project «Ariane») waarvoor de

vergunning tot omvorming tot een residentieel gebouw werd toegekend op 16 januari 2014, zal Home Invest Belgium de reconversie van de site, die geniet van een benijdenswaardige ligging en omgeving, nog beter kunnen beheersen.

Acquisitie van het gebouw gelegen in de Koningin Astridlaan 278 te 1950 Kraainem

Op 18 december 2013 hebben Home Invest Belgium en bpost een compromis getekend die betrekking heeft op de acquisitie door de vastgoedbevak van een gebouw gelegen te Kraainem, op de hoek van de Koningin Astridlaan en de Wezembeeklaan, in de nabijheid van het Dumonplein, gebouwd op een terrein van +/- 3 360 m². De authentieke akte werd getekend op 25 februari 2014.

Home Invest Belgium voorziet de afbraak van het huidige gebouw, gebruikt als postkantoor, en de bouw van een residentieel pand met commerciële oppervlakte op het gelijkvloers en zal daarvoor de nodige vergunningsaanvragen indienen.

De acquisitieprijs bedraagt € 2,6 miljoen¹ wat, gezien de huidige vooruitzichten, een brutoaanvangsrendement zou moeten genereren geschat op +/- 6%, na reconversie (totale investering geschat op € 8,9 miljoen).

¹ Deze waarde is niet hoger dan de investeringswaarde bepaald door de vastgoedexpert.



MAURICE CHARLENT (OUDERGEM)



MARCEL THIRY 208 (SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE)

02

Projectontwikkelingen

- Op 18 februari 2013 had de **voorlopige oplevering** plaats van een herenhuis dat bestaat uit 6 appartementen gelegen te **Belliardstraat 21** in 1000 Brussel, in hartje Leopoldswijk. Ter herinnering, de groep Nexity IG heeft de renovatiewerken van dit gebouw uitgevoerd. In de loop van het boekjaar, is de vastgoedbevak erin geslaagd door zelf de verhuring op zich te nemen het geheel van de ruimtes te verhuren.

- In haar hoedanigheid van gedelegeerd bouwheer heeft Home Invest Development in 2013 in het bijzonder op volgende ontwikkelingsprojecten voor eigen rekening van de vastgoedbevak gewerkt:

(a) het project **Ariane** (ter herinnering, dit gebouw gelegen te Marcel Thiry laan 208 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, behoort nog altijd toe aan de vennootschap Axa Belgium NV. Home Invest Belgium zal hiervan eigenaar worden na het bekomen van de definitieve vergunning, vrij van enig verhaal, die de reconversie naar een residentieel pand toelaat): de voorstudie voor het bekomen van laatstgenoemde vergunning is ondertussen beëindigd en de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen op 16 januari 2014.

(b) het project **Pépinière-Brederode** (verworven op 8 juli 2013 van de Koning Boudewijn Stichting): de werf is opgestart in de loop van het derde kwartaal van 2013, de interieurplannen werden geoptimaliseerd, en de vastgoedbevak heeft op 27 december 2013 een wijzigende stedenbouwkundige vergunning bekomen om er 14 appartementen, 1 studio, 1 kantoor en 15 parkeerplaatsen op te trekken (in plaats van 14 appartementen, 2 kantoren en 17 parkeerplaatsen voorzien in de initiële stedenbouwkundige vergunning bekomen door de Koning Boudewijn Stichting en overgedragen aan Home Invest Belgium);

(c) het project **Maurice Charlent** (Home Invest Belgium heeft de aandelen van de BVBA Charlent 53 Leasehold op 17 oktober 2013 verworven): het team van Home Invest Development heeft nauw samengewerkt met de verkopers in het kader van de voorstudie voor het bekomen van de vergunning die de reconversie toelaat naar een residentieel gebouw geschikt voor studenten en jonge professionals. De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen op 14 januari 2014;

(d) het project **Montoyer 25** (verworven door de vastgoedbevak op 3 december 2013): de voorstudie voor het bekomen van de vergunning die de reconversie naar een residentieel pand toelaat is opgestart met het oog op het indienen van de vergunningsaanvraag in de loop van het eerste kwartaal van 2014;

- De vastgoedbevak heeft eveneens aan haar dochteronderneming Home Invest Development de studie toevertrouwd aangaande de optimalisatie van het residentieel deel van het gebouw **Galerie de l'Ange** in 5000 Namen (5 bijkomende appartementen zijn voorzien; de vergunning voor de eerste 4 appartementen werd ondertussen bekomen waardoor de werf werd opgestart; voor het laatste appartement wordt de vergunning verwacht in de loop van het eerste kwartaal van 2014).

- Tenslotte, heeft Home Invest Development de studie uitgevoerd voor de renovatie- en moderniseringswerken van het appartementsgebouw en de commerciële galerij te **Charles Woestelaan** in 1090 Brussel (aangezien deze oppervlakten deel uitmaken van een mede-eigendom, werden deze projecten voorafgaandelijk goedgekeurd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars op 18 februari 2014).

03

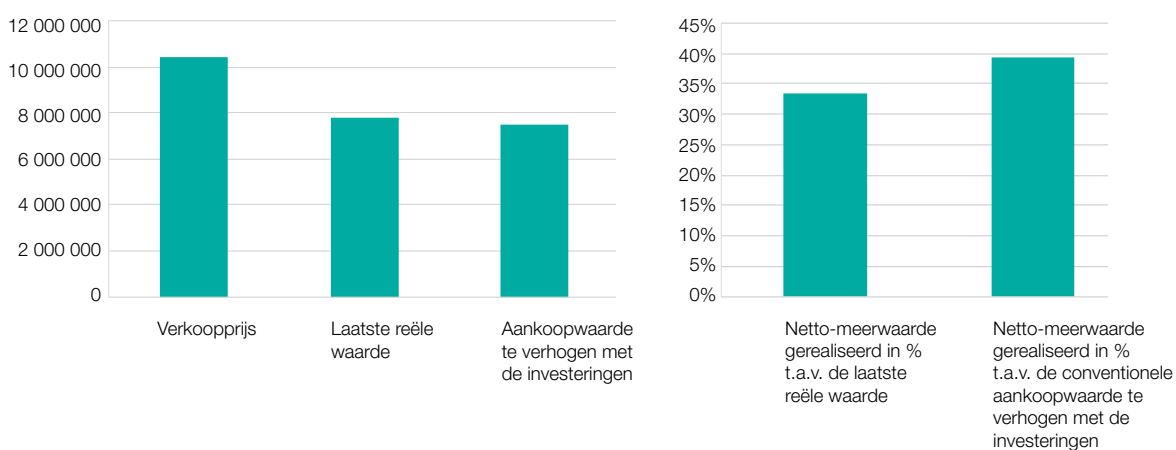
Verkoop

Conform de 4e strategische pijler van de vennootschap bestaande uit de selectieve arbitrage van de portefeuille, is Home Invest Belgium verder gegaan met de verkoop van afzonderlijke eenheden van zijn activa (voornamelijk appartementsgebouwen).

	Boekjaar 2013	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011	Boekjaar 2010
Aantal sites betrokken bij de verkoop	13	17	11	5
Netto verkoopprijs (transactiekosten excl.)	€ 10,3 miljoen	€ 12,5 miljoen	€ 7,8 miljoen	€ 4 miljoen

De verschillende verkopen van het boekjaar 2013 maakten het mogelijk een gerealiseerde netto meerwaarde te boeken van € 2,5 miljoen in vergelijking met de laatste reële waarde van de verkochte goederen; geen enkele verkoop werd verwezenlijkt onder de laatste reële waarde zoals gewaardeerd door de vastgoedexpert.

Dit bedrag maakt het mogelijk om het uit te keren resultaat voor de aandeelhouders voor het boekjaar 2013 te verstevigen en bevestigt het belang van arbitrage als strategische pijler van Home Invest Belgium, en dit niettegenstaande de nog steeds zwakke conjunctuur.



04

Administratief, commercieel en technisch beheer

Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad¹ voor het volledige boekjaar 2013 bedraagt 94,96%, hetzij een verbetering van 0,8% in vergelijking met het boekjaar 2012 (94,16%), in een nog steeds moeilijke verhuurmarkt, voornamelijk in het topsegment.

Integratie van het administratief, commercieel en technisch beheer

In de loop van het boekjaar 2013 heeft de vastgoedbevak het technisch, administratief en commercieel beheer van de meerderheid van haar gebouwen in het Brussels Gewest in handen genomen, waarbij het beheer van de andere gebouwen werd overgelaten aan externe, zorgvuldig geselecteerde beheerders en syndici.

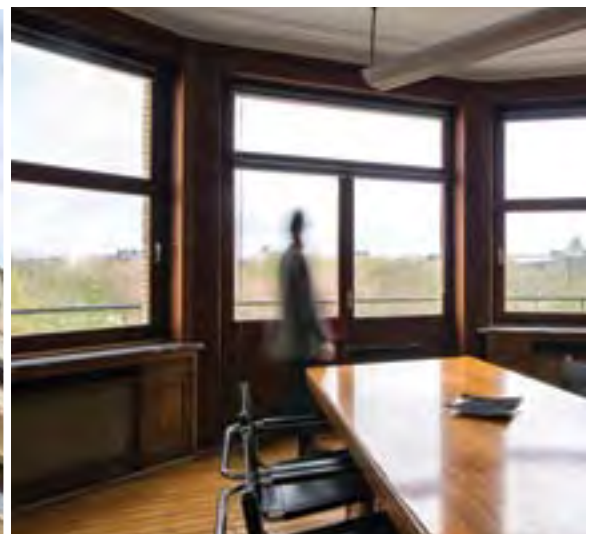
¹ De bezettingsgraad geeft het percentage weer van de gegenereerde huur van de bezette gebouwen, verhoogd met de huurwaarborgen voor de niet-bezette gebouwen, ten opzichte van de som van de huur van de bezette gebouwen en de geschatte huurwaarde (GHW) van de niet-bezette gebouwen.

Versterking IT

Een IT-verantwoordelijke werd eind 2013 aangeworven om beter te beantwoorden aan de informaticabehoefte die verbonden zijn aan de expansie en aan de specifieke activiteiten van beheer en ontwikkeling van de vennootschap.



BELLIARD 205 (BRUSSEL)



BELLIARD 205 (BRUSSEL)

► Versterking van de financiële structuur

In de loop van het boekjaar 2013 zijn de financieringsbronnen van Home Invest Belgium toegenomen en heeft zij de gemiddelde looptijd van haar kredietlijnen en rente-indekkingen verlengd.

Aldus heeft de vastgoedbevak twee nieuwe kredietlijnen afgesloten van € 35 miljoen:

- de ene bedraagt € 25 miljoen en is verstrekt door Belfius Bank met eindvervaldatum 31 januari 2019 en
- de andere, van € 10 miljoen, is verstrekt door Bank Degroof met eindvervaldatum 18 april 2018.

Dankzij deze overeenkomsten, en zoals aangetoond door onderstaande tabel:

- is de gewogen gemiddelde looptijd van de kredietlijnen toegenomen tot 3 jaar en 1 maand op 31 december 2013, tegenover 2 jaar en 10 maanden op 31 december 2012;
- is de gemiddelde looptijd van de rente-indekkingen gestegen tot 4 jaar en 2 maanden op 31 december 2013, in vergelijking met 3 jaar en 8 maanden op 31 december 2012.

Kredietlijnen op 31 december 2013

Bank	Bedrag van de kredietlijnen (€)	Opname (€)	Gemiddelde duur	Lijnen die vervallen in 2014 (€)
BELFIUS	45 750 000	45 750 000	3 jaar en 3 maanden	20 750 000
BNP	41 530 000	39 000 000	3 jaar	16 530 000
ING	12 000 000	12 000 000	1 jaar	12 000 000
LBLUX	15 000 000	15 000 000	3 jaar en 11 maanden	0
DEGROOF	10 000 000	10 000 000	4 jaar en 4 maanden	0
TOTAAL	124 280 000	121 750 000	3 jaar en 1 maand	49 280 000

Indekkingsinstrumenten op 31 december 2013

Bank	Bedrag van de actieve indekkingsinstrumenten (€)	Gemiddelde duur	Indekkingen die vervallen in 2014 (€)
BELFIUS	46 750 000	2 jaar en 9 maanden	26 750 000
BNP	25 000 000	4 jaar en 5 maanden	0
ING	40 000 000	5 jaar en 8 maanden	0
TOTAAL	111 750 000	4 jaar en 2 maanden	26 750 000

De gemiddelde intrestvoet op 31 december 2013 bedraagt 3,52%. Het totaal bedrag van indekkingen bedraagt € 111,75 miljoen herleid tot € 121,75 miljoen aan opgenomen kredieten; de indekkingsratio bedraagt dus 91,79%. Andere initiatieven inzake de herstructurering van de kredietlijnen en de rente-indekkingen zijn door de vastgoedbevak voorzien

voor het boekjaar 2014. We halen hierbij onder andere de ondertekening eind januari 2014 aan van een nieuwe kredietovereenkomst met ING met een looptijd van 6 jaar voor een bedrag van € 40 miljoen, ter vervanging van de lijn van € 12 miljoen opgenomen in de boeken op 31 december 2013.

► Objectief van minimum 80% residentiële panden

De nieuwe programmawet van 27 december 2012 verduidelijkt dat vanaf 1 januari 2013 de roerende voorheffing op dividenden in principe 25% bedraagt. Home Invest Belgium geniet evenwel van een reductie van de roerende voorheffing tot 15% als residentiële vastgoedbevak die minimum 60% van haar activa direct investeert in gebouwen met een exclusieve bestemming of exclusief gebruik voor bewoning. Diezelfde programmawet heeft het percentage van 60% herzien om dit te brengen op 80%. Home Invest Belgium beschikt over een overgangperiode van 2 jaar om hieraan te voldoen en aldus de drempel van 80% te bereiken tegen mei 2015.

Op 31 december 2013, rekening houdend met de portefeuille aan vastgoedbeleggingen, bedroeg deze drempel 73,7% aan gebouwen met een exclusieve bestemming of exclusief gebruik voor bewoning. Niettegenstaande de aanzienlijke vooruitgang van de vastgoedbeleggingen – die gaan van € 242,7 miljoen in 2012 naar € 306,8 miljoen in 2013 – is deze drempel lager dan het niveau in 2012 (76,8%) en dit rekening houdend

met de acquisitie van de vastgoedportefeuille in Louvain-la-Neuve die voor het grootste deel niet-residentieel is (67% van de € 34 miljoen aan reële waarde op het einde van het boekjaar) en waarvan de acquisitie werd beslist vóór de nieuwe programmawet van 27 december 2012 werd bekendgemaakt.

De Raad van Bestuur van Home Invest Belgium stelt alles in het werk om tegen mei 2015 het minimum percentage van 80% te bereiken. Dit objectief zal bereikt worden, enerzijds door de progressieve vooruitgang van de ontwikkelingsprojecten (hierboven beschreven) waarvan het residentiële meerderheidsaandeel deze drempel zal versterken, en anderzijds door de acquisitie van bestaande residentiële portefeuilles, en tenslotte door de selectieve arbitrage van gebouwen of gedeeltes van gebouwen die niet residentieel zijn. De lage schuldgraad van de vennootschap zal toelaten om haar expansie te financieren en het objectief van 80% aan residentiële panden toe te laten, zonder beroep te doen op nieuwe fondsen.

► Wijzigingen in de Raad van Bestuur en de Comités

De Raad bestaat op heden uit 6 bestuurders, ingevolge het vertrek van de heren Guy Van Wymersch-Moons en Luc Delfosse op 26 november 2013 en ingevolge het vertrek van de heer Xavier Mertens op 15 januari 2014.

Van de 6 niet-uitvoerende bestuurders, zijn 3 bestuurders onafhankelijk in de zin van artikel 526ter van het Wetboek Vennootschappen en zijn er 3 bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen. Daartoe werden verbintenissen aangegaan t.o.v. de twee belangrijkste

aandeelhouders van de vastgoedbevak - de Groep Van Overstraeten en AXA Belgium – inzake de vertegenwoordiging in de Raad van bestuur (twee mandaten voor de Groep Van Overstraeten, één mandaat voor AXA Belgium). Op heden zijn de bestuurders die onder deze overeenkomst vallen de heren Liévin en Johan Van Overstraeten voor de Groep Van Overstraeten en de heer Wim Arousseau (gecoöpteerd op 12/02/2014 ingevolge het vertrek van de heer Guy Van Wymersch-Moons op 26 november 2013) voor AXA Belgium.

De verschillende comités zijn vanaf heden als volgt samengesteld:

	Investeringscomité	Auditcomité	Benoemings- en vergoedingscomité
Guillaume Botermans	Lid	Lid	Voorzitter
Eric Spiessens	-	Voorzitter	Lid
Johan Van Overstraeten	Voorzitter	-	-
Liévin Van Overstraeten	-	Lid	Lid
Alain Verheulpen ¹	Lid	-	-

¹ In zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van AXA Belgium

De Raad van Bestuur, met inachtneming van de corporate governance code, bevestigt de voortzetting van de strategie gevolgd door de vastgoedbevak in de loop van de laatste jaren, en zal er alles voor doen, in samenwerking met het uitvoerend management, om met name de nieuwe vereisten van de programmawet van 27 december 2012 na te leven.



YSER (ETTERBEEK)



ERABLES (SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE)

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

(ZIE OOK HET HOOFDSTUK "FINANCIËLE STATEN")

Geconsolideerde balans

ACTIVA	31/12/13	31/12/12
B. Immateriële vaste activa	307 933 429	244 014 260
C. Vastgoedbeleggingen	16 049	5 808
D. Andere materiële vaste activa	306 753 952	242 718 208
E. Financiële vaste activa	122 902	161 975
F. Vorderingen financiële leasing	76 012	51 517
II. Vlottende activa	964 515	1 076 752
A. Activa bestemd voor verkoop	17 166 414	26 378 591
C. Vorderingen financiële leasing	9 402 061	17 349 556
D. Handelsvorderingen	112 237	105 379
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 199 473	4 779 961
F. Kas en kasequivalenten	296 970	1 306 827
G. Overlopende rekeningen	3 882 740	2 634 188
TOTAAL ACTIVA	272 933	202 681
TOTAAL VAN ACTIVA	325 099 843	270 392 851
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	73 469 670	73 469 670
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98 778	98 778
b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	90 909 201	89 588 625
c. Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-25 730 630	-25 133 105
d. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast (+/-)	-671 198	-1 958 774
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
m. Andere reserves (+/-)	1 259 467	1 259 467
n. Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (+/-)	12 446 842	11 428 410
D. Netto resultaat van het boekjaar	24 907 336	11 631 985
EIGEN VERMOGEN	195 025 808	178 721 397
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	79 471 529	71 810 647
B. Langlopende financiële schulden	75 000 000	64 550 000
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4 471 529	7 260 647
II. Kortlopende verplichtingen	50 602 505	19 860 808
B. Kortlopende financiële schulden	47 382 687	16 162 666
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2 290 190	2 486 593
E. Andere kortlopende verplichtingen	120 734	554 506
F. Overlopende rekeningen	808 895	657 043
VERPLICHTINGEN	130 074 035	91 671 455
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	325 099 843	270 392 851
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁽¹⁾	3 043 231	3 043 231
Netto inventariswaarde	195 025 808	178 721 397
Netto inventariswaarde per aandeel	64,09	58,73
EPRA NAV ⁽²⁾	65,55	61,11
Schulden	124 793 611	83 753 765
Schuldgraad	38,39%	30,97%

(1) Het aantal aandelen op het einde van de periode is berekend met uitsluiting van 12 912 aandelen onder autocontrole.

(2) "EPRA NAV" stemt overeen met de Waarde van het Netto Actief (NAV) aangepast om, onder meer, de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten uit te sluiten.

► Toelichting bij de balans 2013

Activa

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

Gedurende het boekjaar is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen geëvolueerd van € 242,7 miljoen op 31 december 2012 tot € 306,8 miljoen op 31 december 2013, met inbegrip van de projectontwikkelingen, hetzij een toename met 26%, voornamelijk te wijten aan:

- de acquisitie van de activa van het vastgoedcertificaat Louvain-la-Neuve 1976 in de loop van januari 2013;
- de herklassering of de effectieve verkoop van gebouwen;
- de acquisitie van diverse projectontwikkelingen waarvan het detail hiervoor is opgenomen;
- diverse renovatiewerken gerealiseerd in onze gebouwen om ze conform de eisen van de huidige verhuurmarkt te houden, ter waarde van € 0,8 miljoen;
- het saldo dat afkomstig is van een positieve variatie in de loop van het boekjaar 2013 van de reële waarde van de gebouwen in portefeuille (+ € 12,4 miljoen).

De lopende projectontwikkelingen bedragen in totaal € 16,3 miljoen tegenover € 0,9 miljoen op 31 december 2012 en € 18,1 miljoen op 31 december 2011.

De *financiële vaste activa* bedragen € 0,07 miljoen, een stijging met 48% in vergelijking met het voorgaande jaar, ingevolge de toename van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten ingevolge de toepassing van de boekhoudnorm IAS 39.

De *leasingvorderingen* ten belope van € 1,1 miljoen, vertegenwoordigen de waarde van de vorderingen die voortvloeien uit de vastgoedleasings op het gebouw Belgradostraat en op de Residentie Lemaire, waarbij het deel op lange termijn geboekt wordt in de vaste activa, terwijl het deel op korte termijn (minder dan een jaar) geboekt wordt in de vlottende activa.

De *rubriek activa bestemd voor verkoop* bedraagt € 9,4 miljoen; ze vertegenwoordigt de reële waarde op afsluitdatum van het boekjaar van de gebouwen waarvoor de verkoopprocedure reeds ingezet was op die datum.

De *handelsvorderingen*, die dalen, van € 3,2 miljoen tegenover € 4,8 miljoen het voorgaande jaar, stemmen voor het grootste deel overeen met de te ontvangen bedragen in het kader van de verkoopcompromissen getekend per einde boekjaar 2013 (€ 2,4 miljoen) en voor het saldo (€ 0,8 miljoen) met de huurvorderingen op vastgoedbeleggingen.

De *belastingvorderingen* en andere vlottende activa dalen in belangrijke mate met 77,3% in vergelijking met het niveau bij afsluiting van het boekjaar 2012 (€ 0,3 miljoen tegenover € 1,3 miljoen in 2012). Deze daling is te verklaren door de integratie van het verhuurbeheer en door de boekhoudkundige overname van voorschotten aan verschillende mede-eigendommen en gebouwen onder beheer.

De *kas- en kasequivalenten* bedragen € 3,9 miljoen tegenover € 2,6 miljoen het voorgaande jaar.

De *overlopende rekeningen* bedragen € 0,3 miljoen.

Eigen vermogen en verplichtingen

Op 31 december 2013 is het kapitaal van Home Invest Belgium van € 73,5 miljoen vertegenwoordigd door 3 056 143 aandelen, waarvan er 12 912 aangehouden zijn in autocontrole en uitgesloten zijn van de berekeningen per aandeel.

De *reserves* gaan vooruit met 4,0% tot € 77,5 miljoen tegenover € 74,5 miljoen een jaar eerder, ingevolge de bestemming van het resultaat van 2012. Anderzijds dienen we op te merken dat het overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren op heden € 12,4 miljoen bedraagt, hetzij € 4,09 per aandeel, in vergelijking met € 11,4 miljoen het voorgaande jaar (+ 8,9%).

Tenslotte bedraagt het *netto resultaat van het boekjaar* € 24,9 miljoen, een toename met 114,1% in vergelijking met 2012. Het stemt overeen met het netto resultaat van het boekjaar, vóór resultaatbestemming. Er dient opgemerkt te worden dat dit cijfer onder andere het netto saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de loop van het boekjaar omvat, bedrag dat zal

15 jaar

geboekt worden in de reserves in het kader van de resultaatbestemming.

De reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast stemt overeen met de evolutie van de reële waarde van de efficiënte indekkingsinstrumenten van rentevoeten in de zin van IAS 39, afgesloten door de vastgoedbevak. Deze negatieve rubriek bedraagt € 0,7 miljoen tegenover € 2,0 miljoen het voorgaande jaar. Deze rubriek beïnvloedt aldus op een negatieve, doch latente wijze, het eigen vermogen van Home Invest Belgium, en bijgevolg de netto inventariswaarde per aandeel, ten belope van exact € 0,22.

De langlopende financiële schulden bedragen € 75,0 miljoen, in vergelijking met € 64,6 miljoen een jaar geleden (die toenemen met 16,2%), door vijf kredietlijnen die vervielen in 2014¹ en bijgevolg geboekt werden bij de kortlopende financiële schulden voor een totaal van € 47,4 miljoen.

De kortlopende financiële schulden nemen toe tot € 47,4 miljoen tegenover € 16,2 miljoen in 2012. Er dient

opgemerkt te worden dat deze rubriek ook de ontvangen huurgaranties omvat.

De handelsschulden en andere kortlopende schulden bedragen € 2,3 miljoen tegenover € 2,5 miljoen het voorgaande jaar. Ze omvatten schulden aan leveranciers voor € 1,1 miljoen, vooruitbetaalde huurgelden voor een bedrag van € 0,8 miljoen, en tenslotte, schulden met betrekking tot de vennootschapsbelasting van € 0,4 miljoen.

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

De overlopende rekeningen zijn gestegen en bedragen € 0,8 miljoen.

Tenslotte bedraagt de netto inventariswaarde per aandeel € 64,09 tegenover € 58,73 op 31 december 2012, hetzij een stijging met 9,1%. De netto inventariswaarde per aandeel², berekend volgend de EPRA norm (d.w.z. zonder latente impact van indekkingsinstrumenten) verhoogt tot € 65,55 tegenover € 61,11 vorig jaar (groei van 7,3%).

¹ De vijf kredietlijnen die vervallen in 2014 vertegenwoordigen 37,5% van de totale schuld van de vastgoedbevak. Begin 2014 heeft Home Invest Belgium reeds nieuwe kredietlijnen onderschreven voor de vervanging van een gedeelte van deze vervallen lijnen, waarbij vergevorderde onderhandelingen voor het saldo worden gevoerd. Aldus zijn de eindvervaldata gespreid tussen 2013 en 2019 (cf. hoofdstuk "Risicofactoren" - "Liquiditeitsrisico en structuur van de schulden").

² Berekend met uitsluiting van 12 912 Home Invest Belgium aandelen aangehouden in autocontrole (IAS 33, alinea 20).



ERAINN (ETTERBEEK)



BELLIARD 205 (BRUSSEL)

Geconsolideerde resultatenrekening 2013

Geconsolideerde resultatenrekening	31/12/13	31/12/12
I. Huurinkomsten (+)	19 353 320	16 814 467
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-252 403	-312 211
NETTO HUURRESULTAAT	19 100 917	16 502 255
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	90 977	116 604
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen (+)	662 528	404 700
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder (-)	-2 021 064	-1 628 894
VIII. Andere inkomsten en uitgaven in verband met de huur (+/-)	-778	1 346
VASTGOEDRESULTAAT	17 832 578	15 396 011
IX. Technische kosten (-)	-1 110 397	-1 157 926
X. Commerciële kosten (-)	-539 042	-482 542
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen (-)	-255 581	-156 258
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-2 557 758	-1 997 825
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-25 566	0
VASTGOEDKOSTEN	-4 488 344	-3 794 551
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13 344 234	11 601 461
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-682 319	-648 065
XV. Andere operationele inkomsten en kosten (+/-)	-263 587	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12 398 328	10 953 396
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 517 584	2 835 426
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	12 387 402	3 856 947
OPERATIONEEL RESULTAAT	27 303 314	17 645 768
XX. Financiële opbrengsten (+)	101 768	114 348
XXI. Netto interestkosten (-)	-4 035 036	-2 935 804
XXII. Andere financiële kosten (-)	-69 590	-50 747
XXIII. Variaties reële waarde financiële activa en passiva (+/-)	1 501 542	-3 124 636
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 501 317	-5 996 839
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24 801 997	11 648 929
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	105 340	-16 944
BELASTINGEN	105 340	-16 944
NETTO RESULTAAT	24 907 336	11 631 985
RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE	24 907 336	11 631 985
RESULTAT NET PAR ACTION	8,18	3,82
Gemiddeld aantal aandelen ⁽¹⁾	3 043 231	3 043 231
NETTO COURANT RESULTAAT (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. en XIX.)	10 002 351	4 939 612
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. en XIX.)	3,29	1,62
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS 39 (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)	8 500 809	8 064 248
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS 39 (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)	2,79	2,65
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI. tot XIX.)	14 904 985	6 692 372
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI. tot XIX.)	4,90	2,20
UITKEERBAAR RESULTAAT	11 495 870	10 960 219
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	3,78	3,60
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	69,53%	71,14%
Operationele marge voor belastingen (Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille/ Vastgoedresultaat)	55,50%	32,19%
Netto courante marge (Netto resultaat - resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	56,09%	32,08%
Voorgesteld dividend per aandeel	3,50	3,25

(1) Het aantal aandelen op het einde van de periode is berekend met uitsluiting van 12 912 aandelen onder autocontrole.

► Toelichting bij de resultaten 2013

Het netto huurresultaat

De *huurinkomsten* bedragen € 19,4 miljoen tegenover € 16,8 miljoen in 2012 (+15,1%), ingevolge de positieve invloed van de acquisities begin 2013 en dit, niettegenstaande de erosie van de huurontvangsten teweeggebracht door de verkopen tijdens het boekjaar.

De *met verhuur verbonden lasten* zijn gedaald tot € 0,3 miljoen, met name onder invloed van de waardeverminderingen op handelsvorderingen die een dalende trend ondergaan. Het netto *huurresultaat* bedraagt aldus € 19,1 miljoen tegenover € 16,5 miljoen een jaar eerder, een stijging met 15,8%.

Het vastgoedresultaat

De *huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder* bestaan voornamelijk uit de onroerende voorheffingen betaald door de vastgoedbevak en blijven quasi onveranderd op € 2,0 miljoen. Een deel van deze voorheffingen (€ 0,7 miljoen) kon echter doorgerekend worden aan bepaalde huurders, conform de toepasselijke wetgeving (handelsruimtes, kantoren, rusthuizen). Bijgevolg bedraagt het vastgoedresultaat € 17,8 miljoen tegenover € 15,4 miljoen een jaar eerder, wat een groei van 15,8% vertegenwoordigt.

De vastgoedkosten

De *technische kosten* omvatten de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar en de renovatiekosten. Ze bedragen in totaal € 1,1 miljoen, een lichte daling van 4,1% in vergelijking met € 1,2 miljoen in 2012.

De *commerciële kosten* nemen toe met 11,7% en bedragen € 0,5 miljoen. Ze omvatten de commissielonen betaald aan de vastgoedmakelaars voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de gedeelde kost van plaatsbeschrijvingen, alsook de erelonen van advocaten aangesteld in het kader van een strikt beheer van de verhuur van de portefeuille.

De *kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen* bedragen € 0,3 miljoen, en vertegenwoordigen de kosten die de vastgoedbevak moet dragen bij leegstand.

De *beheerskosten* vastgoed vertegenwoordigen de personeels- en werkingskosten, de honoraria van het uitvoerend management en deze betaald aan de NV Estate & Concept voor het beheer van het complex Résidences du Quartier Européen. Ze bedragen € 2,6 miljoen tegenover € 2,0 miljoen een jaar voordien, een toename met 28%. De stijging van deze rubriek is te verklaren door de versterking van de interne teams ingevolge de nieuwe acquisities en de integratie van het technisch beheer.

In totaal stijgen de *vastgoedkosten* met 18,3% tot € 4,5 miljoen in vergelijking met € 3,8 miljoen in 2012; deze toename is te verklaren door de bewuste toename van de beheerskosten hiervoor uiteengezet, in het kader van de groeistrategie, de ontwikkelingen voor eigen rekening en het arbitragebeleid van de vastgoedbevak.

Het operationeel vastgoedresultaat

Het operationeel vastgoedresultaat bedraagt € 13,3 miljoen, een toename met 15,0% in vergelijking met het resultaat van € 11,6 miljoen opgetekend in 2012.

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

De *algemene kosten* van de vastgoedbevak omvatten alle kosten die geen direct verband houden met de exploitatie van de gebouwen en het beheer van de vennootschap. Ze omvatten voornamelijk de kosten verbonden aan de beursnotering en aan het bijzonder juridisch statuut van de vastgoedbevak (NYSE Euronext Brussels, controleautoriteiten, abonnementstaks bij de FOD Financiën,...), de erelonen van de commissaris, raadgevers en de erkende vastgoedexpert van de vastgoedbevak. Ze zijn stabiel in vergelijking met 2012 en bedragen € 0,6 miljoen.

Dit resulteert in een *operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille* van € 12,4 miljoen, een verbetering met bijna 13,2% in vergelijking met het resultaat opgetekend eind 2012 (€ 11,0 miljoen).

Het operationeel resultaat

Het resultaat op de portefeuille is terug positief en bedraagt € 14,9 miljoen, te vergelijken met het resultaat van 2012 van € 6,7 miljoen.

Dit zeer goed resultaat van 2013 is te verklaren, enerzijds, door de positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten belope van € 12,4 miljoen (€ 3,9 miljoen in 2012), maar ook door de belangrijke gerealiseerde meerwaarden die toenemen tot € 2,5 miljoen in 2013 (tegenover € 2,8 miljoen in 2012). Dit aanzienlijk resultaat getuigt opnieuw van het feit dat Home Invest Belgium erin slaagt recurrente meerwaarden te creëren in het belang van haar aandeelhouders.

Het operationeel resultaat, na het in rekening brengen van het resultaat op de portefeuille, bedraagt aldus € 27,3 miljoen, in vergelijking met € 17,6 miljoen voor 2012.

Het financieel resultaat

De financiële opbrengsten van € 0,1 miljoen omvatten de ontvangen interesten en de leasingvorderingen.

De interestkosten nemen sterk toe met 37,4%, en dit ingevolge de aanzienlijke toename van de schuld die stijgt van € 83,8 miljoen eind 2012 naar € 124,8 miljoen eind 2013, in een bankmarkt waarin de rentes laag blijven, maar waar de marges op kredieten de hoogte in gaan.

De variaties van de reële waarde van de financiële activa en passiva vertegenwoordigen de puur latente kost die voortvloeit uit de evolutie van de reële waarde van de niet-effectieve indekkingsinstrumenten in de zin van IFRS. Ze gaan van

- € 3,1 miljoen naar + € 1,5 miljoen.

In totaal daalt het financieel resultaat (negatief) met 58,3% tot - € 2,5 miljoen.

Het nettoresultaat - Het netto courant resultaat - Het netto courant resultaat exclusief IAS - Het uitkeerbaar resultaat

Na aftrek van de financiële kosten en belastingen neemt het netto resultaat van Home Invest Belgium, onder invloed van puur latente elementen, aanzienlijk toe met 114,1%, en gaat van € 11,6 miljoen in 2012 naar € 24,9 miljoen in 2013. Het netto courant resultaat bedraagt € 10,0 miljoen, onder invloed van de positieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (impact IAS 39).

Het netto courant resultaat exclusief IAS 39 weerspiegelt de verbetering van de operationele rendabiliteit van de onderneming, exclusief zuiver latente factoren. Dit resultaat neemt nogmaals fors toe (+5,4% in vergelijking met 2012, toen reeds een vooruitgang met +4,6% in vergelijking met 2011). Het uitkeerbaar resultaat stijgt op zijn beurt met 4,9%, en gaat van € 10,9 miljoen in 2012 naar € 11,5 miljoen in 2013.

De evolutie van de marges

De gerealiseerde marges zijn als volgt geëvolueerd:

- de operationele marge: 69,53% tegenover 71,14% in 2012;
- de operationele marge voor belastingen: 55,50% tegenover 32,19% in 2012;
- de netto courante marge: 56,09% tegenover 32,08% in 2012.



HAVERWERF (MECHELEN)



HAVERWERF (MECHELEN)

► Bestemming van het resultaat

Het geconsolideerd *uitkeerbaar resultaat* bedraagt € 11,5 miljoen tegenover € 11,0 miljoen een jaar geleden.

Het heeft betrekking op een **gewogen gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen** gelijk aan 3 043 231 aandelen.

Er werd geen enkel bedrag aan de wettelijke reserve toegevoegd.

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

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

- om een totaalbedrag over te dragen naar de reserves en naar de over te dragen resultaten van € 14 212 691,87;
- om bij wijze van vergoeding van het kapitaal een **dividend uit te keren van** € 3,50 per aandeel, hetzij € 10 696 500,50

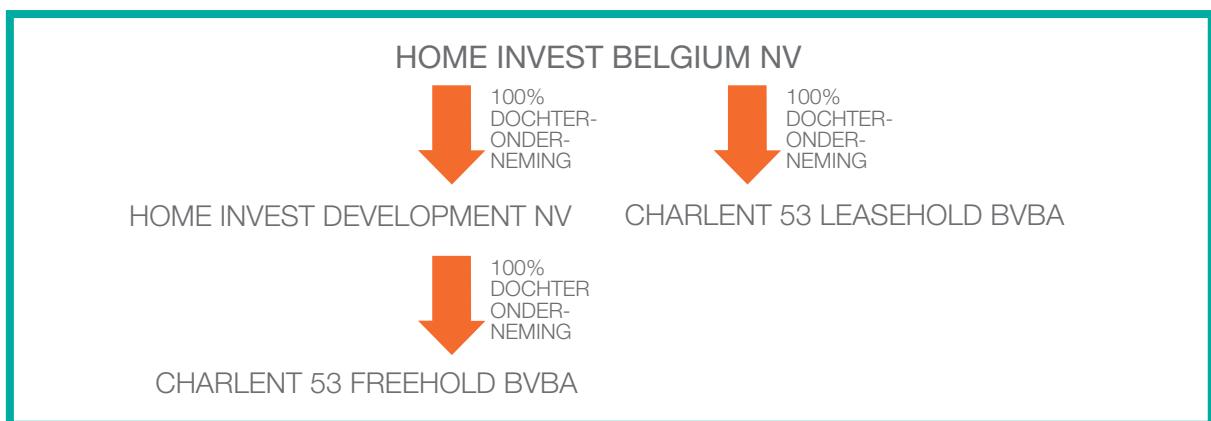
Het voorgestelde dividend volgt de voorschriften van artikel 27 van het koninklijk besluit van 7 december 2010 betreffende

de boekhouding van de vastgoedbevaks, doordat het hoger is dan het vereiste minimum van 80 % van de som van het gecorrigeerd resultaat en de netto-meerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (€ 9 198 181,04). Het vereiste minimum werd niet beïnvloed door een netto daling van de schuld van de vennootschap in de loop van het boekjaar zoals blijkt uit de statutaire jaarrekening, en bedraagt dus bijgevolg eveneens € 9 198 181,04. Het uitkeringspercentage bedraagt 93% in vergelijking met 88% in 2012.

Volgens de huidige wetgeving is dit dividend onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%. Deze fiscale behandeling van het dividend sinds 1 januari 2013 is meer in detail toegelicht in het hoofdstuk "Permanent document".

In geval van goedkeuring door de algemene vergadering, zal het dividend betaalbaar zijn vanaf 16 mei 2014 door automatische storting aan de aandeelhouders op naam en aan de houders van gedematerialiseerde effecten, en aan de loketten van BNP Paribas Fortis Bank.

► Structuur – participaties – eigen aandelen



Bij de afsluiting van het boekjaar houdt Home Invest Development NV¹ 12 912 aandelen van Home Invest Belgium aan. De vastgoedbevak heeft aan haar dochteronderneming Home Invest Development de ontwikkeling van projecten voor eigen rekening en het beheer van belangrijke renovatiewerken toevertrouwd, waarvan het dagelijks beheer sinds 16 januari

2014 aan twee afgevaardigde bestuurders is toevertrouwd, met name:

- de BVBA HIRES Consult, met als vaste vertegenwoordiger M. Toon Haverals;
- de NV Cocky, met als vaste vertegenwoordiger M. Johan Van Overstraeten.

1 Voorheen genoemd Home Invest Management.

De BVBA Charlent 53 Leasehold is een 100% dochteronderneming van Home Invest Belgium, waarvan de aandelen werden verworven op 17 oktober 2013; deze vennootschap is houder van een zakelijk erfpachtrecht tot in 2056 op het gebouw gelegen op de hoek van de Maurice Charlentstraat 51-53 en de Jules Cockxstraat in Oudergem. De naakte eigendom van dit gebouw behoort toe aan de BVBA Charlent 53 Freehold, waarvan de aandelen werden verworven door Home Invest Development op 17 oktober 2013.

De verwerving van de aandelen is afhankelijk van het bekomen van de vergunningen die de transformatie toelaten van het bestaande kantoorgebouw naar een gebouw met verschillende wooneenheden voor studenten en jonge professionals. Zolang deze vergunningen niet definitief en vrij van alle verhaal zijn, integreren de geconsolideerde financiële staten van Home Invest Belgium de boekhoudkundige situatie van de BVBA Charlent 53 Leasehold en de BVBA Charlent 53 Freehold niet.

► Erelonen van de commissaris (op geconsolideerde basis)

De commissaris ontving erelonen voor een totaalbedrag van € 36 844,50 incl. BTW, die als volgt kunnen worden verdeeld:

- bezoldiging van de commissaris: € 34 727
- bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten, uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris:
 1. andere controleopdrachten: € 302,50
 2. andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten: € 1 815
- bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten, uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is:
 1. Belastingadviesopdrachten: € 0

De bezoldiging van de commissaris werd goedgekeurd door de Algemene vergadering van 7 mei 2013 tijdens de hernieuwing van zijn mandaat, terwijl de andere erelonen goedgekeurd werden door de vennootschap op basis van een dienstenofferte.



ERAINN (ETTERBEEK)



BIRCH HOUSE (ETTERBEEK)

► Risicofactoren

De risicofactoren zijn hiervoor beschreven in dit financieel jaarverslag.

► Informatie in het kader van artikel 119, 6e van het Wetboek Vennootschappen

De heer Guillaume Botermans, onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van het Auditcomité¹ beschikt over de onafhankelijkheid en de competenties zoals vereist in punt 6 van artikel 119 van het Wetboek Vennootschappen, inzake boekhouding en audit. Hij heeft immers een specifieke academische vorming op financieel vlak alsook een bewezen ervaring in het beheer van vastgoedcertificaten (zie "Corporate Governance-verklaring").

¹ Tot 26 november 2013. Vervolgens werd het voorzitterschap van het Auditcomité toevertrouwd aan de heer Eric Spiessens.



LEBEAU (BRUSSEL)



LAMBERMONT (SCHAARBEEK)

GEBEURTENISSEN SINDS DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Nieuwe kredietlijnen

Eind januari 2014 werden twee nieuwe kredietlijnen van respectievelijk € 30 miljoen en € 10 miljoen afgesloten met ING Bank, met eindvervaldata respectievelijk midden 2020 en 2015. Deze nieuwe kredietlijnen laten enerzijds toe een oud krediet van ING Bank van € 12 miljoen, die verviel in 2014, terug te betalen en anderzijds, nieuwe acquisities te financieren.

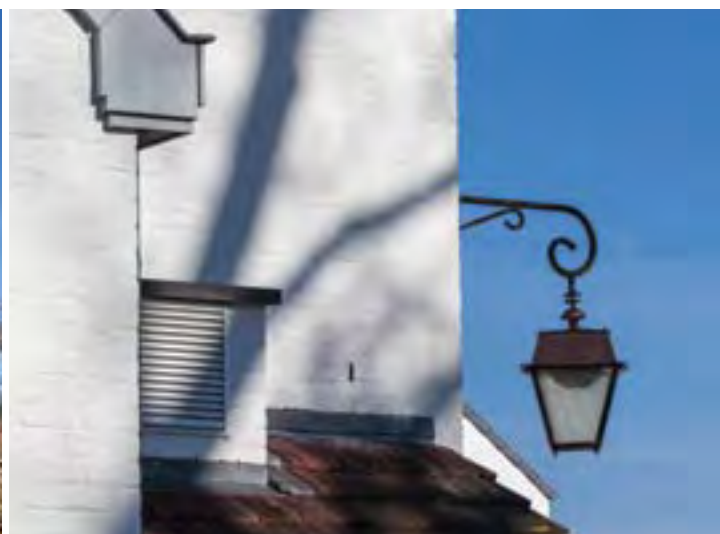
Geen andere significante gebeurtenis heeft zich voorgedaan sinds de afsluiting van het boekjaar.

VOORUITZICHTEN 2014

Rekening houdend met de onzekerheid van de huidige economische situatie en het effect ervan op de activiteiten van Home Invest Belgium, beoogt de Raad van bestuur voor het boekjaar 2014 een uitkeerbaar resultaat dat op zijn minst gelijk is aan dat van 2013, wat aldus de uitkering van een dividend toelaat dat op zijn minst gelijk is aan € 3,50 bruto per aandeel.



PLACE DU JEU DE BALLE (LASNE)



PLACE DU JEU DE BALLE (LASNE)

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

▶ Referentiecode

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

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

Home Invest Belgium sluit zich aan bij de principes van de Code 2009 zonder het specifieke karakter van de vennootschap uit het oog te verliezen. Home Invest Belgium is van mening dat zij alle bepalingen van voormelde Code volgt met uitzondering van de volgende punten (toepassing van het principe "comply or explain")

- bepaalde bestuurders werden verkozen voor een duur van meer dan vier jaar, teneinde een goede fasering van de mandaten over de jaren heen te verzekeren (afwijking van principe 4.6);

- de evaluatie van de individuele bijdrage van elke bestuurder en lid van de gespecialiseerde comités ("assessment") gebeurt op heden doorlopend (en niet periodiek), rekening houdend met de frequentie van de vergaderingen van de Raad van bestuur, evenals bij de hernieuwing van mandaten (afwijking van principe 4.11);
- de regels inzake vergoeding van het uitvoerend management kunnen afwijken van de aanbevelingen geformuleerd in de Code 2009; zie hierna onder "Vergoedingsverslag" (afwijking van punt 7.18).

Het **Corporate Governance Charter** beschrijft de bestuursregels van toepassing op de vennootschap. Dit charter is opgesteld door de Raad van bestuur van Home Invest Belgium en kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap www.homeinvestbelgium.be.



LAMBERMONT (SCHAARBEEK)

► Interne controle en risicobeheer

Conform de van toepassing zijnde regelgeving, heeft Home Invest Belgium systemen op punt gesteld van interne controle en risicobeheer van de vennootschap in het kader van de opstelling van de financiële informatie.

De Raad van bestuur en de verschillende gespecialiseerde comités zijn verantwoordelijk voor de identificatie en de evaluatie van de risico's inherent aan de vennootschap en voor de opvolging van de op punt gestelde procedures voor interne controle.

Het uitvoerend management van Home Invest Belgium is op zijn beurt verantwoordelijk voor het organiseren van een systeem voor risicobeheer en een omgeving van efficiënte interne controle, aangepast aan diens manier van functioneren en aan de omgeving binnen dewelke de vennootschap evolueert.

De **interne controle** is een opeenvolging van acties die de onderneming toelaten haar activiteit te realiseren. De interne controle is geïntegreerd in de planning van de activiteiten. De methodologie om de interne controle te beschrijven en te analyseren bestaat uit volgende elementen:

1) De omgeving van interne controle

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

- een duidelijke definitie van de rol van de respectievelijke bestuursorganen: Raad van bestuur, gespecialiseerde comités, uitvoerend management;
- een continue verificatie door elk bestuursorgaan, in het kader van zijn respectieve rol, van de conformiteit van elke beslissing en/of handeling met de strategie van de vennootschap;
- risicocultuur : Home Invest Belgium hanteert het criterium «van een goede huisvader» teneinde stabiele en recurrente inkomsten na te streven;
- de strikte toepassing van integriteits- en ethische normen via een corporate governance charter en een gedragscode die conflicten, bij aan- en verkoop van aandelen, die de preventie van misbruik van maatschappelijke goederen en het bestaan van een Compliance officer regelen.

Externe actoren nemen eveneens deel aan deze omgeving

van risicocontrole, met name de FSMA, de commissaris, de erkende vastgoedexpert, de juridische raadgevers, de banken, de financiële analisten en de aandeelhouders.

2) Risicoanalyse

Er bestaat een halfjaarlijkse identificatie en evaluatie van de voornaamste risico's door de Raad van bestuur, die wordt bekendgemaakt in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. Risico's maken ook het voorwerp uit van een nauwgezette opvolging buiten de halfjaarlijkse periodes door de Raad van bestuur tijdens zijn vergaderingen. Deze risicoanalyse resulteert in acties die de blootstelling aan mogelijk geïdentificeerde zwaktes moeten beperken. Voor meer detail inzake risico's, zie het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit financieel jaarverslag.

3) Controle activiteiten

De controle van de activiteiten wordt toegepast via:

- de opvolging van de belangrijkste informatie-indicatoren (bezettingsgraad, schuldgraad, enz.);
- het nazicht van de afwijkingen tussen de budgetvooruitzichten en wat effectief gerealiseerd werd, wordt regelmatig uitgevoerd door het uitvoerend management op basis van KPI's ("Key Performance Indicators") en per kwartaal door het auditcomité en de Raad van bestuur;
- alle investeringsbeslissingen worden genomen door de Raad van bestuur;
- vertegenwoordigingsbevoegdheid: in alle gevallen die een daad van beschikking uitmaken m.b.t een onroerend goed (zoals bepaald in artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevaks), is de vennootschap vertegenwoordigd door twee bestuurders die gezamenlijk optreden, behalve indien de verrichting een gebouw betreft waarvan de waarde lager is dan het kleinste bedrag tussen 1% van het geconsolideerd actief van de vennootschap en € 2,5 miljoen, in welk geval de vennootschap rechtsgeldig zal vertegenwoordigd worden door één enkele bestuurder;
- conform de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, kan elke acquisitie- of overdrachtsverrichting van vastgoed

gereconstrueerd worden zowel naar oorsprong, betrokken partijen en type, als naar tijd en plaats waar ze plaatsvond, op basis van overeenkomsten tussen partijen of notariële aktes. Verder maakt zij het voorwerp uit, voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst, van een controle inzake conformiteit met de statuten van de vastgoedbevak en de wettelijke en reglementaire bepalingen die van kracht zijn. Bovendien heeft de vastgoedbevak specifieke controlemaatregelen weerhouden teneinde haar voornaamste financiële risico's te beheren (zie het hoofdstuk "Risicofactoren").

► Beslissingsorganen

Raad van bestuur

Gebeurtenissen gedurende het boekjaar 2013 en begin 2014

Ingevolge het vertrek van de gedelegeerd bestuurder (de heer Xavier Mertens¹) op 15 januari 2014, werd het dagelijks bestuur van de vennootschap toevertrouwd aan het uitvoerend management – op heden samengesteld uit de Chief Financial Officer (CFO – de heer Jean-Luc Colson²), de Chief Operating Officer (COO – de heer Filip Van Wijnendaele³) en de Chief Commercial Officer (CCO – de heer Alexander Hodac⁴) tot het aantreden van een nieuwe CEO.

De Raad van bestuur heeft, op voordracht van het Benoemings- en remuneratiecomité, de rekrutering van de nieuwe CEO afgerond in maart 2014 en is verheugd u de benoeming te kunnen aankondigen van Mevrouw Sophie Lambrighs als CEO. Mevrouw Sophie Lambrighs zal deze functie uitoefenen in het kader van de BVBA waarvan zij de vaste vertegenwoordiger zal zijn.

Mevrouw Sophie Lambrighs maakte voorheen deel uit van het Investeringscomité van Home Invest Belgium en kent de groeistrategie van de vennootschap en haar werking heel goed. De Raad is verheugd te kunnen rekenen op haar ervaring en bekwaamheid teneinde de continuïteit te kunnen verzekeren

- 1 Cf. ons persbericht van 26 november 2013.
- 2 Vaste vertegenwoordiger van de BVBA Ykatt.
- 3 Vaste vertegenwoordiger van de BVBA FVW Consult.
- 4 Vaste vertegenwoordiger van de BVBA AHO Consulting.

4) Informatie en communicatie

De informatie en de communicatie laten aan de vennootschap toe de lopende verrichtingen te beheren, op te volgen en te controleren.

De communicatie ontwikkeld door de vastgoedbevak is aangepast aan de omvang van het bedrijf. Ze berust in essentie op dagelijkse interne communicatie tussen het management en het personeel alsook op werkvergaderingen en uitwisselingen via e-mail.

Het veilig behoud van informaticagegevens wordt verzekerd door een continu back-up systeem op harde schijf en een dagelijkse opslag op tape, waarvan de stockage aan een externe onderneming is toevertrouwd.

van de gekozen strategie en zal haar benoeming als bestuurder voorstellen tijdens de volgende Algemene vergadering van Home Invest Belgium, op 6 mei aanstaande.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA zal de vennootschap aldus een vierde effectieve leider hebben. De heren Jean-Luc Colson (CFO), Filip Van Wijnendaele (COO) en Alexander Hodac (CCO) zullen hun functies blijven uitoefenen aan de zijde van Mevrouw Sophie Lambrighs.

Ingevolge het vertrek van de heer Guy Van Wymersch-Moons en de heer Luc Delfosse, heeft de Raad van bestuur in eerste instantie de heer Guillaume Botermans benoemd als Voorzitter a.i. sinds 26 november 2013 om hem vervolgens tot Voorzitter te benoemen in de zitting van 26 maart 2014.

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

Rekening houdend met de belangrijke bijdrage van de heren Xavier Mertens, Guy Van Wymersch-Moons en Luc Delfosse tot de ontwikkeling van de vastgoedbevak, heeft de Raad van bestuur tijdens haar zitting van 26 november 2013 beslist hen de eretitel van hun functie toe te kennen.

Huidige samenstelling

De Raad van bestuur bestaat op heden uit 6 bestuurders, ingevolge het vertrek van de heren Guy Van Wymersch-Moons en Luc Delfosse op 26 november 2013 en het vertrek van de heer Xavier Mertens op 25 januari 2014.

Van de 6 niet-uitvoerende bestuurders zijn er 3 onafhankelijk volgens de voorwaarden van artikel 526 ter van het Wetboek Vennootschappen en zijn er 3 die de aandeelhouders vertegenwoordigen. Er werden nl. afspraken gemaakt met de twee belangrijkste aandeelhouders van de vastgoedbevak - de Groep Van Overstraeten en AXA Belgium - in verband met hun vertegenwoordiging binnen de Raad van bestuur (2 mandaten voor de Groep Van Overstraeten, 1 mandaat voor AXA Belgium). Op dit ogenblik zijn de door deze afspraken beoogde bestuurders de heren Liévin en Johan Van Overstraeten voor de groep Van Overstraeten en de heer Wim Arousseau (gecoöpteerd op 12/02/2014 ingevolge het vertrek van de heer Guy Van Wymersch-Moons op 26 november 2013) voor AXA Belgium.

Onder voorbehoud van het akkoord van de FSMA, zal aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 6 mei 2014 voorgesteld worden:

- om over te gaan tot de hernieuwing van het mandaat van bestuurder van de heer Liévin Van Overstraeten voor een periode van 4 jaar die ten einde komt na afloop van de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in 2018, gezien zijn mandaat een einde neemt op de algemene vergadering van 6 mei 2014;
- de benoeming als bestuurder goed te keuren van de heer Wim Arousseau tot aan de gewone algemene vergadering van 5 mei 2015;
- de benoeming als bestuurder goed te keuren van Mevrouw Sophie Lambrighs voor een periode van 4 jaar die ten einde komt na afloop van de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in 2018.

De Raad van bestuur is zich volledig bewust van de aanbevelingen van de commissie corporate governance van 11 januari 2011 en van de nieuwe beschikkingen van artikel 518bis van het Wetboek van Vennootschappen inzake het realiseren van geslachtsdiversificatie binnen de Raad. De Raad zal er op toezien dat hieraan wordt voldaan binnen de toegestane termijn. Het benoemings- en vergoedingscomité heeft het initiatief genomen om een specifieke zoektocht toe te vertrouwen aan een externe consultant met het oog op het voorstellen van een eerste selectie van kandidaten aan de Raad van bestuur.

Mevrouw Caroline Maddens (legal counsel) treedt op als Secretaris van de Raad van bestuur.



1 Guillaume Botermans, Voorzitter, Onafhankelijk bestuurder

Begindatum eerste mandaat: 2 mei 2007

Einde mandaat: gewone algemene vergadering te houden in 2016

Aanwezigheidspercentage Raden van bestuur tijdens het boekjaar 2013: 100%

Opleiding/ervaring / Andere functies / Andere mandaten¹:

Licentiaat en geaggregeerde in de handels-, consulaire en financiële wetenschappen (Jury ICHEC en Saint-Louis), Licentiaat Europese Economie (ULB), bekleedde verschillende managementfuncties binnen de Paribas-groep, met name inzake het beheer van vastgoedcertificaten / beherend vennoot van Arm-Stones Partnership BVBA, Bestuurder van Pro Materia VZW, Bestuurder van Home Invest Development / Paribacert I*, Paribacert II*, Paribacert III*, Immorente*, Artesimmo*, Arm-Stones Partnership BVBA, Pro Materia VZW, M2 NV, Gemofi NV

Kantooradres: Arm-Stones Partnership SPRL, Louizalaan 505, 1050 Brussel.

Aantal aandelen HIB in bezit: geen



2 Koen Dejonckheere, Onafhankelijk bestuurder

Begindatum eerste mandaat: 3 mei 2011

Einde mandaat: gewone algemene vergadering te houden in 2015

Aanwezigheidspercentage Raden van bestuur tijdens het boekjaar 2013: 100%

Opleiding/ervaring / Andere functies / Andere mandaten¹:

Burgerlijk ingenieur (Gent) en MBA (IEFSI, Frankrijk) / CEO van Gimv NV / Gimv NV, Noorderman NV, Invest at Value NV, Capman Plc (Finland), DG Infra, Biotechfonds Vlaanderen NV, Voka-VEV, Fusieziekenhuis Roeselare-Menen, Lid Directiecomité VBO-FBE, NYSE-Euronext / Enternext SA

Kantooradres: Gimv NV, Karel Oomsstraat 37, 2018 Antwerpen

Aantal aandelen HIB in bezit: geen



3 Eric Spiessens, Onafhankelijk bestuurder

Begindatum eerste mandaat: 3 mei 2011

Einde mandaat: gewone algemene vergadering te houden in 2015

Aanwezigheidspercentage Raden van bestuur tijdens het boekjaar 2013: 93%

Opleiding/ervaring / Andere functies / Andere mandaten¹:

Licentiaat in de Sociologie (KU Leuven), geaggregeerde voor het secundair onderwijs, Ingenieur in Sociale Wetenschappen (KU Leuven), heeft diverse belangrijke functies uitgeoefend, met name binnen de ARCO groep / Lid van het Directiecomité van Auxipar NV / Gimv NV, Auxipar NV, VEH CVBA, Publigas CVBA, Aspiravi NV, DG Infra+ NV, EPC CVBA, Sint-Jozefskredietmaatschappij NV, Livingstones CVBA

Kantooradres: ACW, Haachtsesteenweg 579, 1030 Brussel

Aantal aandelen HIB in bezit: geen



4 Johan Van Overstraeten, Bestuurder (Vertegenwoordiger van de aandeelhouder VOP)

Begindatum eerste mandaat: 18 augustus 2010

Einde mandaat: gewone algemene vergadering te houden in 2015

Aanwezigheidspercentage Raden van bestuur tijdens het boekjaar 2013: 100%

Opleiding/ervaring / Andere functies / Andere mandaten¹:

Jan Van Ruusbroeckcollege Laken (1973) met daarnaast een ruime ervaring in het beheer en management van vennootschappen, meer bepaald in de sector van vastgoedontwikkeling / Bestuurder van de NV VOP, Afgevaardigd bestuurder van Home Invest Development, Zaakvoerder van de BVBA Charlent 53 Leasehold / VOP NV, Immovo NV, Sippelberg NV, Rolem Belgium NV, Cocky NV, Stavos Luxembourg SA (Groothertogdom Luxemburg), Stichting Administratiekantoor Stavos NV (Nederland)

Kantooradres: VOP NV, Sippelberglaan 3, 1080 Brussel

Aantal aandelen HIB in bezit: 128 944



¹ Het betreft mandaten uitgeoefend door de bestuurders in andere vennootschappen in de loop van de laatste 5 jaar. De vervallen mandaten zijn aangeduid met een sterretje.

5 Liévin Van Overstraeten, Bestuurder (Vertegenwoordiger van de aandeelhouder VOP)

Begindatum eerste mandaat: 23 mei 2008

Einde mandaat: gewone algemene vergadering te houden in 2014; er zal voorgesteld worden zijn mandaat te hernieuwen tijdens de gewone algemene vergadering van 6 mei 2014

Aanwezigheidspercentage Raden van bestuur tijdens het boekjaar 2013: 100%

Opleiding/ervaring / Andere functies / Andere mandaten¹:

Licentiaat rechten (KUL 1982) en Licentiaat Management PUB (Vlerick 1983), met onder meer een uitgebreide ervaring op het vlak van het bestuur en beheer van ondernemingen, met name in de sectoren vastgoed, sportcentra en houtproductie in België en Roemenië / Gedelegeerd bestuurder van VOP NV / VOP NV, Immovo NV, Sippelberg NV, Rolem Belgium NV, Cocky NV, Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA, Robelproduct SRL* (Roemenië), Robel Doors SRL* (Roemenië), Belconstruct SRL* (Roemenië), Immorobel SRL* (Roemenië), C&C SRL* (Roemenië)

Intussen is de vennootschap Robel Doors SRL - binnen dewelke de heer Liévin Van Overstraeten respectievelijk als bestuurder optrad dan wel als vertegenwoordiger van een vennootschap met een mandaat van bestuurder – in falings gegaan. Er blijkt echter uit de opzoekingen verricht door de vereffenaar – zoals bevestigd in diens schrijven van 7 februari 2014 – dat hij geen indicaties heeft ontdekt volgens dewelke de vennootschap of diens bestuurders onregelmatigheden zouden hebben begaan. Geen enkele gerechtelijke vordering werd trouwens ingesteld door de schuldeisers tegen de bestuurders. Het gaat om een faling die is opgetreden in 2010 in het kader van de internationale financiële crisis. Op vandaag, is de falings nog niet afgesloten.

Kantooradres: VOP NV, Sippelberglaan 3, 1080 Brussel

Aantal aandelen HIB in bezit: 128 671



6 Wim Aourousseau, Bestuurder (Vertegenwoordiger van de aandeelhouder AXA Belgium)

(gecoöpteerd op 12 februari 2014, ingevolge het ontslag van de heer Guy Van Wymersch-Moons)

Er zal voorgesteld worden aan de gewone algemene vergadering van 6 mei 2014 om zijn benoeming goed te keuren, onder voorbehoud van goedkeuring van de FSMA, om het bestuurdersmandaat van de heer Van Wymersch-Moons af te maken, tot aan de gewone algemene vergadering van 6 mei 2015.

Opleiding/ervaring / Andere functies / Andere mandaten¹:

Licentiaat in toegepaste economische wetenschappen en financiën (UA) en Financieel analist (ICHEC), beschikt over een ruime ervaring in het beheer van onroerend goed en van ondernemingen, met name in de bank- en verzekeringssector, in België / Chief Investment Officer bij Axa Belgium

Kantooradres: Axa Belgium NV, Vorstlaan 25, 1170 Brussel.

Aantal aandelen HIB in bezit: geen



¹ Het betreft mandaten uitgeoefend door de bestuurders in andere vennootschappen in de loop van de laatste 5 jaar. De vervallen mandaten zijn aangeduid met een sterretje.

Activiteitenverslag van de Raad van bestuur

De Raad van bestuur handelt in het exclusief belang van de aandeelhouders. Haar rol bestaat uit:

- het bepalen van de strategie van de vennootschap en het nemen van de uiteindelijke beslissingen betreffende investeringen en desinvesteringen;
- het opstellen van semestriële en jaarlijkse rekeningen van de vastgoedbevak, alsook het financieel jaarverslag en het semestriële verslag en alle tussentijdse verklaringen;
- het waken over de striktheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, financiële analisten en het publiek;
- het goedkeuren van fusierapporten, het beslissen over het toegestane kapitaal en het bijeenroepen van gewone en buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders;
- het delegeren van het dagelijks beheer aan het uitvoerend management, dat aan de Raad regelmatig verslag uitbrengt over zijn beheer, het jaarbudget en een trimestriële situatie voorlegt.

Behalve de uitvoering van haar algemene hoger beschreven opdrachten, heeft de Raad van bestuur zich tijdens dit boekjaar uitgesproken in diverse dossiers, met name:

- de analyse en goedkeuring van investerings- en desinvesteringsdossiers;
- de studie en de keuze van de richtlijnen voor de ontwikkeling, de diversificatie en de strategie van Home Invest Belgium, rekening houdend met de programmawet van 27/12/2012;
- de herfinanciering van de schuld en de indekkingspolitiek van het renterisico;
- de samenstelling van de Raad van bestuur en haar verschillende comités;
- de opvolging van de CEO;
- de interne organisatie van de vastgoedbevak.

De Raad van bestuur vergadert minstens 7 keer per jaar en tevens telkens een specifieke of uitzonderlijke operatie dit vereist.

In de loop van het boekjaar 2013 heeft de Raad van bestuur 14 keer vergaderd.

De regels inzake het quorum en het nemen van de beslissingen zijn gepreciseerd in artikel 16 en 17 van de statuten.

- Conform artikel 16 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 17 preciseert dat "tenzij in uitzonderlijke gevallen, de beraadslaging en de stemming in principe enkel de punten betreffen die in de dagorde zijn opgenomen. Elk besluit van de Raad van bestuur wordt genomen met een absolute meerderheid der stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders, en, bij onthouding van een of meerdere onder hen, met de meerderheid van de andere stemgerechtigde bestuurders. Bij gelijk aantal stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet doorslaggevend. In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders en/of binnen het kader van een teleconferentie. Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal."

Gespecialiseerde comités

De verantwoordelijkheden en de werking van de gespecialiseerde comités, opgericht binnen de Raad van bestuur, worden nader uitgelegd in het corporate governance charter van Home Invest Belgium dat geconsulteerd kan worden op de website van de vastgoedbevak (www.homeinvestbelgium.be).

Investeringscomité

Het investeringscomité is voornamelijk belast met de selectie, de analyse en de voorbereiding van investeringsdossiers; hun definitieve goedkeuring blijft de verantwoordelijkheid van de Raad van bestuur.

Het Investeringscomité is gedurende het voorbije boekjaar 10 keer samengekomen en was hierbij samengesteld uit de volgende personen:

- **Xavier Mertens**, gedelegeerd bestuurder en voorzitter van het Investeringscomité; aanwezigheid: 10/10;
- **Guillaume Botermans**, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid: 10/10;
- **Alain Verheulpen**, vertegenwoordiger van AXA Belgium; aanwezigheid: 9/10;
- **Johan Van Overstraeten**, bestuurder; aanwezigheid: 10/10.

Auditcomité

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

Het comité is gedurende het boekjaar 4 keer samengekomen en bestond uit volgende personen:

- **Guillaume Botermans**, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité (tot 26/11/2013 – sinds 26/11/2013 werd het voorzitterschap toevertrouwd aan de heer Eric Spiessens); aanwezigheid: 4/4;
- **Guy Van Wymersch-Moons** (tot 26/11/2013), bestuurder; aanwezigheid: 4/4;
- **Liévin Van Overstraeten**, bestuurder; aanwezigheid: 2/4;
- **Eric Spiessens**, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité sinds 26/11/2013; aanwezigheid: 3/4;

De commissaris van de vastgoedbevak was aanwezig bij elke vergadering van het auditcomité in 2013.

De voornaamste opdrachten van het auditcomité zijn:

- financiële rapportering: opvolging van de integriteit en de juistheid van de becijferde informatie en de relevantie van de toegepaste boekhoudkundige normen;
- evaluatie van de interne controlesystemen en het risicobeheer;
- opvolging van de wettelijke controle van de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen, inclusief de opvolging van vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris.

Activiteitenverslag

Gedurende het boekjaar 2013 werden volgende punten behandeld:

- kwartaalrapportering van de rekeningen en van de evaluatie van de portefeuille;
- herfinanciering van de schuld en de indekkingspolitiek van het renterisico;
- evolutie van de huurleegstand;
- gevolgen van de integratie van het technisch beheer van de gebouwen gelegen in het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest;
- opvolging van de aanbevelingen van de commissaris omtrent de controle van de interne procedures;
- informaticaplatform van de vennootschap en veiligheid inzake informatica.

¹ Het gemiddeld aantal werknemers is inderdaad lager dan 250 personen in het volledig boekjaar 2013 en het netto jaarlijks omzetcijfer van het boekjaar 2013 ligt lager dan € 50 miljoen.

Benoemings- en vergoedingscomité

Eénzelfde comité werd opgericht binnen Home Invest Belgium dat zowel competenties inzake benoeming als vergoeding hergroepeert.

Dit comité is tijdens het boekjaar 5 keer samengekomen en bestond uit volgende personen:

- **Guy Van Wymersch-Moons** (tot 26/11/2013), bestuurder en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité; aanwezigheid: 4/4;
- **Guillaume Botermans**, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité sinds 26/11/2013; aanwezigheid: 5/5;
- **Luc Delfosse** (tot 26/11/2013), onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid: 4/4.
- **Eric Spiessens** (sinds 26/11/2013), onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid: 1/1
- **Liévin Van Overstraeten** (sinds 26/11/2013), bestuurder; aanwezigheid: 1/1

Het comité brengt regelmatig verslag uit aan de Raad van bestuur over haar taken. Het comité staat de Raad bij in materies die te maken hebben met de samenstelling van de Raad (aantal, competenties, geslachtsdiversificatie) en van de gespecialiseerde comités, en buigt zich over de verloning van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management van de vastgoedbevak.

Het comité heeft in het bijzonder volgende bevoegdheden:

- het opstellen van het profiel van de bestuurders en belangrijke functies binnen de vastgoedbevak en het

formuleren van evaluaties en aanbevelingen t.a.v. kandidaten;

- het formuleren van voorstellen aan de Raad van bestuur met betrekking tot de verloningspolitiek en de individuele vergoeding van de leden van het uitvoerend management;
- het formuleren van prestatiedoelstellingen die verbonden zijn aan de individuele vergoeding van de gedelegeerd bestuurder en het uitvoerend management;
- het voorbereiden van het remuneratieverslag, conform artikel 96§3 van het Wetboek van Vennootschappen, om dit vervolgens in de Corporate Governance verklaring op te nemen en het toelichten van dit verslag tijdens de algemene jaarvergadering van aandeelhouders.

Activiteitenverslag

In de loop van het boekjaar 2013 werden voornamelijk volgende punten behandeld:

- het beleid inzake de samenstelling van de Raad van bestuur en inzake geslachtsdiversificatie;
- de opvolging van de CEO;
- de evaluatie van de prestaties van de leden van het uitvoerend management tijdens het jaar 2012 en de vaststelling van hun variabele vergoeding voor het boekjaar;
- de bepaling van de individuele objectieven van de leden van het uitvoerend management voor het boekjaar 2013;
- de voorwaarden voor de aanwerving van de heer Alexander Hodac als Chief Commercial Officer (in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van de BVBA AHO Consulting).

Samenvattende tabel van de huidige samenstelling van de Raad van bestuur en de comités:

	Raad van Bestuur	Investeringscomité	Audit comité	Benoemings- en vergoedingscomité
Guillaume Botermans	Voorzitter onafhankelijk bestuurder	Lid	Lid	Voorzitter
Wim Aourousseau	bestuurder	-	-	-
Koen Dejonckheere	onafhankelijk bestuurder	-	-	-
Eric Spiessens	onafhankelijk bestuurder	-	Voorzitter	Lid
Johan Van Overstraeten	bestuurder	Voorzitter	-	-
Liévin Van Overstraeten	bestuurder	-	Lid	Lid
Alain Verheulpen*	-	Lid	-	-

* vertegenwoordiger AXA Belgium

Ere-leden van de Raad van bestuur:

Luc Delfosse	Ere-onafhankelijk bestuurder
Xavier Mertens	Ere-afgevaardigd bestuurder
Michel Pleeck	Ere-voorzitter
Guy Van Wymersch-Moons	Ere-voorzitter

Uitvoerend management

Home Invest Belgium heeft een uitvoerend management aangesteld in de zin van artikel 39 van de wet van 3 augustus 2012.

De verantwoordelijkheden en het functioneren van het uitvoerend management zijn vastgelegd in het Corporate governance Charter van de vennootschap. Dit charter kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap www.homeinvestbelgium.be.

Gedurende het boekjaar 2013,

- heeft Alexander Hodac¹ de vastgoedbevak vervoegd als Chief Commercial Officer (CCO), gelast met het identificeren en analyseren van investerings- en desinvesteringsopportuniteiten voor de vastgoedbevak. Met het akkoord van de FSMA, heeft hij het uitvoerend management van de vennootschap vervoegd.

¹ Als vaste vertegenwoordiger van de BVBA AHO Consulting.

- heeft Xavier Mertens, Chief Executive Officer van de vennootschap, de vennootschap verlaten met ingang van 15 januari 2014; hij werkt verder samen teneinde de overgang te verzekeren tot mei 2014.

Om de continuïteit te verzekeren en tot het aantreden van de nieuwe CEO (Mevrouw Sophie Lambrighs), werd het dagelijks bestuur van de vennootschap tijdelijk toevertrouwd aan het **uitvoerend management** bestaande uit 3 personen, met name:



	Alexander Hodac CCO ¹	Filip Van Wijnendaele COO ²	Jean-Luc Colson CFO ³
Begindatum eerste mandaat	1 augustus 2013	16 juni 2011	21 januari 2010
Kantooradres	Home Invest Belgium NV Woluwedal 60 1200 Brussel	Home Invest Belgium NV Woluwedal 60 1200 Brussel	Home Invest Belgium NV Woluwedal 60 1200 Brussel
Aantal aandelen HIB in bezit	nihil	nihil	nihil
Opleiding/ ervaring	Handelsingenieur (Solvay/VUB), werkte bij Deloitte Corporate Finance-Real Estate (Senior Manager)	Licentiaat handels- en consulaire wetenschappen, GAS Bedrijfscommunicatie (KUL), post-graduaat in vastgoedkunde (KULAK), bekleedde verschillende belangrijke functies, onder meer bij Immobiliën Hugo Ceusters en de Vennootschap van commerciële centra van België (SCCB)	Graduaat in de boekhouding (HEMES SAINTE MARIE), bekleedde verschillende financiële functies, met name bij AXA Belgium, ING Real Estate en Home Invest Development ⁴
Andere mandaten ⁵	nihil	Bestuurder van Home Invest Development NV en zaakvoerder van de BVBA Charlent 53 Freehold. Haar vaste vertegenwoordiger, Filip Van Wijnendaele, heeft een mandaat als lid van het directiecomité uitgeoefend in de NV Immobiliën Hugo Ceusters.	Zaakvoerder van de BVBA Charlent 53 Leasehold. Haar vaste vertegenwoordiger Jean-Luc Colson, is bestuurder geweest van Home Invest Development*.

1 Als vaste vertegenwoordiger van de BVBA AHO Consulting.

2 Als vaste vertegenwoordiger van de BVBA FWW Consult.

3 Als vaste vertegenwoordiger van de BVBA Ylkatt.

4 Voorheen genoemd Home Invest Management.

5 Het betreft mandaten uitgeoefend door de leden van het uitvoerend management in andere vennootschappen in de loop van de laatste 5 jaar. De vervallen mandaten zijn aangeduid met een sterretje.

Het uitvoerend management verzekert het dagelijks beleid van de onderneming, voert de strategie uit, zoals vastgelegd door de Raad van bestuur en brengt verslag uit aan de Raad van bestuur.

Zijn rol is veelzijdig en bestaat onder meer uit de volgende opdrachten:

- het beheer van de vastgoedportefeuille van de onderneming: het voorstellen van investerings- of desinvesteringdossiers aan het investeringscomité en aan de Raad van bestuur, alsook het houden van de hiertoe vereiste onderhandelingen en het finaliseren van de desbetreffende overeenkomsten; het verhuren van het onroerend patrimonium en de vernieuwing van de huurcontracten van de gebouwen, met inbegrip van de bepaling van de huurwaarde en andere voorwaarden van de huurcontracten; het beheer van geschillen; de opvolging van de politiek van onderhoud en renovatie van de gebouwen; de opvolging en de coördinatie van ontwikkelingsprojecten voor eigen rekening, enz.;
- de optimalisering van de financiering van de onderneming: het voeren van onderhandelingen met de financiële instellingen over kredietfaciliteiten, herfinancieringen en het onderschrijven van indekkingsinstrumenten, enz.;
- het personeelsbeheer: de aanwerving en het ontslag van personeelsleden, die geen deel uitmaken van het uitvoerend management, het beheer van hun contracten, de voorbereiding van het personeelsbudget en de opvolging van het organigram;
- de voorbereiding van alle financiële en andere inlichtingen ter voorlegging aan de Raad van bestuur, de aandeelhouders en de bevoegde overheden, conform de boekhoudregels die binnen de onderneming worden toegepast, enz.;
- de externe vertegenwoordiging van de vastgoedbevak naar aandeelhouders toe, de bevoegde overheden en andere marktautoriteiten.

De leden van het uitvoerend management zijn onderworpen aan een jaarlijkse formele evaluatie door het benoemings- en vergoedingscomité in het kader van de bepaling van hun variabele vergoeding, op basis van objectieven en criteria die bij het begin van het jaar werden vastgesteld.

▶ Remuneratieverslag

Het remuneratieverslag is goedgekeurd door de Raad van bestuur van 26 maart 2014 en houdt rekening met de aanbevelingen van het benoemings- en vergoedingscomité. Het bevat de bepalingen zoals voorschreven door de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009) en het artikel 96§3 alinea 2 van het Wetboek Vennootschappen, zoals ingevoerd door de wet van 6 april 2010.

Vergoeding van niet-uitvoerende bestuurders

Geen enkele niet-uitvoerende bestuurder geniet van om het even welke vaste of variabele vergoeding. Ze mogen evenwel onkostennota's indienen voor kosten gemaakt in het kader van de uitoefening van hun mandaat en genieten van een systeem van zitpenningen voor de vergaderingen van de Raad van bestuur en de verschillende gespecialiseerde comités. Deze bedroegen € 500 per zitting van de Raad en € 300 per zitting van een gespecialiseerd comité voor het voorbije boekjaar.

Onder voorbehoud van het bekomen van de nodige goedkeuringen, zullen deze gebracht worden op € 1 000 per zitting van de Raad en € 500 per zitting van een Comité vanaf 1 januari 2014, gezien de duur van de vergaderingen van de Raad van bestuur en op basis van een vergelijking met andere vennootschappen.

De leden van het uitvoerend management die de vergaderingen bijwonen genieten niet van deze vergoedingen.

Zitpenningen van de niet-uitvoerende bestuurders voor het boekjaar 2013:

In €	Home Invest Belgium				Home Invest Development	Totaal
	Raad van bestuur	Investerings-comité	Audit-comité	Benoemings- en vergoedings-comité	Raad van bestuur	
Guillaume Botermans	7 000	3 300	1 200	1 500	1 500	14 500
Koen Dejonckheere	7 000	-	-	-	-	7 000
Luc Delfosse	6 000	-	-	1 200	1200	8 400
Eric Spiessens	6 500	-	900	300	-	7 700
Johan Van Overstraeten	7 000	3 300	-	-	1 500	11 800
Liévin Van Overstraeten	7 000	-	600	300		7 900
Guy Van Wymersch-Moons	5 500	-	1 200	1 200	-	7 900
Totaal bestuurders	46 000	6 600	3 900	4 500	4 200	65 200

Vergoedingsbeleid van het uitvoerend management gedurende het boekjaar 2013

- *Basisprincipe*: een correcte basisvergoeding, rekening houdend met het gewicht van de functie, het vereiste kennisniveau, het belang van de vennootschap, verhoogd met een begrensde variabele vergoeding, welke afhankelijk is van de behaalde resultaten tegenover de overeengekomen doelstellingen. De variabele vergoeding is bepaald door, indien mogelijk, meetbare evaluatiecriteria, vastgesteld bij het begin van het boekjaar door de Raad van bestuur op advies van het

benoemings- en vergoedingscomité. De graad van de realisatie van de evaluatiecriteria wordt beoordeeld door de Raad van bestuur op advies van het benoemings- en vergoedingscomité bij het begin van het volgende boekjaar, in het licht van de financiële staten van het afgelopen boekjaar.

- *Relatief belang van de verschillende bestanddelen van de vergoeding*: de Raad begrenst de variabele vergoedingen toegekend aan elk lid van het uitvoerend management.
- Er is geen *prestatie-gerelateerde* toekenning van aandelen, opties noch andere rechten om aandelen te verwerven.

Vergoeding van de gedelegeerde bestuurder, Xavier Mertens, van wie het ontslag ingegaan is op 15 januari 2014

(in het kader van een overeenkomst gesloten in mei 2002 en diens addenda, die een definitief einde neemt op 31 mei 2014)

De overeenkomst voorziet in een jaarlijkse geïndexeerde basisverloning, betaalbaar in maandelijkse schijven, van € 270 000 (waarde 1/1/2009) en een variabele verloning die kon gaan van 0% tot 28% van de jaarlijkse basisverloning van het betrokken boekjaar.

De heer Xavier Mertens had ook een GSM ter beschikking en genoot van de terugbetaling van zijn mobiele telefoonkosten en van de terugbetaling van de onkosten gemaakt ten behoeve van de vastgoedbevak.

Boekjaar 2013

De vergoeding van de heer Xavier Mertens betaald in de loop van het boekjaar 2013 bedroeg € 341 406,86 (vaste vergoeding van € 291 406,86, variabele vergoeding van € 50 000,00 toegekend in 2013 voor het boekjaar 2012). De variabele vergoeding werd vastgesteld op basis van de toepassing van de volgende 5 criteria:

- het beheer van de bezettingsgraad van de gebouwen;
- de versnelling van het verkoopproces van gebouwen/gronden;
- de implementatie van de andere strategische beleidslijnen zoals bepaald door de Raad;
- het corporate management in het algemeen, en
- de externe communicatie.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil

Prestatie-gerelateerde toekenning van aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven: nihil

In overeenstemming met de contractuele bepalingen, zal de vennootschap voor het boekjaar 2014 een saldo betalen van € 466 988,26.

Deze contractuele bepalingen konden potentieel afwijken¹ van de aanbevelingen terzake, zoals bepaald in de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009). Evenwel achtte de Raad deze bepalingen als evenwichtig, rekening houdend met het vergoedingsniveau en de verworven ervaring.

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

(in het kader van een overeenkomst afgesloten op 21 januari 2010 met de eBVBA Ylkatt)

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisvergoeding, maandelijks betaalbaar, van € 144 000 (waarde 1/3/2013) en in een variabele vergoeding die kan gaan van 5% tot 16% van de jaarlijkse basisvergoeding van het desbetreffende boekjaar.

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

Boekjaar 2013

De vergoeding van de CFO, de heer Jean-Luc Colson, ten laste van het boekjaar 2013 bedroeg € 165 199,14 (een vaste vergoeding van € 146 359,14 en een variabele vergoeding van € 18 480 toegekend in 2013 voor het boekjaar 2012). Zijn variabele vergoeding wordt vastgesteld op basis van de toepassing van de volgende criteria gedurende het desbetreffende boekjaar:

- de implementatie van het verkoopproces van gebouwen;
- het beheer van onbetaalde huurgelden;
- de supervisie van het administratief beheer inzake human resources en m.b.t. informatica, de interne rapportering en deze naar de Raad van bestuur;
- de controle van de operationele marge en
- de groei van de vennootschap.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil

Prestatie-gerelateerde toekenning van aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven: nihil

Contractuele bepalingen inzake opzeg en schadeloosstelling bij vertrek: de overeenkomst afgesloten met de eBVBA Ylkatt voorziet, ingeval van verbreking van het contract door de vastgoedbevak, een opzeg van negen maanden te vermeerderen met een verbrekingsvergoeding van drie maanden. De opzegperiode zal kunnen vervangen worden door een schadevergoeding waarvan het bedrag proportioneel overeenstemt met het saldo van de resterende opzegperiode. De verbrekingsvergoeding van drie maanden zal vermeerderd worden met een halve maand per dienstjaar, zonder in

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

het totaal negen maanden te mogen overschrijden. Deze verbrekingsvergoeding zal berekend worden rekening houdend zowel met de vaste als de variabele vergoeding.

Deze contractuele bepalingen kunnen potentieel afwijken¹ van de aanbevelingen terzake, zoals bepaald in de Belgische Corporate Governance Code. Evenwel acht de Raad deze bepalingen als evenwichtig, rekening houdend met het vergoedingsniveau en de verworven ervaring.

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

(in het kader van een overeenkomst afgesloten op 5 maart 2011 met de eBVBA FWW Consult)

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisvergoeding, maandelijks betaalbaar, van € 144 000 (waarde 1/3/2011) en in een variabele vergoeding die kan gaan van 5% tot 16% van de jaarlijkse basisvergoeding van het desbetreffende boekjaar.

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

Boekjaar 2013

De vergoeding van de COO, de heer Filip Van Wijnendaele, ten laste van het boekjaar 2013 bedroeg € 174 015,92 (een vaste vergoeding van € 151 150,92 en een variabele vergoeding van € 22 865 toegekend in 2013 voor het boekjaar 2012).

Zijn variabele vergoeding wordt vastgesteld op basis van de toepassing van de volgende 7 criteria gedurende het desbetreffende boekjaar:

- het beheer van de bezettingsgraad;
- de controle van de operationele marge;
- de controle van de technische kosten;
- het beheer van de onbetaalde huurgelden;
- de realisatie van het verkoopbeleid;
- de insourcing van het technisch beheer van de gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en;
- de groei van de portefeuille.

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen: nihil

Prestatie-gerelateerde toekenning van aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven: nihil

Contractuele bepalingen inzake opzeg en schadeloosstelling bij vertrek: de overeenkomst afgesloten met de BVBA FWW Consult voorziet, ingeval van verbreking van het contract door de vastgoedbevak, een opzeg van drie maanden te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van maximum zes maanden, en een verbrekingsvergoeding van vier maanden, te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van maximum zes maanden. Deze vergoeding zal berekend worden rekening houdend zowel met de vaste als de variabele vergoeding.

De opzegperiode kan vervangen worden door een schadevergoeding van een bedrag dat proportioneel overeenstemt met de resterende duur van de opzeg. Deze contractuele bepalingen zijn conform de Belgische Corporate Governance Code.

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

(in het kader van een overeenkomst afgesloten op 26 april 2013 met de eBVBA AHO Consult)

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisvergoeding, maandelijks betaalbaar, van € 150 000 en in een variabele vergoeding die kan gaan van 5% tot 16% van de jaarlijkse basisvergoeding van het desbetreffende boekjaar. Hij geniet eveneens van een GSM, van de terugbetaling van de mobiele telefoonkosten en van een onkostenvergoeding voor kosten gemaakt ten behoeve van de vastgoedbevak.

Boekjaar 2013

De vergoeding van de CCO, de heer Alexander Hodac, ten laste van het boekjaar 2013 bedroeg € 62 500 (vaste vergoeding).

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

- de implementatie van het verkoopproces van gebouwen;
- het beheer van de bezettingsraad;
- de controle van de operationele marge en
- de groei van de portefeuille

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

Pensioenplan, bijkomende verzekeringen of andere voordelen:
nihil

Prestatie-gerelateerde toekenning van aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven: nihil

Contractuele bepalingen inzake opzeg en schadeloosstelling bij vertrek: de overeenkomst afgesloten met de eBVBA AHO Consulting voorziet, ingeval van verbreking van het contract door de vastgoedbevak, een opzeg van drie maanden te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van maximum zes maanden, en een verbrekingsvergoeding van drie maanden, te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van maximum zes maanden. Deze zal berekend worden rekening houdend zowel met de vaste als met de variabele vergoeding.

Deze contractuele bepalingen zijn conform de Belgische Corporate Governance Code.

De onderneming heeft op dit ogenblik niet de intentie om belangrijke wijzigingen aan te brengen aan haar vergoedingspolitiek in de loop van de volgende 2 boekjaren.

Beheersteam

Het uitvoerend management wordt bijgestaan door een team van 23 medewerkers op 31 december 2013.

De vastgoedbevak doet regelmatig beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars om haar gebouwen zo efficiënt mogelijk te verhuren of te verkopen. Dit weerhoudt de onderneming niet om zelf in te staan voor de verhuur en verkoop van bepaalde oppervlaktes van haar vastgoedportefeuille wanneer de gelegenheid zich voordoet. De vastgoedmakelaars waarop de vennootschap beroep doet worden zorgvuldig uitgekozen op basis van de ligging en de positionering van het gebouw en van het type klanten dat wordt beoogd.

In de loop van het boekjaar 2013 heeft Home Invest Belgium het technisch beheer van de meeste gebouwen in het Brussels gewest geïntegreerd. De gebouwen die niet intern beheerd worden op technisch vlak, blijven vanzelfsprekend beheerd door externe beheerders en syndici.

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de reputatie van ernst en integriteit van deze verschillende tussenkomende partijen, in overeenstemming met de ethische waarden toegepast door de vastgoedbevak in het kader van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.



► Andere tussenkomende partijen

Commissaris

De commissaris van Home Invest Belgium is de heer Karel Nijs, bedrijfsrevisor, verbonden aan de CVBA Grant Thornton Bedrijfsrevisoren, gevestigd te Potvlietlaan 6 in 2600 Antwerpen. Hij is erkend door de FSMA en certificeert de jaarrekeningen van de vastgoedbevak en herzielt de semestriële rekeningen.

Met het akkoord van de FSMA werd zijn mandaat voor een termijn van 3 jaar verlengd tijdens de gewone algemene vergadering van 7 mei 2013 en zijn vergoeding werd vastgesteld op € 26 800 op jaarbasis, te vermeerderen met de BTW, en te indexereren.

(€ - BTW inbegrepen)	2013	2012
Bezoldiging van de commissaris (statutaire basis)		
Bezoldiging voor het boekjaar voor het mandaat van commissaris	32 428	29 040
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten		
Andere controleopdrachten		
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	1 815	4 359
Bezoldiging van de personen met wie de commissaris verbonden is		
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten		
Belastingadviesopdrachten	0	1 571
TOTAAL	34 243	34 970

De commissaris heeft onderhavig beheersverslag geanalyseerd en bevestigd dat de geleverde inlichtingen geen manifeste inconsistenties vertonen t.a.v. de informatie waarover hij in het kader van zijn mandaat kennis heeft kunnen nemen. Zijn verslag is geïntegreerd in het rapport van de geconsolideerde jaarrekening, hierna terug te vinden in het hoofdstuk "Financiële staten".

Vastgoedexpert

De NV Winssinger & Vennoten (RPR Brussel: 0422.118.165), met haar maatschappelijke zetel te Terhulpesteenweg 166 te 1170 Brussel, België (tel.: +32 (0)2 629 02 90), vertegenwoordigd door de heer Geoffrey Regout, treedt op als onafhankelijk vastgoedexpert van de vastgoedbevak. Ze evalueert per kwartaal het vastgoed, alsook bij verwerving, inbreng, of verkoop van gebouwen, of bij fusie/splitsing van vastgoedvennootschappen met de vastgoedbevak, of nog, bij opname van gebouwen in de consolidatiekring van de vastgoedbevak op andere manieren.

Haar jaarlijkse vergoeding wordt als volgt berekend:

Te schatten oppervlakten	per geschatte m ²
≤ 125 000 m ²	€ 0,40
> 125 000 et ≤ 175 000 m ²	€ 0,35
> 175 000 m ²	€ 0,30

Financiële dienstverlening

Fortis Bank NV (RPR Brussel: 0403.199.702), met zetel Warandeborg 3 te 1000 Brussel (tel.: +32 (0)2 565 11 11), komt tussen als bank belast met het centraliseren van de financiële dienstverlening betreffende de aandelen van Home Invest Belgium (betaling van dividenden, onderschrijven kapitaalverhogingen, bijeenroeping algemene vergaderingen).

Haar vergoeding is bepaald als volgt, vermeerderd met de BTW:

Gedematerialiseerde aandelen	0,2 % van de netto waarde van de coupon die ter betaling wordt aangeboden
------------------------------	---

Depothoudende bank

De verplichting om een deponthoudende bank te hebben is geschrapd door het koninklijk besluit van 7 december 2010. Home Invest Belgium heeft haar contract met Fortis Bank NV opgezegd met ingang van 1 juli 2011.

Liquidity provider

Bank Degroof en ING Equity Markets treden op als "liquidity provider" van het aandeel Home Invest Belgium.

Reglementen en procedures

Voorkoming van belangenconflicten

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

Gedurende het afgelopen boekjaar, heeft geen enkele verrichting geleid tot de toepassing van de artikelen 523 en 524 van het Wetboek Vennootschappen noch tot de toepassing van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

Andere regels om belangenconflicten te vermijden zijn opgenomen in het **Corporate Governance Charter**¹ dat door alle bestuurders werd onderschreven. Dit charter voorziet met name in artikel 4.8 " (...) *In geval Home Invest Belgium een transactie wil afsluiten met een bestuurder of met een vennootschap die met een bestuurder verbonden is, die niet valt onder artikel 523 van het Wetboek Vennootschappen (bijvoorbeeld omdat het gaat om een gebruikelijke verrichting die plaatsvindt onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die marktconform zijn), acht Home Invest Belgium het niettemin nodig dat deze bestuurder dit meldt aan de andere bestuurders vóór de beraadslaging van de Raad van bestuur en dat hij ervan afziet om de beraadslaging van de Raad van bestuur met betrekking tot deze verrichting bij te wonen, evenals om deel te nemen aan de stemming. (...)*"

De cumul van mandaten kan tevens aanleiding geven tot belangenconflicten. Afhankelijk van de concrete omstandigheden:

- indien een transactie plaatsvindt tussen Home Invest Belgium en VOP NV waarvan de heer Liévin Van Overstraeten afgevaardigd bestuurder is en de heer Johan Van Overstraeten bestuurder, zou VOP NV een tegengesteld belang hebben aan dit van Home Invest Belgium;
- indien een transactie plaatsvindt tussen Home Invest Belgium en Axa Belgium waar de heer Wim Arousseau werkzaam is als Chief Investment Officer, zou Axa Belgium een tegengesteld belang hebben aan dit van Home Invest Belgium.

Het uitvoerend management is onderworpen aan dezelfde regels met betrekking tot belangenconflicten als de Raad van bestuur. Home Invest Belgium waakt erover om zijn belangrijkste dienstenleveranciers te vragen het Corporate Governance Charter inzake belangenconflicten en het voorkomen van misbruik met voorkennis te onderschrijven. In het bijzonder voor wat de vastgoedexpert betreft, bepaalt de overeenkomst afgesloten met de vastgoedbevak dat in geval van belangenconflict, de initiële waardering van een onroerend goed toevertrouwd zal worden aan een andere erkende vastgoedexpert.

Voorkoming van misbruik van voorkennis

Rekening houdend met de reputatie van Home Invest Belgium op het vlak van integriteit, heeft de Raad van bestuur een **Gedragscode**² ingevoerd met betrekking tot de verrichtingen door bestuurders en medewerkers van de vastgoedbevak of haar dochterondernemingen in verband met transacties aangaande aandelen en andere financiële instrumenten van de vastgoedbevak.

Deze code voorziet onder andere:

- de opstelling van een kalender van periodes waarin de uitvoering van beurstransacties met aandelen van de vastgoedbevak niet toegelaten is: bijvoorbeeld tussen het ogenblik dat de bestuurders kennis nemen van de financiële resultaten en de vijfde werkdag volgend op hun datum van publicatie (gesloten periodes);
- de verplichting tot voorafgaande schriftelijke kennisgeving aan de Compliance officer vóór elke transactie die verband houdt met aandelen van de vastgoedbevak.

Gedurende het voorbije boekjaar werden de functies van **Compliance officer** waargenomen door de Voorzitter van de Raad van bestuur, respectievelijk door de heer Guy Van Wymersch-Moons (tot 26/11/2013) en door de heer Guillaume Botermans (vanaf 26/11/2013). Voor eventuele transacties die de Voorzitter van de Raad van bestuur zou willen verrichten, zal de heer Eric Spiessens, Voorzitter van het Auditcomité, optreden als Compliance officer.

Onderzoek en ontwikkeling

Home Invest Belgium heeft geen enkele activiteit gesteld in het kader van onderzoek en ontwikkeling tijdens het boekjaar 2013.

1 Het Corporate Governance Charter is beschikbaar op de website van de onderneming (www.homeinvestbelgium.be).

2 Deze gedragscode is beschikbaar op de website van de vastgoedbevak www.homeinvestbelgium.be.

Informatie omtrent het bestaan van omstandigheden die mogelijks een belangrijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vastgoedbevak

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

De doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake financieel risicobeheer, de blootstelling van de vennootschap aan krediet-, prijs-, liquiditeits- en thesaurierisico's alsook de indekkingsinstrumenten en hun aanwending, zijn beschreven in het hoofdstuk "Risicofactoren" van onderhavig financieel jaarverslag.

Informatie in het kader van artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandelingen op een gereguleerde markt¹

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

- op 31 december 2013 was het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium vertegenwoordigd door 3 056 143 gewone aandelen² die volledig zijn volgestort, zonder vermelding van nominale waarde. De structuur van het aandeelhouderschap is opgenomen in het hoofdstuk "Home Invest Belgium op de beurs";
- er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen inzake de overdracht van de aandelen;
- er zijn geen houders van effecten met bijzondere controlerechten;
- er is geen systeem van aandeelhouderschap voor het personeel;
- er is geen wettelijke of statutaire beperking op de uitoefening van het stemrecht;
- voor zover Home Invest Belgium bekend, bestaan er geen akkoorden tussen aandeelhouders die kunnen uitmonden in beperkingen op de overdracht van de effecten of de uitoefening van het stemrecht;
- de regels die op de benoeming of de vervanging van de leden

van de Raad van bestuur van toepassing zijn, zijn diegene die zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap en in het Corporate governance charter;

- de regels die op de wijziging van de statuten van Home Invest Belgium van toepassing zijn, zijn degene die zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap, die rekening houden met de hierop toepasselijke wetgeving (het Wetboek Vennootschappen, de wet van 3 augustus 2012 met betrekking tot bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevak);
- conform artikel 6 van de statuten is de Raad van bestuur gemachtigd om:
 - in één of meerdere keren het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal ten belope van maximaal € 74 401 221,91, waarbij deze machtiging is toegekend voor een duur van 5 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012. Er is geen gebruik gemaakt van dit toegestaan kapitaal gedurende het boekjaar 2013. Op 31 december 2013 bedroeg het nog beschikbare toegestaan kapitaal bijgevoeg € 74 401 221,91;
 - eigen aandelen in te kopen of in pand te nemen binnen de grenzen van artikel 6.3 van de statuten, dat voorziet:
 - a) enerzijds de mogelijkheid om, gedurende een periode van 5 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012, aandelen van de vennootschap te kopen tegen een eenheidsprijs van minstens 80 % van de laatste gepubliceerde netto inventariswaarde en van maximum 105 % van deze waarde, met een maximum van 10 % van het totaal van de uitgegeven aandelen, en
 - b) anderzijds de mogelijkheid om, gedurende een periode van 3 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012, aandelen van de vennootschap te verwerven, wanneer deze aankoop noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel.
- Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Home Invest Belgium partij is en die van kracht worden, gewijzigd worden of aflopen in geval van wijziging van controle in het kader van een openbaar overnamebod, met uitzondering van een clause genaamd "wijziging van controle" in de kredietovereenkomst aangegaan met de Bank LB Lux en in deze aangegaan met de bank Degroof die toelaat aan de Bank LB Lux dan wel aan de bank Degroof om vroegtijdig de kredietovereenkomst te beëindigen in geval van wijziging van controle.
- Er zijn geen overeenkomsten tussen Home Invest Belgium en de leden van de Raad van bestuur of het personeel die voorzien in de betaling van een schadevergoeding ingeval van ontslag of stopzetting van de activiteiten ten gevolge van een publiek overnamebod.

1 Zie ook de wet van 1 april 2007 betreffende de openbare aanbiedingen tot aankoop en artikel 21.2.6 van bijlage I bij het Prospectusreglement 809/2004.

2 Waarvan 12 912 aandelen in autocontrole die in het bezit zijn van Home Invest Development NV, 100% filiaal van Home Invest Belgium.

MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD Ondernemen

De opdracht van Home Invest Belgium bestaat erin behoorlijke huisvesting te bieden en tevens aandacht te hebben voor de belangen van de aandeelhouders. Om dit te bereiken erkent de vastgoedbevak haar verantwoordelijkheden binnen de **omgevings-** en **menselijke** context om haar opdracht te vervullen. Met deze erkenning wordt trouwens tegemoet gekomen aan de sociale, milieu en ethische criteria voorgeschreven door artikel 88 van de wet van 3 augustus 2012.

Omgevingscontext

De verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium uit zich voornamelijk op het niveau van het beheer van haar patrimonium in exploitatie en haar investeringsbeslissingen. Als eigenaar van een belangrijk vastgoedpatrimonium, samengesteld uit gebouwen met een variabele levensduur, heeft zij een praktisch beleid ontwikkeld dat een rationeel doch permanent renovatieprogramma koppelt aan financiële imperatieven; aldus kan het soms meer aangewezen zijn een ouder gebouw te verkopen in plaats van grote kosten te maken om de ontoereikende energiestaat ervan te verbeteren. Deze gefundeerde beleidsnormen inzake investeringen en actieve arbitrage op de portefeuille berusten op een gedetailleerde periodieke evaluatie van de portefeuille. Bij de beslissing om te investeren in nieuwe activa wordt rekening gehouden met de kwaliteit van de nieuwe verwerving, bedoeld om huurinkomsten over een lange periode te genereren, op gebied van de invulling van de meest actuele milieunormen.

Inzake respect voor het milieu wenst de vastgoedbevak te getuigen van dezelfde verantwoordelijkheidszin inzake gebruik van de eigen kantoren. Zoals elke onderneming en/of werkgever, heeft ze, in nauw overleg met haar personeel, aandacht voor de verschillende aspecten van haar eigen werking, zoals energieverbruik (verwarming-verlichting-verplaatsing), afvalbeheer (sortering-verbruik van papier en andere verbruiksgoederen) en waterverbruik (onderhoud-schoonmaak). De toepassing van die goede beheerspraktijken – weliswaar beperkt qua impact – dient het personeel van Home Invest Belgium alert te maken voor de waarden die zij wenst toe te passen bij het voeren van haar activiteiten.

Menselijke context

De vastgoedbevak erkent in essentie twee groepen individuen waarmee ze nauwe banden heeft en tegenover wie ze verantwoordelijk is: haar huurders en haar personeel.

- **Tegenover haar huurders:** door het vrij belangrijk aantal huurders waarmee ze in contact is, hetzij meer dan 1300 gezinnen, bevindt Home Invest Belgium zich in een bevoorrechte positie om hen een aantal waarden mee te geven die ze onderschrijft, uiteraard binnen de grenzen van een correcte verhuurder-huurder relatie. Binnen diezelfde gedachte herinneren we aan de deelname van de vastgoedbevak aan het 'groene' mobiliteitsproject dat werd opgestart door D'leteren Auto (www.mymove.eu) in de loop van 2011 in het gebouw 'Birch House' dat tot doel heeft de bewoners aan te zetten hun gemeenschappelijke verplaatsingen te maken met elektrische of 'groene' voertuigen.
- **Tegenover haar personeel:** de vastgoedbevak is zich zeer bewust van het feit dat haar huisvestingsopdracht enkel efficiënt kan uitgevoerd worden dankzij de dagelijkse en gemotiveerde inzet van haar personeel; **het betreft ongetwijfeld haar meest waardevolle kapitaal dat haar in staat stelt om uit te munten in de markt waarin ze optreedt.** Het ligt haar bijgevolg nauw aan het hart om alle middelen ter beschikking te stellen voor de persoonlijke ontwikkeling van haar medewerkers. Aangezien het team beperkt is (23 medewerkers zonder het uitvoerend management op 31 december 2013), wordt de nadruk gelegd op korte communicatielijnen en op een interactieve en dynamische samenwerking in teamverband; elk lid van het team wordt trouwens jaarlijks grondig geëvalueerd door het uitvoerend management op basis van de voorheen toegewezen taken en de vooropgestelde objectieven voor het volgende jaar.

Binnen deze ruime menselijke context wenst Home Invest Belgium in alle geledingen van haar werking een aantal voor haar essentiële ethische waarden na te leven, namelijk eerlijkheid, integriteit en rechtvaardigheid. Het respect van

deze waarden is in haar ogen essentieel om haar toe te laten haar opdracht correct uit te voeren in het voordeel van al haar 'stakeholders'. Ze worden erkend en nageleefd, zowel op het niveau van de Raad van bestuur als van het uitvoerend management en het volledige personeel, en bijgevolg in alle handelingen van de vastgoedbevak.

LES ERABLES (SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE)



BELLIARD 21 (BRUSSEL)



RIJCKMANS (UKKEL)



RIJCKMANS (UKKEL)



HIB op de beurs





HOME INVEST BELGIUM op de beurs

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

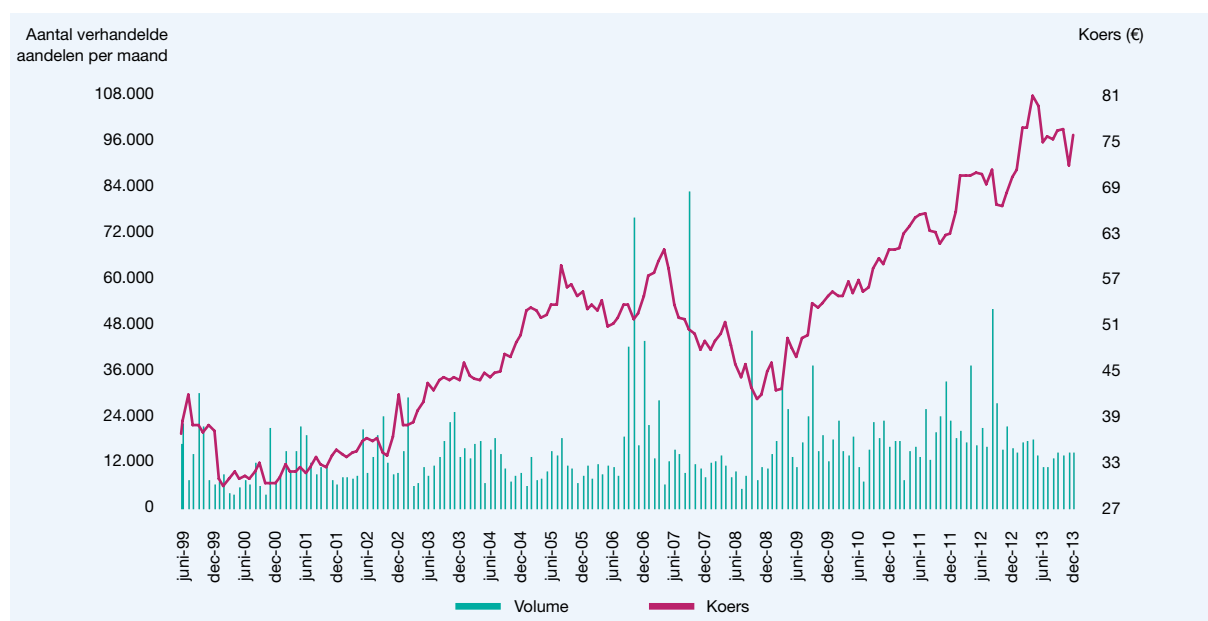
+8%

Stijging in 2013

Het Home Invest Belgium aandeel - sinds 24 juni 2013 opgenomen in de BEL Mid Index¹ - heeft een **aanzienlijke stijging van 8%** opgetekend in 2013, tussen 2 januari 2013 (slotkoers van € 70,60) en 31 december 2013 (slotkoers van € 76), zonder rekening te houden met het dividend uitgekeerd in mei 2013.

Het Home Invest Belgium aandeel kende een aanzienlijke stijging gedurende de eerste 5 maanden van het jaar om een maximum van € 82,35 te bereiken op 13 mei 2013, en daarna opnieuw te dalen begin juni om gedurende de volgende maanden van het boekjaar globaal gezien stabiel te blijven op een gemiddelde koers van € 75,60. Het totale gemiddelde van de slotkoersen van het boekjaar 2013 was € 76,03.

Evolutie van de beurskoers sinds de beursintroductie 1999-2013



¹ De BEL Mid index is samengesteld uit waarden die niet opgenomen zijn in de BEL20 index, en die een marktkapitalisatie hebben, berekend op de free float, die hoger ligt dan de BEL20 index vermenigvuldigd met € 55 000 en die een velociteit op free float hebben van minimum 15%.

Op basis van de laatste slotkoers van het boekjaar 2013 (€ 76) bedroeg het **rendement** van het voorgestelde dividend **4,61%** (vergeleken met een rendement van 4,58% in 2012 en 4,68% in 2011), terwijl op 31 december 2013 het rendement van de OLO op 5 jaar 1,3% bedroeg.

De **liquiditeit** van het aandeel daalt, met een dagelijks gemiddelde van 701 aandelen per beursdag over het hele boekjaar 2013 (in vergelijking met een gemiddelde van respectievelijk 1 136 en 902 aandelen per beursdag tijdens de boekjaren 2012 en 2011).

Evolutie van de BEL-20 – EPRA Belgium indexen¹

De goede prestatie van het aandeel Home Invest Belgium in het boekjaar 2013 (stijging met + 8%) dient onderstreept te worden, zowel in vergelijking met de BEL 20 (stijging met 16,2%) als met de volledige Belgische sector van de vastgoedbevaks, uitgedrukt in de EPRA Belgium sectorindex

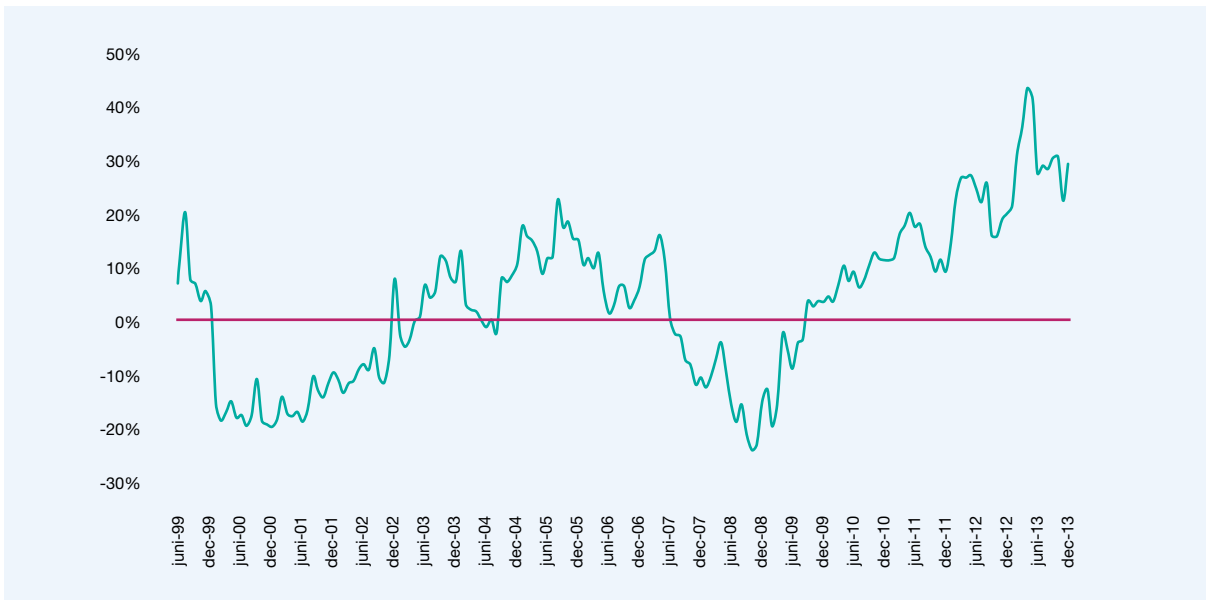
(stijging met 1,5%) in dezelfde periode. De onderstaande grafiek illustreert de uitstekende beursprestatie van het aandeel Home Invest Belgium vergeleken met die van de EPRA Belgium of BEL 20 indexen, en dit vanaf juni 1999.

Vergelijking beursevolutie: Home Invest Belgium Bel 20 – EPRA Belgium index sinds de beursintroductie



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

Evolutie van de beurskoers ten opzichte van de netto inventariswaarde



In de loop van het boekjaar 2013 kende de netto inventariswaarde een groei van 9% in vergelijking met haar niveau bij het begin van het boekjaar. Ze steeg van € 58,73 naar € 64,10 op 31 december 2013.

Deze positieve evolutie, die meer uitgesproken was tijdens het tweede semester, kan worden toegeschreven aan de goede resultaten die in essentie werden gerealiseerd op basis van de twee pijlers van de strategie van de vastgoedbevak, namelijk enerzijds de verhuring van vastgoed en anderzijds de gerichte arbitrage op bepaalde gebouwen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de netto inventariswaarde per aandeel nu 86% hoger is dan haar niveau van € 34,46 bij de beursintroductie in juni 1999. Deze evolutie

weerspiegelt de kwaliteit van de door Home Invest Belgium onderhandelde vastgoedinvesteringen en van het beheer van haar activa, zowel qua onderhoud, renovatie als qua timing van verkoop.

Het aandeel Home Invest Belgium werd verhandeld met een premie tegenover de gepubliceerde netto inventariswaarde, en dit gedurende het volledige boekjaar 2013. Op 31 december 2013 bedroeg de slotkoers € 76 en noteerde men een premie van 18,6% in vergelijking met de netto inventariswaarde op het einde van het boekjaar. Deze premie weerspiegelt opnieuw het vertrouwen van de aandeelhouder in de opmerkelijke prestaties van een investering in aandelen van Home Invest Belgium.

KERNCIJFERS VAN HET AANDEEL OP 31 DECEMBER 2013

ISIN BE0003760742	2013	2012	2011	2010
Beurskoers (in €)				
Hoogste koers	€ 82,35	€ 72,00	€ 67,99	€ 61,50
Laagste koers	€ 69,27	€ 62,90	€ 58,87	€ 53,00
Op de laatste noteringsdag van het boekjaar	€76,00	€ 71,00	€ 64,05	€ 60,50
Gemiddelde koers	€76,03	€ 68,59	€ 62,99	€ 56,60
Bruto dividendrendement¹	4,61%	4,58%	4,68%	5,45%
Dividend (in €)				
Bruto	€ 3,50	€ 3,25	€ 3,00	€ 2,75
Netto ²	€ 2,9750	€ 2,25	€ 3,00	€ 2,75
Volume				
Gemiddeld dagelijks volume	703	1 136	902	833
Jaarlijks volume	179 166	289 644	222 912	201 493
Totaal aantal aandelen op 31 december	3 056 143	3 056 143	3 056 143	2 931 334
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 232 miljoen	€ 217 miljoen	€ 197 miljoen	€ 171 miljoen
Free float	50,24%	47,01%	46,83%	49,65%
Velociteit³	11,67%	20,16%	15,40%	13,85%
Payout ratio (op statutair niveau)	93,03%	88,37%	84,61%	89,06%

- 1 Bruto dividend van het boekjaar gedeeld door de slotkoers van het boekjaar.
- 2 De roerende voorheffing bedraagt 15% vanaf 1 januari 2013.
- 3 Aantal verhandelde aandelen / free float.



GALERIE DE L'ANGE (NAMEN)



YSER (ETTERBEEK)

DIVIDEND

Home Invest Belgium houdt eraan zijn aandeelhouders, op lange termijn, een stijgend dividend uit te keren, op zijn minst gelijk aan of groter dan de inflatie. Tussen 2000 en 2013 is het netto dividend aldus gestegen van € 1,96 naar € 3,50 per aandeel, hetzij een stijging van 78,6% over een periode van 14 en een half jaar of een gemiddelde jaarlijkse toename van 5,4%.

Voor het boekjaar 2013 vertegenwoordigt het **voorgestelde bruto dividend van € 3,50** opnieuw een mooie groei met 7,7% ten opzichte van het bruto dividend van € 3,25 uitgekeerd voor het boekjaar 2012, waarbij de payout ratio op een redelijk niveau van 93,03% werd gehandhaafd.

Deze dividendgroei, die de laatste 4 jaar beduidend sterker is, werd mogelijk gemaakt door de toename van het volume aan arbitrages op de portefeuille, waarvoor de Raad een doelstelling van minimum 4% per jaar heeft vastgesteld.

Volgens de nieuwe wetgeving die vanaf 1 januari 2013 van kracht is (Programmawet van 27 december 2012) is het voorgestelde bruto dividend van € 3,50 onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%, zodat het voorgestelde netto dividend € 2,9750 bedraagt. Voor meer informatie over het fiscaal stelsel voor dividenden dat vanaf 1 januari 2013 van toepassing is, wordt verwezen naar het hoofdstuk "Permanent document" – "De vastgoedbevak en zijn fiscaal stelsel".

Er dient ook opgemerkt te worden dat sinds de oprichting van de vastgoedbevak een niet onaanzienlijk deel van de winst van elk boekjaar werd overgedragen. Deze winst bedraagt nu op geconsolideerd niveau € 4,09 per aandeel, voor winsttoewijzing van de resultaten voor 2013, wat het mogelijk moet maken om in de toekomst de dividendencurve stabiel te houden als de situatie op de vastgoedmarkt moeilijker zou worden.

RENDEMENT

De rendabiliteit van een belegging wordt gemeten zowel in termen van het rechtstreeks rendement dat uit de belegging kan gehaald worden als in termen van de stijging van de netto inventariswaarde op lange termijn die deze investering kan vertegenwoordigen. De combinatie van deze twee componenten vormt de jaarlijkse return van de belegging.

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

Voor de aandeelhouder die op de beursintroductie ("IPO" of "Initial Public Offering") in juni 1999 intekende en die elk jaar al zijn dividenden in Home Invest Belgium aandelen geherinvesteerd zou hebben, bedraagt het interne rendement

van zijn investering ("IRR" of "Intern rendement ratio") berekend over deze periode van 14 en een half jaar, 14,07%, en dit, ondanks de zwakke prestatie in de loop van de boekjaren 2008 en 2009.

Op dezelfde wijze bedraagt de return voor de aandeelhouder van Home Invest Belgium die zijn dividenden niet elk jaar geherinvesteerd zou hebben, nog altijd een aanzienlijk gemiddelde van 12,48% per jaar voor de periode 1999-2013. Deze return mag niet zomaar worden vergeleken met die van de meeste andere vastgoedbevak, omdat hun return wordt berekend vóór de aftrek van een roerende voorheffing op de dividenden, terwijl het dividend van Home Invest Belgium tot eind 2012 niet aan die voorheffing onderworpen was (15% vanaf 1 januari 2013).

	Return (€) ¹	Netto inventariswaarde excl. Dividend	Waarde-toename	Bruto/netto dividend	Return per aandeel ²	Return in % voor aandeelhouder ³
Geconsolideerde rekeningen in IFRS	31/12/13	60,60	5,12	3,50	8,62	15,54%
	31/12/12	55,48	0,90	3,25	4,15	7,60%
	31/12/11	54,58	2,65	3,00	5,65	10,88%
	31/12/10	51,93	1,42	2,75	4,17	8,26%
	31/12/09	50,51	0,16	2,43	2,59	5,14%
	31/12/08	50,35	-2,17	2,36	0,19	0,36%
	31/12/07	52,52	3,21	2,30	5,51	11,17%
	31/12/06	49,31	3,35	2,24	5,59	12,16%
Statutaire rekeningen in Belgian GAAP	31/12/05	45,96	4,17	2,19	6,36	14,47%
	31/12/05	46,91	4,24	3,47	7,71	11,41% ⁴
	31/05/04	42,67	4,13	2,16	6,29	16,32%
	31/05/03	38,54	1,15	2,13	3,28	8,77%
	31/05/02	37,39	0,44	2,07	2,51	6,79%
	31/05/01	36,95	1,19	2,02	3,21	8,98%
	31/05/00	35,76	1,30	1,96	3,26	9,46%
	1/06/1999	34,46				

1 Op basis van de geconsolideerde cijfers vanaf 2005.

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

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

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

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



ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE (BRUSSEL)



ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE (BRUSSEL)



CLOS DE LA PÉPINIÈRE (BRUSSEL)



RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN (BRUSSEL)

AANDEELHOUDERSCHAP¹ OP 31 DECEMBER 2013

Aandeelhouders	Aantal aandelen	In % van het kapitaal
Groep Van Overstraeten	804 809	26,33%
COCKY N.V. ²	110	0,00%
Mr Liévin Van Overstraeten	128 671	4,21%
Mr Antoon Van Overstraeten	127 715	4,18%
Mr Hans Van Overstraeten	132 346	4,33%
Mr Johan Van Overstraeten	128 944	4,22%
Mr Bart Van Overstraeten	128 568	4,21%
Stavos Luxembourg	118 455	3,88%
VOP NV	40 000	1,31%
AXA Belgium	433 164	14,17%
Federale Verzekeringen	105 296	3,45%
Echtgenoten Van Overtveldt - Henry de Frahan	102 792	3,36%
Mr S. Van Overtveldt	51 396	1,68%
Mme P. Henry de Frahan	51 396	1,68%
Andere nominatieve aandeelhouders	74 733	2,45%
Totaal gekend	1 520 794	49,76%
Free Float	1 535 349	50,24%
Algemeen totaal	3 056 143	100,00%

1 Situatie op grond van de transparantieverklaringen ontvangen door Home Invest Belgium NV en op basis van de informatie opgenomen in het register van aandeelhouders op naam en/of gecommuniceerd door aandeelhouders die meer dan 3% van het kapitaal van de vennootschap aanhouden.

2 Waarvan de aandeelhouders zijn: de heren Liévin Van Overstraeten, Antoon Van Overstraeten, Johan Van Overstraeten, Hans Van Overstraeten en Bart Van Overstraeten.

Met de verduidelijking dat:

- alle aandelen hetzelfde stemrecht hebben;
- Home Invest Development NV, een 100% dochteronderneming van de vastgoedbevak, 12 912 aandelen van Home Invest Belgium aanhoudt.



JOURDAN 85 (SINT-GILLIS)



MONNAIES-JOURDAN (SINT-GILLIS)

BELLEGGERSPROFIEL VOOR HOME INVEST BELGIUM AANDELEN

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

In vergelijking met het directe bezit van residentieel vastgoed, heeft een belegging in Home Invest Belgium aandelen tal van voordelen:

- men is verlost van de verplichtingen die het directe beheer van residentieel vastgoed met zich meebrengen. Dit beheer wordt vooral omslachtiger als gevolg van de toenemende administratieve en technische verplichtingen. Ook de risico's op leegstand of wanbetaling nemen toe.
- men geniet van de voordelen eigen aan dit type van belegging: een goede spreiding van het investeringsrisico, professioneel beheer, grote transparantie van het beheer van de vastgoedbevak dankzij diens Corporate Governance en gunstige juridische en fiscale bepalingen (voor meer details: zie het 'Permanent document' van dit jaarlijks financieel verslag).
- men profiteert van een duidelijk verbeterde liquiditeit van zijn portefeuille via de beursgenoteerde aandelen van de vastgoedbevak.



SIPPELBERG (SINT-JANS-MOLENBEEK)



YSER (ETTERBEEK)

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2014

Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 3 april 2014
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2013	dinsdag 6 mei 2014
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2014	dinsdag 6 mei 2014
Uitbetaling dividend boekjaar 2013	vrijdag 16 mei 2014
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten per 30 juni 2014	vrijdag 29 augustus 2014
Tussentijdse verklaring: resultaten per 30 september 2014	vrijdag 14 november 2014

2015

Persbericht boekjaar 2014	vrijdag 27 februari 2015
Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 2 april 2015
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2014	dinsdag 5 mei 2015
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2015	dinsdag 5 mei 2015
Uitbetaling dividend boekjaar 2014	vrijdag 15 mei 2015

risicofactoren

historiek

beheersverslag

HIB op de beurs

vastgoedverslag

financiële staten

permanent document



ODON WARLAND-BULINS (JETTE)



COLUMBUS (JAMBES)





vastgoed- verslag



Vastgoedverslag

TOESTAND VAN DE RESIDENTIËLE VASTGOEDMARKT IN BELGIË¹

BRON: ONAFHANKELIJK EXPERT WINSSINGER & VENNOTEN NV

► Economische context

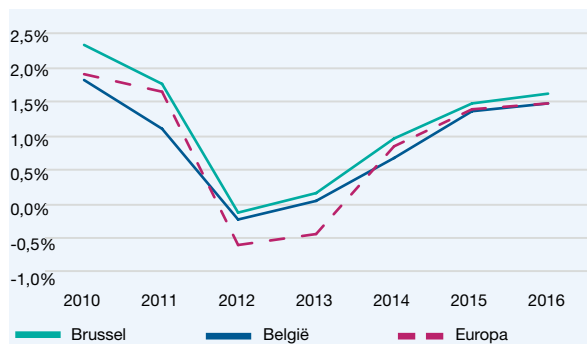
De Belgische economie heeft over het volledige jaar 2013 tekenen getoond van economisch herstel. 2014 zou deze trend nog moeten bevestigen.

De Belgische macro-economische indicatoren zijn verbeterd over het volledige jaar 2013, voor een deel te danken aan een globale verbetering van de economie in Europa.

De macro-economische indicatoren zijn positiever dan een jaar geleden sinds het risico op het uiteenvallen van de eurozone nagenoeg is verdwenen en de financiële markten tekenen van consolidatie geven.

Na een jaar als 2013, getekend door een kleine groei van het BBP, zou de Belgische economie de komende jaren een groei van het BBP moeten neerzetten van < 1% in 2014 tot zelfs 1,5% in 2015.

Evolutie van het BBP

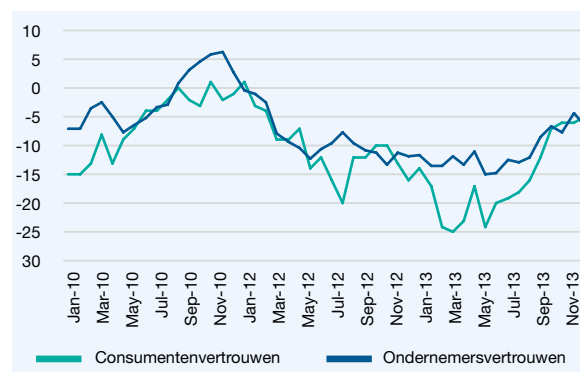


Bron: Oxford Economics, december 2013

Gedurende het volledige jaar 2013 heeft de verbetering van de economische omstandigheden een positieve impact gehad op **de indexen van het consumentenvertrouwen en het vertrouwen van de ondernemingen**.

- Het consumentenvertrouwen bevindt zich op het hoogste niveau sinds juli 2011. De gezinnen hebben een positievere kijk op de economische situatie en op hun financiële situatie en spaarvermogen. Ze blijven evenwel voorzichtig met betrekking tot de werkloosheidsgraad en de evolutie ervan.
- De ondernemingen tonen ook meer vertrouwen in de toekomst, ondanks een verslechtering in december, vooral in de bouwsector.

Index van het vertrouwen van consumenten en ondernemingen



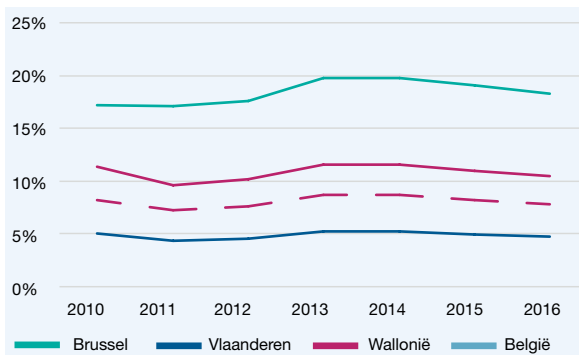
Bron: Nationale Bank van België, december 2013

Ondanks de verbetering van de algemene economische omstandigheden, is de **werkloosheidsgraad** gestegen in de eurozone in 2013 tot 12% op het einde van het jaar (vergeleken met 11,4% eind 2012). De werkloosheidsgraad is in de loop van het jaar ook toegenomen in België en bedraagt 8,7% eind december (komende van 7,6% in 2012). De macro-economische groeivoorzichten zullen slechts een beperkte impact hebben op een omkering van de werkloosheidscurve, die slechts licht zou moeten dalen in 2014. De impact zou meer uitgesproken moeten zijn vanaf 2015. De regionale

¹ De toestand van de residentiële vastgoedmarkt in België is overgenomen uit het verslag van de erkende vastgoedexpert van Home Invest Belgium (Wissinger & Vennoten NV). Het is met diens toestemming gereproduceerd.

verschillen blijven belangrijk en zullen blijven bestaan in de komende jaren. In Brussel is de werkloosheidsgraad één van de hoofdproblemen aangezien die toegenomen is tot bijna 20% en vooral de jongeren treft. Dit percentage zou zich moeten stabiliseren in 2014 om vervolgens te dalen vanaf 2015. Het beleid ter stimulering van de werkgelegenheid en de strijd tegen de werkloosheid zullen zeker een belangrijke uitdaging vormen voor de volgende regionale regering.

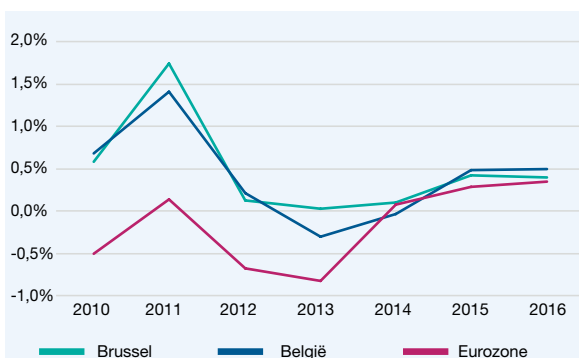
Werkloosheidsgraad



Bron: Oxford Economics, december 2013

De werkgelegenheidsgraad is gedaald in België in 2013, behalve in Brussel waar een lichte stijging werd opgetekend. De werkgelegenheidsgraad zou evenwel opnieuw moeten toenemen in het ganse land vanaf 2014.

Evolutie van de werkgelegenheid



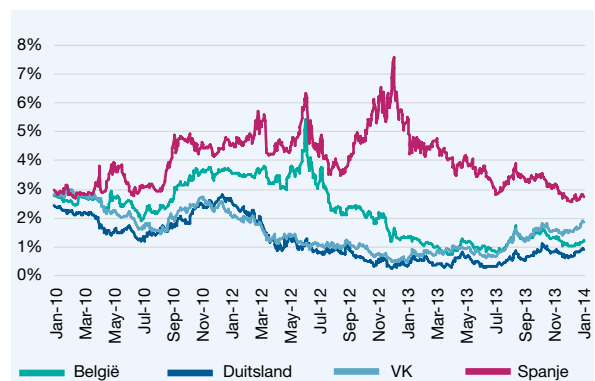
Bron: Oxford Economics, december 2013

In 2013 heeft de Federale regering belangrijke budgettaire beslissingen genomen, namelijk inzake de beslissing om haar aandelen in BNP Paribas te verkopen en de schuldvorderingen van het Berlaymont over te dragen aan verzekeraar AG. Deze

twee maatregelen hebben toegelaten belangrijke besparingen te realiseren en de **Belgische overheidsschuld** te doen dalen onder de symbolische drempel van 100% van het BBP. De budgettaire maatregelen van 2014 en 2015 zouden deze trend moeten bevestigen.

Na de daling van de rentevoeten op **overheidsobligaties** op 5 jaar, opgetekend tussen november 2011 en januari 2013, zijn deze stabiel gebleven over het volledige jaar 2013. Eind december bereikten ze een niveau van 1,3%, vergelijkbaar met dat van Duitse obligaties.

Evolutie van de overheidsobligaties op 5 jaar

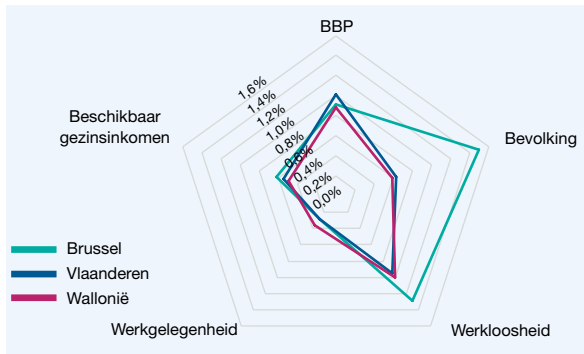


Bron: Bloomberg, december 2013

De verkiezingen van mei 2014 zullen een beslissend moment zijn voor de markten en voor het land in zijn geheel. De politieke moeilijkheden die zich hebben voorgedaan na de verkiezingen van 2010 en de 541 dagen die nodig waren om een regering te vormen hebben toen geleid tot een aanzienlijke stijging van de rentevoeten, wat met name heeft bijgedragen tot een substantiële toename van de interesten verbonden aan de overheidsschuld. Volgens de vooruitzichten zou een stijging van de rentevoeten van obligaties op 10 jaar met 1% de overheid meer dan 300 miljoen euro kosten.

De belangrijkste macro-economische indicatoren zouden in de loop van de volgende jaren gelijk moeten evolueren **in de drie regio's** van het land, met uitzondering van de bevolkingstoename en de werkloosheidsgraad. De reden hiervoor is dat Brussel een veel sterkere bevolkingstoename zal kennen dan Vlaanderen en Wallonië. De werkloosheidsgraad, die reeds duidelijk hoger ligt in Brussel, zou hierdoor nog sterker moeten stijgen dan in de twee andere regio's.

Belangrijkste economische indicatoren, gemiddelde jaarlijkse groei 2013-2016

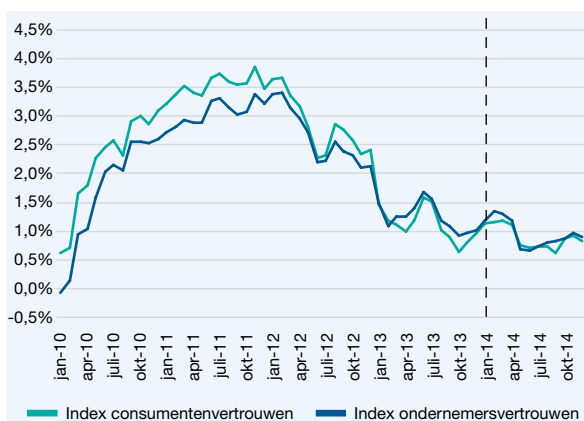


Bron: Oxford Economics, december 2013

Na twee jaren, gekenmerkt door een **inflatie** van meer dan 2,5%, is de inflatie sinds juli 2012 gedaald naar een laag niveau dat gemiddeld 0,9% bedroeg voor 2013. In de loop van het voorbije jaar was de inflatie zeer laag in de volledige eurozone en bedroeg ze 0,8%, het laagste niveau sinds het begin van de jaren 90. De inflatie zou relatief laag moeten blijven in de loop van de volgende twee jaar, zowel in België als in Europa.

De gezondheidsindex volgt exact dezelfde trend als de inflatie: hij bedraagt +/- 1% in 2013 en zou op dit niveau moeten blijven tot eind 2014.

Evolutie van de inflatie en de gezondheidsindex



Bron: Federaal Planbureau, december 2013

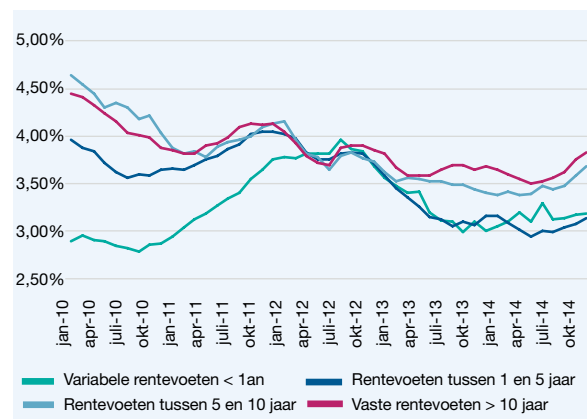
Inzake de **rentevoeten** voor nieuwe hypothecaire leningen is het interessant op te merken dat de daling van de rentevoeten genoteerd tussen januari 2012 en januari 2013, en de daaropvolgende periode van stabiliteit, nu plaats gemaakt heeft voor een lichte stijging van de rentevoeten sinds september 2013.

We onderscheiden twee categorieën:

- de rentevoeten voor contracten van minder dan 5 jaar bedragen rond 3,2% en zijn minder sterk gestegen dan
- de rentevoeten voor contracten van een langere duur, die ongeveer 3,7 – 3,8% bedragen, en die een sterkere stijging hebben gekend sinds september laatstleden.

Er dient opgemerkt te worden dat de rentevoeten relatief laag zouden moeten blijven in de loop van het eerste halfjaar van 2014 om opnieuw te stijgen in het tweede halfjaar, wat de residentiële vastgoedmarkt negatief zou kunnen beïnvloeden.

Evolutie van de rentevoeten voor nieuwe hypothecaire leningen



Bron: Nationale Bank van België, december 2013

Tenslotte is volgens de cijfers van Febelfin het aantal **toegestane leningen** voor de aankoop van een onroerend goed met bijna 10% gedaald over de eerste negen maanden van het jaar in vergelijking met 2012, wat de indruk geeft dat de voorwaarden voor het toestaan van hypothecaire leningen strenger waren in 2013.

► Investerings in de Belgische residentiële vastgoedmarkt¹

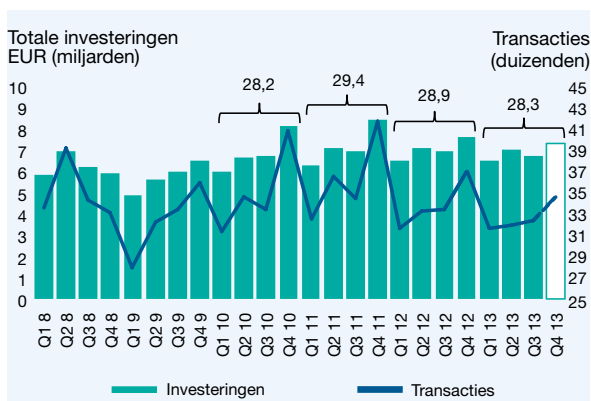
2013 werd gekenmerkt door een stabiliteit van de Belgische residentiële vastgoedmarkt. In vergelijking met 2012 zou het totaal geïnvesteerde volume gelijkaardig moeten zijn, terwijl het aantal transacties lichtjes lager zou moeten liggen.

De Belgische residentiële vastgoedmarkt is stabiel sinds 4 jaar. Het **totaal geïnvesteerde** volume in residentieel vastgoed in België benadert immers 28,5 miljard euro per jaar sinds 2010. In 2013 zou het geïnvesteerde volume ongeveer 28,3 miljard euro moeten bereiken, een daling met 2%.

De gemiddelde index van de Belgische residentiële vastgoedactiviteit zoals bepaald door de notarisbarometer bevestigt die stabiliteit van de Belgische residentiële markt: hij bedraagt 102,5 in 2013 vergeleken met 102,6 in 2012.

Het **aantal transacties** opgetekend over 2013 (met inbegrip van het 4e kwartaal waarvoor de cijfers gebaseerd zijn op een raming) is dan weer gedaald in vergelijking met 2012. Het bedraagt namelijk 132 000 transacties, een daling met 2,9% in vergelijking met 2012.

Totaal aan investeringen (linkerschaal) en aantal transacties (rechterschaal)



Bron: FOD Economie; Vooruitzichten: DTZ Research, december 2013

¹ Opmerking betreffende de methodologie: de cijfers van de FOD Economie waarop wij ons gebaseerd hebben worden met een kwartaal vertraging bekendgemaakt. Zo beschikken wij in januari 2014 enkel over de gegevens van de eerste 9 maanden van 2013. We hebben evenwel op basis van de verzamelde informatie en de verschillende beschikbare statistische indicatoren de volumes geïnvesteerd in residentieel vastgoed geraamd voor het laatste kwartaal van 2013, alsook de gemiddelde prijzen voor de verschillende categorieën van vastgoed opgenomen in dit marktoverzicht.

De combinatie van deze 2 factoren (de stabiliteit van het totaal geïnvesteerd volume en de daling van het aantal transacties) leiden logischerwijze tot een lichte toename van de prijs van het residentieel vastgoed in België. Aldus zou de gemiddelde prijs van een pand gestegen zijn met iets meer dan 2% in 2013.

Relatief lage **rentevoeten** en een zekere verbetering van de economie hebben bijgedragen tot de stabiliteit van de residentiële markt gedurende het voorbije jaar. De verbetering van de economische omstandigheden zou een positief effect moeten hebben op het vastgoed in 2014, terwijl de verwachte stijging van de rentevoeten in het tweede halfjaar een omgekeerd effect zou kunnen hebben.

Evolutie per type vastgoed

Over het algemeen zijn de gemiddelde prijzen van Belgisch residentieel vastgoed licht gestegen.

Globaal gezien zijn het de bouwgronden die de sterkste prijsstijging hebben gekend in België in vergelijking met 2012, gevolgd door de appartementen en de gewone woonhuizen, en tenslotte door de huizen met standing.

	Gemiddelde prijs 2013	Variatie 2013 - 2012	Variatie 2013 - 2010
Huizen	197 000 €	+ 1,9%	+ 9,1%
Huizen met standing	336 000 €	+ 1,6%	+ 5,2%
Appartementen	207 000 €	+ 2,6%	+ 9,7%
Bouwgronden (EUR /m ²)	110 €/m	+ 4,8%	+ 7,4%

Bron: FOD Economie, december 2013

De gemiddelde prijs van een **gewoon woonhuis** is licht gestegen in België. In Brussel is de stijging het meest uitgesproken met meer dan 3%.

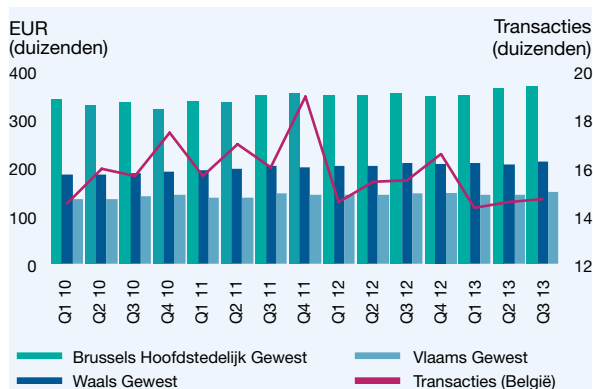
De regionale verschillen zijn relatief belangrijk, een gewoon woonhuis kost tweemaal zoveel in Brussel als in Wallonië. Vlaanderen bevindt zich tussen die twee extremen.

Evolutie van de gemiddelde prijs van een gewoon woonhuis per regio, EUR

	Gemiddelde prijs 2013	Variatie 2013 - 2012	Variatie 2013 - 2010
Brussel	€ 366 000	+ 3,2%	+ 8,8%
Vlaanderen	€ 211 000	+ 1,8%	+ 11,3%
Wallonië	€ 147 000	+ 0,7%	+ 5,8%

In 2013 bedraagt het aantal transacties opgetekend in België in zijn geheel ongeveer 14 500 transacties per kwartaal en bevindt zich bijgevolg op het laagste niveau sinds 2010. De moeilijke toegang tot kredieten heeft zonder twijfel meer bijgedragen tot deze daling van het aantal transacties dan de prijsstijging zelf.

Gemiddelde prijs per regio en aantal transacties in België voor een gewoon woonhuis



Bron: FOD Economie, december 2013

De sector van **villa's en huizen met standing** lijdt het meest, met een stagnatie van de prijzen in Vlaanderen en in Wallonië. In Brussel zijn de prijzen met bijna 3% gestegen in vergelijking met 2012, wat een zekere hernieuwde interesse bevestigt.

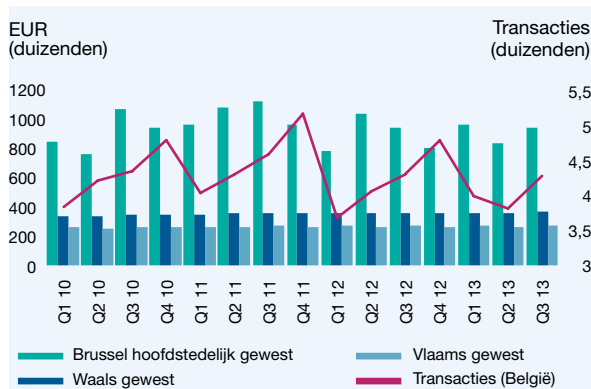
Net zoals voor de gewone woonhuizen varieert de gemiddelde prijs veel per regio. In Brussel bedraagt die gemiddeld nabij een miljoen euro terwijl die zich op een viermaal lager niveau bevindt in Wallonië.

Evolutie van de gemiddelde prijs van een villa en een huis met standing per regio, EUR

	Gemiddelde prijs 2013	Variatie 2013 - 2012	Variatie 2013 - 2010
Brussel	€ 915 000	+ 2,9%	+ 1,2%
Vlaanderen	€ 360 000	+ 1%	+ 5,8%
Wallonië	€ 268 000	+ 1%	+ 4,7%

Sinds begin 2013 bedraagt het aantal transacties opgetekend in het ganse land ongeveer 4 000 per kwartaal, hetzij 200 transacties minder dan het kwartaalgemiddelde over de vijf voorbije jaren. Evenwel is de aantrekkingskracht van dit type vastgoed in 2013 toegenomen, na een zekere stagnatie en zelfs daling van de interesse in dit type vastgoed, onder invloed van de verbetering van de macro-economische omstandigheden en die op de financiële markten.

Gemiddelde prijs per regio en aantal transacties in België voor villa's en huizen met standing



Bron: FOD Economie, december 2013

De prijs van **appartementen** kent de sterkste stijging op jaarbasis, en dit in de drie regio's van het land. In Wallonië zijn de prijsstijgingen het grootst in vergelijking met 2012.

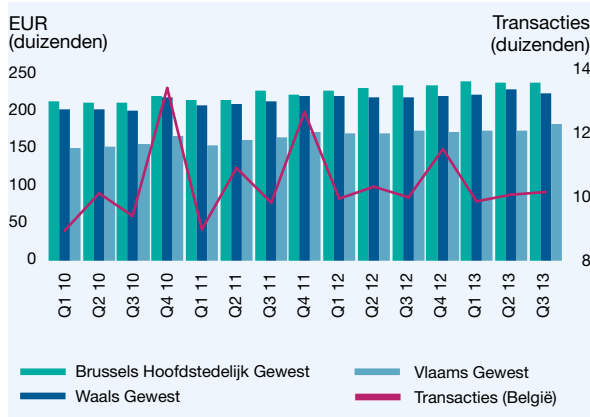
In tegenstelling tot de gewone woonhuizen en de huizen met standing, is de gemiddelde prijs van een appartement relatief vergelijkbaar tussen de drie regio's, terwijl Brussel licht duurder blijft.

Evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement per regio, EUR

	Gemiddelde prijs 2013	Variatie 2013 - 2012	Variatie 2013 - 2010
Brussel	€ 224 000	+ 3%	+ 11%
Vlaanderen	€ 211 000	+ 2,3%	+ 9,2%
Wallonië	€ 166 000	+ 3,2%	+ 13%

In 2013 bedraagt het aantal opgetekende transacties ongeveer 10 000 per kwartaal, hetzij volledig in lijn met het gemiddelde van de laatste vijf jaar, wat de interesse van gezinnen voor dit type vastgoed bevestigt, zijnde goedkoper dan gewone woonhuizen.

Gemiddelde prijs per regio en aantal transacties in België voor appartementen



Bron: FOD Economie, december 2013

De prijs van **bougrond** is gemiddeld met bijna 5% gestegen in 2013. Het zeldzamer worden van beschikbare gronden zou de prijs hoger moeten stuwen in de toekomst.

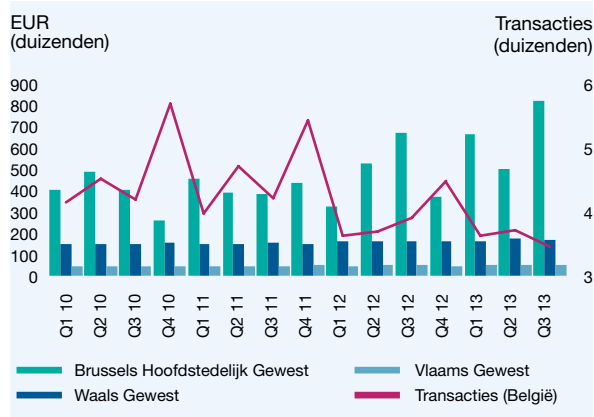
De regionale verschillen zijn belangrijk, voornamelijk door het zeldzamer worden van bouwgronden in Vlaanderen en in Brussel en nog het meest door de belangrijke concurrentie voor grondbezit in Brussel.

Evolutie van de gemiddelde prijs van een bouwgrond per regio, EUR/m²

	Gemiddelde prijs 2013	Variatie 2013 - 2012	Variatie 2013 - 2010
Brussel	686 €/m²	+ 40%	+ 70%
Vlaanderen	175 €/m²	+ 5,8%	+ 12,7%
Wallonië	51 €/m²	+ 2,8%	+ 7,2%

In 2013 ligt het aantal opgetekende transacties lager dan dat waargenomen in 2012 en bedraagt ongeveer 3 600 per kwartaal tegenover gemiddeld 4 200 per kwartaal over de laatste 3 jaar. Deze evolutie geeft ongetwijfeld de progressieve daling van het aantal bouwgronden in België weer.

Gemiddelde prijs per regio en aantal transacties in België voor bouwgronden



Bron: FOD Economie, december 2013

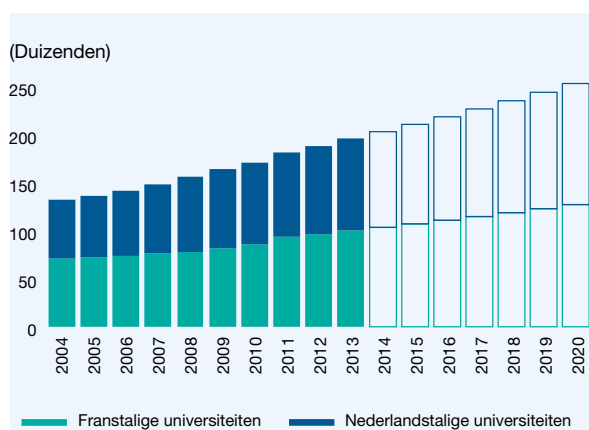
De markt van studentenkoten

De toename van het aantal studenten en het gebrek aan huisvesting ter beschikking gesteld door de Universiteiten zet de privé sector aan tot het dichten van de kloof.

In 2012 bereikte het aantal studenten in de Nederlandstalige en Franstalige universiteiten van het land in totaal meer 170 000 studenten. In 2004 waren ze met 120 000 in totaal. Aan deze cijfers dient te worden toegevoegd:

- het aantal studenten ingeschreven in de Hogescholen van het land, waarvan een deel ook op zoek is naar huisvesting gedurende hun studie;
- het groeiend aantal Erasmus-studenten in België; ze waren met 3 700 in 2001, zijn met 7 500 vandaag, en vertegenwoordigen aldus bijna 5% van de universitaire bevolking.

Evolutie van het aantal studenten in de Nederlandstalige en Franstalige universiteiten



Bron: CREF, Vlaamse Overheid, Vooruitzichten: DTZ Research

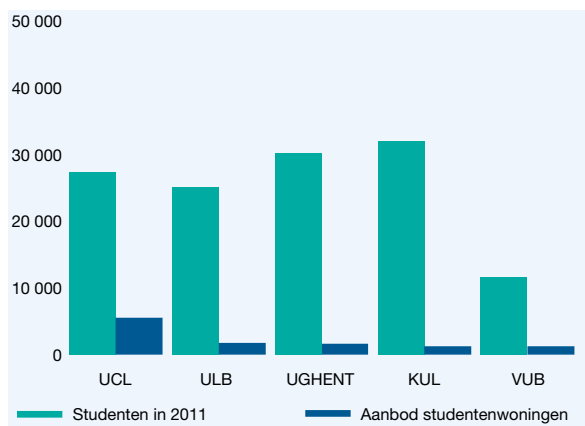
De toename van het aantal studenten opgetekend van 2004 tot 2012 bedraagt meer dan 4,6% (gemiddeld 4% per jaar in de Franstalige universiteiten tegenover 5,3% in de Vlaamse universiteiten).

Indien we rekening houden met eerder conservatieve groei-hypothesen (3,5% jaarlijkse groei in de Franstalige universiteiten en 4% in de Nederlandstalige universiteiten), zou de Belgische universitaire bevolking 200 000 studenten bereiken in 2017.

In vergelijking met deze belangrijke toename van de universitaire studentenbevolking is het gebrek aan huisvesting ter beschikking gesteld door de Universiteiten schrijnend, en de kloof neemt toe. Aldus bedraagt, voor de 5 bestudeerde universiteiten die bijna 118 000 studenten vertegenwoordigen, het totaal aan studentenwoningen ter beschikking gesteld door de Universiteiten amper 11 000, hetzij minder dan 10% van het aantal studenten. Het aanbod aan studentenwoningen is logischerwijze groter in Louvain-La-Neuve, zijnde een stad die in eerste instantie werd ontwikkeld om studenten aan te trekken.

We moeten evenwel indachtig zijn dat niet alle universiteitsstudenten huisvesting zoeken. Op basis van de verzamelde informatie zou de behoefte aan studentenhuishuisvesting buiten de familiale kring 1 student op 3 bedragen aan de ULB, hetzij een behoefte van ongeveer 8 000 studentenwoningen. Maar, de ULB biedt slechts ongeveer 1 700 woningen aan, hetzij een kloof van meer dan 6 000 woningen om te dichten. Wanneer we deze cijfers extrapoleren naar de andere universiteiten, zou de vraag naar studentenhuishuisvesting meer dan 30 000 plaatsen kunnen bedragen, tegenover een actueel aanbod van 11 000 studentenwoningen.

Aantal studenten en aantal woningen ter beschikking gesteld per universiteit



Bron: websites van de universiteiten UCL, ULB, Gent, KUL

Een groot aantal projecten om tegemoet te komen aan dit gebrek aan studentenkoten bevinden zich in een studie- of realisatiefase. Maar de financiën van de Universiteiten zullen hen niet toelaten die kloof te dichten. De privé sector dient dus de plaats van de Universiteiten in te nemen door studentenwoningen aan te bieden op de vrije markt.

Er dient ook opgemerkt te worden dat het relatief moeilijk is om exacte cijfers te bekomen over het aantal studentenwoningen aangeboden door privé eigenaars aangezien deze woningen zelden aangegeven zijn als studentenkoten.

Demografische vooruitzichten binnen de tijdspanne 2030/ 2060 en de impact hiervan op de markt van residentieel vastgoed

De vooropgestelde demografische groei in België zal zich voornamelijk concentreren in stedelijke centra. Dit zou een aanzienlijke impact moeten hebben op de residentieel vastgoedmarkt daar dit leidt tot een toenemende vraag naar woningen maar evenzeer tot een mogelijke wijziging in eigendomsstructuren.

Omwille van het feit dat het merendeel van de demografische groei afkomstig is van internationale immigratie kunnen we verwachten dat deze bevolking eerder haar toevlucht zal nemen tot huren dan tot aankoop. In een scenario waarbij de internationale immigratie de belangrijkste zou zijn, en zelfs de enige bron van bevolkingstoename vanaf 2040, zou de ratio eigenaar/huurder kunnen evolueren in de komende jaren. Andere factoren versterken deze hypothese. Eerst en vooral leidt de toenemende moeilijker toegang tot kredieten een groot deel van de bevolking direct naar huur in plaats van naar aankoop.

De demografische groei leidt op haar beurt tot een stijgende behoefte aan woningen in België. Aldus zouden ongeveer 35 000 nieuwe woningen per jaar moeten gecreëerd worden om de toegenomen bevolking op te vangen, hetzij meer dan 3 500 000 m² die elk jaar zou moeten gebouwd worden. In Brussel is het verschil tussen de bijkomende huisvesting (+/- 4 000 eenheden per jaar) en de behoefte aan huisvesting (ongeveer 7 000 eenheden per jaar) een van de grote uitdagingen van de komende jaren in Brussel. In Vlaanderen pleit een recente studie van de Vlaamse Confederatie Bouw op basis van het gebrek aan beschikbare bouwgronden voor een toename van de densiteit (hoogbouw, ontwikkeling van voormalige industrieterreinen) in de stedelijke centra.

De impact van de demografische groei op het residentieel vastgoedlandschap is bijgevolg niet te verwaarlozen.

VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT OVER HET BOEKJAAR 2013¹

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft: Schatting dd. 31 december 2013

Volgens de wettelijke en statutaire bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van de Vastgoedbevak HOME INVEST BELGIUM op **31 december 2013**.

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

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

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

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

De reële waarde ("fair value"), kan als volgt bekomen worden:

- voor de residentiële of gemengde gebouwen, waarvan de conceptie zich leent tot een verkoop in afzonderlijke eenheden, door de transactiekosten van de Investeringswaarde af te trekken, transactiekosten welke 10% in het Vlaamse Gewest en 12,50% in het Brussels en in het Waalse Gewest bedragen; bij residentieel vastgoed houdt de fair value gedeeltelijk rekening met een potentiële meerwaarde in het geval van een detail verkoop (appartement per appartement).
- voor de andere gebouwen van de portefeuille, door van de Investeringswaarde 2,5% af te trekken indien deze waarde hoger ligt dan € 2 500 000, en de volledige transactiekosten indien hun Investeringswaarde onder de € 2 500 000 ligt.

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

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

Volgende punten werden vastgesteld tijdens onze analyse van de vastgoedportefeuille:

1. de portefeuille bestaat uit 73,89% residentiële gebouwen, waarvan 1,88% rusthuizen, uit 3,77% hotels, uit 16,78% winkelpanden en 5,55% kantooroppervlakten .
2. de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 31 december 2013 bedraagt 93,96%².

¹ Schrijven van de vastgoedexpert d.d. 20 januari 2014 letterlijk weergegeven met zijn akkoord.

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

3. de huidige ontvangen huur met inbegrip van de huurgaranties voor de totale vastgoedportefeuille ligt 6,59%¹ hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2013 € 328 708 000,00 (driehonderd achtentwintig miljoen zeven honderd en acht duizend Euro) bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2013, welke overeenstemt met de Reële waarde ("fair value") in de zin van de IAS/IFRS normen, bedraagt aldus

€ 299 841 000,00 (tweehonderd negenennegentig miljoen acht honderd eenenveertig duizend).

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 30 januari 2014
WINSSINGER & VENNOTEN N.V.
Geoffroy REGOUT – Director
BVBA

¹ De bezettingsgraad is berekend op 31 december 2013 en wijkt dus af van die welke door Home Invest Belgium is gebruikt; de laatste is een gemiddelde bezettingsgraad voor het gehele boekjaar, met uitzondering van voor de verkoop bestemde gebouwen.



CITY GARDENS (LEUVEN)

DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN HOME INVEST BELGIUM

Evolutie van de portefeuille – Rendement per segment

De tabel hieronder stelt de evolutie van de vastgoedportefeuille in exploitatie voor, hetzij de gebouwen beschikbaar voor verhuur en de vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop.

In €	Reële waarde	Investerings- waarde van de portefeuille	Huidige bruto- huur + waar- borg over leegstaande eenheden (op jaarbasis)	Geschatte huurwaarde	Bezettings- graad	Bruto- rendement
31/12/13	299 841 000	328 708 000	20 230 307	18 537 198	94,96%	6,15%
31/12/12	259 185 000	285 889 000	17 475 851	15 550 675	94,16%	6,11%
31/12/11	245 975 978	272 247 567	16 826 762	15 072 907	95,38%	6,18%
31/12/10	222 773 965	246 558 323	15 173 976	13 643 207	94,61%	6,15%
31/12/09	209 363 518	229 001 892	14 400 972	12 742 494	94,60%	6,29%
31/12/08	199 144 677	218 821 398	13 279 535	12 068 321	96,00%	6,07%
31/12/07	162 189 760	179 553 208	10 921 718	9 688 010	96,99%	6,08%
31/12/06	140 931 777	154 250 086	9 635 516	8 537 563	96,77%	6,22%
31/12/05	118 106 816	128 939 823	8 348 966	7 516 226	91,26%	6,48%
31/05/04	N/A	84 573 857	6 310 785	5 788 461	97,79%	7,46%
31/05/03	N/A	66 927 850	5 249 790	4 861 780	97,34%	7,84%
31/05/02	N/A	57 288 245	4 654 442	4 218 134	97,35%	8,12%
31/05/01	N/A	51 361 059	4 176 994	3 839 018	97,67%	8,13%
31/05/00	N/A	44 261 389	3 586 592	3 407 872	99,01%	8,10%
01/06/99	N/A	43 181 416	3 393 792	3 401 772	99,45%	7,86%

Op 31 december 2013 bedroeg de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille (vastgoedbeleggingen en aangehouden activa met het oog op verkoop) dus +/- € 300 miljoen, terwijl de investeringswaarde € 329 miljoen bedroeg.

De gemiddelde bezettingsgraad¹ voor het gehele boekjaar is gestegen en bedraagt 94,96% tegenover 94,16 % in 2012.

Bij afsluiting van het boekjaar is de resterende duur van de huurcontracten 5 jaar en 11 maanden. Deze informatie is gebaseerd op de theoretische einddatum van de ondertekende huurcontracten.

In de residentiële sector staat de geldende wetgeving de huurder toe om voortijdig een einde aan zijn huurcontract te maken of zijn huurcontract op de vervaldag te verlengen. Deze gemiddelde restduur is dus volledig theoretisch.

Situatie van vastgoedbeleggingen op 31 december 2013(2)	Reële waarde	Acquisitie-waarde	Verzekerde waarde(3)	Bruto rendement (4)
Brussel hoofdstedelijk gewest	185 206 341	130 576 714	118 192 320	5,76%
Vlaams gewest	36 503 880	31 717 766	18 398 266	5,38%
Waals gewest	68 728 436	63 326 551	57 264 907	7,71%
Totaal	290 438 658	225 621 031	193 855 493	6,16%

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

- 1 De bezettingsgraad is het percentage huur dat door bezette gebouwen wordt gegenereerd, vermeerderd met de huurwaarborgen voor leegstaande gebouwen, in verhouding tot de som van huur van de bezette gebouwen en de geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen.
- 2 Niet inbegrepen: gebouwen in proces van verkoop en ontwikkelingsprojecten
- 3 De verzekerde waarde is slechts gekend voor de goederen in volledige eigendom; de goederen in mede-eigendom zijn verzekerd door syndici
- 4 Lopende bruto huur + Geschatte Huurwaarde (GHW) op leegstand / Investeringswaarde



FLORIDA (WATERLOO)



ERABLES (SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE)

Situatie van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2013¹

Situatie op 31 december 2013 (1)		Adres	Hoofd- bestemming	Jaar (2)	Een- heden	Oppervlakte	Brutohuur (3)	Geschatte huurwaarde (4)	Effectieve huur (5)	Bezets- tings- graad(6)
Naam	Gemeente				NR	m ²	€	€	€	%
Brussels gewest					776	88 162	11 841 724	10 634 391	11 248 645	94,6%
Adagio Access Brussels Europe	Brussel	Rue de l'Industrie, 12	Hotel- residentie	2012	1	3 840	769 786	663 913	769 786	100,0%
Belliard 205	Brussel	Rue Belliard, 205	Kantoren	1937	18	2 256	372 692	305 244	363 192	98,5%
Belliard 21	Brussel	Rue Belliard, 21	Residentieel	2013	6	278	47 160	47 875	47 160	100,0%
Clos de la Pépinière	Brussel	Rue de la Pépinière, 6-14 - Avenue Thérésienne, 5-9	Residentieel Kantoren	1993	25	3 275	462 235	434 353	444 235	93,0%
Lebeau	Brussel	Rue Lebeau, 55-57	Residentieel	1998	12	1 153	249 869	182 740	249 869	98,4%
Résidences du Quartier Européen	Brussel	Rue Joseph II, 82-84 - Rue Lebon, 6-10 - Rue Stevin, 21	Residentieel	1997	50	4 290	747 326	554 985	747 326	80,9%
Birch House	Etterbeek	Cours Saint Michel, 96	Residentieel	2001	32	3 438	505 815	476 490	465 015	94,9%
Erainn	Etterbeek	Rue des Ménapiens, 29	Residentieel	2001	12	1 252	214 972	195 468	208 972	95,1%
Yser	Etterbeek	Avenue de l'Yser, 13	Residentieel	1974	15	1 961	316 830	273 690	243 792	92,1%
Giotto	Evere	Avenue du Frioul, 2-10	Residentieel	2005	85	8 647	1 189 761	1 093 421	1 064 490	93,1%
Belgrade	Vorst	Rue de Belgrade, 78-84	Residentieel	1999	1	1 368	-	-	-	100,0%
Les Jardins de la Cambre	Elsene	Av. de l'Hippodrome, 96 - Rue des Echevins, 75	Residentieel	1992	28	3 552	460 736	442 350	442 084	95,7%
Charles Woeste (appartementen)	Jette	Avenue Charles Woeste, 296-306	Residentieel	1998	92	5 091	581 363	552 920	551 023	96,2%
Charles Woeste (handelszaken)	Jette	Avenue Charles Woeste, 290	Handels- ruimten	1996	14	2 995	412 758	344 693	401 133	100,0%
Odon Warland - Bulins	Jette	Rue Odon Warland, 205 - Rue Bulins, 2-4	Residentieel	2012	35	3 123	377 650	366 596	354 963	88,4%
Baeck	St-Jans-Molenbeek	Rue Joseph Baeck, 22-46	Residentieel	2001	28	2 652	239 926	236 724	211 129	95,8%
Lemaire	St-Jans-Molenbeek	Rue Joseph Lemaire, 13-15	Rusthuizen	1990	1	754	-	-	-	100,0%
La Toque d'Argent	St-Jans-Molenbeek	Rue Van Kalcq, 30-32	Rusthuizen	1990	1	1 618	197 598	160 465	197 598	100,0%
Sippelberg	St-Jans-Molenbeek	Avenue du Sippelberg, 3-5	Residentieel	2003	33	3 290	391 796	354 801	369 765	94,9%
Bosquet - Jourdan	Sint-Gillis	Rue Bosquet, 72 - Rue Jourdan, 71	Residentieel	1997	27	2 326	290 778	282 937	273 820	95,8%
Jourdan - Monnaies	Sint-Gillis	Rue Jourdan, 121-125	Residentieel	2002	26	2 814	361 116	350 012	313 397	96,9%
Jourdan 85	Sint-Gillis	Rue Jourdan, 85	Residentieel	2010	24	2 430	369 547	351 494	361 987	96,6%
Lambermont	Schaarbeek	Bd du Lambermont, 210-222 - Rue Desenfans 13-15,	Residentieel	2008	131	14 110	1 677 644	1 581 355	1 620 121	97,5%
Melkriek	Ukkel	Rue du Melkriek, 100	Rusthuizen	1998	1	1 971	302 770	210 578	302 770	100,0%
Ryckmans	Ukkel	Avenue Rijkmans, 5-19	Residentieel	1990	8	2 196	277 243	263 520	277 243	99,6%
Les Erables	Sint-Lambrechts- Woluwe	Avenue de Calabre, 30-32	Residentieel	2001	24	2 202	299 637	263 838	289 387	94,3%
Les Mélèzes	Sint-Lambrechts- Woluwe	Avenue de Calabre, 34-38	Residentieel	1995	37	4 357	575 122	506 308	532 574	94,9%
Voisin	St-Pieters-Woluwe	Rue Montagne au Chaudron, 13	Residentieel	1996	9	923	149 594	137 621	145 814	90,6%
Vlaams gewest					146	14 029	2 135 088	2 137 640	2 051 060	97,0%
Nieuwpoort (handelszaken)	Nieuwpoort	Albert I-laan, 136	Handels- ruimten	1997	1	296	29 603	64 000	29 603	100,0%
Grote Markt	Sint-Niklaas	Grote Markt, 32	Residentieel Kantoren	2004	17	2 752	392 835	368 541	370 826	96,8%
City Gardens	Leuven	Petermannenstraat, 2A-2B - Ridderstraat, 112-120	Residentieel	2010	106	5 236	1 057 404	1 058 589	995 385	97,0%
Haverwerf	Mechelen	Haverwerf, 1-10	Handels- ruimten	2002	4	3 399	434 640	424 450	434 640	95,8%
Gent Zuid	Gent	Woodrow Wilsonplein, 4	Residentieel	2000	18	2 346	220 606	222 060	220 606	100,0%

1 Exclusief panden in verkoop en projectontwikkelingen.

2 Bouw jaar of jaar van meest recente grondige renovatie.

3 Jaarlijkse brutohuur op 31/12/2013, inclusief huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde van de niet-bezette oppervlakken.

4 Geschatte huurwaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoedexpert.

5 Brutohuur op 31/12/2013.

6 Gemiddeld percentage over het jaar 2013, huurwaarborgen inbegrepen.

Situatie op 31 december 2013 (1)

Naam		Gemeente	Adres	Hoofd- bestemming	Jaar (2)	Een- heden	Opper- vlakke	Brutohuur (3)	Geschatte huurwaarde (4)	Effectieve huur (5)	Bezet- tings- graad(6)
						NR	m ²	€	€	€	%
Waals gewest						396	45 744	5 621 448	5 129 338	5 322 388	94,9%
Clos Saint-Géry		Ghlin	Rue de Tournai, 4	Residentieel	1993	1	4 140	296 431	190 000	229 931	80,1%
Place du Jeu de Balle		Lasne	Place du Jeu de Balle, 1	Residentieel	1999	7	1 198	165 793	154 528	144 347	96,9%
Quai de Compiègne		Huy	Quai de Compiègne, 55	Kantoren	1971	1	2 479	250 000	161 135	250 000	100,0%
Galerie de l'Ange (appartementen)		Namen	Rue de la Monnaie, 4-14	Residentieel	1995	50	1 880	270 831	256 820	247 676	93,9%
Galerie de l'Ange (handelszaken)		Namen	Rue de l'Ange, 16-20	Handels- ruimten	2002	12	2 552	687 898	543 095	687 898	96,0%
Léopold		Luik	Rue Leopold, 2-8	Residentieel	1988	53	3 080	317 677	303 580	281 102	91,2%
Mont Saint Martin		Luik	Mont Saint Martin, 1	Residentieel	1988	6	335	30 474	31 635	30 474	86,0%
Saint Hubert 4		Luik	Rue Saint Hubert, 4	Residentieel	1988	14	910	90 356	88 150	43 016	65,7%
Saint Hubert 51		Luik	Rue Saint Hubert, 51	Residentieel	1988	4	360	26 714	40 080	26 714	66,4%
Florida		Waterloo	Avenue Florida 75 -79	Residentieel	1998	5	1 460	113 295	115 040	66 985	41,0%
Louvain La Neuve CV9		Louvain La Neuve	Angle des Rues des Wallons et Grand Rue	Residentieel Kantoren Handels- ruimten	1977	16	7 091	742 886	719 900	742 886	100,0%
Louvain La Neuve CV10&18		Louvain La Neuve	Rues Charlemagne, Grand Rue, Robelais, Grand Place, Agora	Residentieel Kantoren Handels- ruimten	1977	176	16 519	2 199 810	2 117 400	2 178 370	99,9%
Colombus		Jambes	Rue de l'Orjo, 52-56	Residentieel	2007	51	3 740	429 283	407 975	392 989	92,2%
Totaal						1 318	147 935	19 598 260	17 901 369	18 622 093	95,0%

Lopende projectontwikkelingen

Naam	Gemeente	Adres	Geschatte investering	Investerings op 31/12/2013
Ariane	Sint-Lambrechts-Woluwe	Avenue Marcel Thiry, 208	22 027 712	314 743
Brederode/Pépinère	Brussel	Coin des rues Pépinières et Brederode	6 834 375	3 347 682
Montoyer	Brussel	Rue Montoyer, 25	6 929 414	3 492 472
Maurice Charlent	Auderghem	Rue Maurice Charlent, 51-53	11 154 600	59 126
Marcel Thiry 204C	Sint-Lambrechts-Woluwe	Avenue Marcel Thiry, 204C	17 720 847	8 841 270
Reine Astrid	Kraainem	Avenue Reine Astrid, 278	8 861 383	260 000
Totaal			73 528 331	16 315 294



LAMBERMONT (SCHAARBEEK)



LAMBERMONT (SCHAARBEEK)

Analyse van de spreiding van de vastgoedportefeuille¹

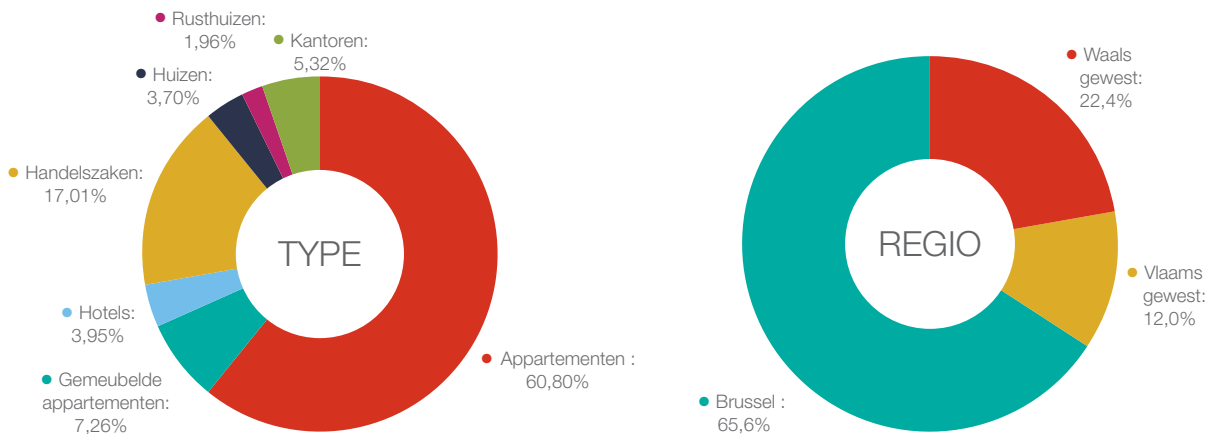
Spreiding volgens type gebouw

Op 31 december 2013 omvatten de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium 73,7% exclusief residentiële oppervlaktes.

De programmawet van 27 december 2012 bepaalt dat vanaf 1 januari 2013 de roerende voorheffing op dividenden in principe 25% bedraagt. Home Invest Belgium geniet evenwel van een verlaging van de roerende voorheffing tot 15% als residentiële vastgoedbevak, met minimum 60% van haar vastgoed direct geïnvesteerd in residentieel vastgoed. Diezelfde programmawet heeft het percentage van 60% herzien om het te verhogen tot 80%. Home Invest Belgium beschikt over een overgangperiode van 2 jaar om hieraan te voldoen. Home Invest Belgium is bijgevolg bijzonder aandachtig bij het evalueren van een investerings- of ontwikkelingsdossier teneinde alles te doen om die drempel te bereiken tegen mei 2015.

Geografische spreiding

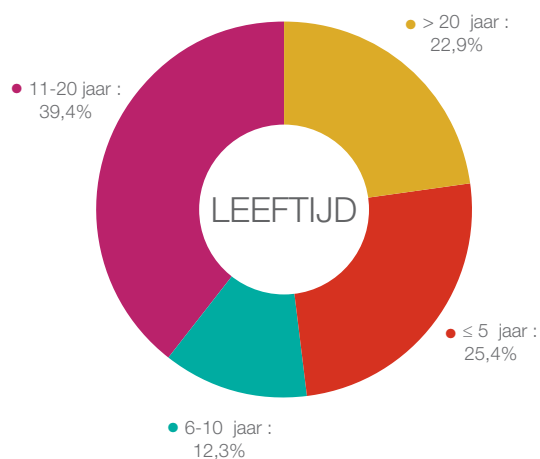
Op dezelfde datum was 65,6% van de portefeuille gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een weergave van de investeringsstrategie van de vastgoedbevak, die zich voornamelijk richt op dit gewest. De aanwezigheid van de vastgoedbevak in het Vlaams Gewest komt uit op 12,0% en in het Waals Gewest op 22,4%.



¹ Berekeningen op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, exclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

Spreiding volgens ouderdom van de gebouwen¹

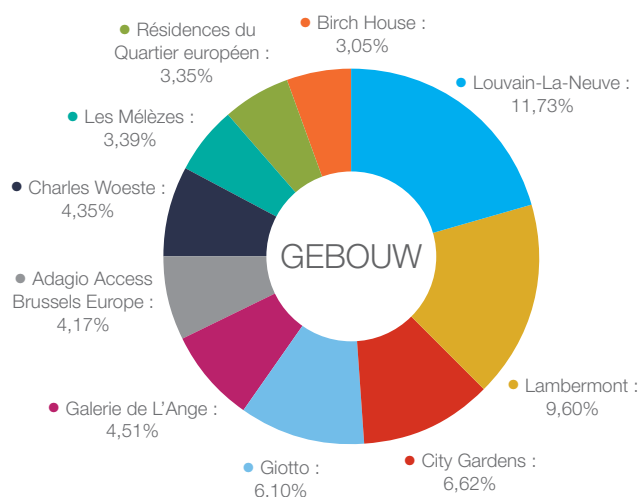
Ingedeeld naar leeftijdscategorie zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie van 10 jaar of minder goed voor 38% van de portefeuille, waarvan meer dan 25% daarvan minder dan 5 jaar. Deze spreiding van de portefeuille toont de wil aan van de onderneming om prioritair in nieuwe of recente gebouwen te investeren.



Spreiding van de gebouwen¹

De reglementering van toepassing op vastgoedbelevaks verplicht hen hun risico's te diversifiëren. Aldus mag Home Invest Belgium – als vastgoedbevak - slechts 20% van haar activa in één vastgoed geheel investeren.

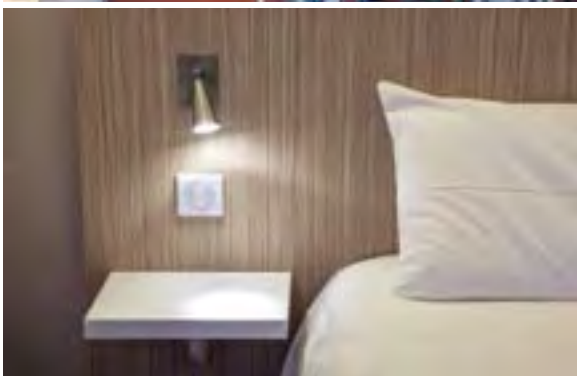
Gegeven dat de belangrijkste site – samengesteld uit 3 gebouwen gelegen in Louvain-la-Neuve – opgenomen in januari 2013 slechts 11,7% vertegenwoordigt van de totale portefeuille van panden beschikbaar voor verhuur, gevolgd door het gebouw Lambermont met 9,6%, is de diversificatie volledig gegarandeerd. De tien belangrijkste sites van meer dan 3% elk vertegenwoordigen 57% van de totale portefeuille.



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



De belangrijkste
vastgoedbeleggingen
beschikbaar voor verhuur



De 4 volgende gebouwen vertegenwoordigen meer dan 5% van de geconsolideerde vastgoedbeleggingen van de vastgoedbevak:

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

Gebouwen gelegen in hartje stad van Louvain-la-Neuve.

Ze omvatten +/- 23 000 m² aan verhuurbare oppervlakte, waarvan 40% residentieel, 36% commercieel en het saldo kantooroppervlakten en auditoria.

Dit geheel vertegenwoordigt 11,73% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie (11,10% van het totaal aan vastgoedbeleggingen). De bruto huren bedragen € 2 942 696 en de gemiddelde huurleegstand van 2013 bedroeg 99,9%.

3 **CITY GARDENS**

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

Het gebouw omvat 108 appartementen met 1 slaapkamer, 30 appartementen met 2 slaapkamers, 2 handelsruimtes en 92 ondergrondse parkeerplaatsen.

Dit geheel vertegenwoordigt 6,62% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie (6,27% van het totaal aan vastgoedbeleggingen). De bruto huren bedragen € 1 057 404 en de gemiddelde huurleegstand van 2013 bedroeg 97,0%.

2 **LAMBERMONT**

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

Dit complex bestaat uit vier gebouwen en is gelegen langs de Lambermontlaan, naast het sportcentrum Kinetix; het omvat in totaal 127 appartementen, twee gemeentelijke bibliotheken (FR en NL), een crèche en 109 ondergrondse parkeerplaatsen.

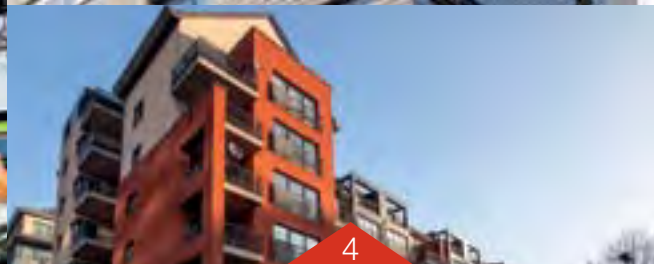
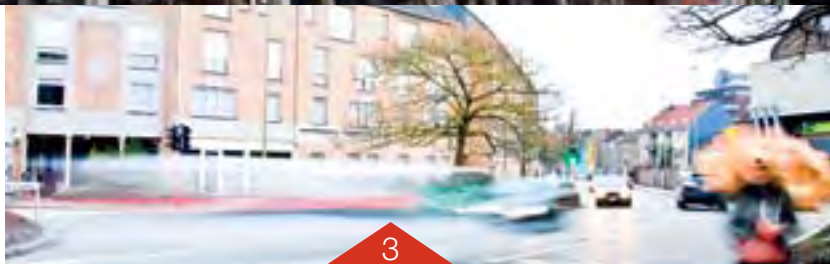
Dit geheel vertegenwoordigt 9,60% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie (9,09% van het totaal aan vastgoedbeleggingen). De bruto huren bedragen € 1 677 644 en de gemiddelde huurleegstand van 2013 bedroeg 97,5%.

4 **GIOTTO**

Frioullaan 2-10 te 1140 Brussel (Evere)

Dit gebouw omvat 85 appartementen en 85 ondergrondse parkeerplaatsen.

Dit geheel vertegenwoordigt 6,10% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie (5,77% van het totaal aan vastgoedbeleggingen). De bruto huren bedragen € 1 189 761 en de gemiddelde huurleegstand van 2013 bedroeg 93,1%.



De volgende gebouwen vertegenwoordigen minder dan 5% van de geconsolideerde vastgoedbeleggingen van de vastgoedbevak:

5 ODON WARLAND – BULINS

Op de hoek van de Odon Warlandlaan en de Bulinsstraat te Jette

Dit gebouw is gelegen in een woonwijk in hartje Jette. Op 1 juni 2012 vond de voorlopige oplevering van dit gebouw plaats. Het telt 34 appartementen, 1 handelszaak en 34 parkeerplaatsen.

6 JOURDAN 85

Jourdanstraat 85 te 1060 Brussel (Sint-Gillis)

Dit gebouw staat op een zeer centrale locatie, in de buurt van de Louizalaan en het Stefaniaplein.

Het bestaat uit 23 appartementen, 1 kantoorruimte en 24 ondergrondse parkeerplaatsen.

7 GALERIE DE L'ANGE

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

Dit complex bestaat uit een gelijkvloers voor commercieel gebruik, opgedeeld in 10 handelszaken, met op de verdiepingen daarboven 50 appartementen en studio's en 2 kantoren. Hierbij moeten we vermelden dat 5 bijkomende appartementen in realisatiefase zitten.

8 LES MÉLÈZES

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

Dit vastgoedcomplex bevindt zich in een rustig straatje dat parallel loopt aan de Marcel Thiry laan. Het telt 40 appartementen; 37 appartementen en 38 parkeerplaatsen zijn eigendom van Home Invest Belgium.

9 LES RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN

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

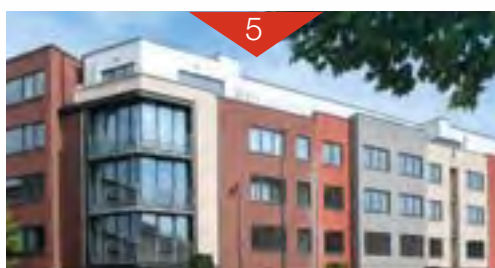
Dit vastgoedcomplex bestaat uit drie gebouwen die in totaal 48 appartementen omvatten, waarvan 45 gemeubeld, 2 kleine kantoorruimtes en 50 ondergrondse parkeerplaatsen.

10 BIRCH HOUSE

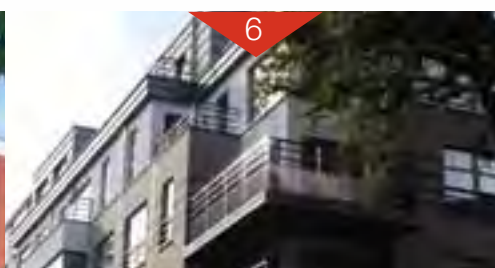
Grote Haagstraat 96 te 1040 Brussel (Etterbeek)

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

Het bestaat uit 32 appartementen met twee slaapkamers en 32 ondergrondse parkeerplaatsen.



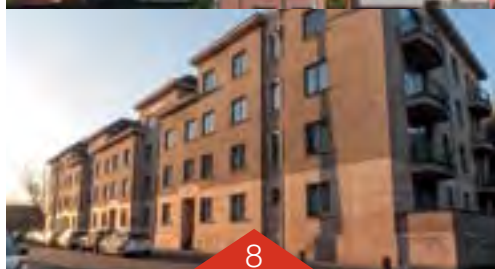
5



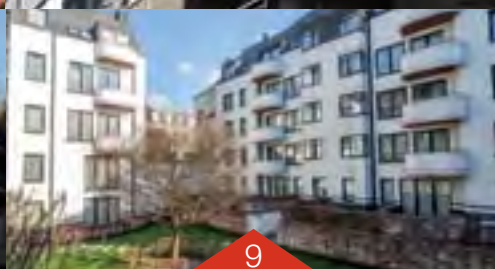
6



7



8



9



10

15 jaar

11 CLOS DE LA PÉPINIÈRE

Boomkwekerijstraat 6 tot 14 en
Theresianenstraat 5 tot 9 te 1000 Brussel

Dit vastgoedcomplex omvat 18 luxe appartementen, 7 kantoorruimtes op het gelijkvloers en 31 ondergrondse parkeerplaatsen.

12 LES JARDINS DE LA CAMBRE

Schepenenstraat 75 en Renbaanlaan 96 te 1050 Brussel (Elsene)

Dit complex telt 24 appartementen, 4 kantoreenheden en 31 ondergrondse parkeerplaatsen.

13 CHARLES WOESTE

Charles Woestelaan 290-312 te 1090 Brussel (Jette)

Het gebouw ligt in de buurt van het Werrieplein, in een gemengde wijk met hoofdzakelijk een woonfunctie.

Het maakt deel uit van een gemengd complex met woon- en handelsfunctie en omvat 92 appartementen of studio's, 10 boxen en 20 parkeerplaatsen.

14 COLOMBUS

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

Dit gebouw telt 33 eenkamerappartementen, 18 tweekamerappartementen en 51 buitenparkeerplaatsen.

15 GROTE MARKT

Grote Markt 31-32 te 9100 Sint-Niklaas

Dit gebouw staat op de Grote Markt van Sint-Niklaas.

Het omvat een handelsruimte en kantoren op het gelijkvloers, 16 appartementen op de bovenverdiepingen en 37 buitenparkeerplaatsen.

16 JOURDAN – MONNAIES

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

Dit gebouw staat tussen de Jourdanstraat en de Munthofstraat, dichtbij het begin van de Louizalaan en de Guldenvlieslaan. Het omvat 26 appartementen en 15 ondergrondse parkeerplaatsen.

17 ADAGIO ACCESS BRUSSELS EUROPE

Nijverheidsstraat 12 te 1000 Brussel

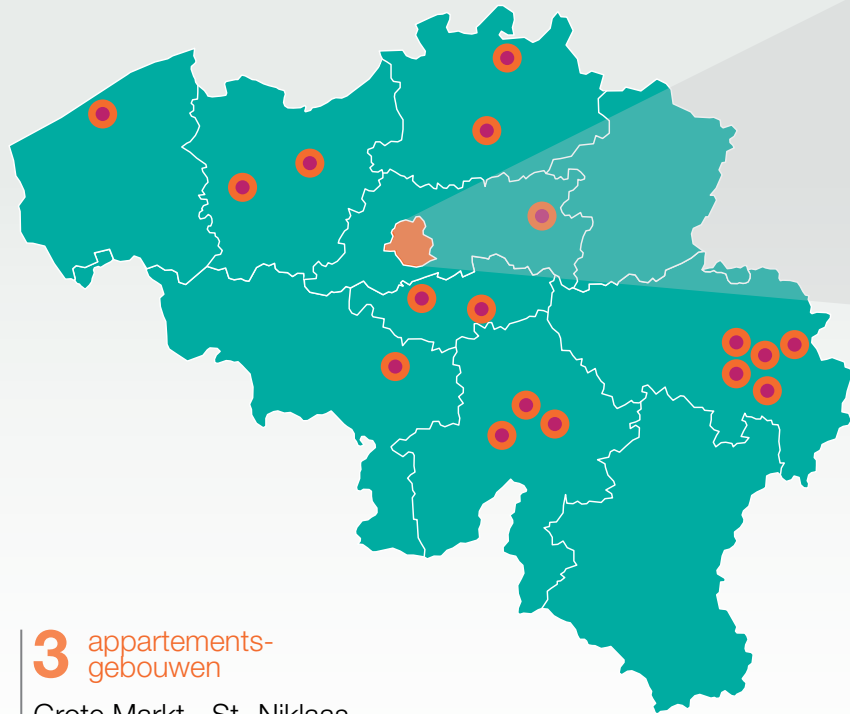
De hotelresidentie "Adagio Access Brussels Europe" bevindt zich in hartje Europese wijk. De definitieve oplevering van het hotel vond plaats op 25 september 2013.

De hotelresidentie telt 110 kamers en wordt sinds 17 september 2012 uitgebaat door de groep Pierre & Vacances in het kader van een vruchtgebruikovereenkomst van 15 jaar.



Geconsolideerde vastgoedportefeuille van HIB

(NAAR HOOFDBESTEMMING)



Vlaams Gewest

2 gebouwen met commercieel gebruik

Nieuwpoort
Haverwerf - Mechelen

3 appartementsgebouwen

Grote Markt - St.-Niklaas
City Gardens - Leuven
Gent Zuid

Waals Gewest

1 gebouw met commercieel gebruik

Galerie de l'Ange - Namen

2 woningcomplexen

Clos Saint Géry - Ghlin
Florida - Waterloo

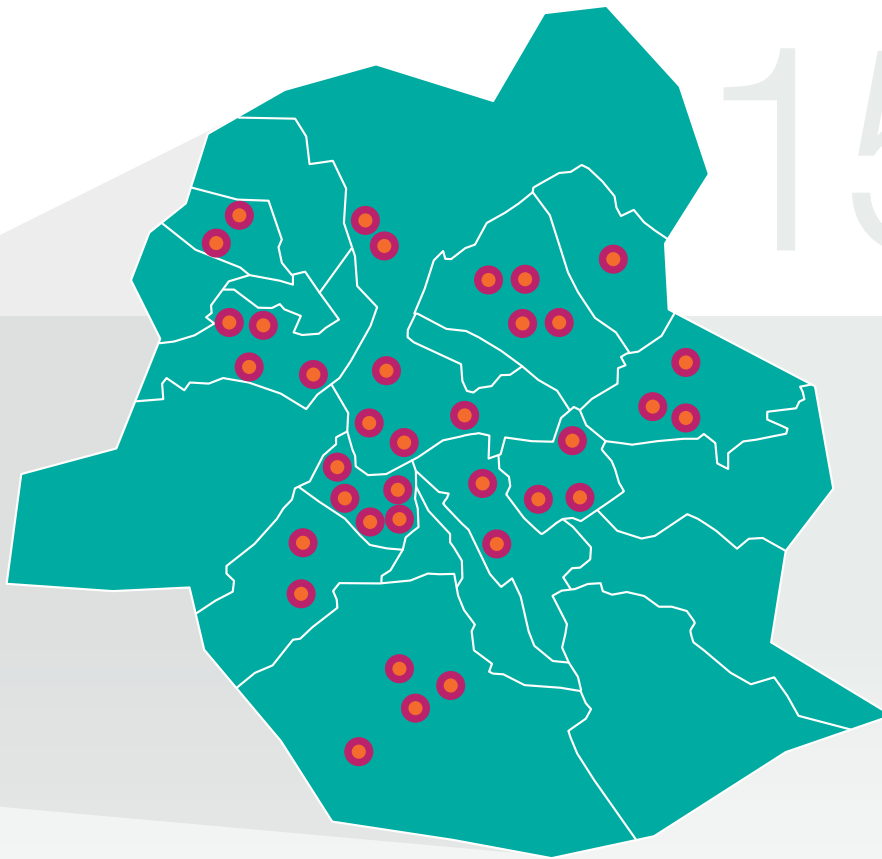
2 kantoorpanden

Quai de Compiègne - Hoei
CV9 (gedeeltelijk) -
Louvain-la-Neuve

8 appartementsgebouwen

Place du Jeu de Balle - Lasne
Galerie de l'Ange - Namen
Léopold - Luik
Mont Saint Martin - Luik
Saint Hubert 4 - Luik
Saint Hubert 51 - Luik
Colombus - Jambes
CV10-CV18 - Louvain-la-Neuve

15 jaar



Brussels Hoofdstedelijk Gewest

1 gebouw met
commercieel gebruik

Charles Woeste

1 Geheel aan
woonhuizen

Ryckmans

2 gemeubelde
appartementen-
gebouwen

Lebeau
Résidences du Quartier
Européen

3 Rusthuizen

Lemaire
La Toque d'Argent
Melkriek

1 kantoorpand

Belliard 205

1 Hotelresidentie

Adagio Access Brussels Europe

23 appartements-
gebouwen

Clos de la Pépinière
Birch House
Belliard 21
Erainn
Yser
Giotto
Belgrade
Les Jardins de la Cambre
Charles Woeste
Baeck
Sippelberg
Bosquet - Jourdan
Jourdan - Monnaies
Jourdan 85
Odon Warland-Bulins
Lambermont
Les Erables
Les Mélèzes
Voisin
Pépinère-Brederode
Montoyer 25
Marcel Thiry 204C
Marcel Thiry 208
Maurice Charlent
Reine Astrid

fisico-factorien

historiek

beheersverslag

HIB op de beurs

vestigingsverslag

financiële staten

permanent document





Financiële staten



Financiële staten

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING¹

BALANS

ACTIVA	Bijlage	31/12/13	31/12/12
I. Vaste activa		307 933 429	244 014 260
B. Immateriële vaste activa	15	16 049	5 808
C. Vastgoedbeleggingen	16	306 753 952	242 718 208
D. Andere materiële vaste activa	18	122 902	161 975
E. Financiële vaste activa	24	76 012	51 517
F. Vorderingen financiële leasing	19	964 515	1 076 752
II. Vlottende activa		17 166 414	26 378 591
A. Activa bestemd voor verkoop		9 402 061	17 349 556
C. Vorderingen financiële leasing	19	112 237	105 379
D. Handelsvorderingen	21	3 199 473	4 779 961
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	21	296 970	1 306 827
F. Kas en kasequivalenten	22	3 882 740	2 634 188
G. Overlopende rekeningen	23	272 933	202 681
TOTAAL ACTIVA		325 099 843	270 392 851
EIGEN VERMOGEN			
A. Kapitaal		73 469 670	73 469 670
B. Uitgiftepremies		19 093 664	19 093 664
C. Reserves			
a. Wettelijke reserve (+)		98 778	98 778
b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)		90 909 201	89 588 625
c. Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)		-25 730 630	-25 133 105
d. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast (+/-)		-671 198	-1 958 774
h. Reserve voor eigen aandelen (-)		-757 323	-757 323
m. Andere reserves (+/-)		1 259 467	1 259 467
n. Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (+/-)		12 446 842	11 428 410
D. Netto resultaat van het boekjaar		24 907 336	11 631 985
EIGEN VERMOGEN		195 025 808	178 721 397
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen		79 471 529	71 810 647
B. Langlopende financiële schulden	24	75 000 000	64 550 000
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	24	4 471 529	7 260 647
II. Kortlopende verplichtingen		50 602 505	19 860 808
B. Kortlopende financiële schulden	24	47 382 687	16 162 666
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	25	2 290 190	2 486 593
E. Andere kortlopende verplichtingen	25	120 734	554 506
F. Overlopende rekeningen	23	808 895	657 043
VERPLICHTINGEN		130 074 035	91 671 455
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		325 099 843	270 392 851

¹ De geconsolideerde jaarrekeningen 2013 van Home Invest Belgium omvatten deze van haar dochteronderneming, de NV Home Invest Development (100%) en zijn uitgedrukt in euro, tenzij anders vermeld.

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

Zijn begrepen in onderhavig financieel jaarverslag per referentie: de financiële jaarverslagen (die de geconsolideerde financiële staten omvatten, met verkorte versie van de statutaire rekeningen, de geconsolideerde beheersverslagen, de rapporten van de commissaris en de expertiseverslagen), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële rapporten, de beschrijving van de financiële situatie, de informatie betreffende de verbonden partijen en de historische financiële inlichtingen betreffende de filialen van de bevak.

RESULTATENREKENING

	Bijlage	31/12/13	31/12/12
I. Huurinkomsten (+)	4	19 353 320	16 814 467
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	4	-252 403	-312 211
NETTO HUURRESULTAAT		19 100 917	16 502 255
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	5	90 977	116 604
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	5	-2 021 064	-1 628 894
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	5	-778	1 346
VIII. Andere inkomsten en uitgaven in verband met de huur (+/-)		17 832 578	15 396 011
VAST GOEDRESULTAAT	6	-1 110 397	-1 157 926
IX. Technische kosten (-)	7	-539 042	-482 542
X. Commerciële kosten (-)	8	-255 581	-156 258
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	8	-2 557 758	-1 997 825
XII. Beheerkosten vastgoed (-)		-25 566	0
XIII. Andere vastgoedkosten (-)		-4 488 344	-3 794 551
VASTGOEDKOSTEN		13 344 234	11 601 461
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9	-682 319	-648 065
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)		-263 587	0
XV. Andere operationele inkomsten en kosten (+/-)		12 398 328	10 953 396
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10-20	2 517 584	2 835 426
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	10	12 387 402	3 856 947
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		27 303 314	17 645 768
OPERATIONEEL RESULTAAT	11	101 768	114 348
XX. Financiële opbrengsten (+)	12	-4 035 036	-2 935 804
XXI. Netto interestkosten (-)	13	-69 590	-50 747
XXII. Andere financiële kosten (-)	13	1 501 542	-3 124 636
XXIII. Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)		-2 501 317	-5 996 839
FINANCIEEL RESULTAAT		24 801 997	11 648 929
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	14	105 340	-16 944
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)		105 340	-16 944
BELASTINGEN		24 907 336	11 631 985
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		24 907 336	11 631 985

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

	31/12/13	31/12/12
Staat van het globaal resultaat		
I. NETTO RESULTAAT	24 907 336	11 631 985
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT:		
A. Impact op de reële waarde van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen		
B. Variatie van het effectief deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten toegelaten als kasstroom zoals bepaald in IFRS	1 287 576	590 372
1. Effectieve dekkingsinstrumenten	505 497	-961 793
2. Herkwalificatie volgens IAS 39 §101	782 079	1 552 165
GLOBAAL RESULTAAT (I + II)	26 194 912	12 222 357

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Kosten kapitaal-verhoging	Uitgifte-premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen
SALDO OP 31/12/2011	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	85 457 148
Transfer					
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-5 148 050
Uitgekeerd dividend					
Resultaat van het boekjaar					
Variaties reële waarde indekkingsinstrumenten					
Variaties reële waarde vastgoed					9 279 527
SALDO OP 31/12/2012	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	89 588 625
SALDO OP 31/12/2012	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	89 588 625
Transfer					
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen					-4 107 069
Uitgekeerd dividend					
Resultaat van het boekjaar					
Variaties reële waarde indekkingsinstrumenten					
Variaties reële waarde vastgoed					5 427 646
SALDO OP 31/12/2013	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778	90 909 201



LOUVAIN-LA-NEUVE

Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van indekkingsinstrumenten	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
-23 441 309	-2 549 147	-757 323	1 259 467	7 773 304	14 833 588	175 237 840
				-354 460	354 460	0
1 138 484				4 009 566		0
					-8 738 800	-8 738 800
					11 631 985	11 631 985
	590 372					590 372
-2 830 280					-6 449 248	0
-25 133 105	-1 958 774	-757 323	1 259 467	11 428 410	11 631 985	178 721 397
-25 133 105	-1 958 774	-757 323	1 259 467	11 428 410	11 631 985	178 721 397
				-2 115 463	2 115 463	0
973 174				3 133 895		0
					-9 890 501	-9 890 501
					24 907 336	24 907 336
	1 287 576					1 287 576
-1 570 699					-3 856 947	0
-25 730 630	-671 198	-757 323	1 259 467	12 446 842	24 907 336	195 025 808

KASSTROOMOVERZICHT

	2013	2012
KAS EN KAS EQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	2 634 188	1 701 118
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	10 894 785	2 660 210
Resultaat van het boekjaar	24 907 336	11 631 985
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	27 303 314	17 645 768
Ontvangen interesten	101 768	114 348
Betaalde interesten	-4 104 626	-2 986 551
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	1 501 542	-3 124 636
Belastingen	105 340	-16 944
Aanpassingen van de winst voor langlopende activiteiten	-16 329 721	-3 500 874
Afschrijvingen en waardeverminderingen	76 806	66 863
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	76 806	66 863
Andere niet-monetaire elementen	-13 888 943	-732 311
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-12 387 402	-3 856 947
- Andere langlopende transacties	-1 501 542	3 124 636
Winst bij realisatie van activa	-2 517 584	-2 835 426
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-2 517 584	-2 835 426
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	2 317 169	-5 470 901
Bewegingen in de activa:	2 625 471	-20 798
- Kortlopende financiële activa	-6 858	-6 488
- Handelsvorderingen	1 692 725	-556 222
- Belastingvorderingen en andere kortlopende activa	1 009 856	621 757
- Overlopende rekeningen	-70 252	-79 845
Bewegingen in de verplichtingen	-308 302	-5 450 103
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-26 383	-5 668 523
- Andere kortlopende verplichtingen	-433 772	35 335
- Overlopende rekeningen	151 852	183 086
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-41 255 732	10 665 410
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-796 094	-664 629
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	-34 375 000	
Desinvesteringen	10 305 547	12 492 547
Projectontwikkelingen	-16 317 716	-1 122 412
Overige immateriële vaste activa	-13 528	
Overige materiële vaste activa	-34 446	-26 279
Andere langlopende financiële activa	-24 495	-13 817
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	31 609 499	-12 392 550
Variatie van de financiële verplichtingen en schulden		
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	41 500 000	-3 653 750
Dividend vorig boekjaar	-9 890 501	-8 738 800
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	3 882 740	2 634 188

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Bijlage 1 : ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING

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

De onderneming is genoteerd op NYSE Euronext Brussel. De geconsolideerde jaarrekening omvat Home Invest Belgium en haar dochteronderneming, NV Home Invest Development (100%).

Bijlage 2 : VOORNAAMSTE BOEKHOUDMETHODES

Gelijkvormigheidsverklaring

De jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met het IFRSreferentiesysteem ('International Financial Reporting Standards') zoals goedgekeurd in de Europese Unie. In toepassing van artikel 2 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de vastgoedbevaks, heeft Home Invest Belgium gebruik gemaakt van de mogelijkheid om haar jaarrekening op te stellen volgens het IFRS-referentiesysteem vanaf het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2006.

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

Vorbereidingsbasis

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

toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Consolidatiebasis

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

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn integraal geconsolideerd vanaf de acquisitiedatum tot de datum waarop de controle afloopt. De rekeningen van de dochterondernemingen zijn opgesteld voor hetzelfde boekjaar als dat van Home Invest Belgium. Er worden uniforme IFRS waarderingsregels toegepast op de betrokken dochterondernemingen. Alle intra-groepverrichtingen, evenals de latente winsten en verliezen binnen de groep op verrichtingen tussen de ondernemingen van de groep, worden geëlimineerd. De latente verliezen worden geëlimineerd, behalve in het geval van een buitengewone waardevermindering.

Goodwill - Badwill

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

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

Immateriële vaste activa

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

De immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven

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

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn beleggingen in onroerende activa die worden aangehouden voor verhuur op lange termijn en/of voor de waardetoeename van het kapitaal. De vastgoedbeleggingen worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de transactiekosten en de nietaftrekbare BTW. Voor gebouwen die worden verworven via een fusie, splitsing of inbreng van bedrijfstak, zijn de belastingen verschuldigd op de potentiële meerwaarden van de aldus geïntegreerde activa inbegrepen in de kosten van de desbetreffende activa.

Bij de eerste periodieke afsluiting na de initiële boeking ervan, worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. Een onafhankelijke externe vastgoedexpert gaat driemaandelijks over tot de waardering van de vastgoedportefeuille, inclusief kosten, registratierechten en honoraria (d.w.z. de zogenaamde «beleggingswaarde»).

De expert baseert zijn evaluatie op 3 methodes:

- de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde;
- de waardering op basis van eenheidsprijzen;
- de DCF-methode.

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

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

de registratierechten integraal afgetrokken van het bedrag van de waardering, volgens de geldende regionale reglementering.

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

Boekhoudkundige verwerking van de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie

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

Werken aan vastgoedbeleggingen in exploitatie

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

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

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

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

Projectontwikkelingen

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

Andere materiële vaste activa

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

De gebruiksduur is de volgende voor elke categorie van activa:

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

Financiële activa

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

Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen:

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

herwaarderingen worden teruggenomen in de resultatenrekening;

- de financiële activa aangehouden tot de vervaldag: de tot de vervaldag aangehouden financiële activa worden geboekt tegen hun netto kost, na afschrijvingen.

Financiële passiva

De financiële passiva worden geboekt aan gearmordiseerde kost.

Afgeleide financiële instrumenten

Home Invest Belgium doet een beroep op afgeleide financiële instrumenten ter dekking van het renterisico dat ze loopt in het kader van de financiering van haar activiteiten. De afgeleide financiële instrumenten worden oorspronkelijk geboekt tegen kostprijs en worden vervolgens op hun reële waarde gebracht op de volgende periodieke afsluitingsdata. De variaties in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die niet beantwoorden aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IAS 39, worden geboekt in de resultatenrekening. Het efficiënt deel van de winsten of verliezen uit wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die voldoen aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IAS 39, specifiek aangewezen en bestemd tot kasstroomafdekking van een actief- of passiefbestanddeel of een geplande transactie die wordt hernomen op de balans, wordt geboekt in het eigen vermogen. Het niet-efficiënt deel komt in de resultatenrekening.

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

Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop

Een vastgoedbelegging wordt beschouwd als bestemd voor verkoop als het onmiddellijk kan worden verkocht in zijn huidige staat en de verkoop hoogst waarschijnlijk is. Een vastgoedbelegging bestemd voor verkoop wordt op dezelfde manier gewaardeerd als een andere vastgoedbelegging.

Handelsvorderingen

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

Kas en kasequivalenten

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

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

Kapitaal - Dividenden

De gewone aandelen worden in het eigen vermogen geboekt.

De kosten die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen of opties, worden in het eigen vermogen geboekt, na aftrek van belastingen, en afgetrokken van het opgehaalde bedrag. De ingekochte eigen aandelen worden geboekt tegen aankoopprijs en worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. Een verkoop of annulering van de ingekochte eigen aandelen heeft geen impact op het resultaat; de winsten en verliezen in verband met de eigen aandelen worden rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.

De dividenden worden erkend als schulden na goedkeuring 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

Er wordt een voorziening geboekt op de balans als:

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

Belastingen

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de courante belastingen en de uitgestelde belastingen. Ze worden in de resultatenrekening geboekt, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn geboekt. In dat geval worden ze ook op die rubriek toegerekend. De courante belastingen zijn het bedrag van de verschuldigde belastingen op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals alle aanpassingen aan de betaalde (of te

recupereren) belastingen in verband met de jaren ervoor. Ze worden berekend aan de hand van de geldende belastingvoet op de afsluitingsdatum.

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

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

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

Opbrengsten

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

Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging vertegenwoordigt het verschil tussen de opbrengst van de verkoop, na aftrek van transactiekosten, en de laatste reële waarde van het verkochte gebouw op 31 december van het afgelopen boekjaar. Dat resultaat wordt weergegeven in de rubriek XVI 'Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen' van de resultatenrekening. Bij de uitwerking van het berekeningsschema van artikel 27, § 1, al. 1 van het KB van 7 december 2010, omvat het uitkeerbaar resultaat de rubriek '+/- Meer- en minwaarden gerealiseerd op vastgoed gedurende het boekjaar (meer- en minwaarden in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven)', wat aldus toelaat rekening te houden met de initiële acquisitiewaarde.

De boekhoudmethodes werden op een coherente manier toegepast voor de voorgestelde boekjaren

Home Invest Belgium heeft niet geanticipeerd op de toepassing van de nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties die werden uitgebracht vóór de datum van goedkeuring voor publicatie van de geconsolideerde jaarrekening, maar die van kracht worden na het boekjaar dat op 31 december 2011 wordt afgesloten, namelijk:

- IFRS 9 Financiële instrumenten: classificatie en evaluatie, van kracht: onbepaald.
- IFRS 10 Geconsolideerde financiële staten van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2014.
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2014.
- IFRS 12 Informatie te verstrekken over de deelnemingen in andere entiteiten van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2014.
- IAS 19: wijziging van de toegezegd pensioenregelingen: werknemersbijdragen van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2014.
- IAS 27 Individuele jaarrekeningen van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2014.
- IAS 28 Investeringsinstellingen in geassocieerde deelnemingen van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2014.

IAS 36 : wijzigingen inzake te verschaffen informatie: recupereerbare bedragen voor niet-financiële activa van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2014

IAS 39 : wijzigingen inzake de vernieuwing van afgeleide financiële instrumenten en voortzetting van de afdekkingsboekhouding van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2014.

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

Bijlage 3 : GESEGMENTEERDE INFORMATIE (GECONSOLIDEERD)

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

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

Qua geografische spreiding bevinden de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium zich hoofdzakelijk in Brussel.

De kolommen «niet toegewezen» bevatten de bedragen die niet aan één van deze drie categorieën kunnen worden toegekend, bijvoorbeeld:

- rubriek XII bevat voornamelijk de interne personeels- en kantoorkosten;
- de rubrieken XXI, XXII en XXIII die betrekking hebben op de kredieten en de financiële producten die niet specifiek aan een gebouw kunnen worden toegewezen.

RESULTATENREKENING PER TYPE

	Geconsolideerd totaal	
	2013	2012
I. Huurinkomsten (+)	19 353 320	16 814 467
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-252 403	-312 211
NETTO HUURRESULTAAT (= I +II +III)	19 100 917	16 502 255
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	90 977	116 604
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen (+)	662 528	404 700
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder (-)	-2 021 064	-1 628 894
VIII. Andere inkomsten en uitgaven in verband met de huur (+/-)	-778	1 346
VAST GOEDRESULTAAT (= I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII)	17 832 578	15 396 011
IX. Technische kosten (-)	-1 110 397	-1 157 926
X. Commerciële kosten (-)	-539 042	-482 542
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen (-)	-255 581	-156 258
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-2 557 758	-1 997 825
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-25 566	
VASTGOEDKOSTEN (=IX+X+XI+XII+XIII)	-4 488 344	-3 794 551
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII)	13 344 234	11 601 461
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-682 319	-648 065
XV. Andere operationele inkomsten en kosten (+/-)	-263 587	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV)	12 398 328	10 953 396
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 517 584	2 835 426
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	12 387 402	3 856 947
OPERATIONEEL RESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX)	27 303 314	17 645 768
XX. Financiële opbrengsten (+)	101 768	114 348
XXI. Netto interestkosten (-)	-4 035 036	-2 935 804
XXII. Andere financiële kosten (-)	-69 590	-50 747
XXIII. Variaties reële waarde financiële activa en passiva (+/-)	1 501 542	-3 124 636
FINANCIEEL RESULTAAT (XX+XXI+XXII+XXIII)	-2 501 317	-5 996 839
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII)	24 801 997	11 648 929
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	105 340	-16 944
BELASTINGEN (XXIV+XXV)	105 340	-16 944
NETTO RESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII +XXIV +XXV)	24 907 336	11 631 985

	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop		Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000		Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000		Niet toegewezen	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	13 213 019	13 887 165	5 765 258	2 629 688	375 043	297 614		
	-92 086	-208 693	-50 975	20 753	2 438	-9 711	-111 780	-114 560
	13 120 933	13 678 471	5 714 283	2 650 441	377 481	287 903	-111 780	-114 560
	82 265	99 092	8 535	17 562	177	-50		
	171 886	183 513	444 616	211 546	46 026	9 640		
	-1 345 023	-1 330 199	-618 156	-245 445	-57 885	-53 251		
	-778	1 346						
	12 029 282	12 632 224	5 549 277	2 634 105	365 799	244 242	-111 780	-114 560
	-1 096 278	-973 208	-100 767	-40 690	-29 719	-12 283	116 367	-131 745
	-523 548	-417 032	-31 988	-7 901	-16 525	-4 617	33 020	-52 992
	-257 684	-49 973	273	-6 650	-1 436	-1 011	3 266	-98 624
	-81 437	-57 269	-42 022				-2 434 299	-1 940 556
							-25 566	
	-1 958 946	-1 497 482	-174 504	-55 241	-47 681	-17 910	-2 307 213	-2 223 917
	10 070 336	11 134 742	5 374 773	2 578 864	318 118	226 332	-2 418 993	-2 338 477
							-682 319	-648 065
							-263 587	
	10 070 336	11 134 742	5 374 773	2 578 864	318 118	226 332	-3 364 899	-2 986 542
	2 593 996	2 733 769				118 742	-76 413	-17 085
	11 905 487	3 582 572	333 193	264 501	148 721	9 873		
	24 569 820	17 451 083	5 707 967	2 843 365	466 839	354 947	-3 441 312	-3 003 628
					90 766	94 468	11 001	19 880
							-4 035 036	-2 935 804
							-69 590	-50 747
							1 501 542	-3 124 636
					90 766	94 468	-2 592 083	-6 091 307
	24 569 820	17 451 083	5 707 967	2 843 365	557 606	449 415	-6 033 395	-9 094 935
							105 340	-16 944
							105 340	-16 944
	24 569 820	17 451 083	5 707 967	2 843 365	557 606	449 415	-5 928 056	-9 111 879

risico-factoren

historiek

beheersverslag

HIB op de beurs

vastgoedverslag

financiële staten

permanent document

RESULTATENREKENING PER GEWEST

	Resultatenrekening per gewest	
	2013	2012
I. Huurinkomsten (+)	19 353 320	16 814 467
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-252 403	-312 211
NETTO HUURRESULTAAT (= I +II +III)	19 100 917	16 502 255
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	90 977	116 604
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen (+)	662 528	404 700
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder (-)	-2 021 064	-1 628 894
VIII. Andere inkomsten en uitgaven in verband met de huur (+/-)	-778	1 346
VAST GOEDRESULTAAT (= I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII)	17 832 578	15 396 011
IX. Technische kosten (-)	-1 110 397	-1 157 926
X. Commerciële kosten (-)	-539 042	-482 542
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen (-)	-255 581	-156 258
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-2 557 758	-1 997 825
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-25 566	
VASTGOEDKOSTEN (=IX+X+XI+XII+XIII)	-4 488 344	-3 794 551
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII)	13 344 234	11 601 461
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-682 319	-648 065
XV. Andere operationele inkomsten en kosten (+/-)	-263 587	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV)	12 398 328	10 953 396
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 517 584	2 835 426
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	12 387 402	3 856 947
OPERATIONEEL RESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX)	27 303 314	17 645 768
XX. Financiële opbrengsten (+)	101 768	114 348
XXI. Netto interestkosten (-)	-4 035 036	-2 935 804
XXII. Andere financiële kosten (-)	-69 590	-50 747
XXIII. Variaties reële waarde financiële activa en passiva (+/-)	1 501 542	-3 124 636
FINANCIEEL RESULTAAT (XX+XXI+XXII+XXIII)	-2 501 317	-5 996 839
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII +XXIV +XXV)	24 801 997	11 648 929
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	105 340	-16 944
BELASTINGEN (XXIV+XXV)	105 340	-16 944
NETTO RESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII +XXIV +XXV)	24 907 336	11 631 985

	Brussels gewest		Vlaams gewest		Waals gewest		Niet toegewezen	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	12 035 606	11 932 467	2 122 119	2 186 235	5 195 594	2 695 765		
	-112 637	-120 193	-12 013	-16 056	-15 973	-61 403	-111 780	-114 560
	11 922 969	11 812 274	2 110 107	2 170 179	5 179 622	2 634 362	-111 780	-114 560
	65 745	89 280	2 195	20 598	23 036	6 726		
	261 312	265 537	59 131	32 421	342 085	106 741		
	-1 276 071	-1 149 851	-165 919	-160 791	-579 074	-318 252		
	-797	1 282			19	65		
	10 973 157	11 018 523	2 005 514	2 062 407	4 965 688	2 429 642	-111 780	-114 560
	-1 012 033	-908 190	-36 770	-46 241	-177 961	-71 750	116 367	-131 745
	-389 467	-325 746	-63 595	-33 368	-119 000	-70 436	33 020	-52 992
	-216 825	-56 961	-12 456	11 543	-29 565	-12 216	3 266	-98 624
	-76 603	-96 446	-6 280		-40 576		-2 434 299	-1 901 379
							-25 566	
	-1 694 929	-1 387 343	-119 100	-68 066	-367 103	-154 401	-2 307 213	-2 184 740
	9 278 229	9 631 179	1 886 414	1 994 341	4 598 585	2 275 241	-2 418 993	-2 299 300
							-682 319	-648 065
							-263 587	
	9 278 229	9 631 179	1 886 414	1 994 341	4 598 585	2 275 241	-3 364 899	-2 947 365
	2 364 696	2 165 113		622 334	229 301	65 064	-76 413	-17 085
	9 963 257	3 033 653	1 747 283	274 732	676 861	548 561		
	21 606 182	14 829 945	3 633 697	2 891 408	5 504 747	2 888 866	-3 441 312	-2 964 451
	90 766	94 468					11 001	19 880
							-4 035 036	-2 935 804
							-69 590	-50 747
	90 766	94 468					1 501 542	-3 124 636
							-2 592 083	-6 091 307
	21 696 948	14 924 414	3 633 697	2 891 408	5 504 747	2 888 866	-6 033 395	-9 055 758
							105 340	-16 944
							105 340	-16 944
	21 696 948	14 924 414	3 633 697	2 891 408	5 504 747	2 888 866	-5 928 056	-9 072 702

risico-factoren

historiek

beheersverslag

HIB op de beurs

vastgoedverslag

financiële staten

permanent document

BALANS PER TYPE

	Geconsolideerd totaal		Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	
	2013	2012	2013	2012
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	290 438 658	241 835 640	207 485 883	199 793 899
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	16 315 294	882 568	16 315 294	882 568
Activa bestemd voor verkoop	9 402 061	17 349 556	9 402 061	17 349 556
Vorderingen financiële leasing	1 076 752	1 182 131		
Andere activa	7 867 078	9 142 956		
TOTAAL ACTIVA	325 099 843	270 392 851	233 203 237	218 026 023
Percentage per sector	100,00%	100,00%	71,73%	80,63%
Eigen vermogen	195 025 808	178 721 397		
Passiva	130 074 035	91 671 455		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	325 099 843	270 392 851		

ANDERE INFORMATIE PER TYPE

	Geconsolideerd totaal		Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	
	2013	2012	2013	2012
Vastgoedbeleggingen				
Investerings	796 094	664 629	663 986	658 788
Andere materiële vaste activa				
Investerings	310 325	275 879		
Afschrijvingen	-187 422	-113 904		
Immateriële vaste activa				
Investerings	43 778	30 250		
Afschrijvingen	-27 729	-24 442		

BALANS PER GEWEST

	Geconsolideerd totaal		Brussels gewest	
	2013	2012	2013	2012
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	290 438 658	241 835 640	185 206 341	174 027 927
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	16 315 294	882 568	16 315 294	882 568
Activa bestemd voor verkoop	9 402 061	17 349 556	5 239 111	12 351 111
Vorderingen financiële leasing	1 076 752	1 182 131	1 076 752	1 182 131
Andere activa	7 867 078	9 142 956		
TOTAAL ACTIVA	325 099 843	270 392 851	207 837 498	188 443 737
Percentage per sector	100,00%	100,00%	63,93%	69,69%
Eigen vermogen	195 025 808	178 721 397		
Passiva	130 074 035	91 671 455		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	325 099 843	270 392 851		

	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000		Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000		Niet toegewezen	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	77 489 785	41 097 317	5 462 990	944 424		
			1 076 752	1 182 131	7 867 078	9 142 956
	77 489 785	41 097 317	6 539 742	2 126 555	7 867 078	9 142 956
	23,84%	15,20%	2,01%	0,79%	2,42%	3,38%

					195 025 808	178 721 397
					130 074 035	91 671 455
					325 099 843	270 392 851

	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000		Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000		Niet toegewezen	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	114 275	11 083	17 833			
					310 325	275 879
					-187 422	-113 904
					43 778	30 250
					-27 729	-24 442

	Vlaams gewest		Waals gewest		Niet toegewezen	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	36 503 880	34 605 654	68 728 436	33 202 060		
	1 452 727	1 570 000	2 710 222	3 428 444		
	37 956 607	36 175 654	71 438 658	36 630 504	7 867 078	9 142 956
	11,68%	13,38%	21,97%	13,55%	2,42%	3,38%

					195 025 808	178 721 397
					130 074 035	91 671 455
					325 099 843	270 392 851

Bijlage 4 : HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

	31/12/13	31/12/12
I. Huurinkomsten (+)		
A. Huur	19 296 421	16 707 803
B. Gegarandeerde inkomsten	24 660	0
C. Huurkortingen	-49 539	-55 544
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	81 779	162 207
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)		
A. Te betalen huur op gehuurde activa	-101 579	-114 560
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-275 557	-274 708
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	124 733	77 057
NETTO HUURRESULTAAT (= I + II + III)	19 100 917	16 502 255

De huurinkomsten nemen aanzienlijk toe onder de positieve invloed van de acquisitie begin 2013 van de gebouwen van het vastgoedcertificaat "Louvain-la-Neuve 1976" en dit, niettegenstaande de daling van de huren ingevolge de verkopen gerealiseerd in de loop van het jaar.

Bijlage 5 : VASTGOEDRESULTAAT

	31/12/13	31/12/12
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)		
A. Huurschade	90 977	116 604
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)		
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	50 435	42 863
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	612 093	361 837
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)		
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2 021 064	-1 628 894
VIII. Andere inkomsten en uitgaven in verband met de huur (+/-)	-778	1 346
TOTAAL	-1 268 338	-1 106 244
VASTGOEDRESULTAAT (= I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)	17 832 578	15 396 011

De doorfacturatie van de huurkosten heeft voornamelijk betrekking op de verzekeringspremies in verband met het afstand van verhaal dat is opgenomen in de meeste brandpolissen voor gebouwen evenals bepaalde kosten in verband met de levering van telefoonlijnen.

In de residentiële sector is de onroerende voorheffing voor rekening van de verhuurder voor alle huurovereenkomsten in verband met een hoofdverblijfplaats. De doorrekening van de onroerende voorheffing en taksen heeft dus voornamelijk betrekking op handelspanden of kantoren.

Bijlage 6 : TECHNISCHE KOSTEN

	31/12/13	31/12/12
IX. Technische kosten (-)		
A. Recurrente technische kosten		
1. Herstellingen	-1 104 364	-873 485
3. Verzekeringspremies	-105 509	-103 571
B. Niet recurrente technische kosten		
1. Grote herstellingen (bedrijven, architecten, studie bureaus, enz.)	72 156	-218 951
2. Schadegevallen	27 321	38 081
TOTAAL	-1 110 397	-1 157 926

In het kader van het jaarlijkse voorlopige budget bepaalt Home Invest Belgium een specifiek beleid voor het onderhoud en de renovatie van elk van zijn gebouwen zodat deze zo goed mogelijk zouden overeenstemmen met de vereisten van de huurmarkt. De technische kosten doen zich het meest voor bij vertrek van huurders.

Bijlage 7 : COMMERCIEËLE KOSTEN

	31/12/13	31/12/12
X. Commerciële kosten (-)		
A. Makelaarscommissies en experts	-315 364	-314 983
C. Erelonen advocaten, juridische kosten	-223 678	-167 559
TOTAAL	-539 042	-482 542

Home Invest Belgium doet meestal beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars om de verhandeling van de gebouwen uit de portefeuille zo goed mogelijk af te handelen. In het kader van een denkproces rond de insourcing van basisactiviteiten in de loop van 2013, is de vennootschap overgegaan tot de aanwerving van een medewerker gelast met de commercialisatie van de activa beschikbaar voor verhuur.

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

	31/12/13	31/12/12
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-255 581	-156 258
XII. Beheerkosten vastgoed (-)		
A. Externe beheervergoedingen	-135 263	-64 236
B. Interne beheerkosten van de gebouwen	-2 422 495	-1 933 589
XIII. Andere vastgoedkosten	-25 566	0
TOTAAL	-2 838 905	-2 154 083
VASTGOEDKOSTEN (= IX + X + XI + XII + XIII)	-4 488 344	-3 794 551
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII)	13 344 234	11 601 461

De interne lasten voor het beheer van gebouwen omvatten voornamelijk de personeelskosten tijdens het boekjaar.

Bijlage 9 : ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

	31/12/13	31/12/12
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-682 319	-648 065
XV. Andere operationele inkomsten en kosten (+/-)	-263 587	0
TOTAAL	-945 906	-648 065
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV)	12 398 328	10 953 396

De algemene kosten hebben voornamelijk betrekking op de kosten in verband met publicaties, waarderingen van de portfolio, technische expertises en abonnementstaksen.

De andere kosten stemmen overeen, enerzijds, met een schadevergoeding van 48 534€ betaald in het kader van een arbitrage dossier (Arbitrage over de commercialisatie van het gebouw Lambertmont dat het voorwerp was van een inbreng in 2008) en, anderzijds, met boekhoudkundige regularisaties uitgevoerd bij de integratie van het technisch en boekhoudkundig beheer van gebouwen.

Bijlage 10 : RESULTAAT VERKOOPVASTGOEDBELEGGINGEN – VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

	31/12/13	31/12/12
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)		
A. Netto verkopen van gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten)	10 305 547	12 462 547
B. Boekwaarde van de verkochte gebouwen	-7 787 963	-9 627 122
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	16 081 696	7 444 387
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-557 643	-2 016 741
C. Positieve variaties van geschatte mutatiekosten en -rechten interveniërend bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	42 979	107 234
D. Negatieve variaties van geschatte mutatiekosten en -rechten interveniërend bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-3 179 631	-1 677 933
TOTAAL	14 904 985	6 692 372
OPERATIONEEL RESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX)	27 303 314	17 645 768

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen komt voort van de verkoop van appartementen. Het volledige detail van de verkopen en de gerealiseerde meerwaarden is opgenomen in hoofdstuk IV Beheersverslag.

Ter herinnering, het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen wordt geboekt als het verschil tussen de verkoopprijs min de kosten verbonden aan het afsluiten van die verkopen (rubriek XVI.A.) en de laatste reële waarde van het desbetreffende pand (rubriek XVI.B.).

Conform artikel 27 §1 - 1° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en bijlage C, zijn de meerwaarden gerealiseerd op vastgoed tijdens het boekjaar uitkeerbaar, berekend in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven.

Op 31/12/2013, bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus € 2 844 237 (t.o.v. de acquisitiewaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde t.o.v. de laatste reële waarde € 2 517 584 bedroeg.

Volgens het rapport van de vastgoedexpert houdt de reële waarde van residentieel vastgoed partieel rekening met een mogelijke meerwaarde in geval van verkoop per appartement. De verkoop per appartement laat toe de bekomen prijs te maximaliseren in geval van verkoop van de betrokken vastgoedbelegging. De Raad van bestuur is van mening dat deze waardering de toestand van de vennootschap op getrouwe wijze weergeeft.

Bijlage 11 : FINANCIËLE OPBRENGSTEN

	31/12/13	31/12/12
XX. Financiële opbrengsten (+)		
A. Geïnde interesten en dividenden	11 001	19 880
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	90 766	94 468
TOTAAL	101 768	114 348

De geïnde interesten en dividenden zijn uitsluitend afkomstig van de deposito's op korte termijn van het surplus aan liquiditeiten. De vergoedingen financiële leasing betreffen de leasings beschreven in Bijlage 19.

Bijlage 12 : INTERESTKOSTEN

	31/12/13	31/12/12
XXI. Netto interestkosten(-)		
A. Nominale interestlasten op leningen	-1 796 250	-1 120 296
C. Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten		
1. Toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS wordt toegepast	-2 238 786	-1 815 507
TOTAAL	-4 035 036	-2 935 804

De kosten van indekkingsinstrumenten betreffen het verschil tussen de vaste interest betaald voor de voorheen aangekochte IRS-en en de geldende variabele interestvoeten gedurende het boekjaar. De variabele rentevoeten zijn gebaseerd op de interbancaire tarieven tussen de Euribor op 7 dagen en de Euribor op 1 jaar vermeerderd met de marge. Voor meer details inzake de structuur van de financiële schulden verwijzen we naar Bijlage 24.

Bijlage 13 : ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

	31/12/13	31/12/12
XXII. Andere financiële kosten (-)		
A. Bankkosten en andere commissies	-64 994	-50 747
D. Andere	-4 596	0
XXIII. Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (+/-)		
A. Toegelaten indekkingsinstrumenten		
1. Toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS wordt toegepast	1 501 542	-3 124 636
TOTAAL	1 436 548	-3 175 383
FINANCIEEL RESULTAAT (XX+XXI+XXII+XXIII)	-2 501 317	-5 996 839
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII)	24 801 997	11 648 929

De variatie van de reële waarde van de financiële activa betreft de indekkingsinstrumenten die als inefficiënt worden beschouwd ingevolge de toepassing van IAS 39, en dus geboekt worden in de resultatenrekening. Deze variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten is puur latent, wat enkel geldt in de hypothese dat de vastgoedbevak of de banken niet overgaan tot een vervroegde vereffening van deze producten. Bij gelijkblijvende markttarieven zal deze minwaarde progressief betaald worden, elk jaar, tot aan de vervaldag van het product. Bij afsluiting van het boekjaar zou de theoretische vereffening van deze financiële instrumenten € 4 471 529 gekost hebben (zie bijlage 24 hierna).

Deze louter latente kost wordt geannuleerd in de berekening van het uitkeerbaar resultaat.

Bijlage 14 : BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	31/12/13	31/12/12
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	105 340	-16 944
BELASTINGEN (XXIV+XXV)	105 340	-16 944
NETTO RESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII +XXIV +XXV)	24 907 336	11 631 985

De vastgoedbevaks genieten van een bijzonder fiscaal statuut. Enkel de voordelen in natura, de abnormale en goedgunstige voordelen alsook bepaalde specifieke kosten, zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting. De dochterondernemingen genieten niet van dit bijzonder fiscaal statuut. Er dient opgemerkt te worden dat in 2013 een regularisatie van Exit taks betreffende een opgeslorpte dochteronderneming een uitzonderlijke inkomst heeft gegenereerd. Het bedrag aan belasting zonder deze uitzonderlijke inkomst bedraagt € 29 862.

Bijlage 15 : IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	31/12/13	31/12/12
Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar	5 808	7 623
1. Brutobedrag	30 250	30 250
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-24 442	-22 627
Investerings (-)	13 528	0
Afschrijvingen (-)	-3 287	-1 815
Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar	16 049	5 808
1. Brutobedrag	43 778	30 250
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-27 729	-24 442

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

Bijlage 16 : VASTGOEDBELEGGINGEN

	31/12/13	31/12/12
Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	242 718 209	256 558 091
Projectontwikkelingen		
Investerings – projectontwikkelingen	16 317 716	1 122 412
Overige intrekkingen	0	-30 000
Opgeleverde projectontwikkelingen (-)	-884 990	-18 314 764
Vastgoedbeleggingen		
Voltooide gebouwen in aanbouw (-)	884 990	18 314 764
Acquisities van gebouwen	34 375 000	0
Latere gekapitaliseerde uitgaven	796 094	664 629
Winst (verlies) ingevolge aanpassingen van de reële waarde	12 387 402	3 856 947
Verkopen (-)		-9 627 122
Transfer naar activa bestemd voor de verkoop (-)	159 532	-9 826 748
Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	306 753 952	242 718 209

De bovenstaande tabel toont de bewegingen van de beleggingsgebouwen tijdens het jaar in kwestie. De bepaling van de reële waarde gebeurt conform bijlage 2 Voornaamste boekhoudmethodes - vastgoedbeleggingen. Het saldo van elke rubriek bij de afsluiting van het boekjaar is het volgende:

	31/12/13	31/12/12
Vastgoedbeleggingen	290 438 658	241 835 640
Projectontwikkelingen	16 315 294	882 568
Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	306 753 952	242 718 208

De projectontwikkelingen op afsluitdatum van het boekjaar 2013 worden gedetailleerd beschreven in het Beheersverslag en in het Vastgoedverslag. Een enkele projectontwikkeling werd opgeleverd in de loop van 2013, nl. het gebouw et Belliard 21.

De raad van bestuur selecteerde meerdere eigendommen voor verkoop in het kader van het arbitrage beleid; ze worden verrekend in de activa die aangehouden worden met het oog op de verkoop.

IFRS 13 is van toepassing op IFRS normen die waarderingen aan reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IAS 40 Vastgoedbeleggingen, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Zoals opgenomen in de tabel hierboven, bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2013 € 306 753 952; al deze reële waarden zijn van niveau 3. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 3, heeft ze geen opvolgingsbeleid ontwikkeld voor de transfers tussen hiërarchische niveaus.

De waarderingen gebeuren op basis van 3 methodes:

- de kapitalisatie van geschatte huurwaarden
- de waardering per eenheid
- de DCF methode door gebruik te maken van de huurinkomsten en actualisatievoet.

De waarderingen houden rekening met de huurstaat, de kosten en taksen die dienen gedragen te worden door de verhuurder en de eventueel uit te voeren werken. De waarderingen worden ook bevestigd door transacties gerealiseerd in de markt, en dit rekening houdend met de waarden per m².

Vergelijking tussen de boekjaren 2012 en 2013:

Vastgoedbeleggingen op 31/12/2012	242 718 209
Acquisities en investeringen	51 648 341
Winst ingevolge reële waarde-aanpassingen	12 387 402
Vastgoedbeleggingen op 31/12/2013	306 753 952

Zoals hiervoor vermeld zijn al deze reële waarden van niveau 3 en was er geen enkele transfer naar of van niveau 3.

	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop	Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000	Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000
- huren per m ² per jaar	Gewogen gemiddelde van € 113m ² (vork tussen: € 21m ² en € 217m ²)	Gewogen gemiddelde van € 145m ² (vork tussen: € 105m ² en € 348m ²)	Gewogen gemiddelde van € 91m ² (vork tussen: € 47m ² en € 170m ²)
- geschatte huurwaarde per m ² per jaar	Gewogen gemiddelde van € 114m ² (vork tussen: € 46m ² en € 168m ²)	Gewogen gemiddelde van € 131m ² (vork tussen: € 99m ² en € 275m ²)	Gewogen gemiddelde van € 92m ² (vork tussen: € 65m ² en € 200m ²)
- kapitalisatievoet	Gewogen gemiddelde van 5,27% (vork tussen 3,70% en 7,35%)	Gewogen gemiddelde van 6,68% (vork tussen 5,75% en 7,65%)	Gewogen gemiddelde van 7,50% (vork tussen 4,70% en 10,50%)

Sensitiviteitsanalyse voor de reële waarden van niveau 3:

Een daling of een stijging van de geschatte huurwaarde en/of de bekomen huren zal potentieel een impact, naar beneden of naar boven, van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben.

Een daling of een stijging van de actualisatievoet en/of de kapitalisatievoet zal potentieel een impact, naar boven of naar beneden, van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben. Deze tarieven zijn bepaald door de voorwaarden op de financiële markten.

Evaluatieproces gebruikt voor de reële waarden van niveau 3:

De waarderingen van vastgoedbeleggingen worden viermaal per jaar uitgevoerd door een onafhankelijk en gekwalificeerd vastgoedexpert. Deze rapporten worden opgemaakt op basis van informatie gecommuniceerd door de vennootschap, inzake de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, de huren, de uit te voeren werken,... Deze informatie wordt uit de database van het informaticasysteem van de vennootschap gehaald en maakt deel uit van de administratieve organisatie en de interne controle van de vennootschap.

De vastgoedexpert gebruikt marktparameters (actualisatievoet,...) die gebaseerd zijn op zijn oordeel en zijn professionele ervaring. De informatie gecommuniceerd aan de vastgoedexpert, de parameters en de waarderingsmodellen gebruikt door de vastgoedexpert worden gecontroleerd door het Uitvoerend management en door het Auditcomité.

Bijlage 17 : PROJECTONTWIKKELINGEN

Ter herinnering, de projectontwikkelingen zijn opgenomen onder de vastgoedbeleggingen in Bijlage 16.

Bijlage 18 : OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	31/12/13	31/12/12
Andere vaste activa, saldo begin periode	102 865	200 744
1. Brutobedrag	275 879	249 599
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-113 904	-48 856
Investerings	34 446	26 279
Afschrijvingen (-)	-73 519	-65 048
Andere vaste activa, saldo einde periode	122 902	161 975
1. Brutobedrag	310 325	275 879
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-187 422	-113 904

De overige materiële vaste activa hebben uitsluitend betrekking op vaste werkingsactiva die de kantoorinrichting, het bureau- en de informatica omvatten.

Bijlage 19 : VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

	31/12/13	31/12/12
Vorderingen op meer dan 5 jaar	391 187	446 887
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	573 328	629 865
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	112 237	105 379
TOTAAL	1 076 752	1 182 131

De vorderingen financiële leasing betreffen de gebouwen Belgradostraat in Vorst en Residentie Lemaire in Molenbeek en zijn opgenomen in de balans onder 2 verschillende rubrieken voor hun deel lange termijn en voor hun deel korte termijn.

Beknopte beschrijving van deze contracten:

- Belgradostraat: erfpachtovereenkomst (sept. 1999 - augustus 2026);
verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing;

- waardering op 31/12/2013:
 - korte en lange termijnvorderingen: € 691 294,61
 - koopoptie: € 285 333,33 (reële waarde)
- Residentie Lemaire: onroerende leasing (dec. 2003-nov. 2018);
waardering op 31/12/2013:
 - korte en lange termijnvorderingen: € 385 457,49
 - koopoptie: € 101 333,33 (reële waarde)

Bijlage 20 : VERKOCHTE ACTIVA

	31/12/13	31/12/12
Netto verkoopprijs (excl. kosten)	10 305 547	12 462 547
Laatste reële waarde	-7 787 963	-9 627 122
Gerealiseerde meerwaarde	2 517 584	2 835 426
Uitkeerbare gerealiseerde meerwaarde	2 844 237	2 698 320

Bijlage 21 : HANDELS-, BELASING- EN ANDERE VORDERINGEN

	31/12/13	31/12/12
Huurders	763 390	847 147
Andere	0	1 592 814
Gerealiseerde verkopen	2 436 083	2 340 000
TOTAAL	3 199 473	4 779 961

De handelsvorderingen omvatten de huren nog te ontvangen van de huurders. Deze huren dienen vooraf betaald te worden. Anderzijds, ingevolge de ondertekening van verschillende verkoopcompromissen eind 2013, beschikt Home Invest Belgium op 31/12/2013 over een vordering van € 2 436 083 die betaald zal worden begin 2014, bij het verlijden van de notariële akten. In 2012 betreffen de andere vorderingen voornamelijk een voorschot van € 1.500.000 betaald in het kader van de acquisitie van de vastgoedportefeuille in Louvain-la-Neuve.

	31/12/13	31/12/12
Belastingen en voorheffingen terug te ontvangen	7 487	6 843
Voorgesloten werkingskapitaal	289 483	1 299 984
TOTAAL	296 970	1 306 827

Het voorgesloten werkingskapitaal is dit ter beschikking gesteld van de beheerders en syndici om hen toe te laten het financieel beheer van de algemene kosten van de vastgoedbeleggingen waar te nemen. Ze dalen aanzienlijk over het boekjaar 2013 ingevolge de integratie van deze activiteit.

Bijlage 22 : KAS EN KASEQUIVALENTEN

	31/12/13	31/12/12
Kas en kasequivalenten	9 366	6
Saldo bankrekeningen	3 873 373	2 634 182
TOTAAL	3 882 740	2 634 188

Bijlage 23 : OVERLOPENDE REKENINGEN

	31/12/13	31/12/12
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	10 408	11 051
Voorafbetaalde vastgoedkosten	10 813	58 854
Andere	251 712	132 776
TOTAAL ACTIEF	272 933	202 681
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	372 805	354 738
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	436 090	302 305
TOTAAL PASSIEF	808 895	657 043

Bijlage 24 : FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

	31/12/13	31/12/12
Andere financiële activa	76 012	51 517
TOTAAL	76 012	51 517

De cijfers opgenomen in de tabel hierna betreffen enkel de schulden tegenover kredietinstellingen (en dit voor het opgenomen bedrag):

	31/12/13	31/12/12
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	46 750 000	15 700 000
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	50 000 000	39 550 000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	25 000 000	25 000 000
TOTAAL	121 750 000	80 250 000

De financiële schulden worden geboekt aan hun geamortiseerde kost, wat overeenstemt met de reële waarde. De onderstaande tabel bevat de kredietlijnen geopend bij elke bankier (afgesloten en opgenomen bedragen), de gemiddelde looptijd en de lijnen die werden aangegaan en die in 2014 vervallen.

Bank	Bedrag kredietlijnen (€)	Opnames (€)	Gemiddelde duur	Lijnen die vervallen in 2014 (€)
BELFIUS	45 750 000	45 750 000	3 jaar en 3 maanden	20 750 000
BNP	41 530 000	39 000 000	3 jaar	16 530 000
ING	12 000 000	12 000 000	1 jaar	12 000 000
LBLUX	15 000 000	15 000 000	3 jaar en 11 maanden	0
DEGROOF	10 000 000	10 000 000	4 jaar en 4 maanden	0
TOTAAL	124 280 000	121 750 000	3 jaar en 1 maand	49 280 000

De schuldgraad op 31/12/2013 bedraagt 38,39% in vergelijking met 30,97% op 31/12/2012.

De producten voor het indekken van de rentevoeten zijn exclusief van het type IRS (Interest Rate Swap), ze vormen contracten voor het omzetten van variabele in vaste rentevoeten. Op 31 december 2013 bedroeg het totale bedrag van de IRS-dekkingen € 111 750 000, zoals opgenomen in de tabel hieronder:

Bank	Bedrag van de actieve indekkingsinstrumenten (€)	Gemiddelde looptijd	Indekkingen die vervallen in 2014 (€)
BELFIUS	46 750 000	2 jaar en 9 maanden	26 750 000
BNP	25 000 000	4 jaar en 5 maanden	0
ING	40 000 000	5 jaar en 8 maanden	0
TOTAAL	111 750 000	4 jaar en 2 maanden	26 750 000

Het voorzichtigte indekkingsbeleid van Home Invest Belgium maakte het mogelijk om een gemiddelde intrestvoet van 3,52% te bewerkstelligen voor het boekjaar, bankmarge en kost van de dekkingen inbegrepen, in vergelijking met 3,53% en 3,88% voor de voorgaande boekjaren (Het gemiddelde tarief exclusief indekkingen bedraagt 1,57%).

Rekening houdend met de voorzichtigte financiële structurering van de schuld, in combinatie met de zeer lage schuldenlast, heeft Home Investment Belgium een beperkt risico wat betreft de schommelingen in de intrestvoeten op de markt.

Boekhoudkundige verwerking:

Conform IAS 39 wordt op 31 december 2013 wordt de negatieve reële waarde van de financiële instrumenten verrekend bij het passief onder rubriek I.C. «Overige niet-courante financiële passiva» voor een totaal van € - 4 471 529. De tegenpost wordt geboekt conform het volgende schema:

Reële waarde van de financiële instrumenten op 31/12/2013	Bij het eigen vermogen onder de rubriek «d. Reserve van het saldo van de schommelingen in de reële waarde van de toegestane indekkingsinstrumenten waarop de indekkingsboekhouding zoals aangegeven in IFRS wordt toegepast (+/-)»	Op de winst- en verliesrekening onder rubriek XXIII. «Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (+/-)»	Bij het eigen vermogen onder de rubriek «n. Overgedragen resultaat van de vorige boekjaren (+/-)»
Efficiënte instrumenten	-505 497		
Niet-efficiënte instrumenten (schommeling 2013)		2 369 372	
Niet-efficiënte instrumenten bij de vorige afsluiting (1)			-5 301 872
3 IRS efficiënt verklaard in 2011 en:			
- in 2012 en 2013 geherklasseerd als inefficiënt		-782 079	
- te herklasseren in 2014 als niet-efficiënt	-165 701		
- schommeling 2013 (2)		-85 751	
TOTAAL	-671 198	1 501 542	-5 301 872
ALGEMEEN TOTAAL	-4 471 529		

- (1) De wijzigingen in de reële waarde van de vorige boekjaren geboekt op de resultatenrekening werden ondertussen toegewezen aan het Overgedragen resultaat van de vorige boekjaren.
- (2) De desbetreffende 3 IRS werden inefficiënt verklaard, de schommeling in de reële waarde over het boekjaar 2013 staat integraal opgenomen in de resultatenrekening.

De kredietlijnen zijn opgenomen in de post Langlopende en kortlopende financiële schulden.

IFRS 13 is van toepassing op IFRS normen die waarderingen aan reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IAS 39, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Met betrekking tot de financiële instrumenten, zijn al deze reële waarden van niveau 2. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 2 heeft zij geen opvolgingsbeleid ontwikkeld voor de transfers tussen hiërarchische niveaus.

De waardering wordt door de banken bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows.

Bijlage **25** :
HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

	31/12/13	31/12/12
HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		
Leveranciers	1 066 295	1 470 048
Huurders	795 708	482 924
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	428 187	533 621
TOTAAL	2 290 190	2 486 593
ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		
Dividenden	47 327	34 981
Andere	73 407	519 525
TOTAAL	120 734	554 506

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

Bijlage 26 : KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES

Evolutie van het onderschreven kapitaal:

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal uitgegeven / bestaande aandelen
4/07/1980	1 250 000 BEF	Oprichting van de NV Philadelphia	BEF 1 000	1 250
1983	6 000 000 BEF	Kapitaalverhoging	BEF 1 000	6 000
13/04/1999	-	Nieuwe kapitaalverdeling (door splitsing)	-	26 115
1/06/1999	1 373 650 000 BEF	Inbreng in natura van gebouwen en...	-	-
1/06/1999	10 931 BEF	...Kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	BEF 1 411,89	972 919
1/06/1999	1 500 000 BEF	Fusie door opslorping van de NV Socinvest	-	97 078
1/06/1999	-71 632 706 BEF	Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen	-	-
Totaal op 01/06/1999	€ 32 493 343,44			1 103 362
09/04/2001	€ 62 000,00	Fusie door opslorping van de NV Mons Real Estate	€ 32,00	35 304
Totaal op 31/05/2001	€ 32 555 343,44			1 138 666
31/05/2002	€ 151 743,90	Fusie door opslorping van de NV Les Résidences du Quartier Européen	€ 34,78	4 471
Totaal op 31/05/2002 op 31/05/2003	€ 32 707 087,34			1 143 137
15/12/2003	€ 5 118 338,36	Inbreng in natura door de NV AXA Belgium	€ 44,13	178 890
15/12/2003	€ 4 116 712,93	Inbreng in natura door de NV TRANSGA	€ 44,13	143 882
15/12/2003	€ 7 861,37	Incorporatie van een gedeelte van de rekening 'Uitgiftepremiës'	-	-
Totaal op 31/05/2004	€ 41 950 000,00			1 465 909
12/05/2005	€ 3 472,00	Fusie door opslorping met de NV 205 Rue Belliard	€ 51,01	3 220
12/05/2005	€ 4 737,66	Fusie door opslorping met de NV Patroonshuis	€ 51,01	3 324
Totaal op 31/12/2005	€ 41 958 209,66			1 472 453
22/05/2006	€ 915 214,47	Fusie door opslorping met de NV Immobilière du Prince d'Orange	€ 50,32	76 000
5/10/2006	€ 9 978 110,03	1ste Kapitaalverhoging	€ 51,00	360 378
13/10/2006	€ 7 171 221,48	2de Kapitaalverhoging	€ 51,00	259 002
Totaal op 31/12/2006	€ 60 022 755,64			2 167 833
24/05/2007	€ 275 043,48	Fusie door opslorping met de NV Immobilière Van Volxem	€ 57,90	5 000
24/05/2007	€ 3 185,77	Fusie door opslorping met de NV Investim	€ 57,90	5 824
Totaal op 31/12/2007	€ 60 300 984,89			2 178 657
23/05/2008	€ 10 062 486,49	Partiële splitsing van de NV VOP	€ 50,00	622 632
23/05/2008	€ 29 000,00	Fusie door opslorping van de NV JBS	€ 50,00	2 088
Totaal op 31/12/2008	€ 70 392 471,38			2 803 377
29/05/2009	€ 1 246 937,97	Fusie door opslorping van de NV Les Erables Invest	€ 49,55	25 165
Totaal op 31/12/2009	€ 71 639 409,35			2 828 542
Totaal op 31/12/2010	€ 71 639 409,35			2 828 542
31/01/2011	€ 122 708,91	Partiële splitsing van de NV Masada	€ 59,72	102 792
23/12/2011	€ 5 584,90	Gemengde splitsing van de NV Urbis	€ 63,32	6 318
23/12/2011	€ 2 633 518,75	Partiële splitsing van de NV VOP	€ 62,91	118 491
Totaal op 31/12/2011	€ 74 401 221,91			3 056 143
Totaal op 31/12/2012	€ 74 401 221,91			3 056 143
Totaal op 31/12/2013	€ 74 401 221,91			3 056 143

Op 31/12/2013, werden 12 912 Home Invest Belgium aandelen aangehouden in autocontrole door Home Invest Development en waren zij geboekt aan € 757 322,67, hetzij € 58,65 per aandeel, of overeenstemmend met hun aanschaffingswaarde.

Bijlage 27 : CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemings- nummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
In 2013				
Home Invest Belgium NV	0420 767 885	België	-	31/12/2013
Home Invest Development NV	0466 151 118	België	100%	31/12/2013
In 2012				
Home Invest Belgium NV	0420 767 885	België	-	31/12/2012
Home Invest Development NV	0466 151 118	België	100%	31/12/2012

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 60 te 1200 Brussel. Op 27 maart 2013 werd de benaming van Home Invest Management gewijzigd in Home Invest Development.

Op 31 december 2013 waren er geen minderheidsbelangen.

Met uitzondering van de remuneratie van de CEO (zie het hoofdstuk «Beheersverslag» - «Corporate Governance verklaring») is er geen enkele transactie met verbonden partijen in de zin van IAS 24.

De 2 vennootschappen Charlent 53 Freehold en Charlent 53 Leasehold zijn niet opgenomen in de consolidatiekring rekening houdend met de bestaande ontbindende voorwaarde; voor meer details over deze operatie, verwijzen wij naar het Beheersverslag.

STATUTAIRE JAARREKENING¹

Statutaire balans (IFRS)

ACTIVA	31/12/2013	31/12/2012
I. Vaste activa	308 169 430	244 012 261
B. Immateriële vaste activa	16 049	5 808
C. Vastgoedbeleggingen	306 753 952	242 718 208
D. Andere materiële vaste activa	122 902	161 975
E. Financiële vaste activa	312 013	49 518
F. Vorderingen financiële leasing	964 515	1 076 752
II. Vlottende activa	19 038 013	27 323 460
A. Activa bestemd voor verkoop	9 402 061	17 349 556
C. Vorderingen financiële leasing	112 237	105 379
D. Handelsvorderingen	3 401 531	4 797 783
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 243 210	2 294 723
F. Kas en kasequivalenten	3 606 043	2 573 339
G. Overlopende rekeningen	272 933	202 681
TOTAAL VAN ACTIVA	327 207 444	271 335 721
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	73 469 670	73 469 670
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98 778	98 778
b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	90 156 936	89 451 446
c. Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-25 730 630	-25 133 105
d. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast (+/-)	-671 198	-1 958 774
m. Andere reserves (+/-)	1 781 255	1 781 255
n. Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (+/-)	12 784 902	11 529 255
D. Netto resultaat van het boekjaar	24 909 192	11 296 078
EIGEN VERMOGEN	195 892 570	179 628 267
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	79 471 529	71 810 647
B. Langlopende financiële schulden	75 000 000	64 550 000
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4 471 529	7 260 647
II. Kortlopende verplichtingen	51 843 344	19 896 808
B. Kortlopende financiële schulden	47 382 687	16 162 666
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2 569 866	2 522 593
E. Andere kortlopende verplichtingen	1 081 897	554 506
F. Overlopende rekeningen	808 895	657 043
VERPLICHTINGEN	131 314 873	91 707 455
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	327 207 444	271 335 721

¹ De statutaire jaarrekening van Home Invest Belgium wordt opgesteld conform IFRS vanaf 1 januari 2005. Deze wordt verkort weergegeven conform artikel 105 van het Wetboek der Vennootschappen. De gedetailleerde statutaire rekeningen maken het voorwerp uit van een deposito bij de Nationale Bank ten gevolge van de gewone algemene vergadering. Ze zijn ook op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Statutaire resultatenrekening (IFRS)

	31/12/2013	31/12/2012
I. Huurinkomsten (+)	19 353 320	16 785 431
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-252 403	-312 211
NETTO HUURRESULTAAT	19 100 917	16 473 220
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	90 977	116 604
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	662 528	404 700
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2 021 064	-1 614 627
VIII. Andere inkomsten en uitgaven in verband met de huur (+/-)	-778	1 346
VASTGOEDRESULTAAT	17 832 578	15 381 243
IX. Technische kosten (-)	-1 110 397	-1 153 603
X. Commerciële kosten (-)	-539 042	-482 542
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-255 581	-156 258
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-2 605 048	-1 958 648
VASTGOEDKOSTEN	-4 535 634	-3 751 050
OPERATIONEEL VAST GOEDRESULTAAT	13 296 944	11 630 192
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-682 319	-648 065
XV. Andere operationele inkomsten en kosten (+/-)	-263 587	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12 351 038	10 982 127
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 517 584	2 835 426
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	12 387 402	3 241 861
OPERATIONEEL RESULTAAT	27 256 024	17 059 414
XX. Financiële opbrengsten (+)	150 219	624 539
XXI. Netto interestkosten(-)	-4 035 036	-3 196 367
XXII. Andere financiële kosten (-)	-68 673	-49 940
XXIII. Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	1 501 542	-3 124 636
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 451 948	-5 746 403
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24 804 076	11 313 011
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	105 117	-16 932
Belastingen	105 117	-16 932
NETTO RESULTAAT	24 909 192	11 296 078

BESTEMMING EN ONTTREKKINGEN

	31/12/2013	31/12/2012
Bestemming en onttrekkingen		
A. Netto resultaat	24 909 192	11 296 078
B. Transfer naar/van de reserves (-/+)		
1. Transfer naar/van de reserve van het saldo (positief of negatief) van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (-/+)		
- boekjaar	-15 524 054	-4 812 560
- voorgaande boekjaren		
- realisatie van vastgoed	326 653	280 244
2. Transfer naar/van de reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	3 136 652	1 570 699
11. Transfer naar/van het overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (-/+)	-2 151 943	1 598 004
C. Vergoeding van het kapitaal voorzien in art. 27, § 1, al. 1 van het KB van 7/12/2010	-9 198 181	-8 991 518
D. Vergoeding van het kapitaal – andere dan C	-1 498 319	-940 946

	31/12/2013	31/12/2012
Schema voor de berekening van het resultaat volgens art. 27, § 1, al. 1 van het KB van 7/12/2010		
Gecorrigeerd resultaat (A)		
Netto resultaat	24 909 192	11 296 078
+ Waardeverminderingen	275 557	274 708
- Terugname Waardeverminderingen	-124 733	-77 057
+/- Andere niet monetaire elementen	-1 501 542	3 124 636
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-2 517 584	-2 835 426
+/- Variaties reële waarde vastgoed	-12 387 402	-3 241 861
Gecorrigeerd resultaat (A)	8 653 490	8 541 079
Netto meerwaarden op verkoop van vastgoed niet vrijgesteld van de uitkeringsverplichting (B)		
+/- Meer- en minwaarden op vastgoed gerealiseerd tijdens het boekjaar (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aankoopwaarde vermeerderd met de vaste beleggingsuitgaven)	2 844 237	2 698 320
= Netto meerwaarden op verkoop van vastgoed niet vrijgesteld van de uitkeringsverplichting (B)	2 844 237	2 698 320
Totaal (A + B)	11 497 726	11 239 398
80% volgens art. 27, §1, al. 1	9 198 181	8 991 518
Netto vermindering van de schuldenlast	0	0
Minimumdistributie vereist door art. 27.	9 198 181	8 991 518

Conform art. 617 van het Wetboek Vennootschappen zal het netto actief, na uitkering van het beoogde dividend, niet lager zijn dan het bedrag van het opgenomen kapitaal, vermeerderd met alle reserves die de wet of de statuten niet toestaan om te verdelen. De marge die overblijft na distributie bedraagt € 28,8 miljoen.

Statutair netto actief na distributie van het dividend:	185 196 070
schema berekening bedrag beoogd in art. 27 § 1er al. 6 van het KB van 7/12/2010	
Gestort kapitaal, of indien het hoger is, opgevraagd kapitaal (+)	73 469 670
Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten (+)	19 093 664
Reserve van het positief saldo van schommelingen in de reële waarde van het vastgoed (+)	90 156 936
Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-25 730 630
Reserve van het saldo van de schommelingen in de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten waarbij de afdekkingsboekhouding zoals bepaald in IFRS wordt toegepast (+/-)	-671 198
Wettelijke reserve (+)	98 778
Totaal:	156 417 220
Verschil:	28 778 849

VERSLAGEN VAN DE COMMISSARIS

OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP HOME INVEST BELGIUM NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten en de vereiste bijkomende verklaring. Deze geconsolideerde financiële staten omvatten de geconsolideerde financiële toestand op 31 december 2013, de staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2013, en de toelichtingen.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening - oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Home Invest Belgium over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013, opgesteld op basis van International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met een geconsolideerd balanstotaal van EUR 325 099 843 en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van EUR 24 907 336.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, alsook voor het implementeren van de interne controle die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze audit. Wij hebben onze audit volgens de internationale auditstandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de audit plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een audit omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een audit omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze audit vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Home Invest Belgium NV per 31 december 2013 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van diens geconsolideerde resultaten en van diens geconsolideerde kasstroom over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en conform de aanvullende Belgische norm bij de internationale auditnormen (ISA) toepasbaar in België, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

Het geconsolideerd beheersverslag evenals het hoofdstuk betreffende de risicofactoren van het financieel jaarverslag 2013, die deel uitmaken van het geconsolideerd jaarverslag, behandelen de door de wet vereiste inlichtingen, stemmen overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevatten geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 27 maart 2014

Karel Nijs
Bedrijfsrevisor en revisor erkend door de FSMA voor ICB's
Commissaris

OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING

Conform artikel 105 van het Wetboek Vennootschappen wordt het rapport van de commissaris over de statutaire jaarrekening niet gepubliceerd in onderhavig rapport aangezien enkel een verkorte versie van de statutaire jaarrekening is opgenomen. De commissaris heeft een oordeel zonder voorbehoud gegeven over de statutaire jaarrekening.



Permanent document





Permanent document

ALGEMENE INLICHTINGEN

Maatschappelijke benaming	Home Invest Belgium NV, vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal of openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht
Rechtsvorm	Naamloze vennootschap (NV) naar Belgisch recht
Rechtspersonen-register (RPR)	De vennootschap is ingeschreven in het RPR van Brussel onder het nummer 0420.767.885
Maatschappelijke zetel	B-1200 Brussel, Woluwedal 60 – bus 4
Telefoonnummer	0032 (0)2 740 14 50
Website	www.homeinvestbelgium.be
Oprichting	De vennootschap werd op 4 juli 1980 opgericht onder de naam “Philadelphia”, krachtens een akte verleden voor notaris Daniel Pauporté te Brussel (gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980 onder het nummer 1435-3). De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst volgens proces-verbaal van notaris Louis-Philippe Marcelis op 23 december 2011 (bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 17 januari 2012 onder de nummers 0014318 en 0014319).
Duur	De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur
Maatschappelijk doel	Het maatschappelijk doel is hierna integraal opgenomen onder artikel 3 van de gecoördineerde statuten. Het bestaat voornamelijk in de collectieve belegging van financiële middelen van het publiek in onroerende goederen.
Wijzigingen van het maatschappelijk doel en het beleggingsbeleid	De vennootschap kan slechts wijzigingen aanbrengen aan haar maatschappelijk doel en haar beleggingsbeleid, zoals hernomen bij artikel 4 van de statuten, voor zover deze in overeenstemming zijn met haar statuten en mits eerbiediging van de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op vastgoedbevaks.
Maatschappelijk boekjaar	Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.
Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen	<ul style="list-style-type: none">• De statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en zijn beschikbaar op de website van de vennootschap.• De oprichtingsakte van de vennootschap ligt ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.• De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel.• De beslissingen in verband met de benoeming en de herroeping van de leden van de raad van bestuur worden bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad.• De financiële jaarverslagen liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel of kunnen worden geraadpleegd op de website. Deze verslagen omvatten de verslagen van de vastgoedexpert en van de commissaris en worden elk jaar verzonden naar de nominatieve aandeelhouders en aan elke persoon die hierom vraagt. De andere publicaties kunnen worden verkregen op de maatschappelijke zetel of door de website van de vennootschap te raadplegen. Elke geïnteresseerde persoon kan zich op de website www.homeinvestbelgium.be gratis aanmelden voor de ontvangst van persberichten en verplichte financiële informatie per e-mail.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Geplaatst kapitaal	Op 31 december 2013, bedraagt het maatschappelijk kapitaal € 74 401 221,91. Het is vertegenwoordigd door 3 056 143 aandelen zonder nominale waarde. Het kapitaal is volledig volstort.
Toegestaan kapitaal	Het is de raad van bestuur toegestaan het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van € 74 401 221,91. Onder dezelfde voorwaarden is het de raad van bestuur toegestaan converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven. Deze machtiging werd verleend voor een duur van 5 jaar die is ingegaan op 17 januari 2012. Deze kapitaalverhogingen kunnen worden doorgevoerd via inschrijving in speciën, inbreng in natura of incorporatie van reserves of uitgiftepremies. Op 31 december 2013 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal nog € 74 401 221,91.

GECOÖRDINEERDE STATUTEN - UITTREKSELS

De volledige gecoördineerde statuten van Home Invest Belgium NV kunnen worden geraadpleegd op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel, op de maatschappelijke zetel van de vennootschap en op de website www.homeinvestbelgium.be.

Maatschappelijk doel (Artikel 3 van de statuten)

I. De vennootschap heeft als voornaamste doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7, 1ste lid, 5° van de Wet van 20 juli 2004 en artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek alsook zakelijke rechten op onroerende goederen;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vastgoedbevak;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
- v. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de wet bedoelde lijst;
- vi. 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 129 van de wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- vii. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006;
- viii. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruikersrechten worden verleend;
- ix. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als vastgoed gedefinieerd worden door de Wetgeving van toepassing op de vastgoedbevaks.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4 van de statuten en in overeenstemming met wetgeving die van toepassing is op de vastgoedbevaks, mag de vennootschap, rechtstreeks of via een dochteronderneming:

1. zich inlaten met de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;
2. zich inlaten met het verwerven en uitlenen van financiële instrumenten overeenkomstig en binnen de perken van de wetgeving op de Vastgoedbevaks, alsook met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2 iii b & c van deze statuten;
3. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 36 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
4. onroerende goederen in leasing geven; overeenkomstig artikel 37 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks mag het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, behoudens indien deze goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs.

II. De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de wetgeving die van toepassing is op de vastgoedbevaks:

schreven in artikel 4 van de statuten.

De effecten moeten toegelaten zijn tot een Belgische of buitenlandse gereguleerde markt zoals bedoeld in artikel 2, 3°, 5° of 6° van de Wet van 2 augustus 2002. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;

2. hypotheke of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten of deze van de groep vastgoed binnen de perken en in overeenstemming met de Wetgeving op de Vastgoedbevaks alsook met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2 iv van deze statuten;
3. kredieten verstrekken en zekerheden stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap binnen het kader van de Wetgeving van toepassing op de Vastgoedbevaks alsook met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2 ii van deze statuten;
4. verrichtingen met betrekking tot afdekkingsinstrumenten afsluiten, voor zover deze er enkel toe strekken het rente- en wisselkoersrisico af te dekken en met uitsluiting elke speculatieve verrichting.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en, in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar maatschappelijk doel, alsook alle intellectuele rechten uitbaten die betrekking hebben op deze goederen en activiteiten.

Voor zover verenigbaar met het statuut van de vastgoedbevak, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op enige andere wijze, aandelen verkrijgen van alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar eigen maatschappelijk doel te bevorderen.

Beleggingspolitiek (Artikel 4.1. van de statuten)

Het actief van de vennootschap en van haar eventuele dochtervennootschappen wordt belegd in vastgoed zoals bepaald in artikel 3 van de statuten.

Collectieve beleggingen in vastgoed geschieden,

- in hoofdorde, in residentiële gebouwen bestemd voor huisvesting van personen gelegen in België;
- in bijkomstige orde, in residentiële gebouwen alsook gebouwen bestemd als zorginstelling in de meest ruime zin, gelegen in de lidstaten van de Europese Unie ; verder in alle andere gebouwen bestemd voor kantoor, handel, semi-industrie, opslag gelegen in België en in de lidstaten van de Europese Unie;
- tenslotte, in allerlei goederen van onroerende aard zoals gronden, bossen en dergelijke, zonder dat deze opsomming beperkend is, op voorwaarde dat deze beleggingen ertoe bijdragen een belegging in hoofdorde en/of bijkomstige orde mogelijk te maken.

De beleggingen in effecten, die niet voldoen aan de definitie van vastgoed waarvan hiervoor sprake, worden overeenkomstig artikel 35 § 1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 gewaardeerd en uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 47 en 51 van het Koninklijk Besluit van 4 maart 2005 met betrekking tot bepaalde openbare instellingen voor collectieve belegging.

Toegestaan kapitaal (Artikel 6.2. van de statuten)

De raad van bestuur wordt uitdrukkelijk gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximum vierenzeventig miljoen vierhonderd een duizend tweehonderd eenentwintig euro eenennegentig cent (€ 74.401.221,91-) op de door haar vast te stellen data en overeenkomstig de door haar vast te stellen modaliteiten, overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. De Raad van Bestuur wordt onder dezelfde voorwaarden toegelaten converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van drieëntwintig december tweeduizend en elf.

De raad van bestuur stelt bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daaromtrent zelf een beslissing zou nemen.

Het voorkeurrecht van de aandeelhouders kan beperkt of afgeschaft worden overeenkomstig artikel 6.4 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 optioneel dividend, en dit alles in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, met dien verstande dat bij de kapitaalverhogingen zowel aandelen met als zonder stemrecht kunnen worden uitgegeven.

Deze kapitaalverhogingen kunnen tevens worden uitgevoerd door de omzetting van converteerbare obligaties of de uitoefening van inschrijvingsrechten - al dan niet verbonden aan een andere roerende waarden - met dien verstande dat deze aanleiding kunnen geven tot de creatie van zowel aandelen met als zonder stemrecht.

Indien de krachtens deze machtiging uitgevoerde kapitaalverhogingen een uitgiftepremie omvatten, zal het hieraan verbonden bedrag, na verrekening van de eventuele kosten, op een onbeschikbare rekening genoemd "uitgiftepremie" worden geplaatst, dewelke zoals het kapitaal, een derden-garantie zal vormen en slechts zal kunnen worden verminderd of opgeheven door een beslissing van de algemene vergadering genomen overeenkomstig de voorwaarden inzake quorum en meerderheden vereist voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal.

Inkoop van eigen aandelen (Artikel 6.3. van de statuten)

De vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven bij wijze van aankoop of deze in pand nemen overeenkomstig de voorwaarden voorzien door de wet.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van drieëntwintig december 2011, wordt de Raad van bestuur gemachtigd de aandelen van de vennootschap te verkrijgen, voor rekening van Home Invest Belgium, tegen een eenheidsprijs gelijk aan minimum tachtig procent (80%) van de laatste netto-inventariswaarde die werd bekendgemaakt vóór de datum van de transactie en maximum honderd en vijf procent (105%) van de gezegde Waarde, en dit voor een termijn van 5 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van drieëntwintig december 2011, ermee rekening houdend dat de vennootschap op geen enkel ogenblik méér dan tien procent van het totaal der uitgegeven aandelen mag bezitten.

De vennootschap wordt bovendien gemachtigd, zonder dat een bijkomende voorafgaande machtiging van de algemene vergadering noodzakelijk is, bij wijze van aankoop aandelen van de vennootschap te verkrijgen indien deze aankoop noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van 3 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van drieëntwintig december 2011 en is verlengbaar voor identieke termijnen.

Zij wordt gemachtigd om de aandelen verkregen door de vennootschap te vervreemden, op de beurs of buiten de beurs, overeenkomstig de voorwaarden bepaald door de raad van bestuur, en dit zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

De hiervoor vermelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door één of meerdere van haar rechtstreekse dochtervennootschappen, in de zin van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de verkrijging van de aandelen van een moedervennootschap door dochtervennootschappen.

Kapitaalverhoging (Artikel 6.4. – 6.5. – 6.6. van de statuten)

Artikel 6.4 - Kapitaalverhoging door inbreng in geld

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het kapitaal van de vennootschap worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering of door een beslissing van de raad van bestuur binnen het kader van het toegestane kapitaal waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven kan worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden, zoals vastgelegd in de Wetgeving van toepassing op de vastgoedbevaks:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend in verhouding tot hun deel in het kapitaal op het ogenblik van de kapitaalverhoging;
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode die minimaal drie beursdagen dient te bedragen, wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van Vennootschappen, moet voormeld onherleidbaar toewijzingsrecht niet worden verleend in geval van inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, ter aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders wordt opengesteld.

Het is de vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen op haar eigen kapitaal.

De algemene vergadering kan beslissen tot uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van oude aandelen. De oproeping tot de algemene vergadering moet zulks uitdrukkelijk vermelden. In dit verband dienen, bij toepassing van artikel 582 van het Wetboek van Vennootschappen, bijzondere verslagen opgesteld te worden door de raad van bestuur en de commissaris, die tevens dienen vermeld te worden in de oproeping.

In geval van kapitaalverhoging met creatie van uitgiftepremies, moet het bedrag van deze premie volledig volgestort worden bij de inschrijving. Na verrekening van eventuele kosten, zal dit bedrag op een onbeschikbare rekening genoemd " uitgiftepremie " geplaatst worden, dewelke zoals het kapitaal, een dergengarantie zal vormen en slechts zal kunnen worden verminderd of opgeheven door een beslissing van de algemene vergadering genomen overeenkomstig de voorwaarden inzake quorum en meerderheden vereist voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal.

Artikel 6.5 - Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Uitgiften van aandelen tegen inbreng in natura geschieden bij toepassing van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

6.5.1. Daarenboven dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd bij toepassing van de Wetgeving op de vastgoedbevaks :

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
 - 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, 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 onder (b) hiervoor, 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 6.5.3 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
 - 4° het in 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de bestaande aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten;
- 6.5.2. De voorwaarden bepaald onder art 6.5.1 zijn niet van toepassing in geval van inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.
- 6.5.3. Het artikel 6.5.1 van deze statuten is mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen. In dit geval verwijst de "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie-of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

Artikel 6.6 - Kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van institutionele vastgoedbevak

In het geval van kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van institutionele vastgoedbevak die genoteerd is, door inbreng in geld voor een prijs die 10% of meer lager ligt dan de laagste waarde van ofwel (a) een netto-inventariswaarde 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, stelt de raad van bestuur een bijzonder verslag op; hierin geeft hij toelichting bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor de vennootschap. 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 punt (b) van 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 kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van institutionele vastgoedbevak die niet genoteerd is, wordt het disagio waarvan sprake in lid 1, enkel berekend op basis van een netto-inventariswaarde 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.

Aandelen (Artikel 7.1 van de statuten)

De aandelen zijn op naam, aan toonder, of onder gedematerialiseerde vorm. Ze zijn allen volggestort en zonder aanduiding van nominale waarde.

De vennootschap zal gedematerialiseerde aandelen kunnen uitgeven hetzij door kapitaalverhoging, hetzij door inruiling van bestaande aandelen op naam of aan toonder. Elke aandeelhouder zal op zijn kosten de inruiling kunnen vragen hetzij in aandelen op naam, hetzij in gedematerialiseerde aandelen.

Overeenkomstig de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, zullen:

- de aandelen aan toonder, ingeschreven op een effectenrekening op 1 januari 2008, automatisch in gedematerialiseerde aandelen ingeruild worden, vanaf gezegde datum;
- de aandelen aan toonder die op 1 januari 2008 onder een fysieke vorm gehouden zijn, en die op een latere datum op een effectenrekening ingeschreven worden, automatisch in gedematerialiseerde aandelen ingeruild worden, op de datum van hun inschrijving;
- de aandelen aan toonder die niet op datum van 31 december 2013 op een effectenrekening ingeschreven zullen zijn, automatisch in gedematerialiseerde aandelen omgeruild worden op 1 januari 2014.

Overeenkomstig artikel 8, §2, 4° van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, kunnen verschillende categorieën van aandelen worden ingericht; een beslissing daartoe, zal een aanpassing van onderhavige statuten tot gevolg hebben.

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)

Met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van specifieke wettelijke bepalingen ter zake, kan de vennootschap andere effecten uitgeven conform artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen.

Transparantie-verklaring (Artikel 8 van de statuten)

Overeenkomstig de voorschriften van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere stemrecht verlenende financiële instrumenten van de vennootschap verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verplicht zowel de vennootschap als de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten ofwel drie procent (3%) ofwel vijf procent (5%) ofwel een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan een dergelijke kennisgeving verplicht wordt. De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen wanneer, ingevolge deze overdracht, het aantal stemrechten daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.

Samenstelling van de raad van bestuur (Artikel 9 van de statuten)

De vennootschap wordt bestuurd door een raad die zodanig is samengesteld dat een autonoom bestuur wordt verzekerd, in het exclusieve belang van de aandeelhouders ; hij is samengesteld uit ten minste drie (3) en maximum negen (9) bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die door de algemene vergadering der aandeelhouders worden benoemd voor een duur van in principe vier jaar; de duur van het mandaat mag nooit de zes jaar overschrijden ; het mandaat is op elk moment herroepbaar.

De algemene vergadering moet uit de leden van de raad van bestuur ten minste drie (3) onafhankelijke bestuurders benoemen.

Onder onafhankelijke bestuurder verstaat men een bestuurder die beantwoordt aan de criteria voorzien door artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen. In geval één of meerdere bestuurdersmandaten openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht om in het vacante mandaat te voorzien en dit tot aan de eerstvolgende algemene vergadering dewelke tot de definitieve benoeming zal overgaan. Dit recht wordt een verplichting telkens het aantal effectief in functie zijnde bestuurders niet meer het statutaire minimum bedraagt. Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot bestuurder, moet deze een natuurlijk persoon aanduiden dewelke haar zal vertegenwoordigen in de uitoefening van haar functie als bestuurder. Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de professionele bekwaamheid en ervaring vereist voor deze functie bezitten en moeten instaan voor een autonoom beheer van de vennootschap.

Vertegenwoordiging van de vennootschap (Artikel 12 van de statuten)

De vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur, hetzij in geval van het bestaan van een directiecomité, binnen de grenzen van de machten toegekend aan dit directiecomité, door twee van haar leden die gezamenlijk optreden.

Voor elke daad van beschikking met betrekking tot vastgoed dienen, overeenkomstig artikel 9§2 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks, steeds twee bestuurders gezamenlijk op te treden, behoudens wanneer de verrichting betrekking heeft op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de vennootschap en 2 500 000 EUR, in welk geval, de vennootschap geldig zal vertegenwoordigd zijn door één enkele bestuurder. In het geval voormelde waardegrenzen wel overschreden worden kan tevens gehandeld worden met bijzondere machtendelegatie aan één bestuurder; dergelijke machtendelegatie dient te geschieden onder rechtstreeks toezicht, vooraf en achteraf, van de raad van bestuur, en voor zover volgende cumulatieve voorwaarden zijn vervuld:

- de raad van bestuur moet een effectieve controle over de aktes/documenten ondertekend door de bijzondere volmacht houder(s) uitoefenen en hiertoe een interne procedure op stellen die zowel betrekking heeft op de inhoud van de controle als op de periodiciteit ervan;
- de volmacht mag enkel betrekking hebben op een welbepaalde transactie of een vast omliggende groep van transacties (het is niet voldoende dat de transactie of groep van transacties "bepaalbaar" zou zijn). Algemene volmachten worden niet toegelaten;
- de relevante limieten (bijvoorbeeld wat betreft de prijs) zijn aangeduid in de volmacht zelf en de volmacht is beperkt in de tijd, zijnde de tijd die nodig is om de verrichting af te handelen.

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 22 van de statuten)

Een algemene vergadering, genoemd "jaarvergadering" wordt elk jaar op de eerste dinsdag van de maand mei om vijftien uur gehouden. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de jaarvergadering de eerstvolgende werkdag plaats op hetzelfde tijdstip.

Een buitengewone algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.

Deze algemene vergaderingen mogen worden bijeengeroepen door de raad van bestuur of de commissaris(sen) en moeten worden bijeengeroepen op aanvraag van de aandeelhouders die een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats die in de oproepingsbrief of op andere wijze wordt meegedeeld.

Bijeenroeping en wijze van beraadslaging (Artikel 23 van de statuten)

De bijeenroeping van de algemene vergaderingen, alsmede van de buitengewone algemene vergaderingen gebeurt via een aankondiging dewelke één enkele maal in het Belgisch Staatsblad wordt gepubliceerd en dit ten minste dertig dagen vóór de vergadering. Behoudens voor de jaarlijkse algemene vergaderingen die plaatsvinden op de plaats, de datum en het uur aangeduid in de statuten en waarvan de dagorde beperkt is tot de gebruikelijke onderwerpen, moet de aankondiging tevens dertig dagen vóór de vergadering verschijnen in een nationaal verspreid blad

alsook binnen dezelfde termijn geplaatst worden op de website van de vennootschap. Indien een nieuwe aankondiging noodzakelijk blijkt, en voor zover de datum van de tweede vergadering in de eerste aankondiging werd aangeduid, wordt de oproepingstermijn voor deze tweede vergadering herleid tot zeventien dagen vóór de algemene vergadering. De oproeping vermeldt de agenda van de vergadering en de voorstellen tot besluit. De aandeelhouders op naam ontvangen dertig dagen voor de vergadering een oproeping per aangetekende brief.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste 3% van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bezitten, kunnen, conform art 533ter van het Wetboek van Vennootschappen, verzoeken tot opname van onderwerpen op de agenda van de vergadering en kunnen voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot punten vervat of op te nemen in de agenda.

De aandeelhouder die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder kan tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde, verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping.

Om tot de vergadering toegelaten te worden en er hun stem uit te brengen dienen de aandeelhouders hun aandelen te laten registreren op hun naam uiterlijk op de 14de dag vóór de algemene vergadering, om middernacht (Belgische tijd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam, hetzij door hun inschrijving bij een erkend rekeninghouder of van een vereffening-instelling, hetzij door neerlegging van de aandelen aan toonder bij een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

Uiterlijk de 6de dag vóór de datum van de vergadering, dient de aandeelhouder aan de vennootschap zijn wens tot deelname te melden. De financiële tussenpersoon, erkende rekeninghouder of vereffening-instelling bezorgt daartoe aan de aandeelhouder een attest waaruit blijkt met hoeveel toonderaandelen of gedematerialiseerde aandelen respectievelijk neergelegd of op naam van de aandeelhouder ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de vergadering. Eigenaars van aandelen op naam drukken hun wens tot deelname uit binnen dezelfde termijn aan de vennootschap, per gewone brief, fax of e-mail.

De vennootschap zorgt ervoor dat op haar zetel een register wordt bijgehouden van alle aandeelhouders die zich hebben kenbaar gemaakt, met hun naam, adres of maatschappelijke zetel, het aantal aandelen in bezit op registratiedatum en waarmee werd aangegeven te willen deelnemen aan de vergadering, vergezeld van de bewijsstukken dienaangaande.

Stemming bij volmacht – stemming per correspondentie (Artikel 24 van de statuten)

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten moeten schriftelijk aan de vennootschap overgemaakt worden uiterlijk de 6de dag vóór de vergadering; deze kennisgeving kan ook via elektronische weg geschieden, binnen zelfde termijn, op het adres vermeld in de oproeping. De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

De vennootschap kan voorzien in een mogelijkheid tot schriftelijke stemming of een elektronisch communicatiemiddel, volgens formulieren en werkwijze bepaald door haar; in elk geval dient de op die wijze uitgebrachte stem de vergadering uiterlijk de 6de dag voorafgaandelijk aan de vergadering bereiken.

Aantal stemmen – Onthouding (Artikel 28 van de statuten)

Elk aandeel geeft recht op één stem. Een onthouding wordt als een negatieve stem beschouwd.

Ontbinding – vereffening (Artikel 36 van de statuten)

In geval van ontbinding van de vennootschap wat ook de oorzaak of het tijdstip moge wezen, zullen één of meer vereffenaars, benoemd door de algemene vergadering, of, bij gebreke aan zulke benoeming, de bestuurders die op dat ogenblik in functie zijn en samen optredend, voor de vereffening instaan. De vereffenaar(s) treedt(treden) pas in functie na bevestiging van zijn(hun) benoeming door de rechtbank van koophandel.

Bij gebreke aan andere bepalingen in de akte van benoeming, beschikken de personen belast met de vereffening te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

De aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening alsook de vergoeding van de vereffenaar(s)

De vereffening wordt afgesloten volgens de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

DE VASTGOEDBEVAK EN DIENS FISCAAL STELSEL

De hierna vermelde gegevens zijn gebaseerd op de fiscale wetgeving en de gebruikelijke werkwijze op fiscaal vlak die van toepassing zijn op het moment van de redactie van dit jaarverslag. Ze kunnen derhalve in de toekomst worden gewijzigd, mogelijks met terugwerkende kracht, en worden enkel en alleen ter informatie meegegeed.

Elke aandeelhouder en elke potentiële investeerder worden uitgenodigd om bij hun eigen adviseurs te rade te gaan aangaande de fiscale implicaties in België en in het buitenland van de aankoop, het bezit en de overdracht van aandelen Home Invest Belgium en de ontvangst van de dividenden en producten van aandelen van de vennootschap.

Vastgoedbevak

De openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (Vastgoedbevak) is een organisme van collectieve beleggingen in vastgoed opgericht in 1995. Het statuut is vergelijkbaar met dit in diverse landen: "Real Estate Investment Trusts" (REITs) in de Verenigde Staten, "Fiscale Beleggingsinstellingen" (FBI) in Nederland, "Grundwertpapiere" in Duitsland, en "Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées" (SIICs) in Frankrijk.

De vastgoedbevak werd opgericht door de wetgever om een grote transparantie in vastgoedbeleggingen te garanderen en een maximale winstuitkering toe te kennen en tegelijkertijd te genieten van een groot aantal voordelen, met name op fiscaal vlak.

Het statuut van de vastgoedbevak wordt geregeld door de wet van 3 augustus 2012 met betrekking tot bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

Onder toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), is de vastgoedbevak onderworpen aan een specifieke reglementering, waarvan de voornaamste kenmerken zijn:

- vennootschap met vast kapitaal;
- beursgenoteerd;
- de activiteiten zijn beperkt tot beleggingen in vastgoed;
- de schuldgraad is beperkt tot 65% van het totaal van de activa in marktwaarde;
- de portefeuille wordt geboekt aan de reële waarde, zonder afschrijving van de gebouwen;
- een gediversifieerde portefeuille: geen enkel gebouw mag meer dan 20% van het geconsolideerd patrimonium uitmaken, behoudens afwijking toegestaan door de FSMA;
- er gelden zeer strenge regels inzake belangenconflicten;
- trimestriële evaluatie van het patrimonium door een

onafhankelijke expert;

- vrijstelling van vennootschapsbelasting – tenzij op de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen - voor zover de vastgoedbevak de verplichting van minimumuitkering, zoals bepaald in artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 naleeft;
- specifieke fiscale behandeling van de roerende voorheffing voor dividenden die uitgekeerd worden door residentiële vastgoedbevaks, zoals Home Invest Belgium. Sinds de nieuwe programmawet van 27 december 2012 moeten residentiële vastgoedbevaks minimum 80% van hun portefeuille beleggen in residentieel vastgoed in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte om te kunnen genieten van roerende voorheffing van 15% op de dividenden betaald aan de aandeelhouders (in plaats van 25% voor andere vastgoedbevaks; meer details hieronder). Zij beschikken over een overgangperiode van 2 jaar om zich daarmee in regel te stellen. De drempel vóór de programmawet van 27 december 2012 bedroeg immers slechts 60% van de totale waarde van de portefeuille.

Vennootschappen die aan de FSMA hun erkenning als vastgoedbevak aanvragen of die met een vastgoedbevak fusioneren, zijn onderworpen aan een specifieke belasting ("exit taks")¹, vergelijkbaar met een liquidatiebelasting, op de netto latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves, aan 16,5%, vermeerderd met de bijkomende crisisbijdrage van 3%, hetzij een totaal van 16,995%.

Home Invest Belgium is op 16 juni 1999 erkend als vastgoedbevak.

¹ De berekening van de exit taks is gepreciseerd in de administratieve omzendbrief van 23 december 2004 met referentie AFER nr. 43/2004.

Dividenden – toepasselijk stelsel vanaf 1 januari 2014¹

Belgische natuurlijke personen	<p>Voor de Belgische natuurlijke personen die handelen op privé-vlak en die aan de personenbelasting onderworpen zijn, zijn de uitgekeerde dividenden door Home Invest Belgium onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%.</p> <p>Voor de Belgische natuurlijke personen, die beroepsmatig handelen, zijn de ontvangen dividenden belastbaar tegen de normale belastingvoet in de personenbelasting.</p>
Belgische rechtspersonen	<p>Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, zijn de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%.</p>
Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België	<p>De uitgekeerde dividenden zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%. De Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België worden belast op de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium tegen het geldende tarief inzake de vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de "Definitief Belaste Inkomsten" (DBI).</p> <p>Het dividend zal dus belastbaar zijn volgens het stelsel van de vennootschapsbelasting of de belasting van niet-inwoners, tegen het tarief van 33,99% (zijnde het basistarief, vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%). In bepaalde omstandigheden kan een verminderd tarief van toepassing zijn. De roerende voorheffing van 15% aan de bron ingehouden kan ingebracht worden in de belastingaangifte en het overschot kan aldus eventueel mogelijk teruggevorderd worden.</p>
Niet-inwoners, natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen zonder vaste inrichting in België	<p>De dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium zijn vrijgesteld van de inhouding aan de bron (roerende voorheffing) in België van 15%, behalve voor wat betreft het gedeelte van de uitgekeerde inkomsten dat afkomstig is van dividenden die Home Invest Belgium zelf heeft ontvangen van een buitenlandse vennootschap. Teneinde te kunnen genieten van deze vrijstelling, dient de aandeelhouder-niet-inwoner aan Home Invest Belgium een attest bezorgen dat verklaart dat hij (i) eigenaar of vruchtgebruiker is van de aandelen van Home Invest Belgium en (ii) een niet-inwoner is die de aandelen Home Invest Belgium niet heeft bestemd voor de uitvoering van een beroepsactiviteit in België. Hij dient eveneens een attest te bezorgen, uitgegeven door de bevoegde buitenlandse fiscale autoriteiten, van zijn fiscale onderwerping in het buitenland.</p>

Meer- en minwaarden

Belgische natuurlijke personen	<p>In België zijn de meerwaarden, die bij verkoop van aandelen door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd in het kader van het normaal beheer van zijn privépatrimonium, niet belastbaar en zijn de minwaarden fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een heffing van 33%, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen afhankelijk van de woonplaats, indien de gerealiseerde meerwaarden beschouwd worden als zijnde gerealiseerd buiten het normaal beheer van het privépatrimonium.</p> <p>Tevens kunnen ze belast worden tegen het tarief van 16,5%, te vermeerderen met de gemeentelijke opcentiemen afhankelijk van de woonplaats, indien de aandelen worden overgedragen aan een vennootschap waarvan de maatschappelijke zetel, de belangrijkste vestiging of de zetel van directie of administratie zich niet in een lidstaat van de Economische Ruimte bevindt en de overdrager gedurende de laatste 5 jaar meer dan 25% van de rechten van de vennootschap had waarvan de aandelen zijn overgedragen.</p>
--------------------------------	---

¹ Sinds 1 januari 2013 bedraagt de roerende voorheffing op de dividenden van de residentiële vastgoedbevaks (waaronder Home Invest Belgium) 15% tegenover voordien een vrijstelling van roerende voorheffing.

Belgische natuurlijke personen die deze aandelen houden in het kader van een beroepsactiviteit, worden belast op de meerwaarde die ze realiseren op de verkoop van aandelen tegen de gewone progressieve tarieven van de personenbelasting, of tegen 16,5%, indien ze sinds meer dan 5 jaar in hun bezit zijn.

Belgische rechtspersonen

De meerwaarden die op de verkoop van aandelen Home Invest Belgium worden gerealiseerd door Belgische rechtspersonen die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen zijn, zijn in principe in België niet belastbaar. De minwaarden op de aandelen zijn fiscaal niet aftrekbaar.

Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België

De meerwaarden die worden gerealiseerd door een Belgische vennootschap op aandelen Home Invest Belgium of door een buitenlandse vennootschap op haar aandelen Home Invest Belgium toegewezen aan haar vaste inrichting in België, zijn volledig belastbaar in België. De (vastgestelde of gerealiseerde) minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

Niet-inwoners, natuurlijke personen of vennootschappen zonder vaste inrichting in België

De inwoners van landen waarmee België een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belastingheffing heeft afgesloten, zijn in principe niet onderworpen aan de belasting op deze meerwaarden in België.

De meerwaarden die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium door niet-inwoners, natuurlijke personen of vennootschappen, worden gerealiseerd, zijn in principe niet belastbaar in België. Per uitzondering, is het mogelijk dat een fysieke persoon, die geen rijksinwoner is, belast wordt op de meerwaarden, gerealiseerd door een familiale participatie van minstens 25% bij de overdracht aan een onderneming, opgericht buiten de Europese Economische Ruimte. De minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar in België.

Taks op beursverrichtingen

De inschrijving op nieuwe aandelen (primaire markt) is niet onderworpen aan de taks op beursverrichtingen.

De aan- en verkoop echter en alle andere acquisities en overdrachten onder bezwarende titel in België van bestaande aandelen (secundaire markt), via een professionele tussenpersoon, zijn onderworpen aan de beurstaks op de verhandeling van effecten, die op heden 0,09% van de transactieprijs bedraagt. Het bedrag van de taks op de verhandeling van effecten is actueel beperkt tot € 650 per transactie en per partij.

In geen geval is een taks op beursverrichtingen verschuldigd door de volgende personen:

- professionele tussenpersonen, beschreven in artikel 2, 9° en 10° van de Wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van

de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen;

- verzekeringsondernemingen, beschreven in artikel 2, §1 van de Wet op het verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, §3, 6° van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 4 december 1990, die voor eigen rekening handelen; of
- niet-rijksinwoners (tegen aflevering van een attest van hun status als niet-rijksinwoner in België).

Taks op de fysieke levering van effecten aan toonder

Ingevolge de wet van 14 december 2005, is sinds 1 januari 2008 de fysieke levering van aandelen van Home Invest Belgium niet meer mogelijk.

VERKLARINGEN

Informatie met betrekking tot de toekomst

Dit financieel jaarverslag bevat informatie die betrekking heeft op de toekomst, die gebaseerd is op inschattingen en projecties van de vennootschap en op redelijke verwachtingen die gekoppeld worden aan evenementen en externe factoren. Door hun aard, bevat deze informatie die betrekking heeft op de toekomst risico's en onzekere elementen die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de huidige verwezenlijkingen verschillen van de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de verwezenlijkingen die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte informatie. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Verantwoordelijke personen

De raad van bestuur en het uitvoerend management van Home Invest Belgium NV¹ zijn verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit financieel jaarverslag. Ze hebben er zich op toegelegd om de informatie in dit financieel jaarverslag te controleren en verklaren dat volgens hun weten, na hiervoor alle redelijke maatregelen te hebben genomen, de hierin opgenomen gegevens aan de realiteit beantwoorden en dat geen enkel gegeven werd weggelaten dat de draagkracht van dit financieel jaarverslag zou kunnen wijzigen. Bij hun weten:

- geeft de in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen opgestelde jaarrekening, een waarheidsgetrouw beeld van het patrimonium, de financiële situatie en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- bevat het beheersverslag een waarheidsgetrouwe uiteenzetting van de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden, waarmee zij te maken hebben.

¹ De samenstelling van de Raad van Bestuur en het Uitvoerend management zijn opgenomen in het Beheersverslag – Corporate governance verklaring.



COLUMBUS (JAMBES)



VOISIN (SINT-PIETERS-WOLUWE)

Verklaring inzake informatie afkomstig van derden

De informatie weergegeven in onderhavig financieel jaarverslag die afkomstig is van derden, zoals het verslag van de vastgoedexpert en het verslag van de commissaris, is met hun akkoord opgenomen in het jaarverslag. De Raad van Bestuur en het Uitvoerend management van Home Invest Belgium verklaren dat informatie afkomstig van derden waarheidsgetrouw weergegeven is in onderhavig financieel jaarverslag en dat, voor zover de vastgoedbevak hiervan op de hoogte zou zijn en dit zou kunnen verzekeren aan de hand van de gegevens gepubliceerd door derde partijen, geen enkel gegeven is weggelaten dat als gevolg zou hebben dat de weergegeven informatie onnauwkeurig of bedrieglijk zou zijn.

Historische financiële informatie

De financiële jaarverslagen sinds het boekjaar 2001 (die de geconsolideerde financiële staten samen met een verkorte versie van de statutaire rekeningen, het beheersverslag, het verslag van de commissaris en het verslag van de vastgoedexpert omvatten) en de halfjaarlijkse financiële verslagen kunnen geraadpleegd worden op de website www.homeinvestbelgium.be. Alle financiële verslagen sinds het boekjaar 2001 zijn in onderhavig financieel verslag per referentie geïntegreerd.

Strategie of overheids- en andere factor

Voor om het even welke strategie of overheidsfactor of factor van economische, budgettaire, monetaire of politieke aard, die de activiteiten van Home Invest Belgium gevoelig heeft beïnvloed of zou kunnen beïnvloeden, rechtstreeks of onrechtstreeks, zie het hoofdstuk "Risicofactoren".

¹ De samenstelling van de Raad van Bestuur en het Uitvoerend management zijn opgenomen in het Beheersverslag – Corporate governance verklaring.



GROTE MARKT (SINT-NIKLAAS)



LOUVAIN-LA-NEUVE

Lopende rechtsgedingen of scheidsrechtelijke procedures

Er loopt op heden geen enkele procedure die zo belangrijk is dat ze een aanzienlijk effect zou kunnen hebben op de financiële toestand of de rendabiliteit van de vennootschap.

Verklaringen betreffende de bestuurders en het uitvoerend management¹

De Raad van bestuur van Home Invest Belgium verklaart dat bij haar weten:

- in de loop van de laatste vijf jaar, geen enkele van haar bestuurders of leden van het uitvoerend management werden veroordeeld wegens fraude, geen enkele officiële beschuldiging 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 sekwester of een vereffening betrokken zijn geweest en dat geen enkele van de bestuurders of leden van het uitvoerend management door een rechtbank werden verhinderd om op te treden als lid van een bestuursorgaan of directie of om betrokken te zijn bij het beheer en het bestuur van de zaken van Home Invest Belgium. Tevens gedurende de laatste vijf jaar, is geen enkele bestuurder betrokken bij een falings, met uitzondering van de heer Liévin Van Overstraeten die betrokken is bij een faling van een vennootschap (Robel Doors SPRL), binnen dewelke hij respectievelijk optrad als bestuurder dan wel als vertegenwoordiger van een vennootschap met een bestuurdersmandaat. Er volgt desondanks uit de opzoekingen, verricht door de vereffenaar - zoals bevestigd in zijn schrijven van 7 februari 2014 - dat hij geen indicaties heeft ontdekt volgens dewelke de vennootschap of zijn bestuurders onregelmatigheden zouden hebben begaan. Geen enkele gerechtelijke vordering werd trouwens ingesteld door de schuldeisers t.a.v. de bestuurders. Het gaat om een falings opgetreden in 2010 in de context van de internationale financiële crisis. Op vandaag is zij nog niet afgerond.
- met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Daarentegen omvatten de overeenkomsten voor levering van diensten afgesloten met het uitvoerend management bepalingen inzake opzeg en verbrekingsvergoeding (zie hoofdstuk "Beheersverslag – Corporate governance");
- tot op heden geen enkel optierecht op Home Invest Belgium aandelen werd toegekend;
- er tussen de bestuurders geen enkele familieband bestaat, met als enige uitzondering deze tussen de heren Johan en Liévin Van Overstraeten (broers).

Pro forma financiële informatie

Tijdens het boekjaar onder beschouwing werd geen enkele transactie afgesloten met een impact van meer dan 25% op één van de activiteitsindicatoren van de vennootschap, in de zin van de paragrafen 91 en 92 van de aanbeveling van het C.E.S.R. in verband met de toepassing van Verordening nr. 809/2004 van de Europese Commissie inzake het prospectus. De bekendmaking van pro forma financiële informatie is dus niet vereist.

¹ De samenstelling van de Raad van Bestuur en het Uitvoerend management zijn opgenomen in het Beheersverslag – Corporate governance verklaring.

Belangrijke wijzigingen sinds het einde van het boekjaar

Behalve de belangrijke gebeurtenissen die plaatsvonden sinds de afsluiting van het boekjaar toegelicht in het Beheersverslag hiervoor, heeft er zich geen enkele belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan sinds het afsluiten van het boekjaar 2013.

Bijkomende informatie meegedeeld in het kader van bijlage I van het Reglement (CE) nr. 809/2004 van de Commissie

Er is geen enkele beperking mee te delen inzake het gebruik van het kapitaal, die een wezenlijke invloed zou gehad hebben of zou kunnen hebben, direct of indirect, op de activiteiten van de vennootschap.

Buiten de contracten afgesloten met de leden van het uitvoerend management (zie hoofdstuk "Beheersverslag -Corporate governance") zijn er geen andere contracten van dienstverlening die de leden van de bestuursorganen, de directie of het toezicht op de vennootschap verbinden of aan één van haar dochterondernemingen, en die de toekenning van voordelen voorzien bij het einde van dergelijk contract. Er zijn geen transacties geweest met verwanten in de zin van artikel 19 van het Reglement (CE) nr. 809/2004.

De belangrijke contracten afgesloten gedurende de twee laatste boekjaren van de vastgoedbevak zijn uiteengezet in het beheersverslag van dit financieel jaarverslag of in dat van het boekjaar 2012, dat kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (www.homeinvestbelgium.be).

Lexicon

Bedrijfsmarge

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

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad is het percentage huur dat door bezette gebouwen wordt gegenereerd, vermeerderd met de huurwaarborgen voor leegstaande gebouwen, in verhouding tot de som van huur van de bezette gebouwen en de geraamde huurwaarde van de leegstaande gebouwen.

Alle vastgoedbeleggingen van de portefeuille zijn opgenomen in de berekening, met uitzondering van de projectontwikkelingen en de gebouwen bestemd voor de verkoop.

Bouwjaar

Het jaar dat het gebouw werd opgetrokken of waarin het voor het laatst grondig werd gerenoveerd.

EPRA

“European Public Real Estate Association”: een vereniging die op de beurs genoteerde Europese vastgoedbedrijven groepeerd, met de bedoeling de sector te promoten en deze aantrekkelijker te maken als directe vastgoedinvestering, dankzij een grotere liquiditeit, toegankelijkheid en transparantie van de vennootschappen (www.epra.com).

EPRA NAV

« EPRA NAV » stemt overeen met de waarde van het netto actief (WNA), aangepast om, onder andere, de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten uit te sluiten.

Floor-double Cap

Floor en Cap zijn financiële producten die de klant bescherming bieden tegen respectievelijk de daling en de stijging van de rentevoeten.

Geschatte brutohuurwaarde (GHW)

De huurwaarde die volgens de vastgoedexpert overeenkomt met de markthuur.

Huuroppervlakten

De oppervlakten die door de vastgoedexpert van de vastgoedbevak in aanmerking worden genomen. Ze omvatten 50% van de oppervlakten van de terrassen en 10% van de oppervlakten van de privétuinen.

IRS

Een 'Interest rate swap' is een uitwisseling van rentevoeten tussen twee partijen met het oog op de uitwisseling van hun blootstelling aan het risico op schommelingen van de rentevoeten.

Lopende brutohuur

De laatste lopende brutohuur per maand of per kwartaal, van kracht op 31 december 2013 en omgerekend op jaarbasis. Hij omvat de eventuele huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten en houdt tevens rekening met het eventuele meubilair. Hij kan dus verschillen van de werkelijk tijdens het boekjaar ontvangen huur zoals die is opgenomen in de resultatenrekening, als er bijvoorbeeld een leegstand is of als er inmiddels een indexering heeft plaatsgevonden.

Netto courant resultaat

Het netto courant resultaat is gelijk aan het netto resultaat min het resultaat op de portefeuille.

Netto courant resultaat exclusief de impact van IAS 39

Het netto courant resultaat met uitsluiting van de meer- of minwaarden op de indekkingsinstrumenten die als inefficiënt worden beschouwd volgens IAS 39.

Netto courante marge

(Netto resultaat - resultaat op de portefeuille) / vastgoedresultaat.

Netto inventariswaarde

De netto inventariswaarde of intrinsieke waarde, in totaal of per aandeel, is de waarde van het netto-actief, in totaal of per aandeel, die rekening houdt met de laatste reële waarde van de vastgoedportefeuille, zoals bepaald door de vastgoedexpert van de vastgoedbevak. In IFRS, omvat de netto inventariswaarde het dividend op het einde van het boekjaar, in afwachting van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders.

Operationele marge voor belastingen

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

Pay-out ratio

De pay-out ratio stemt overeen met het toegekende dividend in vergelijking met het uitkeerbaar resultaat, berekend op geconsolideerde basis.

Reële waarde

De reële waarde van een gebouw of van een portefeuille gebouwen is de investeringswaarde ervan, na aftrek van de mutatiekosten, als volgt berekend:

- 10 of 12,5%, naargelang het Gewest waarin het betrokken gebouw ligt, voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich lenen tot stuk per stuk verkoop.
- 10 of 12,5%, naargelang het Gewest waarin het betrokken gebouw ligt, voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen tot stuk per stuk verkoop en die een investeringswaarde hebben van minder dan € 2,5 miljoen;
- 2,5% voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen tot stuk per stuk verkoop, en die een investeringswaarde hebben van meer dan € 2,5 miljoen.

Return

De return voor de aandeelhouder is gelijk aan het dividend van het boekjaar plus de toename van de netto inventariswaarde tijdens het boekjaar.

Roll-over krediet

Krediet op middellange of lange termijn dat kan worden opgenomen onder de vorm van één of meer al dan niet hernieuwbare voorschotten op korte termijn. De looptijd van de voorschotten is onderverdeeld in opeenvolgende renteperiodes, met elk hun eigen rentevoet. Op die manier, kunnen investeringen op middellange of lange termijn gefinancierd worden aan op korte termijn variabele, dus gunstiger rentevoeten.

Straight Loan

Voorschot met vaste termijn. Krediet onder de vorm van cashvoorschotten van een vast bedrag en voor een vaste duur, dat integraal terugbetaald moet worden op vervaldatum.

Velociteit

Velociteit is de ratio tussen het jaarlijks verhandeld volume en het totaal aantal aandelen begrepen in de free float.

Werkelijke huur

De lopende brutohuur op 31 december 2013, op jaarbasis, exclusief huurgaranties en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten.

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2014

Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 3 april 2014
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2013	dinsdag 6 mei 2014
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2014	dinsdag 6 mei 2014
Uitbetaling dividend boekjaar 2013	vrijdag 16 mei 2014
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten per 30 juni 2014	vrijdag 29 augustus 2014
Tussentijdse verklaring: resultaten per 30 september 2014	vrijdag 14 november 2014

2015

Persbericht boekjaar 2014	vrijdag 27 februari 2015
Online plaatsen van het financieel jaarverslag op de website	donderdag 2 april 2015
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2014	dinsdag 5 mei 2015
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2015	dinsdag 5 mei 2015
Uitbetaling dividend boekjaar 2014	vrijdag 15 mei 2015

Dit jaarlijks financieel verslag maakt een registratiedocument uit in de zin van artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het werd goedgekeurd door de FSMA in overeenstemming met artikel 23 van voornoemde wet op 25 maart 2014.

Home Invest Belgium heeft voor het Frans gekozen als officiële taal; enkel het Franstalig financieel jaarverslag heeft bewijskracht.

De Nederlandstalige en Engelstalige versies zijn vertaald onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium.

Le rapport financier annuel en français faisant foi peut être obtenu au siège social de la société.

Het financieel jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

The annual financial report in English is available at the head office of the company.

Home Invest Belgium is een residentiële vastgoedbevak die in juni 1999 werd opgericht en genoteerd staat op de continuummarkt van NYSE Euronext Brussels.

Op 31 december 2013 bestaat de vastgoedportefeuille uit 75 gebouwen op 44 sites voor een totale oppervlakte van ongeveer 148 000 m², goed voor een reële waarde van € 307 miljoen aan vastgoedbeleggingen.

Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Op 31 december 2013 bedraagt de totale beurskapitalisatie van Home Invest Belgium € 232 miljoen.

www.homeinvestbelgium.be



Home Invest Belgium NV

Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Woluwedal 60, Bus 4
B -1200 Brussel

T +32 2 740 14 50 - F +32 2 740 14 59
info@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be
RPR : 0420.767.885. ISIN BE 003760742