



financieel jaarverslag 2011



inhoud

I	Risicofactoren	6
II	Brief aan de aandeelhouders	14
III	Kerncijfers	18
IV	Beheersverslag	22
1	Strategie	23
2	Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar	24
3	Overzicht van de geconsolideerde jaarrekening	26
4	Bestuursorganen	33
5	Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van het boekjaar	33
6	Vooruitzichten 2012	33
7	Maatschappelijk verantwoord ondernemen	34
8	Belangenconflicten	35
9	Corporate governance verklaring	36
10	Activiteiten op het gebied van onderzoek en ontwikkeling	36
11	Informatie inzake de aanwezigheid van omstandigheden die een belangrijke invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling van de vastgoedbevak	36
12	Beleggersprofiel voor Home Invest Belgium aandelen	36
13	Kwijting aan de bestuurders en de Commissaris	36
14	Beschrijving van de voornaamste kenmerken van de systemen voor interne controle en risicobeheer	37
15	Remuneratieverslag	37
16	Verslag van de Commissaris	37
V	Home Invest Belgium op de beurs	38
1	Notering en vergelijkingen	39
2	Netto inventariswaarde en disagio	41
3	Kerncijfers van het aandeel op 31 december 2011	42
4	Dividendbeleid	42
5	Return voor de aandeelhouder	42
6	Aandeelhouderschap – Free float	44
7	Agenda van de aandeelhouder	45
VI	Vastgoedverslag	46
1	Toestand van de residentiële vastgoedmarkt in België	48
2	Verslag van de vastgoedexpert voor het boekjaar 2011	55
3	De geconsolideerde vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium	56
VII	Corporate Governance Verklaring	70
1	Referentiecode	71
2	Interne controle en risicobeheer	71
3	Raad van bestuur en gespecialiseerde comités	72
4	Uitvoerend management	78
5	Beheersteam	80
6	Remuneratieverslag	80
7	Commissaris	82
8	Vastgoedexpert	82
9	Voorkoming van belangenconflicten	82
10	Voorkoming van misbruik van voorkennis	83
11	Aandeelhoudersstructuur	83
12	Informatie in het kader van artikel 34 van het KB van 14 november 2007	83
13	Financiële dienstverlening	85
14	Bewaarder	85
15	Liquidity provider	85
VIII	Financiële staten	86
1	Balans	88
2	Resultatenrekening	89
3	Staat van het globaal resultaat	90
4	Bestemming en onttrekkingen	90
5	Mutatieoverzicht van het eigen vermogen	92
6	Kasstroomoverzicht	94
7	Toelichting bij de financiële staten	95
8	Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde rekeningen	117
9	Statutaire jaarrekening	118
IX	Permanent document	120
1	Algemene inlichtingen	121
2	Maatschappelijk kapitaal	121
3	Gecoördineerde statuten per 31 december 2011	121
4	De vastgoedbevak: wettelijk kader en fiscaal stelsel	130
5	Verklaringen	132
	Lexicon	134
	Informatie voor de aandeelhouders	135

Noot: de definitie van de termen in kleur is terug te vinden in het Lexicon op pagina 134.

missie

Home Invest Belgium wil als institutionele belegger in de residentiële huurmarkt bijdragen tot een fundamenteel recht en een nood van de bevolking; het **recht op een behoorlijke huisvesting** [art. 23 van de Grondwet].

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

profiel

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

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

Op 31 december 2011, of per einde van haar 12e bestaansjaar, bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille van **Home Invest Belgium**, met uitzondering van de lopende projectontwikkelingen, meer dan **€ 238 miljoen**¹, voor 78 % belegd in appartementen en woonhuizen, voornamelijk gesitueerd in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**, bekend voor het dynamisme en de rendabiliteit van zijn huurmarkt, de beperkte huurleegstand en zijn kwalitatieve woningen.

Door de risico's over meer dan 1 200 huureenheden te spreiden en zich geografisch te blijven concentreren op de Brusselse residentiële markt, de grootste en tevens met het belangrijkste groei- en meerwaardepotentieel in België, streeft **Home Invest Belgium** ernaar haar investeerders een **hoger dan gemiddeld veiligheidsniveau** te bieden in combinatie met aantrekkelijke vooruitzichten op middellange en lange termijn.

De aandelen van **Home Invest Belgium** zijn genoteerd op de continuummarkt van Euronext Brussels.

¹ De reële waarde van de vastgoedportefeuille, met inbegrip van de projectontwikkelingen, bedraagt € 256,6 miljoen.

Belangrijke verklaring vooraf:

Doorheen onderhavig Financieel Jaarverslag 2011 worden de cijfers en percentages gerealiseerd in 2011 vergeleken met die van het boekjaar 2010; rekening houdend met de nieuwe boekhoudregels toegepast op de financiële staten 2011 krachtens het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, werden de cijfers van het boekjaar 2010 herwerkt om een vergelijking op dezelfde basis mogelijk te maken.



Belangrijke gebeurtenissen die hebben bijgedragen tot de ontwikkeling van de activiteiten van Home Invest Belgium

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

2001

april 2001

fusie met NV Mons Real Estate

2002

mei 2002

fusie met
NV Les Résidences
du Quartier Européen

juli 2002

verwerving gebouw
Cours Saint-Michel

2003

december 2003

inbreng drie gebouwen
van groep AXA Belgium,
vergoed met nieuwe
aandelen van de
vastgoedbevak

2005

maart 2005

oplevering Giotto
(aankoop sleutel-op-de-deur)

mei 2005

fusie met
NV Belliardstraat 205
en NV Patroonshuis

2006

mei 2006

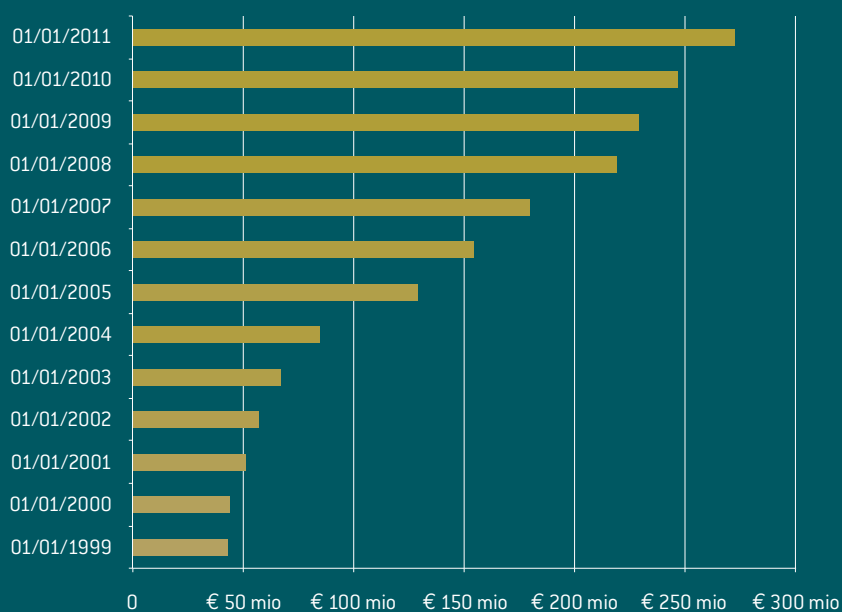
fusie met NV Immobilière du
Prince d'Orange

oktober 2006

toename van eigen
vermogen met
€ 31,6 miljoen door
uitgifte van
619 380 nieuwe aandelen



Evolutie investeringswaarde



2007

2008

2009

2010

2011

mei 2007

fusie met NV Investim en NV Immobilière Van Volxem

oktober 2007

oplevering Residentie Columbus (aankoop sleutel-op-de-deur)

mei 2008

partiële splitsing met NV VOP en fusie met NV JBS

mei 2009

fusie met BVBA ERIV Mechelen en NV Les Erables Invest

mei 2010

fusie met NV Alltherm en herontwikkeling in vier fases van dit complex in de loop van de boekjaren 2010 et 2011

oktober 2010

oplevering Jourdan 85, ontwikkeld voor eigen rekening

januari 2011
partiële splitsing met NV Masada

november 2011
acquisitie Quai de Rome in Luik

december 2011
partiële splitsing met NV V.O.P. en splitsing met NV Urbis



"Lambermont" - Schaarbeek (1030 Brussel) >

risicofactoren



“Alert op marktevoluties”

Home Invest Belgium oefent haar activiteit uit in een voortdurend veranderende omgeving, wat bepaalde risico's met zich meebrengt. Het concretiseren van deze risico's kan een ongunstig effect hebben op de onderneming, haar activiteit, haar vooruitzichten, haar financiële toestand of haar resultaten.

Met deze risico's moet dan ook rekening gehouden worden in het kader van het globale beheer van de vennootschap, haar investerings- en desinvesteringbeslissingen, de financieringskost van die investeringen en het optimaal aanwenden van de fondsen die voortkomen uit desinvesteringen.

Home Invest Belgium streeft ernaar om deze risico's zo goed mogelijk te beheren, teneinde enerzijds recurrente en stijgende huurinkomsten te genereren, en anderzijds een meerwaardepotentieel op te bouwen, in de eerste plaats onder de vorm van positieve variaties in de **reële waarde** van de investeringen, en vervolgens door effectieve realisatie.

De risicofactoren waarmee de vastgoedbevak geconfronteerd is worden regelmatig opgevolgd, zowel door het Uitvoerend management als door de Raad van bestuur. Teneinde de vastgoedbevak en haar aandeelhouders zo goed mogelijk te behoeden voor deze risico's werd een voorzichtig beleid uitgewerkt.

1. 1. HET ECONOMISCHE RISICO - RISICO'S EIGEN AAN VASTGOEDINVESTERINGEN

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

De voornaamste risico's van een vastgoedinvestering betreffen:

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

Deze verschillende factoren kunnen aan de basis liggen van positieve of negatieve variaties van de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen in exploitatie¹, van de **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille of van het niveau van de onderhouds- en

renovatiekosten. Op die manier, zou een daling van 1% van de **reële waarde** van de vastgoedportefeuille een daling van € 2,4 miljoen van het netto resultaat tot gevolg hebben (het netto resultaat 2011 zou aldus geëvolueerd zijn van € 14,8 miljoen naar € 12,4 miljoen), maar zonder gevolg op het **netto courant resultaat**, noch het uitkeerbaar resultaat. Uitgaande van deze hypothese zou de **netto inventariswaarde** ook dalen met € 2,4 miljoen, hetzij € 0,81 per aandeel en de schuldgraad zou licht toenemen van 34,02% naar slechts 34,32%.

Verder dient er op gewezen te worden dat de huurgelden geïndexeerd zijn, zodat de huurinkomsten van een vastgoedbevak normaal gezien, bij gelijkblijvende portefeuille en bezettingsgraad, met de inflatie (of deflatie) mee evolueren.

Per 31 december 2011 telde de beleggingsportefeuille in exploitatie van Home Invest Belgium (exclusief projectontwikkelingen en gebouwen bestemd voor de verkoop) 1 211 huureenheden, goed voor een totale bebouwde oppervlakte van meer dan 130 048 m², verspreid over het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (69,4%), het Vlaams Gewest (15,4%) en het Waals Gewest (15,1%).

De evolutie van vraag en aanbod inzake vastgoed wordt beïnvloed door de algemene economische conjunctuur. Bijgevolg kan de verslechtering van de belangrijkste Belgische en internationale macro-economische indicatoren, zoals gekend sinds eind 2008 – begin 2009, met zijn impact op het beschikbare gezinsinkomen, de bezettingsgraad van de portefeuille van Home Invest Belgium of het niveau van de huurprijzen beïnvloeden.

Om haar blootstelling aan de negatieve gevolgen van de economische conjunctuur te beperken, diversifieert de vastgoedbevak haar investeringen naar verschillende types gebouwen (hoger tot middengamma) en verschillende locaties. De conjuncturele ommekeer heeft zich zonder twijfel meer laten voelen in bepaalde regio's en bepaalde gamma's; het diversificatiebeleid brengt dus een reële vermindering van het risico teweeg.

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

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

2. 2. HET REGLEMENTAIRE RISICO

Niettegenstaande de vennootschap alert is op het naleven van reglementaire bepalingen en zich terzake omringt met de nodige expertise, blijft zij blootgesteld aan het risico op niet-naleving van reglementaire beperkingen, o.m. wat betreft het milieurisico.

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

Aldus dienen we eraan te herinneren dat de Europese Commissie, in een persbericht van 28 januari 2010, te kennen gegeven heeft dat zij België zou vragen haar fiscale bepalingen inzake dividenden uitgekeerd door Belgische beleggingsfondsen die al hun activa investeren in vastgoed, te wijzigen. Deze aankondiging viseert de vastgoedbevaks naar Belgisch recht die minimum 60 % van hun activa in residentiële gebouwen op Belgisch grondgebied investeren. De Belgische wetgeving voorziet inderdaad op heden voor deze laatste een vrijstelling van de inhouding aan de bron (roerende voorheffing van 21 % sinds 1 januari 2012) op de uitgekeerde dividenden. Het risico voor de aandeelhouders bestaat dus uit een wijziging of het verlies van dit vrijstellingsregime.

De kennis in hoofde van Home Invest Belgium bij het opstellen van onderhavig financieel jaarverslag, van de fiscale behandeling van het dividend, wordt uiteengezet hierna in punt 11.

Anderzijds, en algemeen bekeken, is het duidelijk dat in de huidige economische context, zowel op Belgisch als internationaal niveau, het reglementaire risico heel reëel geworden is en bijgevolg het voorwerp uitmaakt van continue evaluatie en aandacht van de Raad van bestuur en het Uitvoerend management.

3. HET INFLATIERISICO

Home Invest Belgium is in principe weinig blootgesteld aan het inflatierisico, omdat de geïnde huurgelden geïndexeerd zijn, in functie van de index van de consumptieprijzen, gemeten aan de gezondheidsindex.

Nochtans kan een versnelling van de inflatie, zoals in 2011, een stijging van de rentevoeten met zich meebrengen en dus een wezenlijk risico betekenen, gekenmerkt door een stijging van de financiële kosten in functie van de “verloren” tijdspanne tussen de stijging van de rentevoeten en de indexatie van de huurprijzen. Home Invest Belgium heeft de nodige maatregelen genomen om zich in te dekken tegen dit type van risico (zie punt 4 hierna).

Moest daartegenover de context deflatoir worden, of ingeval van een tijdelijke bevrozing – geheel of gedeeltelijk – van de huurprijzen door de overheid, kan de groei van de huurinkomsten afgeremd worden. De huidige wetgeving inzake residentiële huur laat niet toe een bodemhuur te voorzien ingeval van deflatie. Deflatie kan evenwel leiden tot een daling van de rentevoeten, wat een daling van de financiële kosten zou teweeg brengen.

4. HET RENTERISICO EN HET WISSELKOERSRISICO

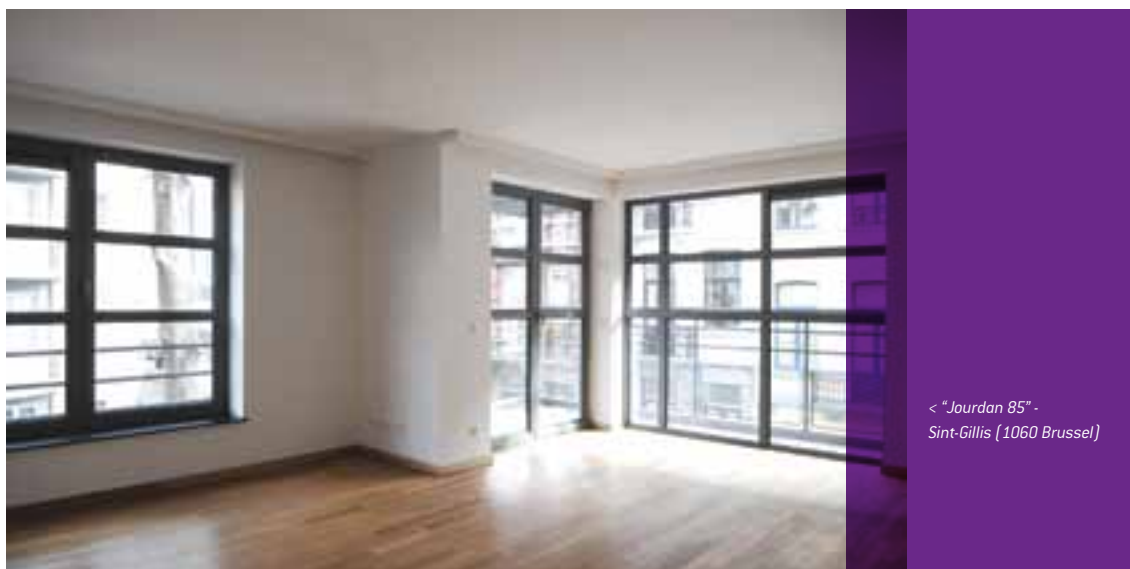
Wat de financiering van haar activiteiten betreft, handhaaft Home Invest Belgium een duidelijk en voorzichtig beleid dat tot uiting komt in de wil om de vastgoedbevak - en haar aandeelhouders - niet bloot te stellen aan eventuele belangrijke rentestijgingen.

Daartoe werd door de Raad van bestuur de doelstelling vastgelegd om het aandeel van de kredieten met een variabele (niet door indekkingsinstrumenten gedekte) rentevoet ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedportefeuille onder de 15 % te houden.

De vastgoedbevak voert overigens een dynamisch beheer van haar kasmiddelen die in de eerste plaats aangewend worden om bepaalde kredietlijnen tijdelijk te verminderen, in afwachting van latere wederopnemingen.

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

- € 1 701 118 in de vorm van beschikbare liquiditeiten;
- € 19 226 208 in de vorm van wederopnemingen op verschillende kredietlijnen.



	Bank	Bedrag van de kredietlijnen (€)	Type	Opgenomen (€)	Vervaldata
Kredieten met variabele rentevoet	ING	14 950 000	Roll-over krediet	14 950 000	31/05/2012
	ING	9 400 000	Roll-over krediet	6 700 000	30/09/2012
	ING	6 540 000	Roll-over krediet	6 540 000	31/05/2013
	ING	6 000 000	Roll-over krediet	6 000 000	1/08/2013
	BNP	6 250 000	Roll-over krediet	6 250 000	30/09/2013
	BNP	6 250 000	Roll-over krediet	6 250 000	30/09/2013
	BNP	2 000 000	Roll-over krediet	2 000 000	31/01/2014
	DEXIA	9 400 000	Roll-over krediet	9 400 000	27/11/2014
	DEXIA	11 350 000	Roll-over krediet	8 550 000	31/12/2014
	ING	12 000 000	Roll-over krediet	12 000 000	31/12/2014
	BNP	14 530 000	Roll-over krediet	1 700 000	7/12/2014
	ING	450 000	Straight loan	-	-
	BNP	446 208	Straight loan	-	-
Krediet met vaste rentevoet	DEXIA	763 750	Investeringskrediet	763 750	30/09/2023
Totaal		100 329 958		81 103 750	
Indekkingen ¹	DEXIA	10 000 000	Floor-double Cap	-	10/07/2013
	ING	20 000 000	IRS	-	20/12/2013
	DEXIA	11 750 000	IRS	-	30/10/2014
	ING	20 000 000	IRS	-	16/12/2015
	DEXIA	15 000 000	IRS callable	-	17/06/2019
Totaal		76 750 000			

1 Voor het overige: zie hoofdstuk Financiële staten.

Home Invest Belgium besteedt een bijzondere aandacht aan het bekomen van de beste financieringsvoorwaarden in de bancaire markt en het Uitvoerend management onderhoudt daartoe nauwe contacten met diverse financiële instellingen.

De resultaten van dit dynamische, doch voorzichtige schuldenbeleid blijken uit de tabel hierna met een overzicht van de kredietlijnen waarover de vastgoedbevak op 31 december 2011 beschikte.

De Raad van bestuur heeft aldus naar zijn oordeel het renterisico op een gepaste manier ingedeekt. Niettegenstaande de armslag in dit verband voorzien in artikel 57 van het KB van 7 december 2010 inzake vastgoedbevaks, heeft Home Invest Belgium geen enkel gebouw in hypotheek gegeven, noch andere zekerheden gesteld ten voordele van haar schuldeisers.

Home Invest Belgium realiseert haar volledige omzet in België en de totaliteit van haar lasten binnen de eurozone. Ook de financiering wordt integraal ter beschikking gesteld in euro. In de huidige eurozone-configuratie is de vastgoedbevak dus niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

Een daling van de rentevoeten leidt echter over het algemeen tot een negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten², terwijl een stijging van de rentevoeten normaal gezien een positieve variatie van hun reële waarde tot gevolg heeft. Er dient opgemerkt te worden dat deze variaties puur latent en tijdelijk zijn.

Bij afsluiting van het boekjaar 2011 heeft de daling van de rentevoeten die de laatste jaren werd waargenomen, in totaal een negatieve impact van € 4 726 384 op de netto inventariswaarde (NIW), hetzij € 1,55 per aandeel.

De gemiddelde rentevoet van de schulden over het boekjaar 2011 bedroeg 3,40 %. Een variatie van de marktrentevoeten zou een beperkte impact hebben gehad op het financieel resultaat, aangezien nagenoeg de totaliteit van de kredieten gedekt is door indekkingsinstrumenten. Aldus zou een stijging van de rentevoeten met 1 % over het boekjaar 2011 geleid hebben tot een supplementaire interestkost van ongeveer € 146 000, waarbij de gemiddelde rentevoet van de schulden zou toenemen tot 3,58 %.

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

² De daling van de reële waarde van de financiële instrumenten werd op 31 december 2011 in het eigen vermogen geboekt voor het efficiënte deel en in de resultatenrekening voor het inefficiënte deel.

5. TEGENPARTIJ-BANK RISICO

Het afsluiten van een financiering of een indekkingsinstrument met een financiële instelling creëert een tegenpartij-risico in geval van ontoereikendheid van deze instelling. Dit risico zou kunnen bestaan in een tekort aan liquiditeiten van die financiële instelling, en zelfs het verlies van deposito's. Teneinde het tegenpartij-risico te beperken, doet Home Invest Belgium beroep op verschillende gereputeerde banken om een voldoende diversificatie te verzekeren van haar bronnen van financieringen en rente-indekkingen, en steeds met een bijzondere aandacht voor de kwaliteit-prijs-verhouding van de geleverde diensten. Noteren we tenslotte dat de cashmiddelen waarover de vastgoedbevak beschikt, in eerste instantie worden aangewend om schulden af te betalen en dat Home Invest Belgium bijgevolg nooit grote sommen in deposito geeft. Zelfs indien dit risico als beperkt kan worden beschouwd, kan niet uitgesloten worden – rekening houdend met de huidige bewogen financiële actualiteit - dat één of meer tegenpartijen van Home Invest Belgium in een situatie van tekortkoming zouden geraken.

6. STRUCTUUR VAN DE SCHULDEN - LIQUIDITEITSRISICO

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

Rekening houdend met het wettelijke en reglementaire statuut van de vastgoedbevaks, die tot doel hebben te investeren in onroerende activa met weinig risico en stabiele inkomsten voort te brengen - en zeker op het vlak van verhuurd residentieel vastgoed (huizen, appartementen) dat haar kernactiviteit uitmaakt – is de Raad van bestuur van Home Invest Belgium van oordeel dat, in een context van kredietbeperking, opnieuw een bijzondere aandacht besteed moet worden, zoals in 2009, aan het risico dat op de vervaldatum geen hernieuwing zou bekomen worden van een vervallen kredietlijn, waardoor een liquiditeitsprobleem zou kunnen ontstaan.

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel bij punt 4, streeft Home Invest Belgium er bovendien naar om te beschikken over bevestigde kredietlijnen van lange duur en hun eindvervaldagen te spreiden.

Op 31 december 2011 bedroeg de schuldgraad van Home Invest Belgium 34,02 %³. In vergelijking met de door de wetgeving op vastgoedbevaks maximaal toegelaten schuldgraad (65 %), bedraagt de theoretische bijkomende schuldcapaciteit van de vastgoedbevak meer dan € 200 miljoen. Er dient opgemerkt te worden dat in geval van overschrijding van een schuldgraad van 50 % op geconsolideerd niveau, artikel 54 van het KB van 7 december 2010 voorziet dat de vastgoedbevak gehouden zou zijn aan de FSMA een financieel plan voor te leggen alsook een uitvoeringskalender inhoudende een uiteenzetting van de

maatregelen omde overschrijding van een schuldgraad van 65 % te voorkomen.

7. RISICO'S VERBODEN AAN HET VASTGOEDVERMOGEN EN DE INSOLVABILITEIT VAN HUURDERS

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

7.1 Huurgelden - het risico op niet-betaling

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

Teneinde dat risico te beperken, voert Home Invest Belgium op de residentieële markt een beleid van gediversifieerde investeringen, zowel geografisch als per sector, alsook naar type van huurders.

Wat de onbetaalde huurgelden betreft, haalt de vastgoedbevak voordeel uit zijn positionering in de sector 'midden - hogere middenklasse' van de markt, van het grote aantal en van de kwaliteit van de weerhouden huurders. Voor het boekjaar 2011 bedroeg het totaal aan onbetaalde huur om en bij de € 0,14 miljoen, hetzij 0,9% van de opgevraagde huurgelden.

7.2 Leegstandsrisico

Rekening houdend met het zeer grote aantal huurders en de demografische vooruitzichten in België die duidelijk stijgend zijn, en het feit dat huisvesting in se een basisbehoefte van de bevolking uitmaakt, kan het risico op een significante stijging van de huurleegstand als gering beschouwd worden; deze stand van zaken vertaalt zich elk jaar in een bescheiden leegstandsgraad (5,39 % in 2010 en 4,62 % in 2011).

7.3 Beheer

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

Home Invest Belgium doet bovendien ook beroep op zorgvuldig gekozen externe beheerders voor het technisch beheer van de gebouwen en de verdeling van de algemene kosten. Bij een

³ De schuldgraad wordt berekend in overeenstemming met de bepalingen van artikel 27 § 2 van het KB van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevaks.

eventuele tekortkoming van hunentwege zou het financiële risico voor Home Invest Belgium gering zijn, omdat de huurgelden en de provisies voor kosten rechtstreeks op bankrekeningen betaald worden op naam van de vastgoedbevak. De beheerders hebben geen toegang tot deze bankrekeningen, terwijl de opnemingen van de rekeningen waarop de provisies voor kosten overgemaakt worden, strikt beperkt zijn.

7.4 Renovatie, ontwikkeling en accidentele risico's van gebouwen

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

Bij de verwerving van een gebouw waarin er aanzienlijke renovatiewerken verricht moeten worden, reflecteert de aanschaffingswaarde van het gebouw bij de opname in het patrimonium de staat waarin het gebouw zich vóór de renovatie bevindt. Aangezien de kostprijs van de renovatie voorzien is in het financieel plan dat werd opgesteld voor de investeringsbeslissing, zal deze kost in principe een op zijn minst overeenkomstige waardetoename opleveren.

Bovendien heeft Home Invest Belgium ook beslist om geleidelijk aan een beperkt aantal residentiële projecten 'vanaf nul' voor eigen rekening te ontwikkelen. De vastgoedbevak is van oordeel dat de beperkingen bepaald door haar Raad van bestuur⁴ enerzijds en de specifieke competenties van het team dat zal gevormd worden anderzijds het tegenpartij-risico en het risico op het overschrijden van de initieel voorziene budgetten maximaal beperken. Het succes van deze activiteit heeft zich sindsdien vertaald in de snelle commercialisering van de 23 nieuw ontwikkelde appartementen aan de Jourdanstraat 85 in Sint-Gillis en van het complex City Gardens in Leuven dat 138 appartementen en 2 handelsruimten omvat, en in het bijzonder in de belangrijke latente meerwaarden die reeds werden vastgesteld op deze twee verrichtingen.

Het risico dat de gebouwen in volle eigendom van de vastgoedbevak door een brand, een ontploffing of een andere ramp vernietigd zouden worden, is gedekt door aangepaste verzekeringspolissen die hun heropbouwwaarde op 31 december 2011 voor een totaal bedrag van € 167,3 miljoen dekken. De gebouwen die deel uitmaken van mede-eigendommen zijn verzekerd voor hun heropbouwwaarde door de verschillende mede-eigendommen.

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

De gebruikelijke duur van de huurcontracten wordt hoofdzakelijk bepaald volgensde aard van het verhuurde goed en ziet er normaal gezien als volgt uit:

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

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

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

Gelet op het bijzondere karakter van residentieel vastgoed en het type gebouwen waarin Home Invest Belgium geïnvesteerd heeft, is het risico van opzeg van huurcontracten gespreid over een zeer groot aantal huurders – meer dan duizend - en over gediversifieerde locaties. Geen enkel belangrijk gebouw van de portefeuille wordt aan één enkele huurder verhuurd. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 2,16 % van de totale huurinkomsten. Geen enkel belangrijk huurcontract vervalt in 2012. Dat risico mag dus als relatief gering worden beschouwd.

9. HET POLITIEKE RISICO

Het politieke risico omvat verschillende onderwerpen.

Zoals aangehaald onder punt 3 hiervoor, kan een tijdelijke bevrozing, geheel of gedeeltelijk, van de huurprijzen niet volledig uitgesloten worden, zelfs indien een dergelijke maatregel, zoals aangetoond in het verleden, contraproductief zou zijn voor het instandhouden van de residentiële vastgoedmarkt en de staat van onderhoud en renovatie van het patrimonium.

Een eventuele globale overheveling van de huisvestingsbevoegdheid naar een regionaal of communautair niveau zou a priori beperkte gevolgen hebben en zou ten hoogste het beheer van de portefeuille complexer kunnen maken, zoals reeds gedeeltelijk het geval is wat de verschillende huidige regimes betreft inzake technische normen en premies of subsidies.

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

4 Zie beheersverslag, punt 1.1.

10. HET RISICO VAN DE BELEGGER

Het risico van de belegger in Home Invest Belgium aandelen kan vanuit verschillende invalshoeken geanalyseerd worden.

Eerzijds op het niveau van de duur van de belegging: de investering in een vastgoedbevak wordt normaal gezien beschouwd als een investering op middellange of lange termijn, met een minimum duur van 3 jaar.

Anderzijds, aangezien het om een beursgenoteerde waarde gaat, fluctueert het aandeel in functie van de evolutie van de beurzen, die tevens afhankelijk zijn van de evolutie van de rentevoeten. Evenwel, zoals grondig uiteengezet in hoofdstuk V hierna, hebben we vastgesteld dat de beurskoers nauwelijks geleden heeft onder de algemeen waargenomen afgang van de beurzen, en integendeel een stijgende trend volgt.

Zoals uitgelegd in punt 2 hiervoor dat het reglementaire risico behandelt, genieten residentiële vastgoedbevaks zoals Home Invest Belgium van een bijzonder fiscaal statuut, dat een vrijstelling van roerende voorheffing aan de bron omvat. In de huidige context en bij afsluiting van de opstelling van dit rapport, wordt deze vrijstelling niet in vraag gesteld.

Tenslotte is het risico van de belegger afhankelijk van het type van de activiteiten van Home Invest Belgium, en dus in essentie van de evolutie van de residentiële vastgoedmarkt in België. De strategie ontwikkeld door de Raad van bestuur en uitgevoerd door het Uitvoerend management (zie hoofdstuk IV, punt 1 hierna) is erop uit om Home Invest Belgium oordeelkundig in de kern van deze markt te positioneren.

11. FISCALE VERWERKING VAN HET DIVIDEND

Ingevolge de Wet van 28 december 2011, en op basis van de teksten die bestaan op het einde van de maand februari 2012, kan men besluiten dat de toestand er als volgt uitziet voor de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium:

- De roerende voorheffing (RV) op dividenden en interesten werd naar 21 % gebracht (behalve voor de RV van 10 % op liquidatieboni, de RV van 15 % op de 'Leterme' Staatsbonnen en op de spaarinkomsten en de RV die reeds 25 % bedroeg). De vrijstelling van RV bedoeld in artikel 106, § 8 KB/WIB waar de residentiële vastgoedbevaks van genieten werd in dit stadium niet gewijzigd.

De dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium blijven dus vrijgesteld van de RV van 21 %.

- Voor de Belgische inwoners-fysieke personen, voert de wet van 28 december 2011 een bijkomende heffing op roerende inkomsten in van 4 %:
 - Het betreft een heffing die wordt gelijkgesteld met de personenbelasting ten laste van belastingplichtige fysieke personen die dividenden en interesten ontvangen voor een netto totaalbedrag van meer dan € 20 020. De dividenden betaald door Home Invest Belgium dienen in aanmerking genomen te worden voor de berekening van deze drempel;
 - Het is waarschijnlijk dat op de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium de speciale heffing van 4 % zal dienen toegepast te worden;
 - De heffing van 4 % zal verschuldigd zijn bij de inning van de personenbelasting, behalve indien de begunstigde 'opteert' voor een bijkomende inhouding aan de bron van 4 %. De praktische modaliteiten dienen nog uitgewerkt te worden in een koninklijk besluit;
 - Home Invest Belgium of de betaalagent zullen dus de uitgekeerde dividenden en de begunstigten (fysieke personen) moeten aangeven aan de administratie, behalve indien deze opteren voor de bijkomende inhouding van 4 %. In dit laatste geval dient Home Invest Belgium of de betaalagent automatisch de heffing van 4 % in te houden.
- Dit alles dient uiteraard bevestigd te worden door de koninklijke besluiten die moeten volgen.
- Bovendien is een coördinatiefout van de wetteksten geslopen in de herziening van artikel 313 van het WIB door de wet van 28 december 2011 die op heden geen rekening houdt met de dividenden vrijgesteld van RV. Deze fout zal moeten rechtgetrokken worden om toe te laten naast de dividenden onderworpen aan de roerende voorheffing van 10 %, 21 % of 25 %, tevens de dividenden vrijgesteld van RV te kunnen uitsplitsen in de belastingaangifte voor de inkomsten van 2012 (aanslagjaar 2013). Bij gebrek aan correctie, zou het dividend vrijgesteld van RV onderworpen kunnen zijn aan een belasting op basis van de belastingvoet van 21 % (+ 4 % bijkomende heffing), wat geenszins de bedoeling van de wetgever was, indien men de inhoud van de parlementaire werkzaamheden m.b.t. de Wet van 28 december 2011 raadpleegt.



< "Alliés-Van Haelen" - Vorst (1190 Brussel)



brief aan de aandeelhouders

"Lambermont" - Schaarbeek (1030 Brussel) >



Beste aandeelhouders,

Wij zijn verheugd u opnieuw uitstekende geconsolideerde resultaten van uw vastgoedbevak Home Invest Belgium te kunnen voorleggen voor 2011. Het uitkeerbaar resultaat is inderdaad hoger dan wat aangekondigd werd in het kader van de vooruitzichten bekendgemaakt in het vorig jaarlijks financieel verslag en noteert een vooruitgang van omzeggens 20 % in vergelijking met 2010.

Over het algemeen zijn de operationele resultaten van de vennootschap merkbaar verbeterd en is hun groei versneld in de loop van het boekjaar 2011, terwijl de gemiddelde bezettingsgraad op zijn beurt gestegen is van 94,6 % naar 95,4 % in 2011.

De huurinkomsten stijgen met 10,3 %, terwijl de toename van de vastgoedkosten beperkt kon worden tot 7,3 %, na de reeds gerealiseerde daling met 3 % in 2010. Meer bepaald vestigen we de aandacht op de technische kosten die dalen met 15,9 %, en op de commerciële kosten, stabiel gebleven op € 0,5 miljoen.

De renovatie van ons complex City Gardens in Leuven kon afgerond worden binnen de initieel vooropgestelde deadline en de verhuring kon succesvol afgerond worden, waarbij het initieel voorziene niveau van de huurprijzen ruimschoots overschreden werd.

Tenslotte, en uitgedrukt in cijfers, neemt het *netto courant resultaat exclusief IAS 39* toe met 4,99 % tot € 7,7 miljoen.

Het resultaat op de portefeuille springt omhoog met 74 %, en stijgt van € 4,9 miljoen tot € 8,5 miljoen, onder invloed zowel van de latente meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die toenemen met 66%, als van het resultaat op de verkopen dat meer dan verdubbelt.

We dienen ook op te merken dat het uitkeerbaar bedrag voortgebracht door die verkopen eveneens ruimschoots het gerealiseerde bedrag van vorig jaar heeft overtroffen: € 2 350 000 in 2011 tegenover € 1 085 000 een jaar voordien, hetzij een stijging van 116 %. Deze uitkeerbare meerwaarden op de verkopen vertegenwoordigen op heden 23 % van het uitkeerbaar resultaat van het boekjaar.

Het *geconsolideerd netto resultaat*, dat het resultaat op de portefeuille omvat, noteert opnieuw een opmerkelijke stijging van 25,6 % (reeds + 63 % in 2010), namelijk dank zij het aanscherpen van onze actieve arbitragestrategie op de gebouwen van de portefeuille.

Het *uitkeerbaar resultaat* van het boekjaar gaat op zijn beurt opmerkelijk vooruit met 19,9 % tot € 10,2 miljoen, hetzij € 3,50

per aandeel tegenover € 3,02 in 2010¹, terwijl het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen op zich slechts stijgt met 3,5 %.

In 2009, ter gelegenheid van haar 10^{de} verjaardag, heeft de vastgoedbevak zich verbonden tot een rotatieprogramma van haar portefeuille op regelmatige basis teneinde tijdig te kunnen beantwoorden aan de grote uitdagingen die beleggers te wachten staan inzake duurzaamheid en energieprestatie van hun patrimonium. De Raad blijft overtuigd van de gegrondheid van dit beleid en heeft zich tot doel gesteld om elk jaar ongeveer 4 % (in reële waarde) van haar vastgoedbeleggingen te verkopen door selectie van de minst recente of minst performante gebouwen. Dit beleid zal inderdaad bijdragen tot een continue verjonging van de portefeuille en zal anderzijds toelaten aanzienlijke meerwaarden te blijven genereren voor de aandeelhouders in de loop van de komende jaren.

De Buitengewone algemene vergadering van 23 december 2011 heeft vooreerst twee belangrijke acquisities van vastgoedbeleggingen goedgekeurd, en vervolgens een belangrijke statutenwijziging.

De acquisities betreffen in eerste instantie de overdracht naar de vastgoedbevak, via een nieuwe partiële splitsing van de NV V.O.P., van de erfpachtrechten van 60 jaar op vier kleine opbrengsteigendommen gelegen in het Brussels Gewest, en van de volle eigendom van een ontwikkelingsproject in aanbouw te Jette, ontworpen volgens de laatste energienormen, en dat 34 appartementen, 1 handelsruimte en 34 parkeerplaatsen omvat. De globale waardering van deze portefeuille werd vastgesteld op € 7,5 miljoen, kosten inclusief, die het eigen vermogen van de vastgoedbevak komt versterken via de uitgifte van 118 491 nieuwe aandelen.

De tweede transactie betreft de acquisitie, via splitsing van de NV URBIS toebehorend aan de groep AG Insurance, van een bestaand residentieel complex dat deel uitmaakt van een groter en zeer goed gelegen vastgoedcomplex aan het Wilsonplein te Gent; de netto verhuurbare oppervlakte van de 18 appartementen beslaat +/- 2 346 m² en de conventionele waarde bedraagt € 3,2 miljoen inclusief kosten. Rekening houdend met een schuld van € 2,8 miljoen, inbegrepen in de inbreng, is de toename van het eigen vermogen van de vastgoedbevak beperkt gebleven tot € 0,4 miljoen, en heeft aanleiding gegeven tot de uitgifte van 6 318 nieuwe aandelen.

Deze transacties passen perfect binnen de beleggingsstrategie van uw vastgoedbevak en dragen bij tot de verjonging van de portefeuille. Ze zijn trouwens een goed voorbeeld van de kunde van de vastgoedbevak om goede opportuniteiten te spotten en te benutten.

De statutenwijziging die werd goedgekeurd op het einde van het jaar had als hoofddoel om de statuten in overeenstemming te brengen met de nieuwe wettelijke bepalingen, namelijk het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot

¹ Uitgedrukt per aandeel bedraagt de stijging 15,9 %.

vastgoedbevaks en de Wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen.

Rekening houdend met voormelde zeer goede resultaten, heeft de Raad besloten om aan de jaarvergadering van aandeelhouders voor te stellen een dividend uit te keren dat opnieuw merkkelijk hoger is dan het vorige, hetzij € 3 per volledig dividendgerechtigd aandeel tegenover € 2,75 in 2010, hetzij 9 % meer.

Niettegenstaande deze nieuwe aanzienlijke stijging van het dividend, bedraagt de payout ratio 85,65 %², hetzij licht hoger dan het wettelijke minimum van 80%, waarbij de vennootschap een bedrag van € 0,22 per aandeel kan overdragen, tegenover € 0,56 vorig jaar.

Voor de aandeelhouder die zou hebben deelgenomen aan de beursintroductie ('IPO') in juni 1999 op basis van een aanvangs-netto-inventariswaarde van € 34,46 per aandeel en elk jaar zijn dividend opnieuw in Home Invest Belgium aandelen zou geïnvesteerd hebben, zou het interne rendement van zijn investering ('IRR' of 'Intern Rendement Ratio') berekend over

deze periode van twaalf jaar en rekening houdend met de waardetoename van de **netto-inventariswaarde** per aandeel over 2011 (van € 54,68 naar € 57,58), bijna 13,9 %³ per jaar bedragen.

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

Tenslotte wensen wij ook al onze medewerk(st)ers te bedanken voor hun dynamisme en de kwaliteit van hun inzet, factoren die opnieuw significant hebben bijgedragen tot de opmerkelijke groei van de resultaten van Home Invest Belgium in de loop van het voorbije boekjaar.

Brussel, 27 februari 2012.

² De statutaire payout ratio bedraagt 84,61 % in 2011. In 2010, bedroeg die respectievelijk 90,99 % op geconsolideerd niveau en 89,06 % op statutair niveau.

³ De return voor de aandeelhouder wordt toegelicht in Hoofdstuk V – punt 5.



Van links naar rechts:

Xavier Mertens Gedelegeerd bestuurder

Gaëtan Hannecart Bestuurder

Liévin Van Overstraeten Bestuurder

Koen Dejonckheere Bestuurder

Eric Spiessens Bestuurder

Johan Van Overstraeten Bestuurder

Guy Van Wymersch - Moons Voorzitter van de Raad van bestuur

Guillaume Botermans Bestuurder

Luc Delfosse Bestuurder

"Belliard/Nijverheid" - 1000 Brussel





kerncijfers



"Clos de la Pépinière" - 1000 Brussel >

“Een toename van het uitkeerbaar resultaat met 20 %”

VASTGOEDPORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE

Globale cijfers	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/05/2000
Totale oppervlakte	130 048 m ²	125 903 m ²	118 845 m ²	34 626 m ²
Aantal gebouwen	90	86	89	22
Aantal sites	54	46	47	12
Aantal huurcontracten	1 211	1 120	1 019	318
Bezettingsgraad	95,38 %	94,39 %	94,60 %	99,08 %

RESULTATEN

In duizend €	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd
Netto huurresultaat	15 536,17	14 115,94	13 675,62	11 690,47
Vastgoedresultaat	14 464,25	13 134,69	12 874,18	11 025,81
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (EBIT) ¹	10 362,60	9 174,63	8 923,97	7 818,40
Resultaat op de portefeuille	8 545,80	4 917,62	1 559,01	-489,47
Operationeel resultaat	18 908,41	14 092,25	10 482,98	7 328,92
Resultaat vóór belastingen	14 841,40	11 720,63	8 088,32	5 309,63
Netto resultaat	14 833,59	11 807,67	8 082,29	5 273,37
Netto courant resultaat	6 287,79	6 890,05	6 523,29	5 762,84
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	7 711,71	7 344,71	6 821,68	5 762,84
Uitkeerbaar resultaat	10 202,48 ²	8 509,34 ²	7 695,51	6 751,73
Dividend van het boekjaar ³	8 738,80	7 742,98	6 716,71	5 842,71

1 Earnings Before Interest and Taxes.

2 Uitkeerbaar resultaat op geconsolideerde basis. Op 31 december 2011 bedraagt het statutair uitkeerbaar resultaat volgens de bepalingen van het KB van 7 december 2010 € 10 374 550.

3 Het statutair dividend van het boekjaar 2011 bedraagt € 8 777 536 tegenover € 7 778 490,50 voor 2010 en € 6 748 087,12 voor 2009. Deze dividenden omvatten het aan dochteronderneming Home Invest Management te betalen dividend met betrekking tot de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole.

BALANSEN

In duizend €	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd	IFRS Geconsolideerd
Vastgoedbeleggingen [reële waarde] ¹	238 453,17	222 773,97	207 189,92	198 099,32
Investeringswaarde van de portefeuille ²	272 247,57	246 558,32	229 001,89	218 821,40
Eigen vermogen	175 237,84	153 968,04	149 050,81	147 090,63
Totale schulden ³	93 040,70	81 405,47	81 582,09	65 001,86
Schuldgraad ³	34,02 %	33,98 %	34,82 %	30,31 %

1 Zonder voor verkoop bestemde gebouwen en projectontwikkelingen.

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

3 Totale schulden berekend volgens de bepalingen van het KB van 7 december 2010, waarbij het dividend van het boekjaar 2011 deel blijft uitmaken van het eigen vermogen tot aan de Gewone algemene vergadering van 2 mei 2012.

RATIO'S

In %	31/12/2011 IFRS Geconsolideerd	31/12/2010 IFRS Geconsolideerd	31/12/2009 IFRS Geconsolideerd	31/12/2008 IFRS Geconsolideerd
Brutorendement op de ontvangen of gewaarborgde huurgelden	6,18 %	6,15 %	6,29 %	6,07 %
Bedrijfsmarge ¹	71,64 %	69,85 %	69,32 %	70,91 %
Operationele marge voor belastingen ²	43,53 %	51,79 %	50,72 %	52,60 %
Netto courante marge ³	43,47 %	52,46 %	50,67 %	52,27 %
Payout ratio ⁴	85,65 %	90,99 %	87,28 %	86,54 %

- 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.

GEGEVENS PER AANDEEL¹

In €	31/12/2011 IFRS Geconsolideerd	31/12/2010 IFRS Geconsolideerd	31/12/2009 IFRS Geconsolideerd	31/12/2008 IFRS Geconsolideerd
Netto inventariswaarde (vóór winstuitkering)	57,58	54,68	52,94	52,71
Vastgoedresultaat	4,97	4,66	4,66	4,45
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	3,56	3,26	3,23	3,16
Resultaat op de portefeuille	2,93	1,75	0,56	-0,20
Netto resultaat	5,09	4,19	2,92	2,13
Netto courant resultaat	2,16	2,45	2,36	2,33
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	2,65	2,61	2,47	2,33
Waardetoeename ²	2,90	1,74	0,23	-2,11
Dividend ³	3,00	2,75	2,43	2,36
Return voor de aandeelhouder	5,90	4,49	2,66	0,25
Return in % ⁴	10,88 %	8,48 %	5,05 %	0,46 %

- 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 Management 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 Het bruto- is gelijk aan het nettodividend, omdat meer dan 60 % van de activa in België gelegen residentiële gebouwen zijn (zie ook Risicofactoren, punt 11).
- 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)	31/12/2011 IFRS geconsolideerd ¹	31/12/2010 IFRS geconsolideerd ²	31/12/2009 IFRS geconsolideerd ²	31/05/2000 Statutair (Belgian GAAP)
Per einde boekjaar	3 043 231	2 815 630	2 815 630	1 103 362
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	2 912 933	2 815 630	2 764 079	1 103 362

- 1 3 056 143 aandelen per 31/12/2011 waarvan 12 912 aandelen aangehouden door Home Invest Management moeten worden uitgesloten cf. IAS 33 § 20.
- 2 2 828 542 aandelen per 31/12/2009 en 31/12/2010 waarvan 12 912 aandelen aangehouden door Home Invest Management moeten worden uitgesloten cf. IAS 33 § 20.



"Crainn" - Etterbeek (1040 Brussel)



beheersverslag



< "Galerie de l'Ange" - Namen

“Onze troeven : visie en expertise”

Voorafgaande bemerkingen:

- Dit beheersverslag is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. Het bevat echter ook bepaalde gegevens in verband met de statutaire jaarrekening, maar vermeldt dit alsdan uitdrukkelijk. De gedetailleerde statutaire jaarrekening¹ en het statutair beheersverslag zijn gratis verkrijgbaar op eenvoudig verzoek gericht aan de maatschappelijke zetel van de vennootschap.
- Doorheen het Financieel Jaarverslag 2011 worden de cijfers en percentages gerealiseerd in 2011 vergeleken met die van het boekjaar 2010; rekening houdend met de nieuwe boekhoudregels toegepast op de rekeningen 2011 krachtens het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, werden de cijfers van het boekjaar 2010 herwerkt om een vergelijking op dezelfde basis mogelijk te maken.

1 STRATEGIE

Na verloop van twaalf bestaansjaren van de vastgoedbevak heeft de Raad van bestuur zijn strategie verfijnd; hij is voortaan van oordeel dat Home Invest Belgium als objectief heeft twee 'stakeholders' tevreden te stellen: haar huurders en haar aandeelhouders. Niettegenstaande hun schijnbaar tegengestelde belangen, zijn deze ontegensprekelijk met elkaar vermengd binnen de ontworpen strategie.

Deze ontwikkelt zich inderdaad rond twee complementaire assen: ze bestaat er enerzijds in nieuwe investeringen uitsluitend uit te voeren in kwaliteitsvolle residentiële gebouwen, zowel naar ligging als naar intrinsieke kwaliteiten, en waarvan een efficiënt beheer gevoerd zal worden in het rechtstreeks belang van de huurders; anderzijds zullen diezelfde gebouwen op termijn het voorwerp kunnen uitmaken van arbitrages voor verkoop en zo toelaten om de meerwaarden, opgebouwd in de loop van de voorgaande uitbatingsjaren te realiseren. De goede prestaties van beide activiteitsassen zijn aldus met elkaar verstrengeld.

Het is bijgevolg in het gemeenschappelijk belang van haar huurders en aandeelhouders dat Home Invest Belgium in de markt zoekt naar residentiële of gemengde gebouwen die haar een zo hoog mogelijke **return** opleveren, die bestaat uit het onmiddellijke nettorendement, gemeten naar netto huurinkomsten, en waardecreatie op termijn, weerspiegeld door de evolutie van de **netto inventariswaarde**, en dat binnen het wettelijke kader

dat toepasselijk is op residentiële vastgoedbevaks, d.w.z. op dit ogenblik en hoofdzakelijk:

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

De strategie afgelijnd door de Raad van bestuur kan verder worden toegelicht op basis van volgende drie pijlers:

1.1 De groei van de portefeuille

We herinneren eraan dat Home Invest Belgium heeft gekozen voor een **'pure player' strategie**. Deze bestaat erin hoofdzakelijk te investeren in authentiek residentieel vastgoed bestemd voor verhuring (appartementen, huizen), gemakkelijk verkoopbaar per lot en met meerwaardepotentieel; dit laatste aan de hand van positieve variaties van de reële waarde, en op termijn van effectief gerealiseerde meerwaarden.

- De Raad weerhoudt ook multifunctionele vastgoedprojecten (residentieel/commercieel/kantoren) die vaak gekoppeld zijn aan grote herontwikkelingsprojecten in stadscentra, alsook goed ontworpen en gestructureerde studentenwoningen, gelegen in universiteitssteden, en ook publieke woningen (sociale, 'middenklasse' of 'gesubsidieerd').
- Voor wat investeringen in de hotelsector betreft, acht de Raad het niet aangewezen deze activaklasse uit te breiden.
- Evenmin maken investeringen in gemeubelde appartementen en gemeubelde appartementen met dienstverlening deel uit van de investeringsstrategie; de bijkomende rendabiliteit bij aanvang wordt immers vaak gecompenseerd door een hogere omloopsnelheid en een lagere bezettingsgraad;
- Tenslotte blijft de Raad afkerig van massieve investeringen in activa of projecten, zoals rusthuizen, verhuurd op zeer lange termijn; hun reële waarde hangt namelijk voornamelijk af van het rendement dat beleggers verwachten, hetwelke op zijn beurt direct beïnvloed wordt door de evolutie van de rentevoeten, waarover de vastgoedbevak in essentie geen controle heeft.

Teneinde de groei en de verjonging van de portefeuille te versnellen heeft Home Invest Belgium het analyseritme verhoogd van investeringsopportuniteiten toegespitst enerzijds op de selectieve

¹ De statutaire rekeningen zijn terug te vinden in punt 9 van hoofdstuk VIII van onderhavig financieel jaarverslag.

² Tot nog toe werd geen enkele afwijking aangevraagd.

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

acquisitie van bestaande residentiële vastgoedportefeuilles, en anderzijds op intern te ontwikkelen projecten; immers deze

projectontwikkelingen :

- bieden de mogelijkheid om gemakkelijker belangrijke en volledige activa te vinden, waarbij men tevens de concurrentie van de verkoop aan particulieren omzeilt zoals toegepast door promotoren of investeerders;
- bieden een hoger aanvangsrendement door de afwezigheid van een te betalen marge aan de promotor;
- laten toe het product te sturen op gebied van zijn geschiktheid voor de huurmarkt en zijn technische en commerciële kwaliteiten ;
- dragen automatisch bij tot de verjonging van de portefeuille.

We dienen eraan te herinneren dat de toenemende projectontwikkeling voor eigen rekening onderworpen is aan volgende interne beperkingen, vastgesteld door de Raad van bestuur, hetzij voornamelijk:

- de totaalcost van de projecten, in de verschillende vooruitgangsstadia, 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.

De investeringscriteria zowel van toepassing op nieuwe acquisities – met inbegrip van bestaande vastgoedportefeuilles – als op de ontwikkeling van nieuwe gebouwen voor eigen rekening, zijn de volgende:

- een aanzienlijk onmiddellijk netto rendement, en tevens een effectief meerwaardepotentieel;
- de minimale omvang van de verrichting: € 3 miljoen voor een gebouw en € 5 miljoen voor een portefeuille;
- de zekerheid op technisch (geen risico op grondige renovatiewerken op korte termijn indien het pand ouder is dan 10 jaar) en commercieel vlak (geen risico op structurele leegstand);
- de liquiditeit, zowel wat de lokale huurmarkt betreft, als voor de mogelijkheden van verkoop achteraf in blok 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 die een aanzienlijke groei van de vastgoedwaarden hebben genoteerd;
- de energieprestatie van de betrokken gebouwen;
- de duurzaamheid van de bouw en de materialen
- de esthetiek en de kwaliteit van de architectuur van de betrokken gebouwen (tijdloze stijl).

1.2 De optimalisatie van het verhuurbeheer is uiteraard één van de belangrijkste aandachtspunten. Home Invest Belgium beheert inderdaad een heel groot aantal verhuringen – op heden meer dan 1 200 – en de kwaliteit van de dienstverlening, zowel op administratief, technisch als commercieel vlak, is een essentieel onderdeel van het succes van het bedrijf. Er worden continu inspanningen geleverd om dit beheer te uniformiseren en te automatiseren, daarbij steeds een strikte controle van de

werkingskosten, meer bepaald op personeelsvlak, voor ogen houdend

Een performant informaticasysteem laat toe schaalvoordelen te halen en zich aldus te onderscheiden van de veelheid aan privé-investeerders die op diezelfde residentiële markt actief zijn.

1.3 De selectieve arbitrage op de gebouwen van de portefeuille - in principe via verkopen per stuk – vertegenwoordigt de derde pijler van het succes van het bedrijf. Deze draagt overigens 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 alsook tot de continue verjonging van de portefeuille en haar energieprestaties.

Voor 2011 vertegenwoordigde deze arbitrage een volume van 2,45 % van de gebouwenportefeuille in exploitatie, die toegelaten heeft een uitkeerbaar resultaat van € 2,3 miljoen te realiseren. De Raad heeft zich tot doel gesteld om elk jaar, en dit vanaf 2012, een jaarlijks volume aan verkopen van +/- 4 % van de gebouwenportefeuille in exploitatie te bereiken.

In dit kader hebben deze verkopen voornamelijk betrekking op:

- gebouwen waarvan de netto return onvoldoende is, die te klein geacht worden rekening houdend met hun beheerskosten, of nog deze met onvoldoende energieprestaties ;
- activa, verworven via de verschillende portefeuilles die als globaliteit in de vastgoedbevak werden opgenomen, en die niet passen in haar strategie en bijgevolg principieel bestemd zijn voor verkoop;
- gebouwen die hun piek hebben bereikt in termen van waardering.

Het selectieproces van de betrokken gebouwen is het voorwerp van bijzondere aandacht, zowel vanwege het Uitvoerend management, dat de beslissingen dient voor te bereiden, als vanwege de Raad van bestuur ; dit proces vereist een grondig onderzoek van het betrokken pand, dat rekening houdt met een nauwkeurige en goed gedocumenteerde studie van de lokale vastgoedomgeving.

2 MARKANTE FEITEN VAN HET BOEKJAAR⁴

2.1 Nieuwe investeringen

2.1.1 De buitengewone algemene vergadering van Home Invest Belgium van 31 januari 2011 heeft de verrichting van partiële splitsing van een groot deel van de vastgoedactiva van de NV **MASADA** goedgekeurd. Het aldus verworven patrimonium omvat een aantal zeer goed gelegen gebouwen in verscheidene Brusselse gemeenten, waaronder Elsene, Brussel-Stad en Ukkel.

2.1.2 Voor wat het project **Belliard/Nijverheid** betreft, waarvan de werf vertraging heeft opgelopen ingevolge een probleem van gebrekkig beton, is de voorlopige oplevering van het geheel nu voorzien voor het eerste semester 2012. Het betreft de ontwikkeling van een hotelresidentie met 109 kamers door Nexity IG voor rekening van de NV Belliard 21, 100 % dochteronderneming van de vastgoedbevak, en de renovatie naar zes appartementen van een

⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar de trimestriële persberichten en het halfjaarlijks financieel verslag, beschikbaar op de website www.homeinvestbelgium.be.

oud herenhuis; het geheel is gelegen op de hoek van de Belliard- en Nijverheidsstraat, in het hart van de Brusselse Europese wijk.

2.1.3 De vierde en laatste fase van de renovatie van het vastgoedcomplex **City Gardens**, gelegen te Riddersstraat/ Petermannenstraat en Fonteinstraat in Leuven, aangekocht eind 2009, kon succesvol afgerond worden. Globaal gezien is de commercialisatie van dit complex zeer gunstig verlopen, zowel wat het verhuurritme als het niveau van de bekomen huurprijzen betreft. Het bruto aanvangsrendement behaald op deze totale verrichting bedraagt inderdaad +/- 6,8 % van het totaal geïnvesteerd bedrag, tegenover 6,29 % zoals initieel voorzien.

2.1.4 Op 23 december 2011 heeft de buitengewone algemene vergadering van Home Invest Belgium een nieuwe partiële splitsing van de NV V.O.P. goedgekeurd; deze vastgoedvennootschap behoort toe aan de groep Van Overstraeten die, direct en indirect, deel uitmaakt van de vaste aandeelhouderskern van de vastgoedbevak. In casu vertegenwoordigde deze verrichting een potentieel belangenconflict, dat uitvoerig wordt toegelicht in punt 8 hierna. Ingevolge deze verrichting is Home Invest Belgium houder geworden van de erfpachtrechten van 60 jaar op 4 opbrengsteigendommen, gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, alsook volle eigenaar van een projectontwikkeling in Jette, op de hoek van de **Odon Warlandlaan** en de **Bulinsstraat**. Dit project omvat 34 appartementen et 1 handelsruimte op het gelijkvloers, met een totale verhuurbare oppervlakte van +/- 3 123 m² en 34 overdekte parkeerplaatsen. Dit gebouw zal uitgerust worden met de laatste nieuwe technieken op het vlak van energieprestatie. De totale waardering van deze acquisities bedraagt € 7 454 000, inclusief kosten. Ter vergoeding van deze inbreng werden 118 491 nieuwe aandelen uitgegeven.

2.1.5 Zelfde buitengewone algemene vergadering van 23 december 2011 heeft de splitsingsverrichting goedgekeurd van de NV URBIS, wat heeft toegelaten een residentieel complex met 18 appartementen te verwerven op het Wilsonplein te Gent, boven het shopping center '**Gent-Zuid**'. Het verworven residentieel deel, voor € 3 200 000 inclusief kosten heeft een netto verhuurbare oppervlakte van +/- 2 346 m² ; rekening houdend met de gelijktijdige inbreng van een schuld ten belope van € 2 800 000, werd deze inbreng vergoed door de uitgifte van 6 318 nieuwe aandelen.

2.1.6 Tenslotte kon de vastgoedbevak op 14 november 2011 een appartementsgebouw verwerven, zeer goed gelegen in Luik, Quai de Rome 45-46; het omvat 25 appartementen, 2 kantoren et 24 parkeerplaatsen; de aankoopwaarde bedroeg € 2 787 000, kosten inbegrepen. Het betreft een klassiek verhuurproduct op één van de beste locaties in Luik.

2.2 De verkopen

Conform de tweede strategische pijler van de vennootschap, werden de verkopen van activa aangezwengeld in 2011; het voornaamste objectief was de verkoop per afzonderlijke eenheid van residentiële samenwonen, t.t.z. doorgaans appartementsgebouwen.

De vastgoedbevak heeft aldus grosso modo haar arbitrages verdubbeld in vergelijking met het voorgaande boekjaar. Uit onderstaande tabel blijkt dat het aantal betrokken panden, verkocht in hun geheel of aan de hand van verschillende verkopen, geëvolueerd is naar elf tegenover vijf in 2010; in zelfde zin is het netto totaalbedrag van de verkopen (min de transactiekosten) geëvolueerd van € 3 956 293 in 2010 naar € 7 802 862 in 2011. Aldus hebben de verschillende verkopen van het boekjaar 2011 toegelaten om een netto gerealiseerde meerwaarde van in totaal € 2,1 miljoen te boeken in vergelijking met hun laatste

In €	Voorwerp van de transactie	Verkoopprijs	Laatste reële waarde	Netto gerealiseerde meerwaarde in % t.o.v. laatste reële waarde	Aanschaffingswaarde + investeringen	Netto gerealiseerde meerwaarde in % t.o.v. aanschaffingswaarde + investeringen	
	Nieuwpoort	1 handelsruimte en 2 garages	315 000	191 781	64,25 %	210 959	49,32 %
	Coningham	6 appartementen	1 328 900	895 805	48,35 %	895 805	48,35 %
	Marie José	2 parkings	41 000	22 666	80,89 %	22 666	80,89 %
	Bergmann	volledig gebouw	1 100 000	694 572	58,37 %	694 572	58,37 %
	Montana Tamaris	2 appartementen	1 410 000	985 860	43,02 %	749 634	88,09 %
	Floréal	1 appartement	200 000	97 779	104,54 %	97 779	104,54 %
	Stevin	1 handelsruimte	172 500	108 651	58,76 %	108 651	58,76 %
	Clos Saint Georges	2 villa's	1 010 500	925 051	9,24 %	397 144	154,44 %
	Abeilles	volledig gebouw	650 000	397 734	63,43 %	397 734	63,43 %
	Decroly	2 villa's	760 000	689 778	10,18 %	370 434	105,16 %
	Dieweg	volledig gebouw	895 000	696 637	28,47 %	685 798	30,50 %
	Kosten		-80 038				
	Totaal		7 802 862	5 706 313	36,74 %	4 631 176	68,49 %

reële waarde (au 31/12/2010); daaruit vloeit eveneens een uitkeerbare meerwaarde van € 2,35 miljoen voort, tegenover de aanschaffingswaarde vermeerderd met de investeringen, hetzij een meerwaarde die aldus het geconsolideerd uitkeerbaar resultaat aan de aandeelhouders in belangrijke mate komt versterken voor de periode.

Onderstaande tabel laat nogmaals toe het belang van die meerwaarden vast te stellen, en dit zowel in vergelijking met de laatste reële waarde, als in vergelijking met de initiële aanschaffingswaarde van de verkochte panden.

Reeds voor het zevende opeenvolgende jaar tonen de effectief gerealiseerde verkopen het belang aan van de meerwaarden die kunnen behaald worden op kwaliteitsvol residentieel vastgoed, uitgevoerd op het juiste moment, en in combinatie met een professioneel en selectief gestuurde arbitrage.

Zoals uiteengezet in punt 1, vertegenwoordigen deze arbitrageactiviteiten voortaan duidelijk de tweede as van de strategie van de vastgoedbevak, en zouden zij aanzienlijk moeten blijven bijdragen tot de toename van de uitkeerbare resultaten aan de aandeelhouders.

2.3 Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad voor het volledige boekjaar 2011 bedroeg 95,38 %, een verbetering tegenover 2010 (94,61 %). Er dient opgemerkt te worden dat deze bezettingsgraad hoger is dan de 95 % die werden weerhouden in het kader van de vooruitzichten voor het boekjaar 2011. Er dient ook aangehaald te worden dat deze bezetting de negatieve invloed ondergaat, weliswaar puur tijdelijk, van de lopende projectontwikkelingen bij hun voorlopige oplevering.

2.4 Grondige herziening van de statuten

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 23 december 2011 werd een nieuwe versie van de statuten goedgekeurd. Deze statutenwijziging was noodzakelijk geworden, essentieel om zich aan te passen aan de voorschriften van het koninklijk besluit van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevaks, alsook aan de wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen.

De nieuwe coördinatie van de statuten is opgenomen in hoofdstuk IX van dit financieel jaarverslag en kan eveneens geraadpleegd worden op de website www.homeinvestbelgium.be.

3 OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (ZIE OOK HOOFDSTUK VIII FINANCIËLE STATEN)

De hieronder opgenomen geconsolideerde jaarrekeningen 2011 werden opgemaakt volgens de 'International Financial Reporting Standards' ('IFRS') en de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

"Gent Zuid" - Gent



3.1 Balans 2011

[in €]	2011	2010
ACTIVA		
I. Vaste activa	257 986 342	234 721 489
B. Immateriële vaste activa	7 623	8 349
C. Vastgoedbeleggingen	256 558 090	233 344 258
D. Andere materiële vaste activa	200 744	41 094
E. Financiële vaste activa	37 755	46 767
F. Vorderingen financiële leasing	1 182 131	1 281 021
II. Vlottende activa	15 492 597	4 825 437
A. Activa bestemd voor verkoop	7 522 808	
C. Vorderingen financiële leasing	98 890	92 752
D. Handelsvorderingen	4 118 361	684 851
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 928 583	2 989 647
F. Kas en kasequivalenten	1 701 118	1 036 510
G. Overlopende rekeningen	122 836	21 678
TOTAAL VAN ACTIVA	273 478 939	239 546 926
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	73 469 670	70 946 880
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98 778	97 827
b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	85 457 148	68 696 370
c. Reserve van de geschatte mutatiekosten en –rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-23 441 309	-19 497 399
d. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast (+/-)	-2 549 147	-2 974 112
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
m. Andere reserves (+/-)	1 259 467	1 138 120
n. Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (+/-)	7 773 304	5 416 341
D. Netto resultaat van het boekjaar	14 833 588	11 807 670
EIGEN VERMOGEN	175 237 840	153 968 037
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	64 115 189	82 171 517
B. Langlopende financiële schulden	59 388 750	78 433 750
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4 726 439	3 737 767
II. Kortlopende verplichtingen	34 125 911	3 407 373
B. Kortlopende financiële schulden	24 926 363	465 055
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8 206 419	2 029 317
E. Andere kortlopende verplichtingen	519 171	477 347
F. Overlopende rekeningen	473 957	435 653
VERPLICHTINGEN	98 241 099	85 578 890
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	273 478 939	239 546 926
Aantal aandelen op afsluitdatum	3 043 231	2 815 630
Netto inventariswaarde	175 237 840	153 968 037
Netto inventariswaarde per aandeel	57,58	54,68
Schulden	93 040 703	81 405 470
Schuldgraad	34,02 %	33,98 %

3.2 Toelichting bij de balans 2011

3.2.1 Activa

De *immateriële vaste activa* hebben betrekking op de Winlrisoftware.

Gedurende het boekjaar is de reële waarde van de *vastgoedbeleggingen* geëvolueerd van € 233,3 miljoen op 31 december 2010 tot € 256,5 miljoen op 31 december 2011, met inbegrip van de projectontwikkelingen, hetzij een aanzienlijke groei met bijna 10 %, voornamelijk dankzij:

- de groei van de portefeuille door de nieuwe investeringen van het boekjaar (zie hierboven sub 2.1),
- diverse renovatiewerken gerealiseerd in onze gebouwen teneinde ze conform te houden aan de eisen van de huidige huurmarkt, ten belope van € 0,6 miljoen,
- het saldo dat afkomstig is van een sterke positieve variatie in de loop van het boekjaar 2011 van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+ € 6,5 miljoen tegenover + € 3,9 miljoen in 2010),

en dit ondanks een stijgend aantal verkopen (zie hierboven sub 2.2), waarbij het totaal aan verkopen € 5,7 miljoen bedraagt in 2011 tegenover € 2,9 miljoen in 2010.

De lopende projectontwikkelingen bedragen in totaal € 18,1 miljoen tegenover € 10,6 miljoen op 31 december 2010.

Ze omvatten de twee projecten Belliard/Nijverheid en Odon Warland/Bulins (zie hierboven sub 2). Er dient opgemerkt te worden dat het eerste project grotendeels voorverhuurd is aan de groep Pierre & Vacances en dat het totaal van deze twee projecten ruim minder bedraagt dan de beperkingen die de vennootschap zich heeft opgelegd (zie hierboven sub 1.1).

De *financiële vaste activa* bedragen € 0,04 miljoen, een daling van 19,3 % in vergelijking met vorig jaar, ingevolge de daling van de *reële waarde* van de indekkingsinstrumenten door de toepassing van de boekhoudnorm IAS 39.

De *leasingvorderingen* ten belope van € 1,3 miljoen, vertegenwoordigen de huidige waarde van de vorderingen die voortvloeien uit de vastgoedleasings op het gebouw Belgradadostraat 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 € 7,5 miljoen; ze vertegenwoordigt de reële waarde op afsluitdatum van de gebouwen waarvoor de verkoopprocedure reeds ingezet was op die datum.

De *handelsvorderingen*, die sterk stijgen tot € 4,1 miljoen tegenover € 0,7 miljoen vorig jaar, stemmen voor het grootste deel overeen met de te ontvangen bedragen in het kader van de verkoopcompromissen getekend per einde boekjaar 2011 (€ 3,5 miljoen), en voor het saldo (€ 0,6 miljoen) met de huurvorderingen op het belegde vastgoed, die 3,3 % van de geïnde huurgelden in 2011 bedragen.

De *belastingvorderingen en andere vlottende activa* dalen in belangrijke mate met 35,5 % in vergelijking met het niveau bij afsluiting van het boekjaar 2010 (€ 1,9 miljoen tegenover € 3 miljoen in 2010). Ze omvatten de belastingvorderingen (voornamelijk roerende voorheffing op liquidatieboni), ten belope van € 0,7 miljoen, en het saldo bestaande uit voorschotten aan verschillende mede-eigendommen.

De *kas- en kasequivalenten* bedragen € 1,7 miljoen tegenover € 1 miljoen vorig jaar. We dienen hier te herinneren dat de liquiditeiten van de vastgoedbevak tijdelijk aangewend worden om bepaalde korte termijn kredietlijnen te herleiden eerder dan deze aan te houden voor deposito's of in contanten.

De *overlopende rekeningen* bedragen € 0,1 miljoen.

3.2.2 Eigen vermogen en verplichtingen

Op 31 december 2011 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 aanzienlijk vooruit met 30 % tot € 67,8 miljoen tegenover € 52,1 miljoen een jaar eerder, voornamelijk dankzij een belangrijke positieve variatie (+ € 16,8 miljoen) van de *reële waarde* van de vastgoedbeleggingen, geboekt onder de onbeschikbare reserves, hetzij een verdubbeling van het cijfer van 2010.

We dienen eraan te herinneren dat de rubriek '*Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen*' overeenstemt met de correcties aangebracht om van hun investeringswaarde te komen tot hun *reële waarde*, volgens de regels opgenomen in de 'Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten' opgenomen in Hoofdstuk VIII Financiële staten hierna. Deze rubriek stijgt aanzienlijk (+ 20,2 %), voornamelijk door de eliminatie van de mutatierechten op de acquisities van het voorgaande boekjaar.

Anderzijds dienen we op te merken dat het *overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren* heden € 7,8 miljoen bedraagt, hetzij € 2,55 per aandeel, in vergelijking met € 5,4 miljoen vorig jaar (+ 43,5 %).

Tenslotte bedraagt het *netto resultaat van het boekjaar* € 14,8 miljoen, of een stijging met 25,6 % in vergelijking met 2010. Het stemt overeen met het 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 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. Rekening houdend met de evolutie van de rentevoeten



sinds het einde van het boekjaar 2010, de verkorting van de indekkingsperiode van de bestaande indekkingen en tenslotte de verwerking via de resultatenrekening van de IRS van 20 miljoen, afgesloten eind 2010, daalt deze negatieve rubriek licht tot € 2,5 miljoen tegenover € 3 miljoen vorig 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 € 0,84.

De *langlopende financiële schulden* dalen tot € 59,4 miljoen, in vergelijking met € 78,4 miljoen een jaar eerder [- 24,28 %], twee kredietlijnen komende te vervallen in 2012, die bijgevolg geboekt worden bij de kortlopende financiële schulden voor een totaal van € 21,6 miljoen.

De *kortlopende financiële schulden* nemen zo aanzienlijk toe tot € 25 miljoen tegenover slechts € 0,5 miljoen in 2010. Er dient opgemerkt te worden dat deze rubriek ook de kredietlijn van € 2,8 miljoen omvat die werd overgenomen via de splitsing van de NV Urbis, de ontvangen huurwaarborgen en de provisies voor kosten ontvangen van de huurders.

De *handelsschulden en andere kortlopende schulden* bedragen € 8,2 miljoen tegenover € 2 miljoen het voorgaande jaar. Deze sterke stijging is te verklaren door de provisie ten belope van € 6,2 miljoen voor de afwerking van het gebouw gelegen op de hoek van de Belliard- en de Nijverheidsstraat te Brussel. Ze omvatten ook schulden aan leveranciers voor € 1,2 miljoen, vooruitbetaalde huurgelden voor een bedrag van € 0,4 miljoen, en tenslotte, schulden met betrekking tot de vennootschapsbelasting van € 0,5 miljoen.

De *andere kortlopende passiva* bedragen € 0,5 miljoen, quasi ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar, en omvatten dividenden van vorige boekjaren, nog niet opgeëist door de aandeelhouders, voor € 0,1 miljoen.

De *overlopende rekeningen* blijven stabiel op € 0,5 miljoen.

Tenslotte bedraagt de **netto inventariswaarde** per aandeel⁵ € 57,58 tegenover € 54,68 op 31 december 2010, hetzij een stijging met 5,3 %.

⁵ Berekend met uitsluiting van de 12 912 aandelen Home Invest Belgium aangehouden in autocontrole (IAS 33, alinea 20).

3.3 Resultaten 2011

(in €)	31/12/2011	31/12/2010
I. Huurinkomsten	15 724 617	14 253 402
III. Met verhuur verbonden kosten	-188 448	-137 465
NETTO HUURRESULTAAT (= I +II +III)	15 536 169	14 115 937
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	83 656	106 657
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	400 830	370 467
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 556 402	-1 458 373
VASTGOEDRESULTAAT (= I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII)	14 464 254	13 134 688
IX. Technische kosten (-)	-923 309	-1 097 433
X. Commerciële kosten (-)	-541 340	-535 683
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-358 203	-265 738
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1 739 400	-1 419 884
VASTGOEDKOSTEN (= IX +X +XI +XII +XIII)	-3 562 253	-3 318 738
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII)	10 902 000	9 815 950
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-539 388	-641 319
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV)	10 362 613	9 174 630
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 096 549	1 041 163
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6 449 248	3 876 459
OPERATIONEEL RESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX)	18 908 409	14 092 253
XX. Financiële opbrengsten (+)	188 741	412 723
XXI. Netto interestkosten (-)	-2 797 080	-2 201 999
XXII. Andere financiële kosten (-)	-34 754	-127 420
XXIII. Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 423 915	-454 930
FINANCIEEL RESULTAAT (XX +XXI +XXII +XXIII)	-4 067 008	-2 371 625
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)	14 841 402	11 720 628
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-7 814	87 042
BELASTINGEN (XXIV + XXV)	-7 814	87 042
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)	14 833 588	11 807 670
NETTO RESULTAAT PER AANDEELN	5,09	4,19
Gemiddeld aantal aandelen	2 912 933	2 815 630
NETTO COURANT RESULTAAT (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII en XIX.)	6 287 791	6 890 047
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII en XIX.)	2,16	2,45
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS39 (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII XIX. en XXIII.)	7 711 706	7 344 977
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS39 PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII XIX. en XXIII.)	2,65	2,61
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI. tot XIX.)	8 545 797	4 917 622
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI. tot XIX.)	2,93	1,75
UITKEERBAAR RESULTAAT	10 202 475	8 509 343
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	3,50	3,02
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	71,64 %	69,85 %
Operationele marge voor belastingen (Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	43,53 %	51,79 %
Netto courante marge (Netto resultaat – resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	43,47 %	52,46 %
Voorgesteld dividend	3,00	2,75
Payout ratio	85,65 %	90,99 %

3.4 Toelichting bij de resultaten 2011

3.4.1 Het netto huurresultaat

De *huurinkomsten* bedragen € 15,7 miljoen tegenover € 14,3 miljoen in 2010 (+ 10,3 %), ingevolge de positieve invloed van de nieuwe acquisities, en dit niettegenstaande, maar duidelijk in mindere mate, de erosie van de huurontvangsten teweeggebracht door de verkopen tijdens het boekjaar.

De *met verhuur verbonden kosten* zijn toegenomen tot € 0,2 miljoen tegenover € 0,1 miljoen in 2010, met name onder de invloed van de afboekingen op handelsvorderingen die een stijgende tendens vertonen in de moeilijkere economische context. Het *netto huurresultaat* bedraagt aldus € 15,5 miljoen tegenover € 14,1 miljoen een jaar voordien, wat een mooie prestatie van 10 % in meer vertegenwoordigt.

3.4.2 Het vastgoedresultaat

De *huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder* bestaan voornamelijk uit de onroerende voorheffingen betaald door de vastgoedbevak en blijven quasi onveranderd op € 1,6 miljoen. Een deel van deze voorheffingen (€ 0,4 miljoen) kon echter doorgerekend worden aan bepaalde huurders, conform de toepasselijke wetgeving (handelsruimtes, kantoren, rusthuizen). Bijgevolg bedraagt het *vastgoedresultaat* € 14,5 miljoen tegenover € 13,1 miljoen een jaar eerder, wat een aanzienlijke groei van 10,1 % vertegenwoordigt.

3.4.3 De vastgoedkosten

De *technische kosten* omvatten de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar en de renovatiekosten. Ze bedragen in totaal € 0,9 miljoen, hetzij een nieuwe daling met 15,9 %, in vergelijking met € 1,1 miljoen in 2010, wat de gunstige impact van een nieuw opvolgingssysteem ingevoerd sinds 2009 bevestigt.

De *commerciële kosten* blijven aldus quasi onveranderd op € 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 verhuring van de portefeuille.

De *kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen* bedragen € 0,4 miljoen, hetzij een stijging van 34,8 %, en vertegenwoordigen de kosten die de vastgoedbevak moet dragen bij leegstand. Ze zijn dus een direct gevolg van de bezettingsgraad van de gebouwen in portefeuille. Hun toename in 2011 wordt verklaard door het nieuwe arbitragebeleid op de portefeuille dat een belangrijke huurleegstand teweeg brengt in de panden geselecteerd voor verkoop.

De *beheerskosten vastgoed* vertegenwoordigen de personeels- en werkingskosten, de honoraria van het Uitvoerend management en die betaald aan de NV Estate & Concept voor het beheer van het complex Résidences du Quartier Européen. Ze bedragen € 1,7 miljoen tegenover € 1,4 miljoen een jaar voordien, hetzij een toename met 22,5 %. De stijging van deze rubriek verklaart zich door de aanwerving in de loop van het jaar van een COO, een nieuwe

gecreëerde functie, alsook door de versterking van de interne teams voor verkoop, analyse en administratieve ondersteuning, met drie nieuwe medewerkers.

In totaal stijgen de *vastgoedkosten* licht met 7,34 % tot € 3,6 miljoen in vergelijking met € 3,3 miljoen vorig jaar; rekening houdend met de bewuste toename van de beheerskosten zoals hiervoor besproken, met de toename van de omvang van de portefeuille en het aantal te beheren huurcontracten, gaat het om een kost waarvan de toename perfect overeenstemt met de groei- en arbitragestrategie van de vastgoedbevak.

3.4.4 Het operationeel vastgoedresultaat

Het *operationeel vastgoedresultaat* bedraagt aldus € 10,9 miljoen, hetzij een zeer mooie vooruitgang met 11 % in vergelijking met het resultaat van € 9,8 miljoen opgetekend in 2010.

3.4.5 Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

De *algemene kosten* van de vastgoedbevak omvatten alle kosten die geen direct verband houden met de exploitatie van de gebouwen en het beheer van de vennootschap. Ze omvatten voornamelijk de kosten verbonden aan de beursnotering en aan het bijzonder juridisch statuut van de vastgoedbevak (NYSE Euronext Brussels, controleautoriteiten, abonnementstaks bij de FOD Financiën, ...), de erelonen van de Commissaris, adviseurs en de erkende vastgoedexpert van de vastgoedbevak. Ze zijn gedaald tot € 0,54 miljoen, of een vermindering van 15,9 % in vergelijking met 2010, met name ingevolge de positieve invloed van de schrapping van bepaalde posten (depothouder, honoraria voor de projectontwikkelaar), en de gedeeltelijke terugbetaling van de abonnementstaks betaald voor de boekjaren 2009 en 2010.

Hieruit spruit een *operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille* voort van € 10,4 miljoen, een belangrijke verbetering met bijna 13 % in vergelijking met het resultaat opgetekend eind 2010 (€ 9,2 miljoen).

3.4.6 Het operationeel resultaat

Het *resultaat op de portefeuille* is terug ruim positief met € 8,5 miljoen. Sinds 2008, met een negatief resultaat, 2009 met een licht positief resultaat en 2010 met een positief resultaat van € 4,9 miljoen, is de stijgende trend spectaculair. Dit zeer goede resultaat van 2011 kan verklaard worden, enerzijds, door de zeer positieve variatie van de *reële waarde* van de vastgoedbeleggingen ten belope van € 6,4 miljoen (€ 3,9 miljoen in 2010), maar ook door de belangrijke gerealiseerde meerwaarden die oplopen van € 1 miljoen in 2010 tot € 2,1 miljoen in 2011, hetzij een nieuwe stijging met 101 % (reeds + 89,4 % in 2010). Dit aanzienlijk resultaat getuigt voor het zevende jaar op rij van het feit dat Home Invest Belgium erin slaagt meerwaarde te creëren in het voordeel van haar aandeelhouders.

Het *operationeel resultaat* (na het in rekening brengen van het resultaat op de portefeuille) bedraagt aldus € 18,9 miljoen, een substantiële stijging van 34,2 % in vergelijking met € 14,1 miljoen in 2010.

3.4.7 Het financieel resultaat

De *financiële opbrengsten* van € 0,2 miljoen omvatten de ontvangen interesten en de leasingvorderingen. Deze rubriek gaat duidelijk achteruit (- 54,3 %) in vergelijking met het voorgaande jaar omwille van de niet herhaling van de uitzonderlijke inkomsten ontvangen in 2010.

De *interestkosten* nemen vrij duidelijk toe (+ 27 %) ingevolge de toename van de schulden.

De *variëtes 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 € - 0,5 miljoen naar € -1,4 miljoen (+ 213 %) ingevolge het gecombineerde effect van de daling van de rentevoeten met de boeking onder de niet-effectieve indekkingsinstrumenten van de IRS van 20 miljoen afgesloten in december 2010 (impact van IAS 39).

In totaal stijgt het *financieel resultaat* (negatief) met 71,5 % tot € - 4,1 miljoen.

3.4.8 Het netto resultaat – Het netto courant resultaat – Het netto courant resultaat exclusief IAS 39 - Het uitkeerbaar resultaat

Na het ten laste nemen van de financiële kosten en de belastingen groeit het netto resultaat van Home Invest Belgium van € 11,8 miljoen in 2010 tot € 14,8 miljoen in 2011, hetzij een stijging met 25,6 %.

Het *netto courant resultaat* daalt tot € 6,3 miljoen (- 8,7 %), beïnvloed door de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (impact IAS 39).

Het *netto courant resultaat exclusief IAS 39* geeft de verbetering van de operationele rendabiliteit van het bedrijf weer. Deze stijgt aanzienlijk (+ 4,99 % in vergelijking met 2010).

Het uitkeerbaar resultaat neemt eveneens toe van € 8,5 miljoen in 2010 tot € 10,2 miljoen voor 2011.

3.4.9 De evolutie van de marges

De gerealiseerde marges zijn als volgt geëvolueerd:

- de *operationele marge*: 71,64 % tegenover 69,85 %
- de *operationele marge voor belastingen*: 43,53 % tegenover 51,79 %
- de *netto courante marge*: 43,47 % tegenover 52,46 %.

De schijnbaar uiteenlopende evolutie van deze marges vindt haar oorsprong in de toename van de financiële kosten onder de negatieve, doch puur latente invloed van IAS 39 op de boekhoudkundige verwerking van de niet-effectieve indekkingsinstrumenten.

3.5 Bestemming van het resultaat

Het *geconsolideerd uitkeerbaar resultaat*⁶ bedraagt € 10,2 miljoen tegenover € 8,5 miljoen vorig jaar.

Het heeft betrekking op een *gewogen gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen* van 2 912 933 stuks.

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

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

• om een totaalbedrag over te dragen van	€ 762 006,77
• om bij wijze van vergoeding van het kapitaal een dividend uit te keren van € 3 per aandeel , hetzij	€ 8 777 536,45 ⁷
Totaal	€ 9 539 543,22

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, verminderd met de netto daling van de schulden van de vennootschap tijdens het boekjaar, zoals ook blijkt uit de statutaire jaarrekening. Dit wettelijk minimum bedraagt € 8 299 640,14.

Volgens de toepasselijke wetgeving is dit bruto dividend gelijk aan het netto (met uitzondering van de toepassing van de bijzondere bijdrage van 4 % ingeval van overschrijding van de drempel van € 20 020 aan roerende inkomsten), vanwege het bijzondere statuut van Home Invest Belgium⁸ als vastgoedbevak die ten minste 60 % van haar portefeuille in residentiële gebouwen investeert die in België gelegen zijn. Ter herinnering, deze specifieke fiscale bepalingen inzake de vrijstelling van roerende voorheffing zijn in 1995 uitgevaardigd, ter compensatie enerzijds van het feit dat de onroerende voorheffing niet kan doorgerekend worden aan huurders van residentiële gebouwen, en anderzijds, omwille van het niveau van de beheerskosten van een residentieel vastgoedpatrimonium, die niet te vergelijken zijn met die van bedrijfstvastgoed, zoals kantoren of retail.

In geval van goedkeuring door de Algemene vergadering, zal het dividend betaalbaar zijn vanaf 15 mei 2012 door automatische storting aan de aandeelhouders op naam en aan de houders van gedematerialiseerde effecten, en aan de loketten van BNP Paribas Fortis, tegen afgifte van coupon nr. 15 onthecht van het actuele saldo van aandelen aan toonder.

3.6 Deelnemingen

Home Invest Belgium verklaart als enige deelnemingen te hebben:

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

⁶ Het statutaire uitkeerbaar resultaat, berekend volgens het KB van 7/12/2010, bedraagt € 10 374 550.

⁷ Dit dividend is bepaald op basis van de statutaire jaarrekening.

⁸ Zie ook punt 11 van hoofdstuk I "Risicofactoren".

3.7 Eigen aandelen

Home Invest Management NV, 100% dochteronderneming van Home Invest Belgium, houdt op de afsluitingsdatum van het boekjaar 2011 in totaal 12 912 aandelen van Home Invest Belgium aan. Op deze datum waren deze aandelen statutair gewaardeerd aan € 58,65 per aandeel of een totaal van € 757 322,67.

3.8 Vergoeding van de Commissaris

De Commissaris, Karel Nijs, ontving erelonen voor een totaalbedrag van € 54 791,83 BTW (op geconsolideerde basis) uitgesplitst als volgt:

- Bezoldiging van de Commissaris: € 33 214,50
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de Commissaris:
 1. Andere controleopdrachten: € 13 310
 2. Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten: € 6 158,90
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(-sen) verbonden is (zijn):
 1. Belastingadvies-opdrachten: € 2 108,43

3.9 Risicofactoren

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

3.10 Informatie in het kader van artikel 119, 6° van het Wetboek Vennootschappen

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

4 BESTUURSORGANEN

4.1 Evolutie van de samenstelling van de Raad van bestuur

4.1.1 De gewone algemene vergadering van 3 mei 2011 is overgegaan tot:

- de bekrachtiging van de benoeming van de heer Johan Van Overstraeten als bestuurder die de groep Van Overstraeten vertegenwoordigt, waarbij zijn mandaat zal eindigen na afloop van de gewone algemene vergadering van 2015;
- de benoeming van de heren Eric Spiessens en Koen Dejonckheere als onafhankelijke bestuurders; hun mandaten zullen eindigen na afloop van de gewone algemene vergadering van 2015, en
- de vaststelling van het ontslag van de heer Michel Pleeck als bestuurder.

4.1.2 Ontslag - Benoeming - Dankbetuiging

Op 3 mei 2011, heeft de Raad van bestuur in zijn midden de heer Guy Van Wymersch-Moons, bestuurder, aangeduid om de taak van Voorzitter van de Raad van bestuur over te nemen van de heer Michel Pleeck die ontslagnemend was. Rekening houdend met de grote bijdrage van laatstgenoemde aan de oprichting en de ontwikkeling van de vastgoedbevak, heeft de Raad van bestuur beslist hem de titel van Ere-voorzitter toe te kennen.

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

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan sinds de afsluiting van het boekjaar.

6 VOORUITZICHTEN 2012

6.1 Werkhypothesen

Perimeter:

De vooruitzichten voor het boekjaar 2012 zijn opgesteld op geconsolideerd niveau en bij constante perimeter, evenwel rekening houdend met:

- de voorlopige oplevering van het project Belliard/Nijverheid, voorzien aan het einde van het eerste semester van 2012;
- de opname van nieuwe gebouwen in het patrimonium, afkomstig van verschillende acquisities, voor een totaal van € 15 miljoen;
- de geleidelijke verkoop per eenheid van verschillende panden die met zekerheid werden geselecteerd als niet meer horend tot de investeringsstrategie op middellange termijn van de vastgoedbevak, maar waarvan de verkoop zou moeten leiden tot belangrijke meerwaarden.

Evolutie van de huurprijzen – Bezettingsgraad

Rekening houdend met de economische context werd een voorzichtige hypothese van 1,75 % groei van de huurprijzen (inflatie inbegrepen) weerhouden, terwijl de voorziene globale bezettingsgraad werd ingeschat aan 95 %.

Onderhoud en herstellingen – Beheers- en makelaarskosten

De vooruitzichten werden opgesteld per gebouw, op basis van de ervaring verworven in het verleden en de grondige kennis ervan vanwege het beheersteam, meer bepaald wat hun bezettingsgraad, omloopsnelheid van huurders, huurniveau en operationele onderhouds- en renovatiekosten betreft.

Rentevoet

Wat de fundingkost⁹ betreft, houden de vooruitzichten rekening met de laatste voorspellingen inzake rentevoeten op de geld- en kapitaalmarkten, alsook met de huidige toestand van de bancaire marges. Zo werd er vooropgesteld dat de rentevoeten op 3 maanden

⁹ De 'funding' kost stemt overeen met de financiële kosten van de kredietlijnen van banken.

[exclusief marge] 1,25 % zouden bedragen, terwijl de rentevoeten op 5 jaar (IRS op 5 jaar exclusief marge) 1,75 % zouden bereiken.

De Raad van bestuur en het Uitvoerend management kunnen een zekere invloed uitoefenen op het niveau van realisatie van de volgende hypothesen: de omvang van de portefeuille, het niveau van de huurprijzen, de bezettingsgraad en de fundingkost [marge]. Zij hebben daarentegen geen enkele invloed op de inflatiehypothese.

Rekening houdend met de onzekerheid van de huidige economische situatie, meer bepaald inzake de evolutie van de vastgoedwaarden en de waarde van de indekkingsinstrumenten, zijn de hierna gepubliceerde vooruitzichten beperkt tot enkele kerncijfers voor het boekjaar 2012 en houden deze geen rekening, noch met vooruitzichten inzake variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen of van de indekkingsinstrumenten, noch met vooruitzichten van balansen.

6.2 Kerncijfers voor 2012

	Gerealiseerd in 2011	Vooruitzicht voor 2012
Netto huurresultaat	15 536 169	17 541 349
Vastgoedresultaat	14 464 254	16 370 306
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	10 362 613	11 490 790
Netto resultaat	14 833 588	13 416 948
Netto resultaat exclusief IAS 39	7 711 706	7 766 519
Netto courant resultaat exclusief IAS 39 per aandeel	2,65	2,55
Uitkeerbaar resultaat	10 202 475	10 264 554
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	3,50	3,37

7 MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

De opdracht van Home Invest Belgium – zoals bij de aanhef van dit verslag uiteengezet – bestaat erin degelijke huisvesting aan de bevolking 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 76 van de wet van 20 juli 2004.

7.1 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 dat is 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.

7.2 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 te doen heeft, hetzij meer dan 1200 '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 'Cours Saint-Michel' 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 dank zij de dagelijkse en gemotiveerde inzet van haar personeel; het betreft ongetwijfeld haar meest waardevolle kapitaal en 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 (twaalf medewerkers zonder het Uitvoerend management, waarvan vier zelfstandigen), wordt de nadruk gelegd op korte communicatielijnen en op een interactieve en dynamische samenwerking in teamverband; elk lid van het team wordt trouwens jaarlijks 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.

8 BELANGENCONFLICTEN

Op 5 oktober 2011 werd een Raad van bestuur gehouden die de partiële splitsing van de NV V.O.P. diende te behandelen, vermeld in punt 2.1.4 hiervoor. Aangezien de bestuurders Johan en Liévin Van Overstraeten ook bestuurders en indirecte aandeelhouders zijn van voornoemde vennootschap V.O.P., maakte de voorgenomen verrichting een potentieel belangenconflict uit in de zin van artikel 523 van het Wetboek Vennootschappen, artikel 19 van de statuten en de artikelen 4.7.2 en 4.8 van het Corporate Governance Charter van de vastgoedbevak. Voormelde bestuurders hebben, in overeenstemming met de geldende wettelijke bepalingen, de Voorzitter van de Raad van bestuur en de Commissaris verwittigd op 4 oktober 2011 van het potentieel belangenconflict dat zich voordeed en van hun beslissing om niet deel te nemen aan de beraadslaging over dit punt. Deze onthouding werd als dusdanig geacteerd in de notulen van de vergadering van de Raad van bestuur van 5 oktober 2011, waarvan de relevante uittreksels hierna integraal zijn weergegeven in overeenkomstig de bepaling van artikel 523 § 1 van het Wetboek Vennootschappen:

"1/ Nieuwe partiële splitsing met VOP

A. . Toepassing art 523 §1 Wetboek Vennootschappen en de artikels 4.7.2 en 4.8 van het Corporate Governance Charter – Belangenconflict.

Gezien hun verbondenheid met VOP, hebben de bestuurders Lieven en Johan VAN OVERSTRAETEN overeenkomstig artikel 523 §1 Wetboek vennootschappen de Raad van bestuur in hoofde van zijn voorzitter, alsook de commissaris, op de hoogte gebracht van het potentieel belangenconflict dat zich stelt bij de voorgenomen transactie en hebben zij gemeld zich van deelname aan de beraadslaging over dit agendapunt te onthouden.

I. Beknopte omschrijving van de voorgenomen transactie:

Het betreft de verwerving door HIB, als gevolg van een partiële splitsing, van een aantal gebouwen eigendom van de vennootschap VOP te weten:

- enerzijds het gebouw "Odon Warland" te Jette, sleutel op de deur, voor een conventionele waarde van € 5 815 000; het gebouw, thans nog in oprichting, telt 3 123 m², houdende 34 appartementen, 1 winkel en 34 ondergrondse staanplaatsen. Gepaard met de partiële splitsing zal VOP een Project Management overeenkomst ondertekenen voor de sleutel op de deur levering van het project "Odon Warland", in het kader van dewelke VOP de verdere opvolging van het project zal ten laste nemen, samen met de betaling van de bouwkost alles

inclusief tot de voorlopige oplevering (m.a.w. inclusief facturen aannemers, erelonen, BTW, belastingen, enz, met als enige uitzondering de grondwaarde welke forfaitair bepaald wordt op € 1 650 000), ten belope van een maximum bedrag van € 4 165 000.

Moest de bouwkost van Odon Warland alles inclusief (m.a.w. inclusief erelonen, BTW, belastingen, enz, met als enige uitzondering de grondwaarde) meer bedragen dan € 4 165 000, zal dit ten laste vallen van Home Invest Belgium, doch VOP garandeert dat de totale bouwkost van Odon Warland zowiezo niet meer zal bedragen dan € 4 500 000.

- en anderzijds een recht van erfpacht van 60 jaar op 4 kleine opbrengsthuisen gelegen te Schaarbeek, Sint-Gillis en Laeken, voor een conventionele waarde van € 1 639 000.

Als tegenprestatie zullen de aandeelhouders van VOP nieuwe aandelen Home Invest Belgium ontvangen. De uitgiftekoers van de nieuwe aandelen zal bepaald worden op basis van de gemiddelde slotkoers van de 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de partiële splitsing met als bodemwaarde deze van de laatst gepubliceerde netto-inventariswaarde welke op datum van 17 november zal gepubliceerd worden (situatie per 30/09/2011).

Tevens zijn de partijen overeengekomen dat er desgevallend een opleg in speciën zal betaald worden indien de effectief bekomen huur tenminste 4% van de vooropgestelde huur overstijgt; deze mogelijke opleg zal berekend worden als volgt :

- tijdstip : na verhuring van de winkelruimte (gelijkvloers en - 1) en verhuring van tenminste 30 van de 34 appartementen (= 88 % van het residentieel aanbod), dit alles ten laatste 18 maand na oplevering. Dit betekent dat indien voormelde verhuurdrempel slechts gehaald wordt na verloop van de termijn van 18 maanden, geen opleg meer aan de orde is.
- berekeningswijze : op basis van een vergelijking tussen het totaal van de bekomen huurprijzen (omgerekend tot 100% voor het residentieel aanbod) en het totaal van de door HIB ingeschatte huurontvangsten (cfr: nota "huurprognose"); indien de bekomen huur de huurprognose met meer dan 4 % overstijgt, zal het positieve verschil gekapitaliseerd worden aan 6,25 % en uitbetaald worden bij wijze van opleg. Overigens dient vermeld dat ingevolge de wettelijke bepalingen terzake, deze opleg in geen geval meer kan bedragen dan 10 % van de inbrengen voortvloeiend uit de partiële splitsing.

II. Grond voor het potentieel belangenconflict:

Lieven en Johan VAN OVERSTRAETEN zijn verbonden met de vennootschap V.O.P. via hun bestuurdersmandaten; tevens zijn zij indirect aandeelhouder van deze vennootschap. Zowel de waarderingen van het vastgoed die te pas komen bij het doorvoeren van de voorgenomen partiële splitsing als de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen Home Invest Belgium brengen bijgevolg tegengestelde belangen met zich mee tussen HIB en VOP.

III. Verantwoording van de voorgenomen transactie:

Zoals boven aangehaald valt de voorgenomen transactie uiteen in twee luiken:

Het eerste luik betreft de verwerving van een goed gelegen project te Jette, op de hoek tussen de Odon Warlandlaan en de

Bulinsstraat, dat sleutel op de deur door VOP opgericht zal worden volgens de meest geavanceerde technieken en met de nadruk op energiezuinigheid. Dit gebouw is bestemd voor verhuring en past bijgevolg perfect binnen het maatschappelijk doel van de bevak. Het rendement op deze belegging zou, volgens de huidige verwachtingen tussen de 5,75 % en de 6 % moeten bedragen, hetzij een aantrekkelijk vertrekrendement met daarenboven een mooi meerwaardepotentieel in de toekomst. Tevens houdt onze bevak met deze investering rekening met de sociale, milieu- en ethische criteria zoals aangehaald in punt 2.6 van het jaarverslag over de rekeningen 2010.

Het tweede luik slaat op de verwerving door Home Invest Belgium van een erfpacht van 60 jaar slaande op vier bestaande opbrengsthuizen gelegen binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en die verhuurd worden, voornamelijk voor residentiële bewoning. Opnieuw kadert dit naadloos binnen de kernactiviteit van onze bevak, te weten, belegging in vastgoed met een voornamelijk residentiële bestemming.

De twee luiken van de verrichting dragen tevens bij tot een de verdere risicospreiding van de vastgoedportefeuille, via de aanwezigheid in wijken waar Home Invest tot nu toe geen beleggingen had.

IV. Op vermogensrechtelijk vlak komt de voorgenomen transactie zoals hiervoor omschreven erop neer het eigen vermogen van onze bevak zal versterkt worden ten belope van € 7 454 000, hetgeen haar leningscapaciteit naar de toekomst toe verder verruimt.

Daartegenover zal ter vergoeding een aantal nieuwe aandelen uitgegeven worden op basis van de uitgiftevoorwaarden die hierboven aangehaald zijn onder punt I.

De Raad van bestuur is op dat vlak de mening toegedaan dat, behoudens een significante omkering van de beurskoers van het aandeel in de komende twee maanden, de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen hoger zou moeten uitvallen dan de laatste netto inventariswaarde van het aandeel dat op 17 november a.s. zal bekendgemaakt worden, zodat er voor de bestaande aandeelhouders een accretief effect zal zijn. Zowiezo is er tussen partijen overeengekomen dat de laatste netto-inventariswaarde als minimum uitgifteprijs zal gelden, zodat een uitgifte met een dilutief effect uitgesloten wordt.

Tot slot, globaal gezien, zal Home Invest Belgium ten gevolge van deze transactie haar vooraanstaande aanwezigheid op de verhuurmarkt in Brussel nog versterken wat perfect kadert binnen haar maatschappelijk doel."

9 CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

De Verklaring omtrent corporate governance, die integraal deel uitmaakt van onderhavig beheersverslag, is opgenomen in hoofdstuk 7 hierna.

10 ACTIVITEITEN OP HET GEBIED VAN ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Home Invest Belgium heeft tijdens het boekjaar 2011 geen enkele activiteit op het gebied van onderzoek en ontwikkeling verricht.

11 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 hoofdstuk 1 hiervoor.

12 BELEGGERSPROFIEL VOOR HOME INVEST BELGIUM AANDELEN

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

In vergelijking met het rechtstreeks bezit van residentieel onroerend goed, heeft een belegging in Home Invest Belgium aandelen meerdere voordelen; dit laat toe

- verlost te zijn van de moeilijkheden die direct residentieel vastgoedbeheer met zich meebrengen; dit wordt namelijk steeds zwaarder door de toenemende administratieve en technische verplichtingen; hetzelfde geldt voor de toenemende risico's op huurleegstand en wanbetaling;
- te genieten van de voordelen eigen aan dit type belegging: een goede spreiding van het investeringsrisico, professionalisme van het beheer, een grote transparantie inzake het beheer van de vastgoedbevak door haar Corporate Governance en gunstige juridische en fiscale bepalingen (voor meer details: zie hoofdstuk IX 'Permanent Document');
- te genieten van een evidente betere liquiditeit van zijn patrimonium gezien de beursnotering van de aandelen van de vastgoedbevak.

13 KWIJTING AAN DE BESTUURDERS EN DE COMMISSARIS

De Raad van bestuur stelt de Algemene vergadering van aandeelhouders voor om bij afzonderlijke stemming kwijting te verlenen aan de bestuurders en de Commissaris voor de uitoefening van hun mandaat tijdens boekjaar afgesloten op 31 december 2011.

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

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

15 REMUNERATIEVERSLAG

Het remuneratieverslag is weergegeven onder punt 6 van hoofdstuk VII 'Corporate Governance verklaring', dat zelf integraal deel uitmaakt van dit beheersverslag.

16 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

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

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





“Een continu stijgende trend”

1 NOTERING EN VERGELIJKINGEN

Het Home Invest Belgium aandeel is genoteerd aan de continumarkt van Euronext Brussel (Symbool: HOMI - ISIN Code: BE0003760742).

De eerste slotkoers van 2011, namelijk die van 3 januari 2011, bedroeg € 61. Hij is relatief stabiel gebleven tijdens het 1e kwartaal van het boekjaar om vervolgens een quasi constante stijging te kennen tot het toppunt van het jaar van € 67,99 op 6 juni. Onder invloed van de hervatting van de economische moeilijkheden is de koers daarna een beetje gezakt om zijn laagste niveau van € 60,90 te bereiken op 9 augustus. De laatste maand van het jaar wordt gekenmerkt door een regelmatige opvering van de koers tot € 64,05 op 30 december 2011, hetzij 5 % beter dan in het begin van het jaar. We dienen eveneens op te merken dat de koers ongevoelig is gebleken voor de onthechting van de coupon op 13 mei.

Deze nieuwe vooruitgang van 5 % in de loop van 2011, na een stijging van 10 % in 2010, contrasteert opmerkelijk met de sterke daling van de BEL20 index (- 17,73 %), zowel als met die van de EURO STOXX 50 index die zakt met 15,51 % tijdens het betrokken jaar.

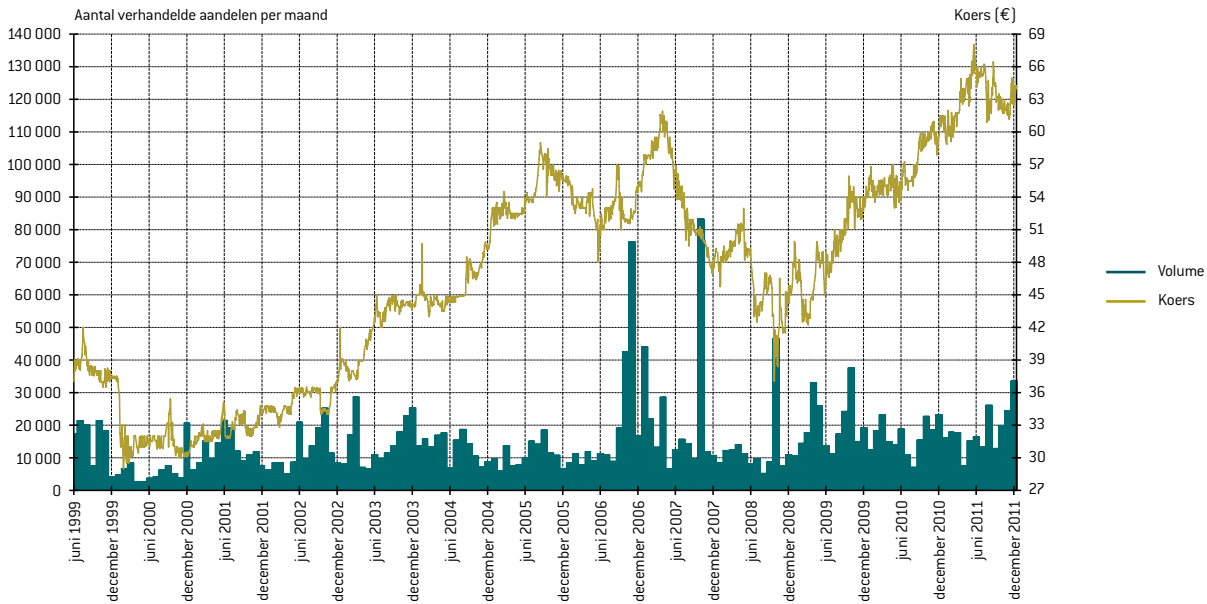
Aan een koers van € 64,05, laatste slotkoers van 2011, bedraagt het netto rendement op basis van het dividend van € 3 voorgesteld aan de gewone algemene vergadering van de vastgoedbevak van 2 mei 2012, 4,68 %, hetzij meer dan 190 basispunten boven het huidige rendement van de OLO op 5 jaar².

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

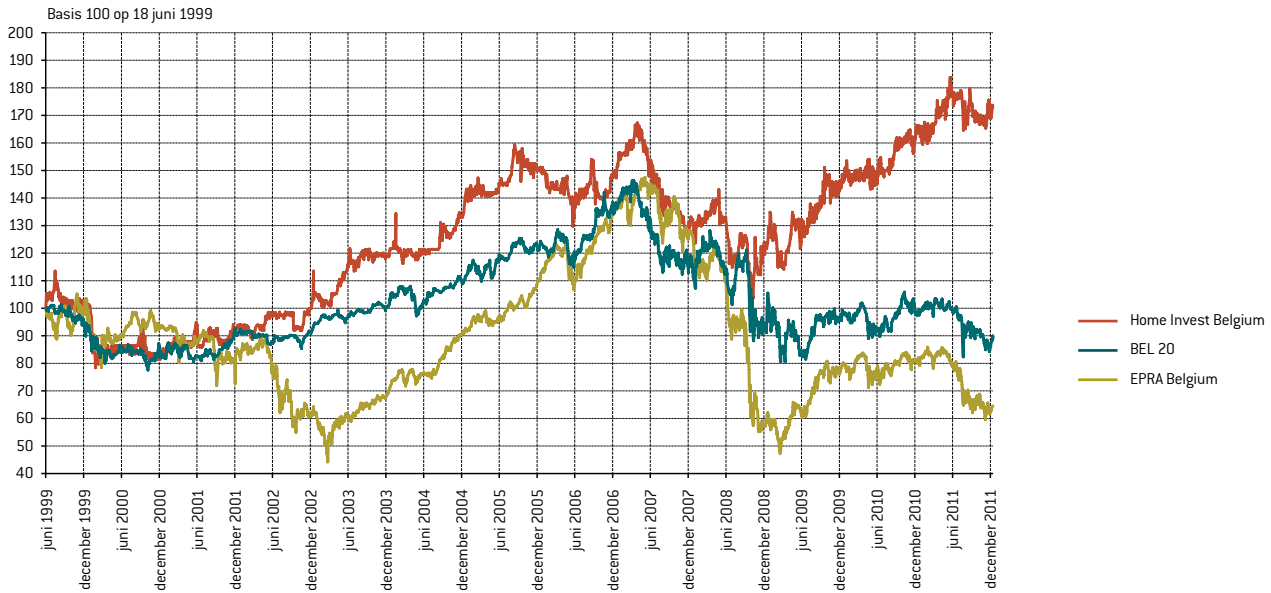
¹ Dit hoofdstuk maakt geen deel uit van de elementen die onderworpen werden aan de controle van de Commissaris.

² Op 30 januari 2012 bedroeg het rendement van de OLO op 5 jaar 2,74 %.

Evolutie van de koers sinds de beursintroductie 1999 – 2011



Vergelijking beursevolutie: Home Invest Belgium - BEL20 - EPRA Belgium index sinds de beursintroductie³

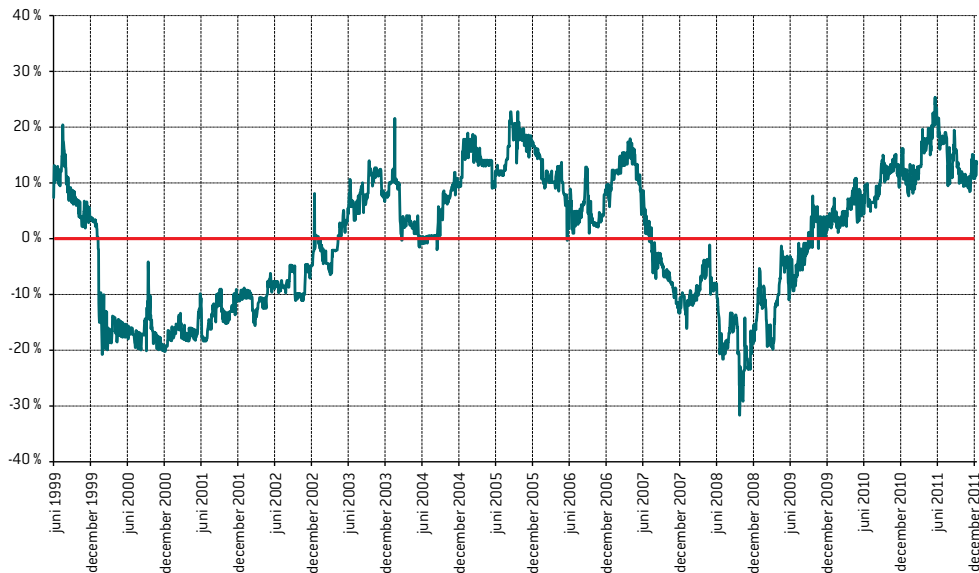


Gemeten sinds 18 juni 1999, eerste noteringsdag van het aandeel, tot 31 december 2011, is de beursprestatie van het Home Invest Belgium aandeel ontegensprekelijk merkbaar beter geweest dan die van de EPRA Belgium of BEL20 indexen, in het bijzonder in de loop van de boekjaren 2009, 2010 en 2011.

³ Bijkomende informatie over deze indexen kan bekomen worden bij de diensten van NYSE Euronext Brussels voor de BEL20 index en door raadpleging van de website www.epra.com (EPRA Belgium) voor wat betreft de EPRA Belgium index.

2 NETTO INVENTARISWAARDE – AGIO/DISAGIO

Evolutie van de beurskoers ten opzichte van de netto inventariswaarde



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

In de loop van het boekjaar 2011 heeft deze een stijging gekend van 5,3 % in vergelijking met haar niveau aan het begin van het boekjaar en is geklommen van € 54,68 naar € 57,58 op 31 december 2011.

Deze positieve evolutie die meer uitgesproken was tijdens het tweede semester, kan hoofdzakelijk worden toegewezen aan de zeer goede resultaten die werden gerealiseerd door de vastgoedbevak, zowel op het vlak van de verhuring van vastgoed, als wat betreft de arbitrage van bepaalde gebouwen, zonder daarbij de toename van de reële waarde van bepaalde gebouwen in portefeuille en die van de overgedragen resultaten te vergeten.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de **netto inventariswaarde** per aandeel actueel 67 % hoger is dan haar niveau van € 34,46 bij de beursintroductie in juni 1999. Die evolutie weerspiegelt de kwaliteit van de door Home Invest Belgium uitgevoerde vastgoedinvesteringen en van het beheer van haar activa, zowel qua onderhoud-renovatie als qua timing van verkoop per afzonderlijke eenheden van gebouwen, rijp bevonden voor verkoop.

Het aandeel Home Invest Belgium werd verhandeld met een premie tegenover de gepubliceerde **netto inventariswaarde**, en dit gedurende het volledige boekjaar 2011. Op 30 december 2011 bedroeg de slotkoers € 64,5 (€ 60,5 op 31 december 2010) en noteerde met een premie van 12 % in vergelijking met de **netto inventariswaarde** op het einde van het boekjaar (10,6 % in 2010). Deze groeiende premie is ontegensprekelijk toe te schrijven aan het versterkte vertrouwen van de aandeelhouder in de geruststellende prestatie van een investering in Home Invest Belgium aandelen.

3 KERNCIJFERS VAN HET AANDEEL OP 31 DECEMBER 2011

Aantal uitgegeven aandelen:	3 056 143
Aantal aandelen toegelaten tot beursnotering:	2 828 542
Marktkapitalisatie o.b.v. slotkoers:	€ 197,1 miljoen
Slotkoers:	€ 64,50
Hoogste koers:	€ 67,99
Laagste koers:	€ 58,87
Gemiddelde koers:	€ 62,99
Jaaromzet:	222 912 (tegen 201 493 in 2010, 241 645 in 2009 en 157 037 in 2008)
Gemiddeld maandelijks volume:	18 576 (tegen 16 791 in 2010, 20 137 in 2009 en 13 086 in 2008)
Gemiddeld dagelijks volume:	902 (tegen 833 in 2010, 986 in 2009 en 685 in 2008)
Velociteit ¹ :	15,40% (tegen 13,85 % in 2010, 16,69 % in 2009 en 11 % in 2008)
Bruto dividend:	€ 3,00 per aandeel
Bruto dividendrendement ² (%):	4,65%

1 Aantal verhandelde aandelen / free float.

2 Bruto dividend / slotkoers op 30 december 2011.

4 DIVIDENDBELEID

Home Invest Belgium wil haar aandeelhouders op lange termijn een stijgend dividend bieden, op zijn minst gelijk aan of groter dan de inflatie. Tussen 2000 en 2011 is het netto dividend aldus gestegen van € 1,96 naar € 3,00 per aandeel, hetzij een stijging van 53 % over een periode van twaalf jaar of nog een gemiddelde jaarlijkse toename van meer dan 4 %. Gedurende diezelfde periode bedroeg de gezondheidsindex 2,16 % op jaarbasis.

Voor het boekjaar 2011 vertegenwoordigt het voorgesteld dividend van € 3 nogmaals een mooie groei met 9 % ten opzichte van het dividend van € 2,75 uitgekeerd voor het boekjaar 2010, waarbij de payout ratio op een redelijk doch voorzichtig niveau van 85,65 %⁴ werd gehandhaafd.

Deze sterkere dividendaangroei werd mogelijk gemaakt door de toename van het volume aan arbitrages op de portefeuille, waarvoor de Raad een objectief van +/- 4 % per jaar heeft vastgesteld. Zoals besproken onder punt 1. van hoofdstuk IV, meent de Raad dat dit beleid zal toelaten aanzienlijk bij te dragen tot de groei van het uitkeerbaar resultaat in de komende jaren.

Er dient ook opgemerkt te worden dat sinds de oprichting van de vastgoedbevak een niet-onaanzienlijk deel van de winst van elk boekjaar opnieuw werd overgedragen, om op heden, na uitkering, op geconsolideerd niveau € 2,76 per aandeel⁵ te bedragen, wat moet toelaten in de toekomst de curve van de dividenden af te vlakken, mochten de omstandigheden op de vastgoedmarkt moeilijker worden.

5 RETURN VOOR DE AANDEELHOUDER

De rendabiliteit van een belegging wordt gemeten, zowel in termen van het rechtstreeks rendement dat ze oplevert, als in termen van stijging van de **netto inventariswaarde** ervan op de lange termijn. De combinatie van die 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 twaalf jaar aldus 13,87 %, 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*, niettemin gemiddeld 11,52 % per jaar voor de periode 1999-2011.

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

4 De statutaire payout ratio bedraagt 84,61 %. In 2010 bedroeg deze 90,99 % op geconsolideerde basis en 89,06 % op statutaire basis.

5 Berekeningen op geconsolideerde basis en na winsttoewijzing van de resultaten voor 2011.

	Return [€] ¹	Netto inventariswaarde exclusief dividend	Waarde-toename	Bruto/netto dividend	Return per aandeel ²	Return per aandeel in % voor de aandeelhouder ³
Geconsolideerde rekeningen in IFRS	31/12/2011	54,58	2,65	3	5,65	10,88 %
	31/12/2010	51,93	1,42	2,75	4,17	8,26 %
	31/12/2009	50,51	0,16	2,43	2,59	5,14 %
	31/12/2008	50,35	-2,17	2,36	0,19	0,36 %
	31/12/2007	52,52	3,21	2,3	5,51	11,17 %
	31/12/2006	49,31	3,35	2,24	5,59	12,16 %
	31/12/2005	45,96	4,17	2,19	6,36	14,47 %
Statutaire rekeningen in Belgian GAAP	31/12/2005	46,91	4,24	3,47	7,71	11,41 % ⁴
	31/05/2004	42,67	4,13	2,16	6,29	16,32 %
	31/05/2003	38,54	1,15	2,13	3,28	8,77 %
	31/05/2002	37,39	0,44	2,07	2,51	6,79 %
	31/05/2001	36,95	1,19	2,02	3,21	8,98 %
	31/05/2000	35,76	1,3	1,96	3,26	9,46 %
	01/06/1999	34,46				

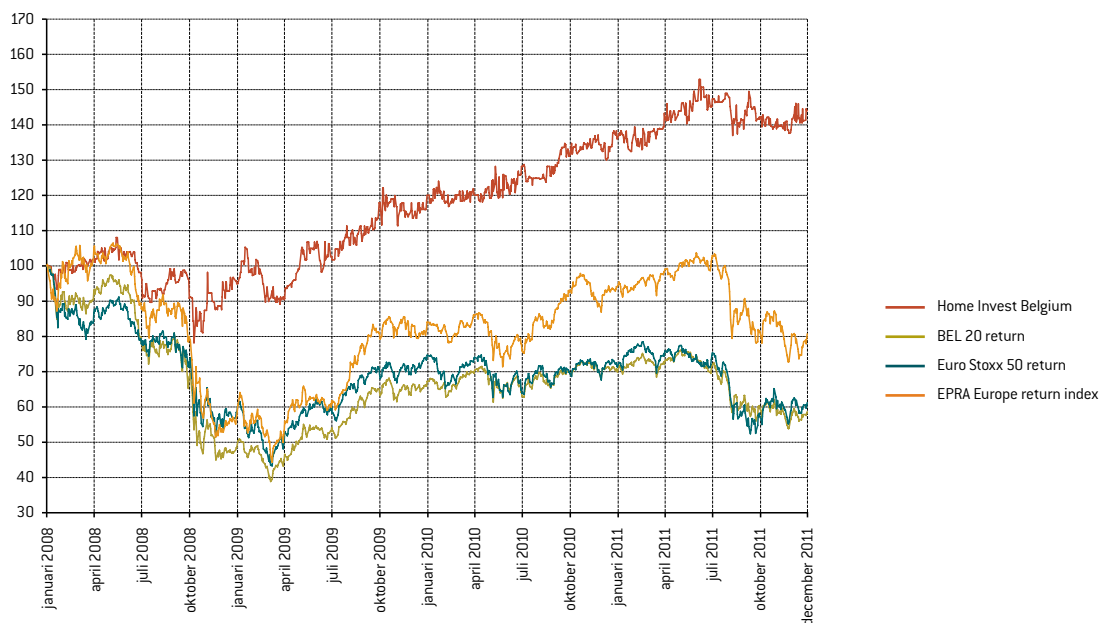
1 Op basis van geconsolideerde cijfers vanaf 2005.

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

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

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

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



De kwaliteit van een investering in Home Invest Belgium aandelen wordt perfect aangetoond door de grafiek hierboven, die de uitstekende prestatie weergeeft – gemeten in termen van return – van het Home Invest Belgium aandeel in vergelijking met de returnindexen van de BEL20, EURO STOXX 50 en EPRA Europe. Het is opmerkelijk om vast te stellen dat ondanks de context van zware economische crisis gedurende 2008 en 2009, deze return ruim positief gebleven is over die periode.

6 AANDEELHOUDERSCHAP – FREE FLOAT

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders op naam van Home Invest Belgium weer, alsook degenen die een transparantieverklaring publiceerden overeenkomstig de door de onderneming ontvangen verklaringen (toestand op 24 februari 2012):

Aandeelhouders	Aantal aandelen	In % van het kapitaal
Groep Van Overstraeten*¹	762 692	24,96%
COCKY N.V.	110	0,00%
Mr. Liévin Van Overstraeten	128 671	4,21%
Mr. Antoon Van Overstraeten	127 714	4,18%
Mr. Hans Van Overstraeten	128 569	4,21%
Mr. Johan Van Overstraeten	130 605	4,27%
Mr. Bart Van Overstraeten	128 568	4,21%
Stavos Luxemburg	118 455	3,88%
AXA Belgium*²	433 164	14,17%
Federale Verzekeringen*	105 296	3,45%
Groep ARCO*³	102 575	3,36%
Arcopar C.V.B.A.	77 575	2,54%
Auxipar N.V.	25 000	0,82%
Familie Van Overtveldt - Henry de Frahan*	102 792	3,36%
Mr. S. Van Overtveldt	51 396	1,68%
Mevr. P. Henry de Frahan	51 396	1,68%
Andere aandeelhouders op naam	118 364	3,87%
Totaal gekend	1 624 883	53,17%
Free Float	1 431 260	46,83%
ALGEMEEN TOTAAL	3 056 143	100,00%

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

- 1 Stavos Luxembourg SA wordt voor 100 % gecontroleerd door de 'Stichting Administratiekantoor Stavos'. Stichting Administratiekantoor Stavos wordt gecontroleerd door Liévin, Antoon, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten. Cocky NV wordt voor 99 % gecontroleerd door de Maatschap Van Overstraeten, op haar beurt voor 100% gecontroleerd door de "Stichting Administratiekantoor Stavos".
- 2 AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA NV.
- 3 Arcopar CVBA en Arcoplus CVBA vormen een consortium. Auxipar NV bevindt zich onder de gezamenlijke controle van Arcopar CVBA (en haar dochteronderneming Arcofin CVBA) en Arcoplus CVBA.

Ter herinnering: artikel 8 van de statuten van Home Invest Belgium voorziet uitdrukkelijk dat elke aandeelhouder die, hetzij opwaarts hetzij neerwaarts, de respectieve drempels van 3 %, 5 % of een veelvoud van 5 % van het kapitaal bereikt, de vastgoedbevak en de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) daarvan op de hoogte moet brengen aan de hand van een zogeheten transparantieverklaring.

De free float van de onderneming bedraagt aldus 46,83 % van het totale kapitaal dat door 3 056 143 aandelen vertegenwoordigd wordt op 24 februari 2012.

De vastgoedbevak is niet in handen van en wordt ook niet gecontroleerd door één hoofdaandeelhouder en er bestaat geen beschikking in de akte van oprichting, de statuten, een charter of een huishoudelijk reglement, die een vertraging, opschorting of verhindering van een verandering van controle tot gevolg zou kunnen hebben.

Alle aandelen hebben hetzelfde stemrecht.

De 12 912 aandelen aangehouden door Home Invest Management, een 100 %-dochteronderneming van Home Invest Belgium, zijn een gevolg van de fusies met de vennootschappen Investim en Immobilière Van Volxem in 2007 en JBS in 2008.

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

< "Giotto" - Evere (1040 Brussel)

7 AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

- Jaarlijks communiqué over het boekjaar 2011
 - Gewone algemene vergadering over het boekjaar 2011, Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 31 maart 2012
 - Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2011
 - Halfjaarlijks financieel verslag op 30 juni 2012
 - Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 30 september 2012
 - Jaarlijks communiqué over het boekjaar 2012
 - Gewone algemene vergadering over het boekjaar 2012, Tussentijdse verklaring: kwartaalresultaten op 31 maart 2013
 - Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2012
- 2 maart 2012
- 2 mei 2012
- 15 mei 2012
- 31 augustus 2012
- 16 november 2012
- 1 maart 2013
- 7 mei 2013
- 17 mei 2013



vastgoedverslag¹



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

“Residentieel vastgoed om in te leven”

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



1 TOESTAND VAN DE RESIDENTIËLE VASTGOEDMARKT IN BELGIË

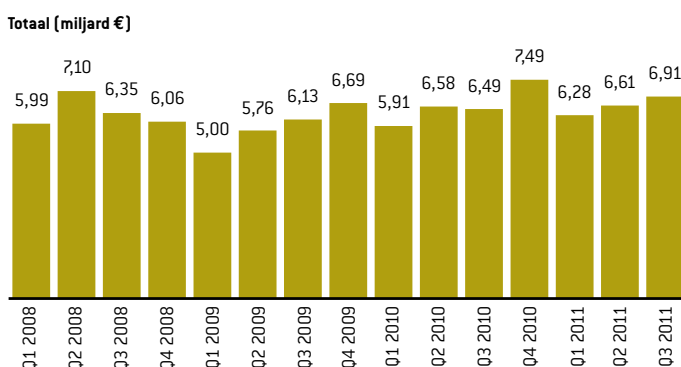
Expertiseverslag van Winssinger & Vennoten NV op 31 december 2011:

Toestand van de residentiële vastgoedmarkt in België

Investerings in de Belgische residentiële markt

In vergelijking met het investeringsniveau dat werd bereikt op het einde van de eerste drie kwartalen van 2010, noteert de residentiële markt een vooruitgang van 4,4 % om bijna € 20 miljard te bedragen op het einde van het derde kwartaal van 2011¹ (Figuur 1), terwijl het aantal transacties opgetekend in het Koninkrijk achteruitgaat met 0,1 %. We noteren aldus een stijging van de residentiële vastgoedwaarden als we beide periodes op één lijn plaatsen, terwijl het inflatieniveau (cf. onderstaande tabel) in 2011 hoger is dan in 2010.

Figuur 1: Investerings in Belgisch residentieel vastgoed



Bron: FOD Economie

Dit investeringsniveau kan onder meer verklaard worden door de daling van de vaste rentevoeten op hypothecaire leningen in de loop van 2011 om een tarief van 3,93 % te bereiken in september (Figuur 11). Het totaalbedrag van hypothecaire leningen bedraagt meer dan € 18 miljard, een niveau vergelijkbaar met dat van de eerste drie kwartalen van 2010.

Jaarlijkse evolutie (%)	2010	2011	2012	2013
BBP	2,3	2,1	0,6	2,1
Privé consumptie	2,3	0,7	-0,3	1,4
Inflatie	2,2	3,5	1,8	1,7

Bron: Oxford Economics (16 december 2011)

Evolutie van de prijzen per markt

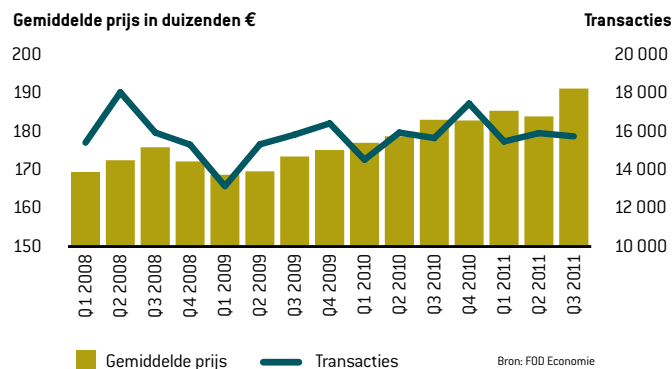
Zoals aangetoond door de analyses per type vastgoed hierna, noteren de gemiddelde prijzen van woonhuizen, luxe huizen en appartementen alle een stijging van bijna of gelijk aan 4 % in vergelijking met 2010, waarbij enkel de bouwgronden licht achteruitgaan met 0,3 %. Het aantal transacties voor dit type vastgoed in 2011 blijft op een vergelijkbaar niveau met dat van 2010, met 47 000 aankopen.

¹ De cijfers van de FOD Economie zijn een basis voor dit verslag. Op heden (1 februari 2012) zijn deze niet verder geactualiseerd dan tot en met het derde kwartaal van 2011. Aldus zullen de vergelijkingen met 2010 uitsluitend gebaseerd zijn op de eerste drie kwartalen van 2011 omwille van redenen van coherentie.

Gewone woonhuizen:

De gemiddelde prijs van gewone woonhuizen neemt toe met 4,0 % en bedraagt € 187 000. Het aantal transacties (47 000) voor dit type vastgoed is gestegen met 2,2 % (Figuur 2).

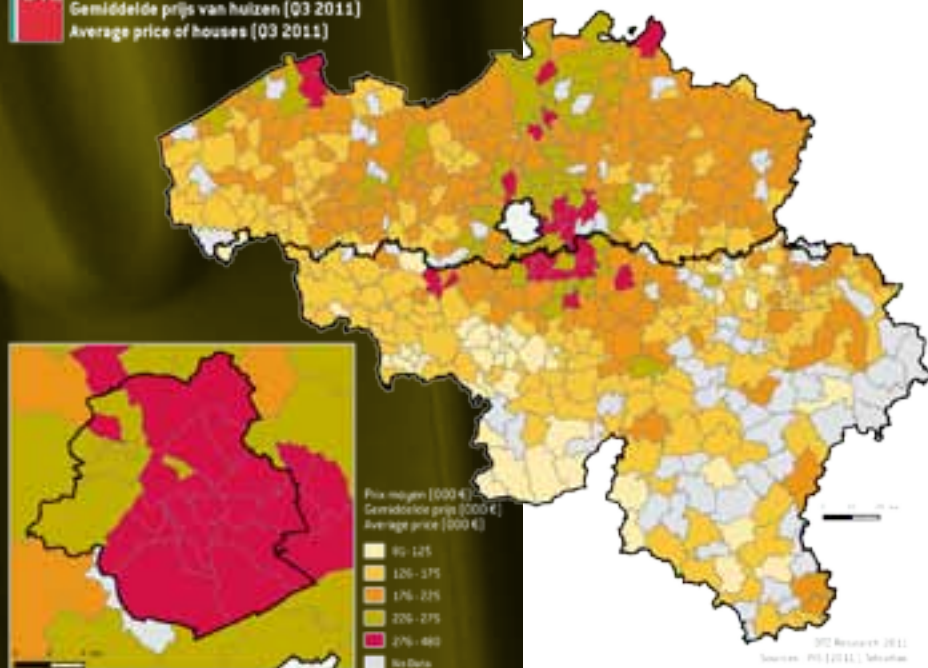
Figuur 2: Gemiddelde prijs en transacties in gewone woonhuizen



Volgens de cijfers van de FOD Economie, bedroeg de prijs van een gewoon woonhuis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gemiddeld € 346 000, hetzij een stijging van 1,8 %, in 2011. Zoals aangetoond door Figuur 3, vertonen zes gemeenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een gemiddelde prijs die lager is dan € 276 000 op het einde van 2011: Anderlecht, Sint-Agatha-Berchem, Jette, Koekelberg, Sint-Jans-Molenbeek, en Sint-Joost-ten-Node. Er dient opgemerkt te worden dat Ganshoren zich inmiddels situeert boven de grens van € 276 000.

Figuur 3

DTZ Prix moyen des maisons d'habitation (Q3 2011)
 Gemiddelde prijs van huizen (Q3 2011)
 Average price of houses (Q3 2011)



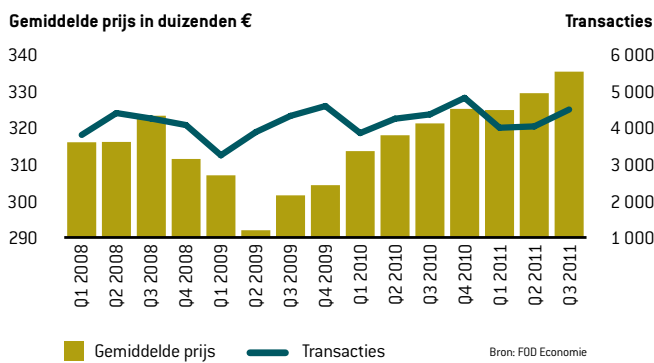
De gemiddelde prijs van gewone woonhuizen in het Vlaams Gewest bedraagt in 2011 € 201 000, hetzij een toename met 6,3 % in vergelijking met 2010. Zoals aangetoond door de kaart (Figuur 3), situeren de hoogste prijsniveaus op het einde van het jaar zich essentieel in de zone gaande van de Brusselse periferie tot Leuven. Verschillende kustgemeenten, waaronder Knokke-Heist, noteren ook hoge prijsniveaus. De meest betaalbare prijzen situeren zich nog altijd in de provincies Limburg en West-Vlaanderen.

De prijzen van gewone woonhuizen in het Waals Gewest bereiken in 2011 gemiddeld € 142 000, of een stijging van 3,3 % in vergelijking met het voorgaande jaar. Waals-Brabant telt verschillende gemeenten die heden de kaap van € 276 000 overschrijden, waaronder Ottignies-Louvain-la-Neuve en Ramillies. In Henegouwen wordt Silly voortaan gerekend onder de duurste gemeenten van Wallonië.

Villa's, luxe huizen:

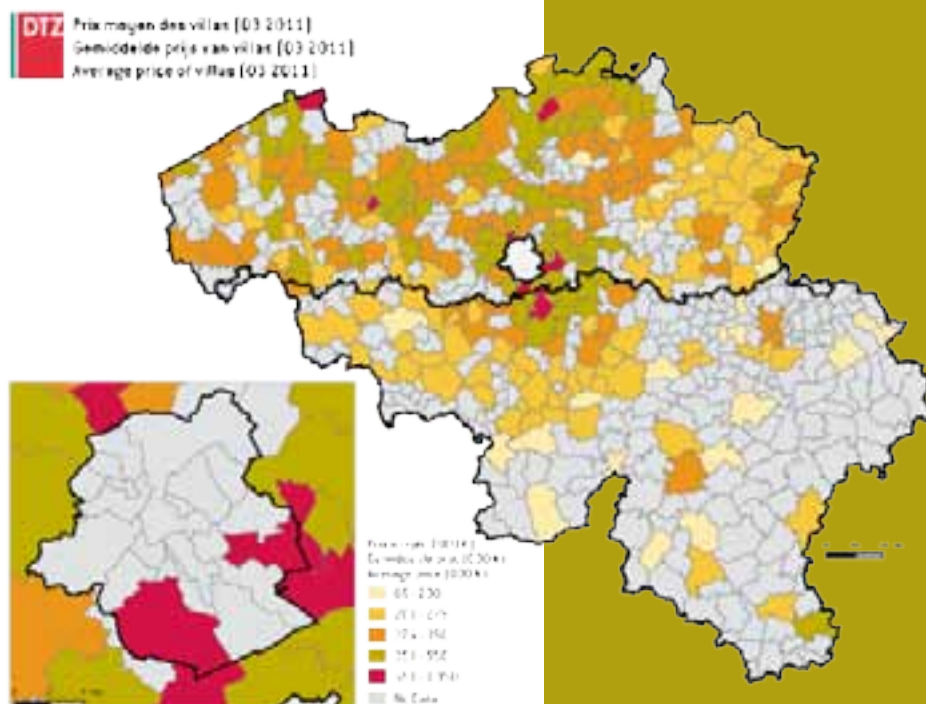
De gemiddelde prijs bedraagt € 329 000, hetzij een toename met 3,8 %. Het aantal transacties in villa's en luxe huizen staat in 2011 op een vergelijkbaar niveau met dat van 2010, met meer dan 12 000 aankopen (Figuur 4).

Figuur 4: Gemiddelde prijs en transacties in villa's en luxe huizen



De gemiddelde prijs van villa's bedroeg € 1 048 000 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2011, hetzij een belangrijke vooruitgang met 17,5 % in vergelijking met het voorgaande jaar, niettemin getemperd door het kleine staal aan panden van dit type in het Gewest. De gemeenten Ukkel en Sint-Pieters-Woluwe zijn de enige twee waar dit type transacties werd geïnventariseerd op het einde van het jaar (Figuur 5).

Figuur 5



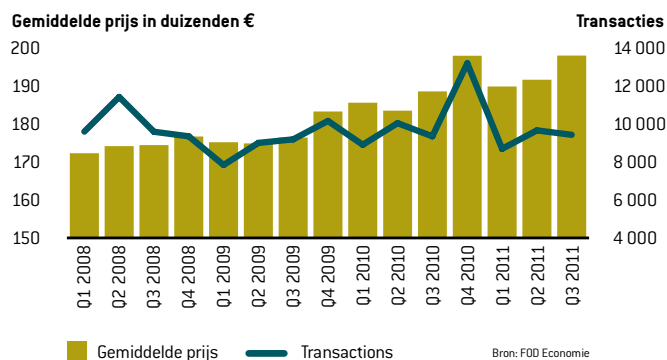
De gemiddelde prijs van luxe huizen en villa's in het Vlaams Gewest bedraagt € 352 000, of een stijging met 4,7 % in vergelijking met 2010. Op Figuur 5 ziet men een daling van de gemiddelde prijs van luxe huizen in de provincie Antwerpen, alsook een prijsstijging in de gemeente Tervuren die zich onder de grens van € 551 000 bevond tot het tweede kwartaal.

De gemiddelde prijs van luxe huizen en villa's in het Waals Gewest bedraagt € 262 000, hetzij een toename met 2,5 % in vergelijking met het voorgaande jaar.

Appartementen:

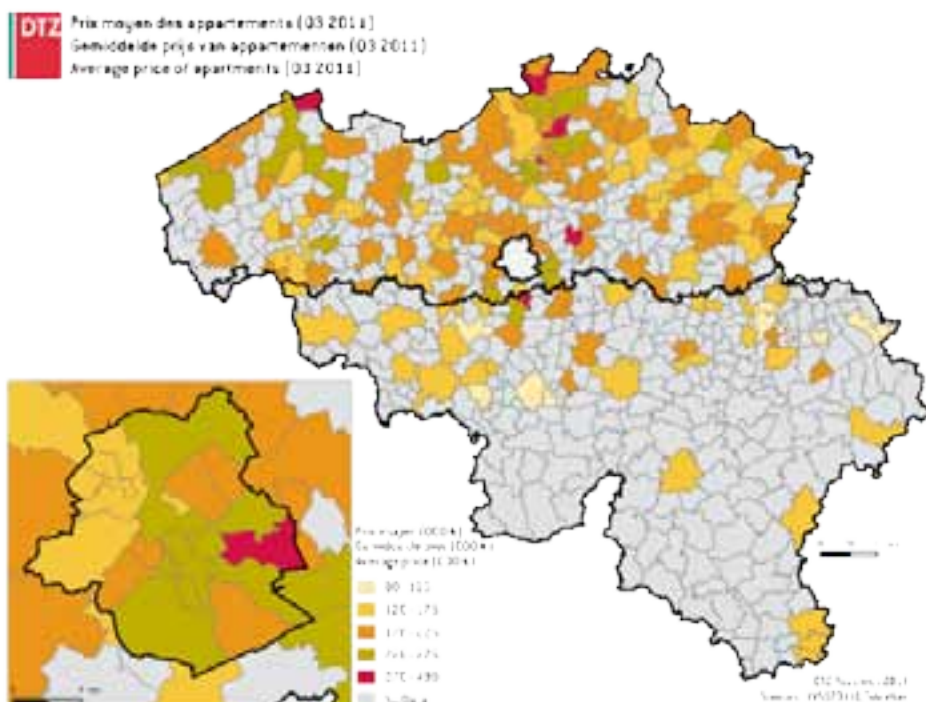
De globale stijging van de gemiddelde prijzen van appartementen bedraagt 3,9 % sinds 2010. De gemiddelde prijs bereikt € 193 000 in 2011. Evenwel is het aantal transacties in appartementen gedaald met 1,08 %; meer bepaald werden er minder dan 28 000 genoteerd (Figuur 6).

Figuur 6: Gemiddelde prijs en transacties in appartementen



Voor de Brusselse appartementen was de gemiddelde prijs in 2011 € 206 000, hetzij een vooruitgang van 3,6 % vergeleken met 2010. De hoogste gemiddelde prijs vinden we nog steeds terug in Sint-Pieters-Woluwe, terwijl we een toename van de gemiddelde prijzen waarnemen in de gemeenten Schaarbeek en Oudergem, en een daling in de gemeente Watermaal-Bosvoorde (Figuur 7).

Figuur 7



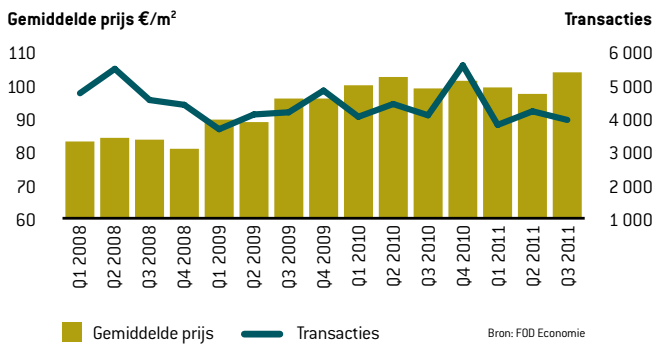
In het Vlaams Gewest bedroeg het gemiddelde € 198 000, wat een toename vertegenwoordigt van 4,7 % in vergelijking met 2010. Een aantal kustgemeenten en ook enkele gemeenten in de omgeving van Antwerpen slagen er in de kaap van € 276 000 te overschrijden op het einde van 2011.

De gemiddelde prijs van appartementen in het Waals Gewest is gestegen met 4,1 % in vergelijking met 2010 om te eindigen op € 150 000.

Bouwgronden:

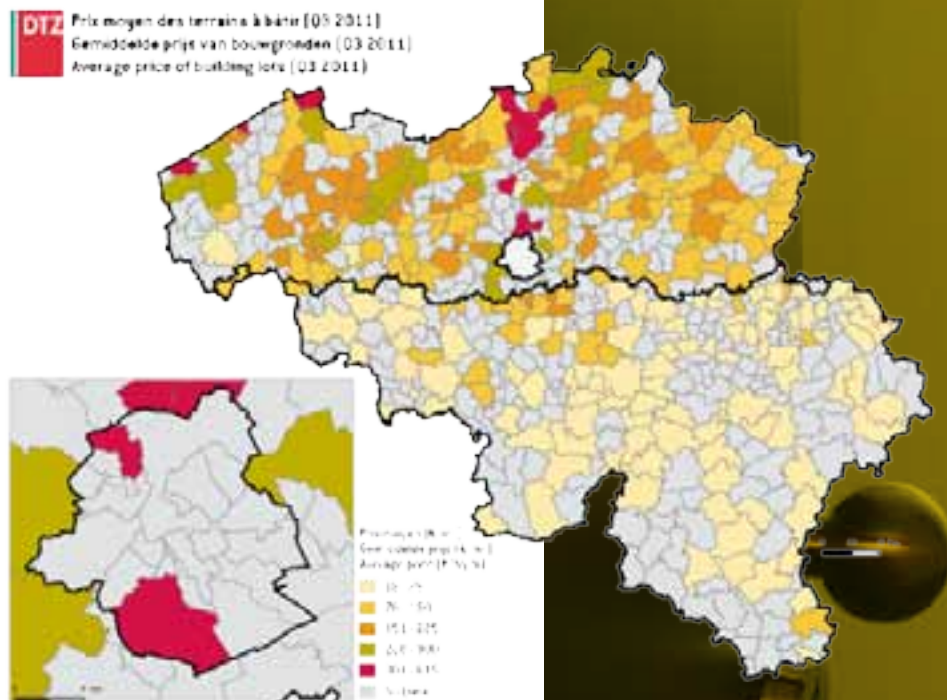
De gemiddelde prijs van bouwgronden noteert een teruggang van 0,3 % vergeleken met 2010 om zich gemiddeld rond € 102/m² te situeren. Er werden 12 256 transacties in dit type vastgoed genoteerd in 2011 (Figuur 8). Deze evolutie is wellicht geen weergave van de realiteit aangezien ze werd beïnvloed door een negatieve trend in Brussel, waarbij deze laatste gebaseerd was op een beperkt aantal transacties.

Figuur 8: Gemiddelde prijs en transacties in bouwgronden



De gemiddelde prijs voor bouwgronden verkocht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedraagt € 427/m², hetzij een daling van 4,0 % in vergelijking met het voorgaande jaar (Figuur 8). Er werden enkel transacties opgetekend in de gemeenten Jette en Ukkel op het einde van het jaar 2011 (Figuur 9).

Figuur 9



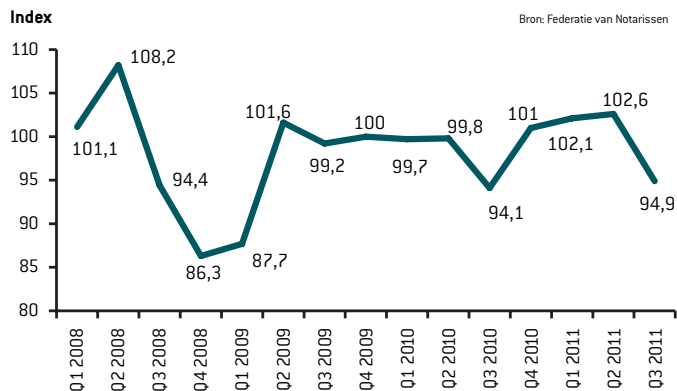
De bouwgronden in het Vlaams Gewest bereiken een gemiddeld niveau van € 157/m², hetzij een vooruitgang met 1,6 % in vergelijking met 2010. Bepaalde kustgemeenten en gemeenten op de as Antwerpen-Brussel omvatten de duurste bouwgronden van het Gewest.

We kunnen aangeven dat de prijs van bouwgronden in het Waals Gewest gestegen is met 1,6 % in vergelijking met het voorgaande jaar en gemiddeld € 48/m² bedraagt, weliswaar duidelijk onder de niveaus waargenomen in het Vlaamse en Brusselse Hoofdstedelijk Gewest. Geen enkele transactie in bouwgronden bereikte de kaap van € 300/m² op het einde van 2011.

Conclusie

De index van de vastgoedactiviteit van de Federatie van Notarissen (Figuur 10) is gestabiliseerd in het eerste semester van 2011 om vervolgens te dalen in het derde kwartaal, zoals gewoonlijk in de periode van de zomervakantie. De index was nochtans hoger in het derde kwartaal dan in het derde kwartaal van 2010. De cijfers van de Nationale Bank van België (Figuur 11) tonen aan dat de totaalbedragen aan hypothecaire leningen aan gezinnen continu gedaald zijn tussen mei en augustus; dit ging samen met een stijging van de hypothecaire rentevoeten tussen januari en juli. We noteren ook dat ondanks de daling van de vaste rentevoeten die een bodemkoers van 3,72 % bereikten in november, het aantal toegestane hypothecaire leningen aan gezinnen, de voornaamste kopers van vastgoed, blijft verzwakken bij het begin van het vierde kwartaal, terwijl in 2010 net in die periode het grootste volume van het jaar aan toegestane kredieten werd waargenomen.

Figuur 10: Index van de vastgoedactiviteit in België



Ondanks de toename van de investeringsvolumes in residentieel vastgoed in vergelijking met 2010, gaat het aantal transacties in totaal licht achteruit. De makelaars halen aan dat de vraag sterk blijft, maar dat de bedenktijd van de gezinnen voor de aankoop langer wordt, gegeven het heersende klimaat van twijfel. Bovendien heeft de economische situatie ertoe geleid dat een toenemend aantal kandidaat-kopers geen hypothecaire lening krijgt. Bovendien, en dit sinds meer dan een jaar, werden bepaalde kopers ertoe aangezet om hun aankoopplannen te vervroegen, vooraleer de rentevoeten zouden stijgen; we hebben dus te maken gehad met een concentratie van de aankopen over een korte periode in plaats van een meer evenredige spreiding. Deze factoren verklaren de daling van het aantal aankopen in 2011.

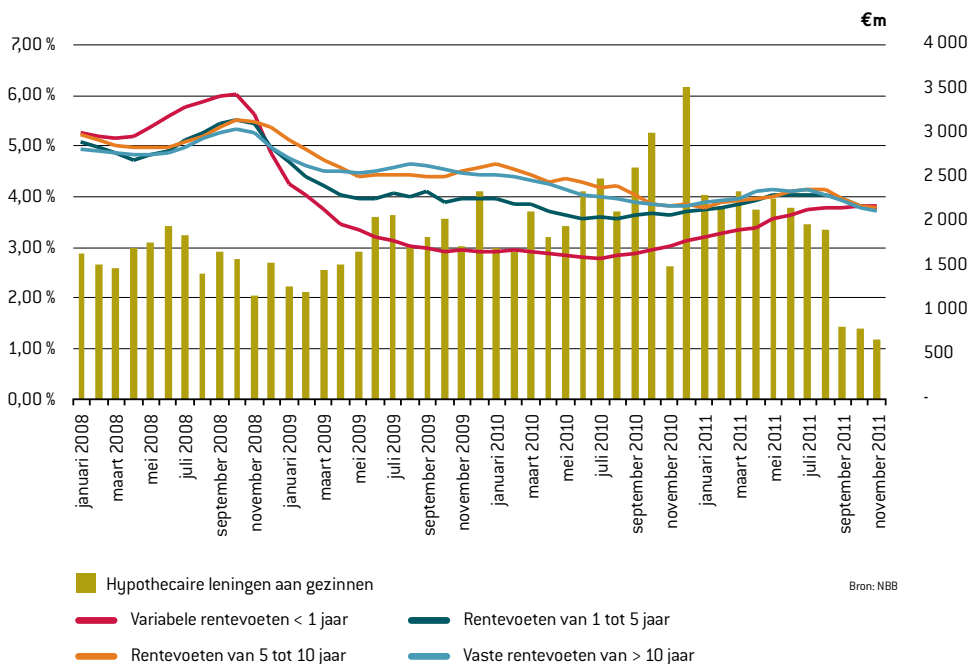
De gemiddelde prijs van gewone woonhuizen neemt op het Belgisch grondgebied toe met 4,0 % in 2011; dit type vastgoed noteert ook een stijging van het aantal transacties met 2,2 %. De hoogste gemiddelde prijs van gewone woonhuizen over de drie Gewesten vinden we terug in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met € 346 000.

De gemiddelde prijs van luxe huizen is opnieuw vooruitgegaan in de drie Gewesten om te eindigen op € 329 000 in 2011. Het aantal transacties is slechts licht vooruitgegaan met 0,5 %. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest noteert de hoogste gemiddelde prijs voor een luxe huis, namelijk € 1 048 000, hetzij een stijging van 17,5 % in vergelijking met 2010!

Het gemiddeld prijsniveau van appartementen gaat vooruit in de drie Gewesten. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest noteren we de hoogste gemiddelde prijs: € 206 000. Het aantal transacties in dit type vastgoed is achteruitgegaan met 1,8 % in 2011.

Tenslotte dalen de gemiddelde prijzen van bouwgrond met 0,3 %. Het aantal transacties gaat achteruit met 4,9 % in vergelijking met het voorgaande jaar. De duurste bouwgronden vinden we terug in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met gemiddeld € 427/m².

Figuur 11: Evolutie van de rentevoeten voor nieuwe vastgoedcontracten en van de totaalbedragen toegekend aan de gezinnen



2 VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT OVER HET BOEKJAAR 2011

"Mevrouw, Mijnheer,

Betreft: Schatting op 31 december 2011

In overeenstemming met de wettelijke en statutaire bepalingen hebben wij de eer om u onze mening te geven over de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van de vastgoedbevak HOME INVEST BELGIUM op **31 december 2011**.

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 wij onze opdracht uitgevoerd op basis van de door HOME INVEST BELGIUM verstrekte gegevens in verband met de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, alsook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn.

Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen 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 technische en juridische due diligence uitvoeren.

De investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze behaald kan worden onder normale verkoopomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de transactiekosten.

De **reële waarde** ('fair value') kan als volgt bepaald worden:

- voor de residentiële of gemengde gebouwen waarvan de indeling zich leent tot een verkoop per afzonderlijke eenheden: door de transactiekosten van de Investeringswaarde af te trekken; deze bedragen 10 % in het Vlaams Gewest en 12,50 % in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest;
- voor de andere gebouwen van de portefeuille: door van de Investeringswaarde 2,5 % af te trekken, als deze waarde meer dan € 2 500 000 bedraagt, en de volledige transactiekosten aan de voormelde tarieven van 10 % en 12,50 %, als hun Investeringswaarde minder dan € 2 500 000 bedraagt.

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 van meer dan € 2 500 000.

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

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

- 1) De portefeuille bestaat voor 86,31 % uit residentiële gebouwen, waarvan 2,54 % rusthuizen, 11,60 % handelsruimten en 2,08 % kantooroppervlakten zijn².
- 2) De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op **31 december 2011** bedraagt 94,71 %³.
- 3) De ontvangen huur, met inbegrip van de huurgaranties, ligt gemiddeld 11,64 % hoger dan de normale geschatte huurwaarde voor dit vastgoedpatrimonium.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen bevestigen we dat de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op **31 december 2011 € 272 247 567** (tweehonderd tweeënzeventig miljoen tweehonderd zevenenveertig duizend vijfhonderd zevenenzestig euro) bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op **31 december 2011**, wat overeenstemt met de reële waarde ('fair value') in de zin van de IAS/IFRS normen, zou aldus **€ 245 975 978** (tweehonderd vijfenveertig miljoen negenhonderd vijfenzeventig duizend negenhonderd achtenzeventig euro) bedragen.

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 2 februari 2012

WINSSINGER & ASSOCIES NV

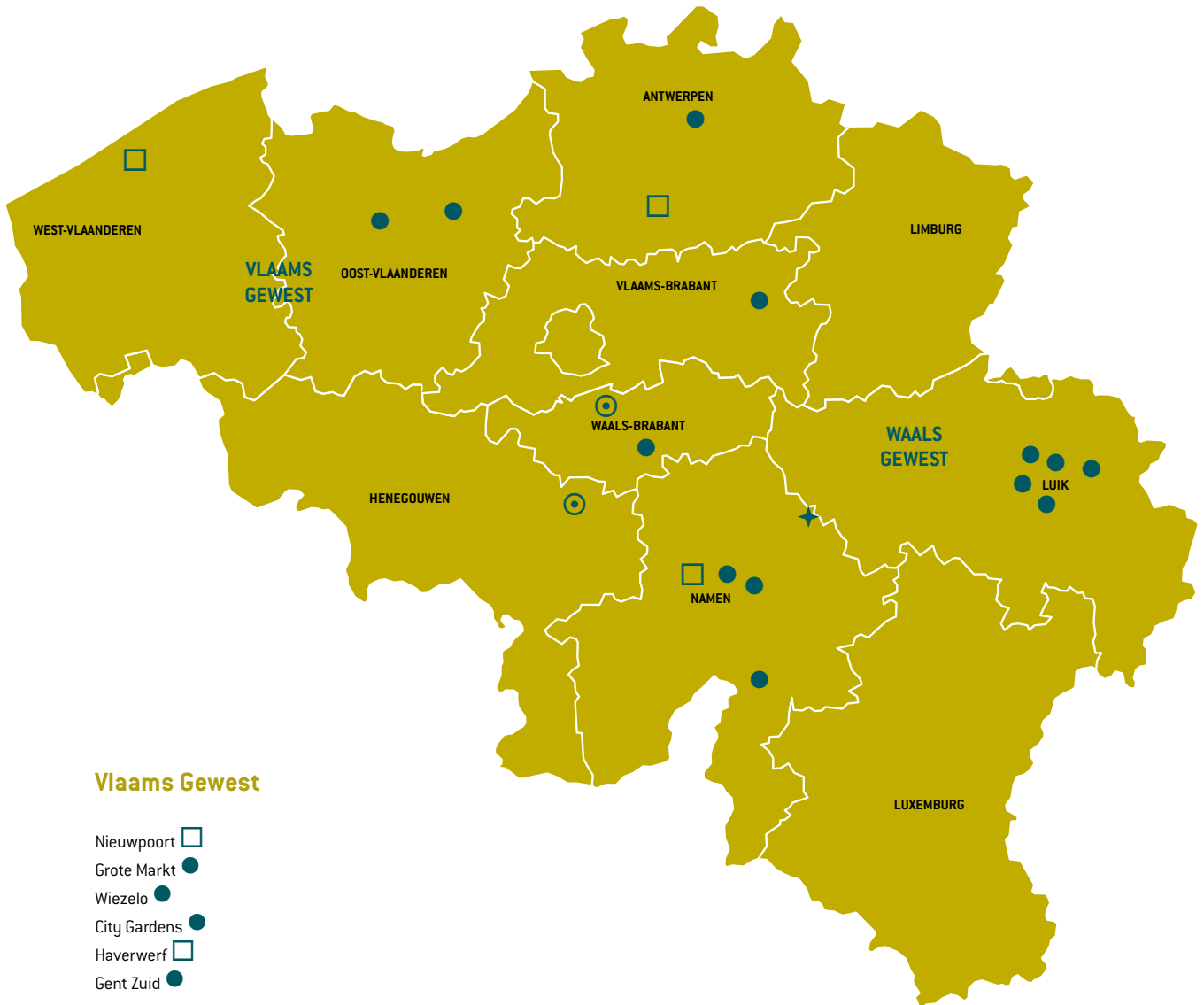
Fabian DAUBECHIES * MRICS
Director

Benoît FORGEUR *
Managing director >>

² Deze berekeningen zijn opgesteld op basis van parameters die verschillen van degenen die door Home Invest Belgium gebruikt worden; zo zijn deze gebaseerd op de investeringswaarde van de gebouwen in portefeuille en omvatten ze ook de gebouwen die te koop gesteld zijn.

³ De bezettingsgraad wordt op 31 december 2011 berekend en verschilt dus van deze die Home Invest Belgium publiceert, die een gemiddelde bezettingsgraad voor het hele boekjaar is, zonder de gebouwen bestemd voor de verkoop.

3 DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN HOME INVEST BELGIUM



Vlaams Gewest

- Nieuwpoort
- Grote Markt ●
- Wiezelo ●
- City Gardens ●
- Haverwerf
- Gent Zuid ●

Waals Gewest

- Clos Saint-Géry ⊙
- Place du Jeu de Balle ●
- Quai de Compiègne ✦
- Galerie de l'Ange ●
- Galerie de l'Ange
- Florida ⊙
- Léopold ●
- Mont Saint Martin ●
- Quai de Rome ●
- Saint Hubert 4 ●
- Saint Hubert 51 ●
- Colombus ●
- St.-Roch ●

APPARTEMENTEN



GEMEUBELDE APPARTEMENTEN



HUIZEN



RUSTHUIZEN

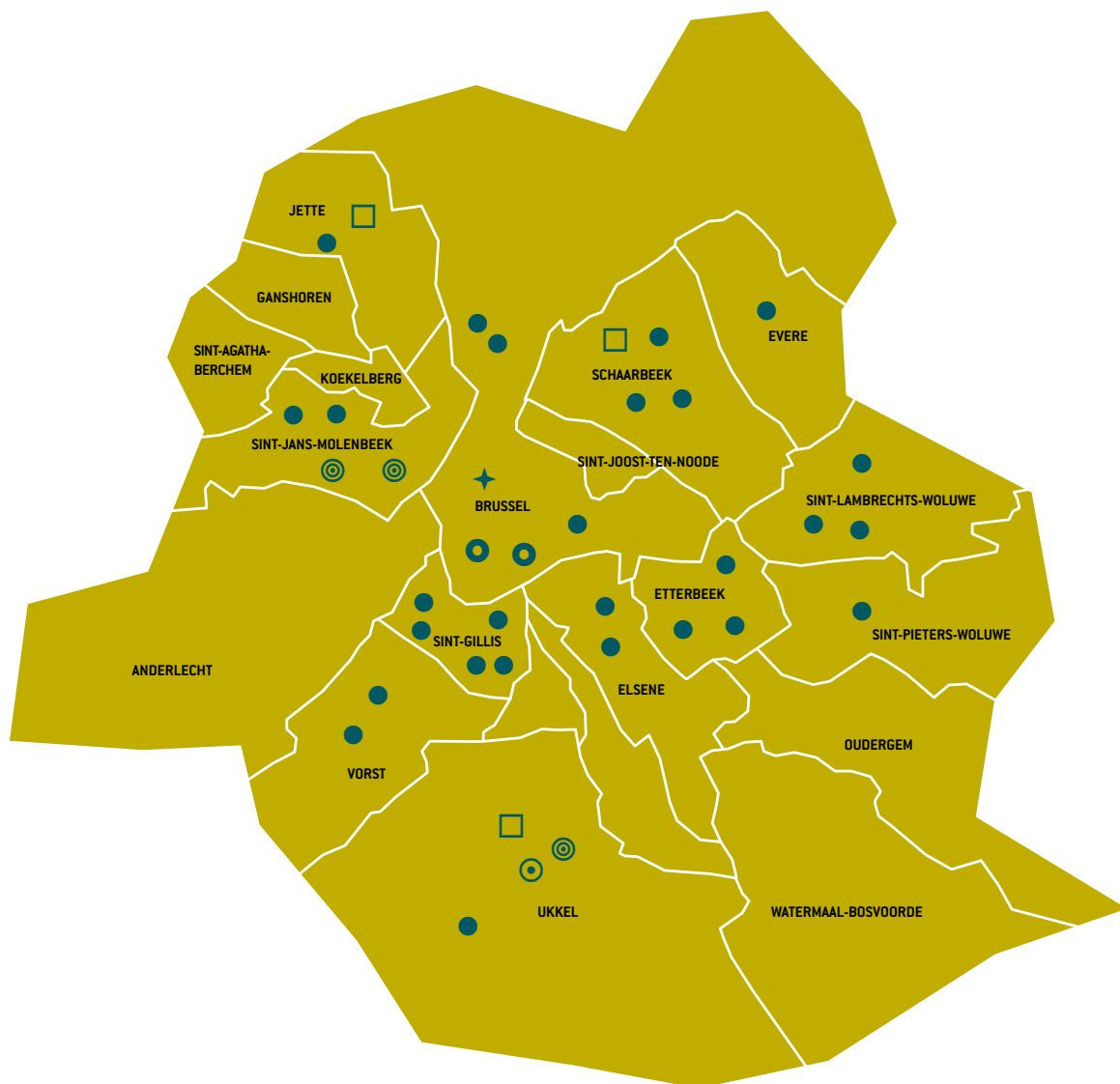


HANDELSRUIMTEN



KANTOREN





Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- Belliard ✦
- Clos de la Pépinière ●
- Lebeau ○
- Résidences du Quartier Européen ○
- Birch House ●
- Erainn ●
- Yser ●
- Giotto ●
- Alliés - Van Haelen ●
- Belgrade ●
- La Toscane ●
- Les Jardins de la Cambre ●
- Charles Woeste ●
- Charles Woeste □
- De Wand ●
- Houba de Strooper ●
- Baeck ●
- Lemaire ○

- La Toque d'Argent ○
- Sippelberg ●
- Albanie ●
- Bosquet - Jourdan ●
- Jourdan - Monnaies ●
- Jourdan 85 ●
- Parvis St Gilles ●
- Lambermont ●
- Sleeckx ●
- Soquet □
- Alseberg □
- Melkriek ○
- Ryckmans ○
- Winston Churchill ●
- Georges Henri ●
- Les Erables ●
- Les Mèlèzes ●
- Voisin ●

APPARTEMENTEN



GEMEUBELDE
APPARTEMENTEN



HUIZEN



RUSTHUIZEN



HANDELSRUIMTEN



KANTOREN



3.1 Evolutie van de portefeuille – Rendement per segment

In €	Reële waarde	Investerings- waarde van de portefeuille	Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	GHW (geschatte huurwaarde)	Bezettings- graad	Bruto rendement
31/12/2011	245 975 978	272 247 567	16 826 762	15 072 907	95,38 %	6,18 %
31/12/2010	222 773 965	246 558 323	15 173 976	13 643 207	94,61 %	6,15 %
31/12/2009	209 363 518	229 001 892	14 400 972	12 742 494	94,60 %	6,29 %
31/12/2008	199 144 677	218 821 398	13 279 535	12 068 321	96,00 %	6,07 %
31/12/2007	162 189 760	179 553 208	10 921 718	9 688 010	96,99 %	6,08 %
31/12/2006	140 931 777	154 250 086	9 635 516	8 537 563	96,77 %	6,22 %
31/12/2005	118 106 816	128 939 823	8 348 966	7 516 226	91,26 %	6,48 %
31/05/2004	N/A	84 573 857	6 310 785	5 788 461	97,79 %	7,46 %
31/05/2003	N/A	66 927 850	5 249 790	4 861 780	97,34 %	7,84 %
31/05/2002	N/A	57 288 245	4 654 442	4 218 134	97,35 %	8,12 %
31/05/2001	N/A	51 361 059	4 176 994	3 839 018	97,67 %	8,13 %
31/05/2000	N/A	44 261 389	3 586 592	3 407 872	99,01 %	8,10 %
01/06/1999	N/A	43 181 416	3 393 792	3 401 772	99,45 %	7,86 %

Op 31 december 2011 bedroeg de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille (vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop) dus € 246 miljoen, terwijl de investeringswaarde € 272,2 miljoen bereikte.

De gemiddelde bezettingsgraad over het volledige boekjaar bedroeg 95,38 %, tegenover 94,61 % in 2010, wat de efficiëntie weergeeft van de verkooppolitiek van de vastgoedbevak in een markt die moeilijk blijft.

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

- de gebouwen die per afzonderlijke eenheden verkocht kunnen worden, halen een bruto rendement van 5,97 % (5,97 % in 2010 en 5,92 % in 2009);
- de gebouwen die als één geheel verkocht kunnen worden, met een investeringswaarde van meer dan € 2,5 miljoen, zijn goed voor een bruto rendement van 7,51 % (7,22 % in 2010 en 7,23 % in 2009);
- de gebouwen die als één geheel verkocht kunnen worden, met een investeringswaarde van minder dan € 2,5 miljoen, halen een bruto rendement van 7,95 % (8,11 % in 2010 en 7,12 % in 2009).



3.2 Toestand van de vastgoedportefeuille op 31 december 2011^{4 5}

Toestand van de vastgoedportefeuille op 31 december 2011 ¹	Jaar ²	Eenheden	Oppervlakte	Bruto-huur ³	GHW ⁴	Werkelijke huur ⁵	Bezettingsgraad ⁶	
Benaming	Gemeente	Aantal	m ²	€	€	€	%	
Brussels Hoofdstedelijk Gewest		817	89 498	11 193 809	9 979 130	10 790 949	95,9 %	
Belliard	Brussel	1937	18	2 256	354 433	278 172	344 933	95,4 %
Clos de la Pépinière	Brussel	1993	25	3 275	443 552	402 192	429 752	92,4 %
Lebeau	Brussel	1998	12	1 153	252 996	175 205	252 996	98,6 %
Résidences du Quartier Européen	Brussel	1997	50	4 290	618 082	515 348	523 128	86,6 %
Birch House	Etterbeek	2001	32	3 438	492 876	431 414	483 276	96,9 %
Erainn	Etterbeek	2001	12	1 252	203 801	176 695	198 301	97,6 %
Yser	Etterbeek	1974	15	1 961	299 132	250 738	293 032	98,7 %
Giotto	Evere	2005	85	8 647	1 193 911	1 064 647	1 153 314	97,0 %
Alliés - Van Haelen	Vorst	1999	35	4 189	394 074	356 142	379 824	97,7 %
Belgrade	Vorst	1999	1	1 368	-	-	-	100,0 %
La Toscane	Elsene	1975	1	65	6 506	7 280	6 506	100,0 %
Les Jardins de la Cambre	Elsene	1992	28	3 552	461 099	398 150	457 499	97,0 %
Charles Woeste (appartementen)	Jette	1998	92	5 091	538 412	465 464	527 841	98,0 %
Charles Woeste (handelsruimten)	Jette	1996	14	2 995	395 679	320 473	395 679	100,0 %
De Wand	Laken	1960	3	208	26 110	28 150	26 110	100,0 %
Houba de Strooper	Laken	1954	11	860	80 208	78 200	80 208	100,0 %
Baek	Sint-Jans-Molenbeek	2001	28	2 652	230 502	231 420	230 502	99,4 %
Lemaire	Sint-Jans-Molenbeek	1990	1	754	-	-	-	100,0 %
La Toque d'Argent	Sint-Jans-Molenbeek	1990	1	1 618	189 219	154 608	189 219	100,0 %
Sippelberg	Sint-Jans-Molenbeek	2003	33	3 290	373 370	349 250	366 620	96,9 %
Albanie	Sint-Gillis	1937	4	135	16 226	17 550	16 226	100,0 %
Bosquet - Jourdan	Sint-Gillis	1997	27	2 326	288 508	266 055	288 508	98,6 %
Jourdan - Monnaies	Sint-Gillis	2002	26	2 814	350 895	319 354	341 035	96,2 %
Jourdan 85	Sint-Gillis	2010	24	2 430	359 616	347 524	352 056	94,6 %
Parvis St Gillis	Sint-Gillis	1930	6	353	38 649	40 600	38 649	100,0 %
Lambermont	Schaarbeek	2008	131	14 110	1 646 580	1 581 355	1 578 442	96,5 %
Sleeckx	Schaarbeek	1895	6	279	26 146	26 985	26 146	100,0 %
Soquet	Schaarbeek	1970	1	300	15 000	15 000	15 000	100,0 %
Alsemberg	Ukkel	1960	1	90	11 187	11 250	11 187	100,0 %
Melkriek	Ukkel	1998	1	1 971	260 928	210 578	260 928	100,0 %
Ryckmans	Ukkel	1990	8	2 196	272 847	230 580	272 847	94,9 %
Winston Churchill	Ukkel	2006	11	1 733	220 286	207 249	199 358	89,3 %
Georges Henri	Sint-Lambrechts-Woluwe	1971	4	365	32 708	36 225	32 708	100,0 %
Les Erables	Sint-Lambrechts-Woluwe	2001	24	2 202	343 079	363 838	337 080	97,5 %
Les Mélèzes	Sint-Lambrechts-Woluwe	1995	37	4 357	612 442	497 616	557 618	95,3 %
Voisin	Sint-Pieters-Woluwe	1996	9	923	144 750	123 783	124 421	94,7 %
Vlaams Gewest		159	15 326	2 252 282	2 202 006	2 065 713	92,1 %	
Nieuwpoort (handelsruimten)	Nieuwpoort	1997	1	296	30 069	59 200	30 069	100,0 %
Grote Markt	Sint-Niklaas	2004	17	2 752	381 156	352 441	376 655	98,2 %
Wiezelo	's Gravenwezel	1997	13	1 297	168 419	156 735	166 979	97,8 %
City Gardens	Leuven	2010	106	5 236	1 030 756	1 020 352	960 798	88,2 %
Haverwerf	Mechelen	2002	4	3 399	455 000	414 678	374 480	93,9 %
Gent Zuid	Gent	2000	18	2 346	186 882	198 600	156 732	100,0 %
Waaals Gewest		235	25 224	2 865 160	2 482 634	2 742 264	95,3 %	
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1	4 140	339 300	188 400	339 300	100,0 %
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7	1 198	164 468	153 329	162 068	98,2 %
Quai de Compiègne	Huy	1971	1	2 479	190 089	168 572	190 089	100,0 %
Galerie de l'Ange (appartementen)	Namen	1995	50	1 880	265 121	215 757	265 121	99,1 %
Galerie de l'Ange (handelsruimten)	Namen	2002	12	2 552	650 957	543 095	650 957	100,0 %
Florida	Waterloo	1998	6	1 760	160 069	158 400	160 069	98,5 %
Léopold	Luik	1988	53	3 080	311 985	303 580	299 279	87,1 %
Mont Saint Martin	Luik	1988	6	335	37 854	35 635	21 854	73,6 %
Quai de Rome	Luik	1953	27	2 490	179 762	202 340	160 612	96,7 %
Saint Hubert 4	Luik	1988	14	910	90 490	89 750	51 550	56,2 %
Saint Hubert 51	Luik	1988	4	360	39 660	42 480	15 660	68,3 %
Colombus	Jambes	2007	51	3 740	417 832	363 096	409 332	96,7 %
St.-Roch	Houyet	1970	3	300	17 573	18 200	16 373	100,0 %
Totaal		1 211	130 048	16 311 251	14 663 770	15 598 926	95,4 %	

1 Niet inbegrepen de gebouwen die verkocht worden en de projectontwikkelingen.

2 Bouwjaar of jaar van de laatste ingrijpende renovatie.

3 Jaarlijkse lopende brutohuur op 31/12/2011, met inbegrip van de huurgaranties en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes.

4 Door de onafhankelijke expert geschatte huurwaarde.

5 Lopende brutohuur op 31/12/2011, op jaarbasis.

6 Gemiddelde voor het boekjaar 2011, inclusief huurwaarborgen.

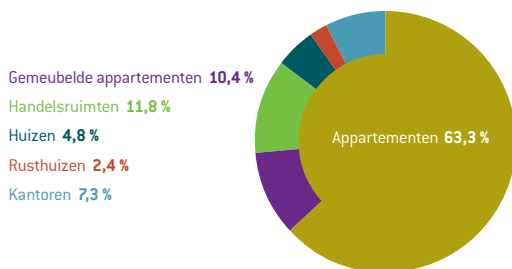
4 De termen gebruikt in deze tabel en in de fiches hierna zijn gedefinieerd in het lexicon op het einde van dit financieel jaarverslag.

5 Omwille van confidentialiteitsredenen publiceert de vastgoedbevak de individuele waarden van de gebouwen niet, daar dit de belangen van de aandeelhouders zou schaden.

3.3 Analyse van de spreiding van de vastgoedportefeuille

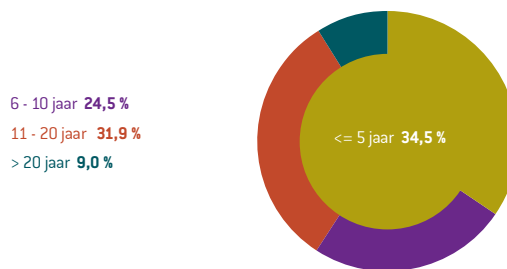
Spreiding volgens type gebouw

Op 31 december 2011 omvatte de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium 80,9 % residentiële oppervlakten gesitueerd in België, een percentage dat beduidend hoger ligt dan de 60 % die de fiscale wetgeving vereist om erkend te worden als residentiële vastgoedbevak en te kunnen genieten van de vrijstelling van roerende voorheffing op de dividenden. In dit percentage vinden we bijna 78,5 % appartementen en eengezinswoningen terug, de voornaamste investeringsdoelgroep van de vastgoedbevak.



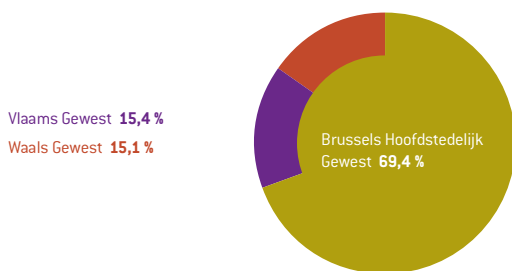
Spreiding volgens ouderdom van de gebouwen

Home Invest Belgium investeert bij voorkeur in recente gebouwen (tien jaar of minder) of recent gerenoveerde gebouwen, die samen 59 % van de portefeuille vertegenwoordigen in vergelijking met 57,2 % een jaar geleden. Deze keuze laat effectief toe de onderhouds- en renovatiekosten tijdens het aanhouden van het onroerend goed in portefeuille te beperken, wat het meerwaardepotentieel op lange termijn maximaliseert.



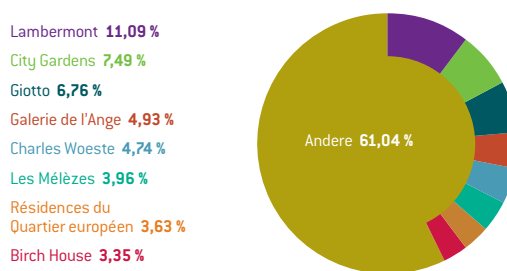
Geografische spreiding

Op dezelfde datum was 69,4 % van de portefeuille gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wat de investeringsstrategie van de vastgoedbevak weergeeft, voornamelijk gericht op dit gewest. Er dient opgemerkt te worden dat de renovatie van de laatste twee fases van het complex City Gardens in Leuven toegelaten heeft de aanwezigheid van de vastgoedbevak in het Vlaams Gewest aanzienlijk te versterken tot 15,4 %, waarbij het belang van de portefeuille in het Waals Gewest lichtjes achteruitgaat naar 15,1 %.



Spreiding van de gebouwen

Geen enkel gebouw of vastgoedcomplex bereikt het maximumplafond van 20 % van de portefeuille per vastgoed geheel, waarbij het Lambermont gebouw sinds midden 2009 het belangrijkste pand van het vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium uitmaakt, met bijna 11 % van de portefeuille, gevolgd door het gebouw City Gardens in Leuven met iets meer dan 7 %. De acht belangrijkste sites vertegenwoordigen slechts 39% van de totale portefeuille.



3.4 De belangrijkste gebouwen van de portefeuille

De gebouwen hierna zijn die waarvan de reële waarde op 31 december 2011 meer dan € 5 miljoen bedraagt, alsook de projectontwikkelingen.



Lambermont

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

Dit complex bestaande uit vier gebouwen is gelegen aan de Lambermontlaan naast de sporthal Kinetix; het omvat in totaal 127 appartementen, twee gemeentebibliotheken (FR en NL), een kinderdagverblijf en 109 ondergrondse parkeerplaatsen.

City Gardens

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

Het vastgoedcomplex omvat twee vleugels rond een binnentuin; het ligt in de onmiddellijke nabijheid van het stadscentrum van Leuven.

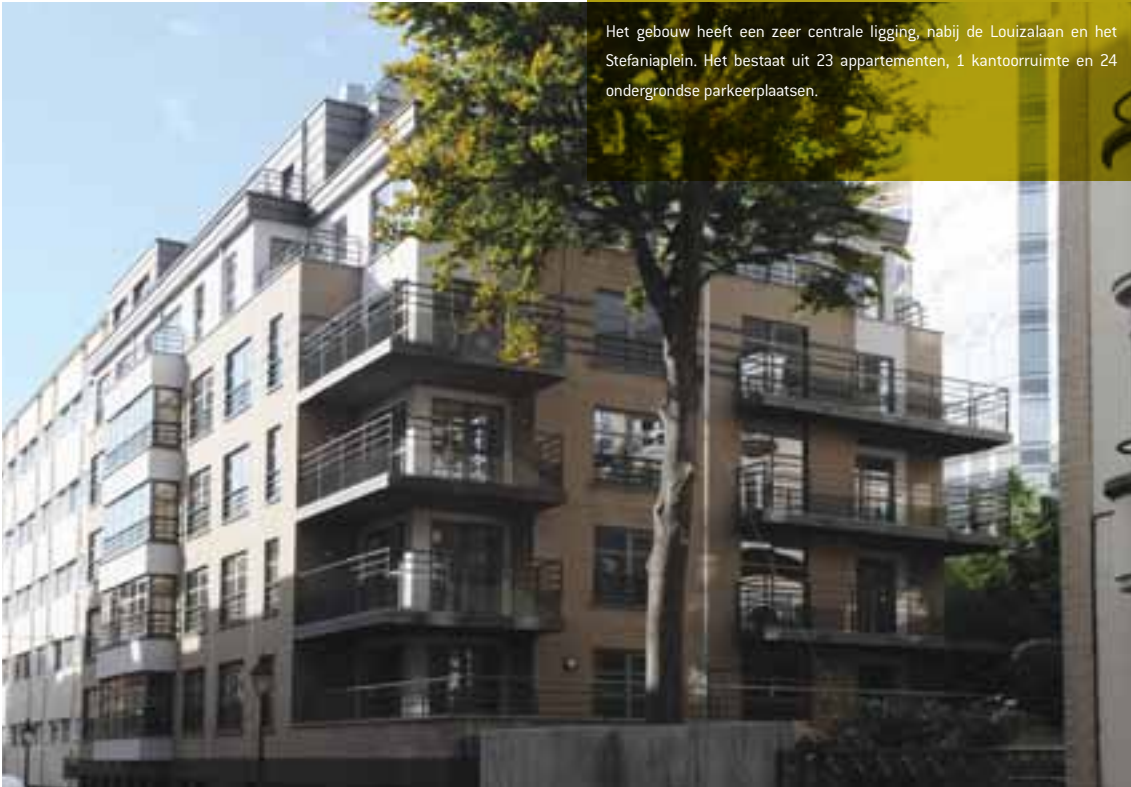
Het gebouw omvat 108 appartementen met 1 slaapkamer, 30 appartementen met 2 slaapkamers, 2 handelsruimten en 92 ondergrondse parkeerplaatsen.



Jourdan 85

Jourdanstraat 85 te 1060 Brussel (Sint-Gillis)

Het gebouw heeft een zeer centrale ligging, nabij de Louizalaan en het Stefaniaplein. Het bestaat uit 23 appartementen, 1 kantoorruimte en 24 ondergrondse parkeerplaatsen.



Giotto

Friulilaan, 2-10 in 1140 Brussel (Evere)

Het gebouw bevindt zich op de hoek van de Friulilaan en de Genèvestraat en is rustig gelegen, met achteraan een rechtstreeks uitzicht op een openbaar park. Het omvat 85 appartementen en 85 ondergrondse parkeerplaatsen.

Galerie de l'Ange

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

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

Het bestaat uit een gelijkvloerse verdieping voor handelsdoeleinden, ingedeeld in 10 winkels, en 50 appartementen en studio's alsook 2 kantoorruimten op de verdiepingen.



Les Mèlèzes

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

Het vastgoedcomplex is gelegen in een kleine kalme straat, evenwijdig met de Marcel Thiry laan en omvat 40 appartementen; 37 appartementen en 38 parkeerplaatsen zijn eigendom van Home Invest Belgium.

Les Résidences du Quartier européen

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

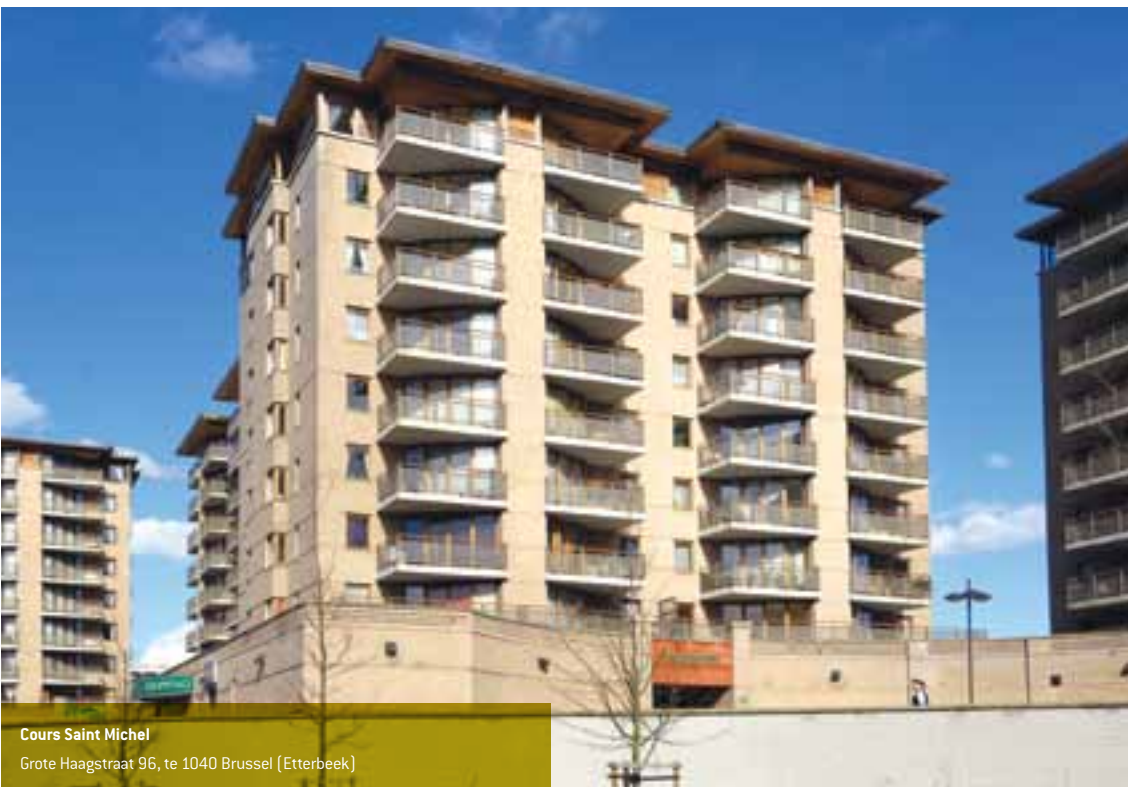
Het vastgoedcomplex is gelegen in het hartje van de Leopoldswijk, vlak bij de voornaamste gebouwen van de Europese Unie. Het bestaat uit drie gebouwen die in totaal 48 appartementen omvatten, waarvan 45 gemeubeld, 2 kleine kantoorruimten en 50 ondergrondse parkeerplaatsen.



Cours Saint Michel

Grote Haagstraat 96, te 1040 Brussel [Etterbeek]

Het gebouw is gelegen in de Grote Haagstraat, aan de Sint-Michielswarande, in de nabijheid van de Tervurenlaan. Het bestaat uit 32 appartementen met twee slaapkamers en 32 ondergrondse parkeerplaatsen.





Clos de la Pépinière

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

Het vastgoedcomplex ligt aan de achterzijde van het Koninklijk Paleis, tussen de Brederodestraat en de Naamsestraat, vlakbij de Naamse Poort. Het omvat 18 luxe appartementen, 7 kantoorruimten op het gelijkvloers en 31 ondergrondse parkeerplaatsen.



Les Jardins de la Cambre

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

Het complex is gelegen in een erg gewaardeerde wijk, dicht bij de Vijvers van Elsene, de Abdij van Ter Kameren en het Flageyplein. Het bestaat uit 2 appartementsgebouwen, die met elkaar verbonden zijn door een gemeenschappelijke groene ruimte. Het omvat 24 appartementen, 4 kantoreenheden en 31 ondergrondse parkeerplaatsen.

Haverwerf

Haverwerf 1-10 te 2800 Mechelen

Dit handelscomplex is gelegen bij het stadscentrum, op de vroegere site van de brouwerij Lamot, langs de Dijle. Het omvat 4 winkelruimten.



Charles Woeste I (residencieel)

Charles Woestelaan 290-312, te 1090 Brussel (Jette)

Het gebouw ligt in de buurt van het Werriëplein, 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.

Alliés – Van Haelen

Geallieerdenstraat, 218-226 en van Haelenlaan, 22-26 in 1190 Brussel (Vorst)

Het complex is gelegen in een standingvolle residentiële wijk, nabij het Dudenpark en het Zuidstation. Het omvat 34 appartementen, 1 kantoorruimte en 34 boxen of ondergrondse parkeerplaatsen.

**Colombus**

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

Het gebouw ligt in een kleine kalme straat in de groene rand van Jambes. Het is samengesteld uit 33 appartementen met één slaapkamer, 18 appartementen met twee slaapkamers en 51 parkeerplaatsen buiten.





Grote Markt

Grote Markt 31-32, te 9100 Sint-Niklaas

Het gebouw ligt op de Grote Markt van Sint-Niklaas. Het bestaat uit een handels- en kantoorruimte op de gelijkvloerse verdieping, 16 appartementen op de verdiepingen en 37 parkeerplaatsen buiten.

Jourdan – Monnaies

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

Het gebouw ligt tussen de Jourdanstraat en de Munthofstraat, dicht bij de flessenhals van de Louizalaan en de Gulden Vlieslaan. Het omvat 26 appartementen en 15 ondergrondse parkeerplaatsen.



Belliard – Industrie (projectontwikkeling)

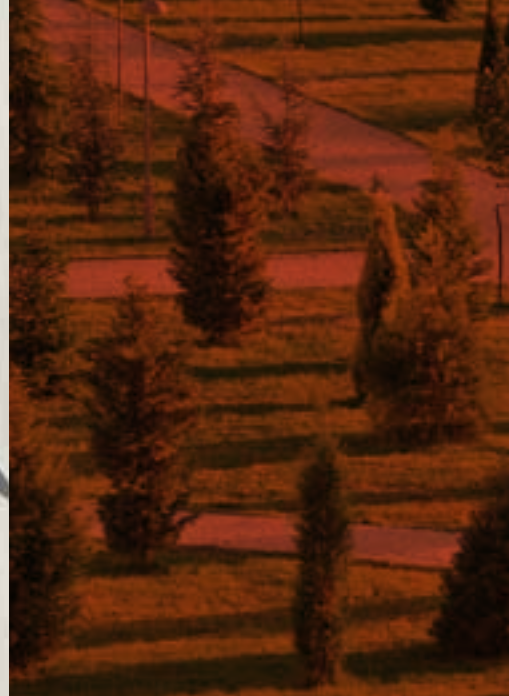
Belliardstraat 21 en Nijverheidsstraat te 1000 Brussel

Project in aanbouw, op de hoek van de Belliard- en de Nijverheidsstraat te 1000 Brussel, in het hartje van de Europese wijk. Het project omvat een hotelresidentie (Nijverheidsstraat) met 109 kamers en 6 appartementen (Belliardstraat 21).

**Odon Warland – Bulins** (projectontwikkeling)

Op de hoek van de Odon Warlandlaan en de Bulinsstraat te 1090 Brussel (Jette)

Project in aanbouw in een wijk met residentiële bestemming in het hart van de gemeente Jette. Het omvat 34 appartementen, 1 handelsruimte en 34 ondergrondse parkeerplaatsen.



corporate governance verklaring

< "Clos de la Pépinière" - 1000 Brussel

“Communicatie in volledige transparantie”

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

1 REFERENTIECODE

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

- bepaalde bestuurders werden verkozen voor een duur van meer dan vier jaar, teneinde een goede fasering van de mandaten over de jaren heen te verzekeren [afwijking van bepaling 4.6];
- de evaluatie van de individuele bijdrage van elke bestuurder en van de leden van de gespecialiseerde comités ('assessment') gebeurt op heden doorlopend (en niet periodiek), rekening houdend met de frequentie van de vergaderingen van de Raad van bestuur, evenals bij de hernieuwing van mandaten [afwijking van bepaling 4.11];
- het Auditcomité, samengesteld uit vier bestuurders, omvat geen meerderheid van onafhankelijke bestuurders, maar slechts twee. Deze samenstelling wijkt af van de Belgische Corporate Governance Code, maar is conform met de bepaling van artikel 526 bis van het Wetboek Vennootschappen [afwijking van punt 5.2./4 van bijlage B];
- de voorschriften voor remuneratie van het Uitvoerend management zouden kunnen afwijken van de aanbevelingen geformuleerd in de Belgische Corporate Governance Code [zie hierna onder punt 5: 'Remuneratieverslag' (afwijking van punt 7.18)].

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

Het Corporate Governance Charter is opgesteld door de Raad van bestuur van Home Invest Belgium en heeft als doel een volledige informatie te geven inzake de toepasselijke bestuursregels voor de vennootschap.

Het charter kan integraal geraadpleegd worden op de website www.homeinvestbelgium.be.

2 INTERNE CONTROLE EN RISICOBEEHER

Onderhavige paragraaf heeft als doel een beschrijving te geven van de voornaamste kenmerken van de interne controlesystemen

en het risicobeheer van de vennootschap in het kader van de opstelling van de financiële informatie.

2.1 Risicobeheer en interne controle

De Raad van bestuur van Home Invest Belgium en de verschillende gespecialiseerde Comités zijn verantwoordelijk voor de evaluatie van de risico's inherent aan de vennootschap en van de efficiëntie van de 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 (zie hierna onder de punten 2.2, 2.3 en 2.4).

2.2 Omgeving van interne controle

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

- een duidelijke definitie van de rol van de respectievelijke bestuursorganen: Raad van bestuur, gespecialiseerde Comités, Uitvoerend management (zie punt 3. hierna);
- een continue verificatie door elk bestuursorgaan, in het kader van zijn respectieve rol, van de conformiteit van elke beslissing en/of handeling met de strategie van de vennootschap;
- risicocultuur: Home Invest Belgium heeft de instelling van een goede huisvader teneinde stabiele en recurrenente inkomsten na te streven;
- de strikte toepassing van integriteits- en ethische normen (zie ook de punten 9 en 10 hierna).

2.3 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 waarbij de Raad van bestuur tijdens zijn vergaderingen en bij de evaluaties van de periodieke informatie deze risico's identificeert en evalueert. Deze risicoanalyse resulteert in acties die de blootstelling aan mogelijks geïdentificeerde zwaktes moeten beperken. Voor het detail inzake risico's, zie Hoofdstuk I. 'Risicofactoren' van dit financieel jaarverslag.

2.4 Controle activiteiten

- Conform de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, kan elke acquisitie- of overdrachtverrichting van vastgoed gereconstrueerd worden zowel naar oorsprong, betrokken partijen en type, als naar tijd en plaats waar ze plaatsvond, op basis van de overeenkomsten tussen partijen of de notariële akten, en maakt zij het voorwerp uit, voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst, van een controle inzake conformiteit met de statuten van de vastgoedbevak en de wettelijke en reglementaire bepalingen die van kracht zijn.
- Alle investeringsbeslissingen worden genomen door de Raad van bestuur.
- Vertegenwoordigingsbevoegdheid: in alle gevallen van een daad van beschikking m.b.t een onroerend goed (zoals bepaald in artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit van 7

december 2010 betreffende vastgoedbevaks), is de vennootschap vertegenwoordigd door twee bestuurders die gezamenlijk optreden behalve indien de verrichting een pand 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. Ingeval deze limieten zouden worden overschreden, kan gebruik gemaakt worden van een bijzondere delegatie van bevoegdheden ten gunste van één bestuurder mits de voorwaarden van artikel 12 van de statuten van de vastgoedbevak strikt worden nageleefd.

- 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.
- Bovendien heeft de vastgoedbevak specifieke controlemaatregelen weerhouden teneinde haar voornaamste financiële risico's te beheren (zie Hoofdstuk I Risicofactoren).

2.5 Informatie en communicatie

Het beheersinformatiesysteem van de vastgoedbevak laat toe tijdig te beschikken over betrouwbare en volledige informatie. De communicatie 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.

3 RAAD VAN BESTUUR EN GESPECIALISEERDE COMITÉS

3.1 Raad van bestuur

3.1.1 Samenstelling

De Raad van bestuur van Home Invest Belgium bestaat op dit ogenblik uit negen bestuurders. Gezien het feit dat het mandaat van Gaëtan Hannecart ten einde komt na afloop van de Gewone algemene vergadering van 2 mei 2012, zal na deze datum de Raad van bestuur bestaan uit acht bestuurders, waarvan zeven niet-uitvoerende en één uitvoerende, in casu de Gedelegeerde bestuurder. Van de zeven niet-uitvoerende bestuurders zijn er vier onafhankelijk in de zin van artikel 526 ter van het Wetboek Vennootschappen.

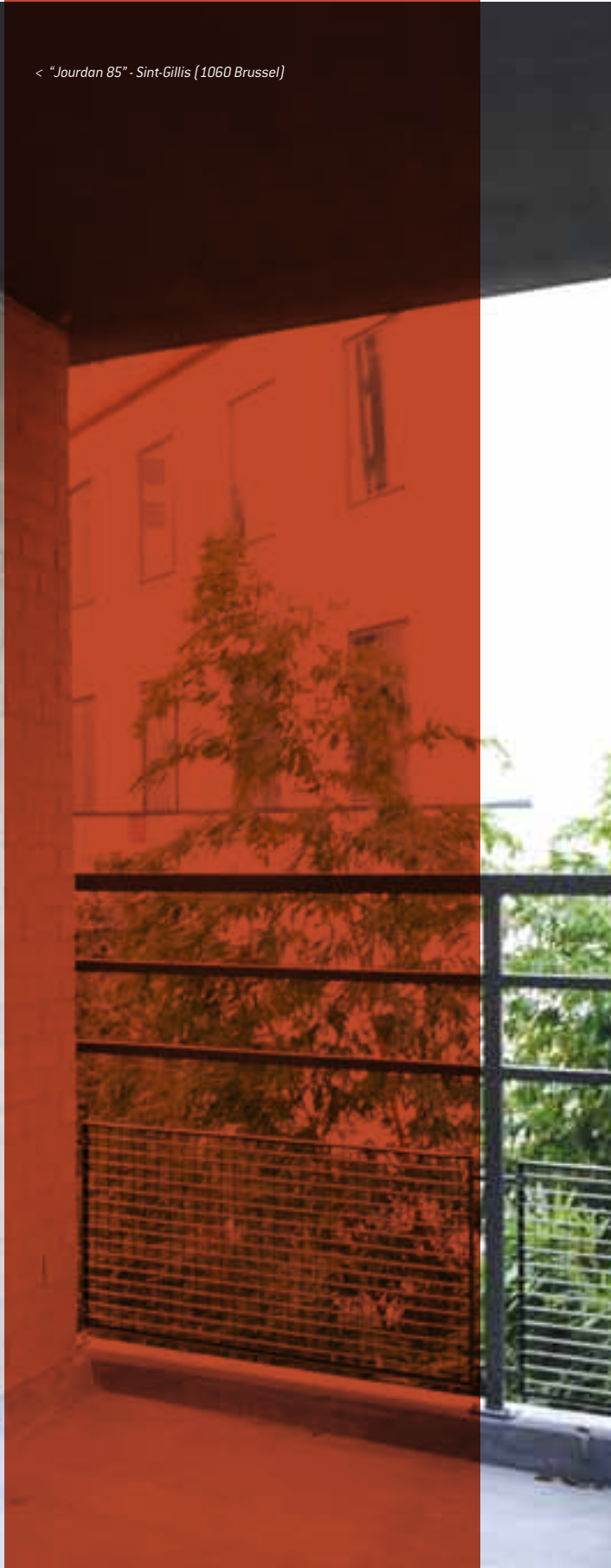
De samenstelling van de Raad van bestuur moet ertoe leiden dat de beslissingen in het belang van de vennootschap worden genomen. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan personen die een grondige kennis van vastgoed hebben, in het bijzonder van residentieel vastgoed, en/of kunnen bogen op ervaring met het financieel beheer van een beursgenoteerde onderneming, in het bijzonder een vastgoedbevak. Het is bijgevolg van belang dat de leden van de Raad van bestuur blijk geven van complementariteit op het gebied van kennis en ervaring.

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





< "Jourdan 85" - Sint-Gillis (1060 Brussel)



Samenstelling van de Raad van bestuur van Home Invest Belgium



	Guy Van Wymersch-Moons	Xavier Mertens	Guillaume Botermans	Koen Dejonckheere
	Voorzitter en Bestuurder, Voorzitter van het Benoemings- en remuneratiecomité, lid van het Auditcomité	Gedelegeerd bestuurder, Chief Executive Officer, Voorzitter van het Investeringscomité	Onafhankelijk bestuurder, Voorzitter van het Auditcomité, lid van het Investeringscomité en het Benoemings- en remuneratiecomité	Onafhankelijk bestuurder
Begindatum eerste mandaat	6 mei 2009	17 december 2002	2 mei 2007	3 mei 2011
Kantooradres	AXA Belgium NV, Vorstlaan 25, 1170 Brussel	Home Invest Belgium NV, Woluwedal 60, 1200 Brussel	Arm-Stones Partnership BVBA, Louizalaan 505, 1050 Brussel	GIMV NV, Karel Oomsstraat 37, 2018 Antwerpen
Andere functies	General Manager of Real Estate van AXA Belgium NV	membre du Conseil de direction de l'UPSI, membre du Comité exécutif de ULI Belgium	beherend venoot van Arm-Stones Partnership BVBA, Bestuurder van Pro Materia vzw	CEO van GIMV NV
Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raden tijdens het boekjaar	100 %	100 %	100 %	100 %
Bezoldigingen en voordelen tijdens het boekjaar	zitpenningen van € 5 000 (vergaderingen Raad van bestuur) en € 900 (vergaderingen Comités)	zie hierna sub 6 Contractuele bepalingen: zie hierna sub 5	zitpenningen van € 5 000 (vergaderingen Raad van bestuur) en € 3 600 (vergaderingen comités)	zitpenningen van € 3 000 (vergaderingen Raad van bestuur)
Aantal aandelen HIB in zijn bezit	nihil	920	nihil	nihil
Einde mandaat	Gewone algemene vergadering van 2015	Gewone algemene vergadering van 2015	Gewone algemene vergadering van 2016	Gewone algemene vergadering van 2015
Opleiding/ervaring	Licentiaat in de rechten (UCL), Licentiaat in het notariaat (UCL), DES milieurecht (Fac. Un. Saint-Louis); bekleedde diverse managementfuncties binnen de groep AXA Belgium	Licentiaat in de rechten (KUL), Master in Business Administration (Lancaster); bekleedde verschillende managementfuncties, met name bij de bank Anhy en bij Fortis Real Estate.	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	Burgerlijk ingenieur (Gent) en MBA (IEFSI, Frankrijk)
Andere mandaten¹	Blauwe Toren SA, Brustar One SA, Cabesa SA, Cornaline House SA, Evers Freehold SA, Immo Instruction SA, Immo Jean Jacobs SA, Immobilière du Parc Hôtel SA, Immo Zellik SA, Instruction SA La Tourmaline SA, Leasinvest Real Estate SCA, Leg II Meer 15 SA, Leg II Meer 22-23 SA, Leg II Meer 42-48 SA, Lex 65 SA, Marina Building SA, Messancy Réalisation SA, MUCC SA, Parc Louise SA, DB19 SA, Immo RAC Hasselt SA, Royaner SA, Royawyn SA, Sodimco SA, The Bridge Logistics SA, Transga SA, Trèves Freehold SA, Trèves Leasehold SA, Vepar SA, WaterLeau SA, Zaventem Properties SA, Zaventem Properties II SA*, Upar SA, Beran SA, Immo Jean Jacobs SA, WOM, UPSI SA, Leasinvest Immo LUX, Froissart Léopold SA, Parc Léopold SA, Maison de l'Assurance SCRL, Wetinvest III SA, Parc de l'Alliance SA.	Home Invest Management SA, Belliard 21 SA, UPSI-BVS, ULI Belgium, Emix SPRL.	Paribacert I*, Paribacert II*, Paribacert III*, Immorente*, Artesimmo*, Arm-Stones Partnership SPRL, Pro Materia ASBL, M2 SA.	Gimv NV, Adviesbeheer Gimv Clean Tech 2007 NV, Adviesbeheer Gimv Buyouts & Growth 2004 NV, Adviesbeheer Gimv Buyouts & Growth 2007 NV, Adviesbeheer Gimv Buyouts & Growth Belgium 2010 NV, Adviesbeheer Gimv Buyouts & Growth 2010 NV, Adviesbeheer Gimv Buyouts & Growth 2010 NV, Adviesbeheer Gimv Technology NV, Adviesbeheer Gimv Technology 2004 NV, Adviesbeheer Gimv Technology 2007 NV, Adviesbeheer Gimv Life Sciences NV, Adviesbeheer Gimv Life Sciences 2004 NV, Adviesbeheer Gimv Life Sciences 2007 NV, Gimfin NV, Inframan NV, Vlaamse Investeringsmaatschappij NV, Biotech Fonds Vlaanderen NV, DG Infra + NV, Belgian Venture Capital and Private Equity Association VZW, Gimv-XL NV, Gimv-XL Partners Comm.VA, Adviesbeheer Gimv-XL NV, Adviesbeheer Gimv Venture Capital 2010 NV, Adviesbeheer Gimv Group 2010 NV, Gimv-Agri Investment Fund NV, Adviesbeheer Gimv Deal Services 2004 NV, Adviesbeheer Gimv Deal Services 2007 NV, Adviesbeheer Gimv Fund Deals 2007 NV, Adviesbeheer Gimv Deal Services NV, KBC Securities NV and affiliates*, CapMan PLC (Finland), Eagle Venture Partners Guernsey, Gimv Arkiv Tech Fund II NV, Gimv Arkiv Technology Fund, Gimv Nederland BV, Gimv Nederland Holding BV, H.Hartziekenhuis Roeselare-Menen VZW, Noorderman NV, Invest At Value NV.

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.

**Luc
Delfosse****Gaëtan
Hannecart****Eric
Spiessens****Johan
Van Overstraeten****Liévin
Van Overstraeten**

**Onafhankelijk bestuurder,
lid van het Benoemings- en
remuneratiecomité**

Bestuurder
(tot en met de gewone algemene
vergadering van 2 mei 2012)

**Onafhankelijk bestuurder,
lid van het Auditcomité**

**Bestuurder,
lid van het Investeringscomité**

**Bestuurder,
lid van het Auditcomité**

19 september 2007

1 juni 1999

3 mei 2011

18 augustus 2010

23 mei 2008

Delficom, Kapucijnendreef 62,
3090 OverijseMatexi Group NV, Franklin
Roosevelttlaan 180, 8790 WaregemARCO Groep, Urbain Britsierslaan 5,
1030 BrusselVOP NV, Sippelberglaan 3,
1080 BrusselVOP NV, Sippelberglaan 3,
1080 BrusselLid van het Directiecomité van
Wilma Project DevelopmentGedelegeerd bestuurder van
Matexi Group NVLid van het Directiecomité van
ARCO Groep

Bestuurder van de NV VOP

Gedelegeerd bestuurder van VOP NV

80 %

80 %

83 %

100 %

100 %

zitpenningen van € 4 000
(vergaderingen Raad van bestuur)
en € 300 (vergaderingen Comités)zitpenningen van € 4 000
(vergaderingen Raad van bestuur)zitpenningen van € 2 500
(vergaderingen Raad van bestuur)
en € 300 (vergaderingen Comités)zitpenningen van € 5 000
(vergaderingen Raad van bestuur)
en € 1 500 (vergaderingen Comités)zitpenningen van € 5 000
(vergaderingen Raad van bestuur)
en € 900 (vergaderingen Comités)

nihil

nihil

nihil

130 605

128 671

Gewone algemene vergadering
van 2014Gewone algemene vergadering
van 2012Gewone algemene vergadering
van 2015Gewone algemene vergadering
van 2015
De benoeming van de heer Johan
van Overstraeten als bestuurder
die de VOP groep vertegenwoordigt,
werd goedgekeurd door de Gewone
algemene vergadering van 3 mei
2011Gewone algemene vergadering
van 2014Licentiaat in de economische
en financiële wetenschappen
(ICHEC); bekleedde diverse
managementfuncties, met name
binnen de groepen Codic, CDP, IVG
en WilmaBurgerlijk ingenieur
elektromechanica (KUL), Master
in Business Administration
(Harvard), bekleedde diverse
managementfuncties binnen
de Matexi-groepLicentiaat in de Sociologie (KU
Leuven), geaggregeerde voor het
secundair onderwijs, Ingenieur
in Sociale Wetenschappen (KU
Leuven), heeft diverse functies met
verantwoordelijkheid uitgeoefend,
namelijk binnen de ARCO groep en
bij de GIMVJan Van Ruisbroeck college Laeken
(1973) met ondermeer een
ruime ervaring in het beheer en
management van vennootschappen,
meer bepaald in de sector van
vastgoedontwikkelingLicentiaat rechten (KUL 1982)
en Licentiaat Management PUB
(Vlerick 1983), met onder meer
een uitgebreide ervaring op het
vlak van het bestuur en beheer van
ondernemingen, met name in de
sectoren vastgoed, sportcentra en
houtverwerking zowel in België als
in RoemeniëIVG Real Estate Belgium SA*, Property
Security Belgium SA*, Batipromo SA*, Asticus
Europe GIE*, Opus II SARL Lxbg*, Stodieck
Beteiligung I Lxbg, Stodieck Beteiligung
II Lxbg, Wertkonzept Holland IV Berlin*,
Wertkonzept Holland V Berlin*, Organisation
Immobilière SA*, ASBL Jazz Station, ASBL
FCM Brussels Strombeek*, Régie Communale
Autonome de Saint-Josse-ten-Noode, Centre
Mommens SA*, BECI*, Promenades Vertes
SA*, SA Simazone, NV Crommelynck, Galerie
des Carmes SA.Matexi Group NV, Matexi NV, Tradiplan
NV, Sibomat NV, Entro NV, Wilma Project
Development NV, Ankor Invest NV, Brufin NV,
Nimmobo NV, Depatri NV*, Campagne du
Petit Baulers SA*, Hooglatem NV, Matexi
Luxembourg SA, Nieuw Bilzen NV, Wiprover
NV, BI Invest NV, Het Schepenhof NV*,
Kempense Bouwwerken NV, La Cointe SA,
Renoplan NV, SDM NV, QuaeroQ CVBA, UPSI-
BVS VZW, NFTE Belgium VZW, Cofinimmo
SA, Schoonbeek NV*, Itinera Institute, Real
Dolmen NV, Matexi Projects NV, Duro Home
Holding SA, De Burkel NV, Familo NV, Rode
Moer NV, Vauban NV.Gimv NV, Auxipar NV, VEH CVBA, Publigas
CVBA, Aspiravi NV, DG Infra+ NV, EPC CVBA,
Sint-Jozefskredietmaatschappij NV,
Livingstones CVBA.VOP SA, Immovo SA, Sippelberg SA, Rolem
Belgium SA, Cocky SA, Stavos Luxembourg SA
(G.D. du Luxembourg), Stichting Administratie-
kantoor Stavos NV (Nederland).VOP SA, Immovo SA, Sippelberg SA, Rolem
Belgium SA, Cocky SA, Stichting Administra-
tiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg SA,
Robelproduct SRL* (Roumanie), Robeldoors
SRL* (Roumanie), Belconstruct SRL*
(Roumanie), Immobel SRL* (Roumanie),
C&C SRL* (Roumanie).

3.1.2 Bevoegdheden en werking

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

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

Hij keurt de fusierapporten goed, beslist over de aanwending van het toegestane kapitaal en roept de Gewone en Buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders bijeen. Hij waakt over de nauwkeurigheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, de financiële analisten en het publiek.

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

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

In de loop van het boekjaar 2011 vergaderde de Raad tien maal en éénmaal per teleconferentie.

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

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

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verantwoordelijkheden van de Gedelegeerde bestuurder en die van de Voorzitter van de Raad van bestuur. Laatstgenoemde leidt de Raad van bestuur, vergewist zich ervan dat de agenda van de vergadering wordt opgesteld en de nodige informatie tijdig aan de bestuurders wordt bezorgd. De Gedelegeerde bestuurder van zijn kant is belast met het dagelijks beheer van de vennootschap.

Beiden houden geregeld contact met elkaar over de gang van zaken. De Raad van bestuur ziet erop toe dat de Gedelegeerde bestuurder over voldoende bevoegdheden beschikt om zijn verplichtingen en verantwoordelijkheden na te komen.

3.1.3 Activiteitenverslag van de Raad van bestuur

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

- inzake investeringen en desinvesteringen, heeft de Raad beslissingen genomen voor alle investerings- en desinvesteringdossiers die de vastgoedbevak onderzocht;
- heeft de Raad zorgvuldig en nauwkeurig het beleid van de vennootschap inzake funding en indekking van rentevoeten onderzocht, zoals gedetailleerd in hoofdstuk 1 (Risicofactoren);

- op 2 september 2011, heeft de Raad een volledige dag besteed aan een grondige bezinning over de strategie van de vennootschap.

3.2 Gespecialiseerde comités

3.2.1 Algemeen principe

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

3.2.2 Investeringscomité

Het investeringscomité wordt voorgezeten door de heer Xavier Mertens en bestaat uit volgende personen:

- **Xavier Mertens**, gedelegeerd bestuurder
- **Guillaume Botermans**, onafhankelijk bestuurder
- **Sophie Lambrighs**, vertegenwoordiger van de groep AXA Belgium
- **Johan Van Overstraeten**, bestuurder, vertegenwoordiger van de groep VOP

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

Dit Comité heeft zevenmaal vergaderd tijdens het afgelopen boekjaar.

Activiteitenverslag van het Investeringscomité

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

3.2.3 Auditcomité

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

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

- **Guillaume Botermans**, onafhankelijk bestuurder
- **Guy Van Wymersch-Moons**, bestuurder en Voorzitter van de Raad
- **Liévin Van Overstraeten**, bestuurder
- **Eric Spiessens**, onafhankelijk bestuurder

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

Het beschikt voornamelijk over volgende bevoegdheden:

- *Financiële rapportering*: opvolging van de integriteit en de juistheid van de becijferde informatie en de relevantie van de toegepaste boekhoudkundige normen.

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

- *Interne controle en risicobeheer*: evaluatie van de interne controlesystemen en het risicobeheer.
- *Intern auditproces*: evaluatie van het nut van de creatie van een interne auditfunctie.
- *Extern auditproces*: aanbevelingen met betrekking tot de benoeming of herbenoeming van de Commissaris en zijn remuneratievoorwaarden.

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

Activiteitenverslag van het Auditcomité in 2011

In de loop van het boekjaar 2011 heeft het comité vier maal vergaderd.

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

- kwartaalrapportering;
- opvolging van de aanbevelingen geformuleerd door de Commissaris;
- nazicht, samen met het management, van de interne beheerprocedures

3.2.4 Benoemings- en remuneratiecomité

Dit comité wordt voorgezeten door de heer Guy Van Wymersch-Moons, bestuurder en Voorzitter van de Raad, en bestaat uit volgende personen:

- **Guy Van Wymersch-Moons**, bestuurder en Voorzitter van de Raad
- **Guillaume Botermans**, onafhankelijk bestuurder
- **Luc Delfosse**, onafhankelijk bestuurder.

Home Invest Belgium heeft de functies van remuneratie en benoeming willen onderbrengen in hetzelfde Comité, gebaseerd op

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

Het comité heeft voornamelijk volgende bevoegdheden:

a. Inzake het benoemingsluit:

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

In het bijzonder vervult het Comité volgende taken:

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

b. Inzake het remuneratieluit:

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

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

Binnen het kader van zijn bevoegdheden, heeft het Benoemings- en remuneratiecomité toegang tot alle middelen die het nodig acht, met inbegrip van extern advies.

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

Samenvattende tabel van de samenstelling van de Raad van bestuur en de Comités:

	Raad van bestuur	Investeringscomité	Auditcomité	Benoemings- en remuneratiecomité
Guy Van Wymersch-Moons	Voorzitter	-	Lid	Voorzitter
Xavier Mertens	Gedelegeerd bestuurder	Voorzitter	-	-
Guillaume Botermans	Onafhankelijk bestuurder	Lid	Voorzitter	Lid
Luc Delfosse	Onafhankelijk bestuurder	-	-	Lid
Gaëtan Hannecart ¹	Bestuurder	-	-	-
Johan Van Overstraeten	Bestuurder	Lid	-	-
Liévin Van Overstraeten	Bestuurder	-	Lid	-
Eric Spiessens	Onafhankelijk bestuurder	-	Lid	-
Koen Dejonckheere	Onafhankelijk bestuurder	-	-	-
Sophie Lambrighs	-	Lid	-	-
Michel Pleeck	Ere-voorzitter			

1 Tot na afloop van de Gewone algemene vergadering van 2 mei 2012.

Activiteitenverslag van het Benoemings- en remuneratiecomité

In de loop van het boekjaar 2011 heeft het comité éénmaal vergaderd, voornamelijk om volgende punten te bespreken:

- beleid inzake de samenstelling van de Raad van bestuur, de benoeming van nieuwe bestuurders, de duur van de mandaten en de hernieuwing van het mandaat van enkele van hen;

- evaluatie van de individuele objectieven van de leden van het Uitvoerend management en vaststelling van hun variabele remuneratie voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2010;
- bepaling van de individuele objectieven van de leden van het Uitvoerend management voor het boekjaar 2011.

4 UITVOEREND MANAGEMENT

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

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

4.1 Samenstelling



**Xavier
Mertens**

Jean-Luc Colson
(als vaste vertegenwoordiger
van de ebvba YLKATT)

Filip Van Wijnendaele
(als vaste vertegenwoordiger
van de ebvba FWV Consult)

	Gedelegeerd bestuurder - Chief Executive Officer	Chief Finance Officer (vaste vertegenwoordiger van de ebvba YLKATT)	Chief Operating Officer (vaste vertegenwoordiger van de ebvba FWV Consult)
Begindatum eerste mandaat	17 december 2002	21 januari 2010	16 juni 2011
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
Opleiding/ervaring	zie hierboven onder punt 3.1.1 (Raad van bestuur)	Graduaat in de boekhouding (HEMES SAINTE MARIE), bekleedde verschillende financiële functies, met name bij AXA Belgium, ING Real Estate en Home Invest Belgium	Licentiaat handels- en consulaire wetenschappen; bekleedde verschillende functies met verantwoordelijkheid, onder meer bij Immobiliën Hugo Ceusters en de Vennootschap van Commerciële Centra van België (SCCB)
Andere functies	zie hierboven onder punt 3.1.1 (Raad van bestuur)	Bestuurder van Home Invest Management NV en Belliard 21 NV	nihil
Bezoldigingen en voordelen	zie hierboven onder punt 3.1.1 (Raad van bestuur)	zie hierna sub 6	zie hierna sub 6
Aantal aandelen HIB in zijn bezit	zie hierboven onder punt 3.1.1 (Raad van bestuur)	nihil	nihil
Andere mandaten¹	zie hierboven onder punt 3.1.1 (Raad van bestuur)	de ebvba Ylkatt heeft geen bestuursmandaten. Haar vaste vertegenwoordiger, Jean-Luc Colson, is bestuurder (zaakvoerder) van de volgende vennootschappen: Home Invest Management NV, Belliard 21 NV, Ylkatt ebvba.	de ebvba FWV Consult heeft geen bestuurs- mandaten. Haar vaste vertegenwoordiger, Filip Van Wijnendaele, heeft een mandaat van lid van het Directiecomité uitgeoefend bij de NV Immobiliën Hugo Ceusters.

4.2 Verantwoordelijkheden en opdrachten

a. Vastgoedbeheer

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

b. Financiering

- de financiële transacties;
- het beheer van de deposito's op korte en op lange termijn en van de voorschotten op vaste termijn;

- het voeren van de gesprekken met de financiële instellingen over aanvragen van kredietfaciliteiten, financieringen op lange termijn en indekkingsinstrumenten.

c. Personeel

- het personeelsbeheer;
- de benoeming en het ontslag van de medewerkers die geen deel uitmaken van het Uitvoerend management, de bepaling van hun salaris en de bepalingen van hun contract;
- de voorstelling van het personeelsbudget en van het organogram en zijn opvolging.

d. Financiële inlichtingen

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

e. Externe vertegenwoordiging

- het bezorgen van alle nodige inlichtingen aan de aandeelhouders, de bevoegde autoriteiten of andere marktautoriteiten;
- de functie van centraal contactpunt en gesprekspartner van deze instanties;
- de vertegenwoordiging van de vastgoedbevak in het kader van zijn bevoegdheden;
- de Gedelegeerd bestuurder volgt de 'Investor Relations' op en coördineert deze, en raadpleegt de Voorzitter van de Raad van bestuur voor alle onderwerpen die de beurskoers zouden kunnen beïnvloeden.



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

f. Evaluatie

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

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

5 BEHEERSTEAM

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

Voor het overige doet Home Invest Belgium een beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars om haar gebouwen zo efficiënt mogelijk te verhuren of te verkopen. Deze vastgoedmakelaars worden zorgvuldig uitgekozen op basis van de ligging en de positionering van het gebouw en van het type klanten dat wordt beoogd.

Home Invest Belgium doet bovendien een beroep op syndici van mede-eigendommen om haar bij te staan voor het technisch beheer van haar gebouwen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

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

6 REMUNERATIEVERSLAG

Het remuneratieverslag hierna is goedgekeurd door de Raad van bestuur van 15 februari 2012.

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

6.1 Interne procedure ingevoerd tijdens het boekjaar 2011

Het Benoemings- en remuneratiecomité werd formeel opgericht begin 2010. De vragen met betrekking tot het beleid inzake remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders en de effectieve leiders, de vaststelling van de objectieven en van hun remuneratieniveau zijn door het Comité behandeld in de loop van twee vergaderingen in het begin van het boekjaar 2010.

Eind 2010 en begin 2011 heeft het Comité ook een belangrijke rol gespeeld in de selectie en keuze van een kandidaat COO, om het Uitvoerend management te vervoegen.

In de loop van het boekjaar 2011 heeft het Comité in het begin van het boekjaar één maal vergaderd, voornamelijk om de evolutie van de samenstelling van de Raad van bestuur te behandelen, en de samenwerkingsvoorwaarden met Filip Van Wijnendaele (via de ebvba FVW Consult) als COO alsook de variabele remuneratie van Xavier Mertens en Jean-Luc Colson (via de ebvba Ylkatt) te bepalen.

6.2 Remuneratiebeleid van de uitvoerende managers gedurende het boekjaar 2011

- Basisprincipe: een marktconforme 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 objectieven.
- Relatief belang van de verschillende bestanddelen van de remuneratie:
De Raad heeft deze variabele vergoedingen willen begrenzen:
 - voor de Gedelegeerde bestuurder: maximum 28 % van de basisremuneratie (zie hierna sub 6.4);
 - voor de ebvba YLKATT: maximum 16 % van de basisremuneratie (zie hierna sub 6.5);
 - voor de ebvba FVW Consult: maximum 16 % van de basisremuneratie (zie hierna sub 6.5).
- Er is geen prestatie-gerelateerde toekenning van aandelen, opties, noch andere rechten om aandelen te verwerven.

6.3 Remuneratie van niet-uitvoerende bestuurders

Geen enkele niet-uitvoerende bestuurder geniet van om het even welke vaste of variabele remuneratie. Ze mogen evenwel onkostennota's indienen voor kosten gemaakt in het kader van de uitoefening van hun mandaat. In 2011 heeft enkel Michel Pleeck, Voorzitter van de Raad tot 3 mei 2011 hiervan gebruik gemaakt voor een totaalbedrag van € 11 340,05.

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

De leden van het Uitvoerend management die de vergaderingen bijwonen genieten hier niet van.

6.4 Remuneratie van de Gedelegeerde bestuurder Xavier Mertens

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

- Boekjaar 2011

De remuneratie van de Gedelegeerde bestuurder ten laste van het boekjaar 2011 bedroeg € 301 310,68 (vaste remuneratie van € 276 310,68, variabele remuneratie van € 25 000 toegekend in 2011 voor het boekjaar 2010).

- **Boekjaar 2012**

Rekening houdend met de contractuele bepalingen van toepassing, zal de geïndexeerde jaarlijkse basisremuneratie, maandelijks betaalbaar, € 285 243 bedragen voor 2012, waarbij de variabele remuneratie kan gaan van 5 % tot 28 % van de jaarlijkse basisremuneratie van het betrokken boekjaar.

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

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

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

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

Deze contractuele bepalingen kunnen potentieel afwijken² van de aanbevelingen terzake, zoals bepaald in de Belgische Corporate Governance Code (editie 2009). Evenwel acht de Raad deze bepalingen als evenwichtig, rekening houdend met het remuneratieniveau en de verworven ervaring van de Gedelegeerde bestuurder.

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

De overeenkomst voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse basisvergoeding, maandelijks betaalbaar, van € 125 000 en in een variabele vergoeding die kan gaan van 5 % tot 16 % van de jaarlijkse basisvergoeding van het desbetreffende boekjaar.

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 2011**

De remuneratie van de CFO, de heer Jean-Luc Colson, ten laste van het boekjaar 2011 bedroeg € 143 750 (vaste honoraria van € 128 125, variabele honoraria van € 15 625 toegekend in 2011 voor het boekjaar 2010).

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

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

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 vermeederen met een verbrekingsvergoeding van drie maanden. De opzegperiode zal kunnen vervangen worden door een schadeloosstelling waarvan het bedrag proportioneel overeenstemt met het saldo van de opzegperiode.

De verbrekingsvergoeding van drie maand zal vermeederd worden met een halve maand per dienstjaar, zonder in het totaal negen maanden te mogen overschrijden. Deze verbrekingsvergoeding zal berekend worden rekening houdend zowel met de vaste als de variabele remuneratie.

Deze contractuele bepalingen kunnen potentieel afwijken³ van de aanbevelingen terzake, zoals bepaald in de Belgische Corporate Governance Code. Evenwel acht de Raad deze bepalingen als evenwichtig, rekening houdend met het remuneratieniveau en de verworven ervaring.

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

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

² 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.

³ 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.

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 2011**

De remuneratie van de COO, de heer Filip Van Wijnendaele, ten laste van het boekjaar 2011 bedroeg € 78 000 (vaste honoraria van € 66 000 sinds 14 juni 2011 en Sign on Bonus van € 12 000).

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

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

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 FVW Consult voorziet, ingeval van verbreking van het contract door de vastgoedbevak, een opzeg van drie maanden te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van maximum zes maanden, en een verbrekingsvergoeding van vier maanden, te vermeerderen met één maand per dienstjaar, met een totaal van maximum zes maanden.

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

Deze contractuele bepalingen zijn conform de Belgische Corporate Governance Code.

7 COMMISSARIS

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

In de loop van 2011 ontving de Commissaris erelonen voor een totaalbedrag van € 49 130,55 BTW inclusief, die als volgt kunnen worden verdeeld:

- Bezoldiging van de commissaris: € 29 040
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten, uitgevoerd binnen de vennootschap door de Commissaris:
 1. Andere controleopdrachten: € 13 310
 2. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten: € 6 158,90
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten, uitgevoerd binnen de vennootschap door

personen met wie de commissaris verbonden is:

1. Belastingadviesopdrachten: € 621,64

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

8 VASTGOEDEXPERT

De NV Winssinger & Vennoten⁴ (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 heren Benoît Forgeur en Fabian Daubechies tot eind 2011, en vanaf 2012 door de heer Geoffroy Regout, is de onafhankelijke vastgoedexpert van de vastgoedbevak. Hij 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. Jaarlijkse vergoeding: € 0,40 per m² (schatting tot 125 000 m²), € 0,35 per m² (schatting tussen 125 001 en 175 000 m²), en € 0,30 per m² additioneel.

9 VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

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

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

In geval Home Invest Belgium met een bestuurder of met een vennootschap die met een bestuurder verbonden is, een transactie wil afsluiten, die niet valt onder artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen (bijvoorbeeld omdat het gaat om een gebruikelijke verrichting die plaatsvindt onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die marktconform zijn), dan acht Home Invest Belgium het niettemin nodig dat deze bestuurder 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.

Deze regel is als zodanig ook opgenomen in het Corporate Governance Charter dat door alle bestuurders werd onderschreven.

In de loop van het boekjaar 2011 heeft één verrichting aanleiding gegeven tot een situatie van belangenconflict in de zin van artikel 523 van het Wetboek Vennootschappen en de artikelen 4.7.2 en 4.8 van het Corporate Governance Charter; het betreft de verrichting van partiële splitsing van de vennootschap V.O.P. vermeld in punt 2 van het geconsolideerd Beheersverslag hiervoor (nieuwe

⁴ Land van herkomst: België – Toepasselijke wetgeving: Belgische.

acquisities). Dit potentieel belangenconflict maakt het voorwerp uit van een uitvoerig betoog in punt 8 van dit Beheersverslag.

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

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

9.2 In hoofde van leveranciers van diensten

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

10 VOORKOMING VAN MISBRUIK VAN VOORKENNIS

Rekening houdend met de reputatie van Home Invest Belgium op het vlak van integriteit, heeft de Raad van bestuur een Gedragscode ingevoerd met betrekking tot de verrichtingen door bestuurders en medewerkers van de vastgoedbevak of haar dochterondernemingen⁵ in verband met de aandelen en de 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 tweede werkdag volgend op hun datum van publicatie ('gesloten periodes');
- de aanduiding van een 'compliance officer' die tot taak heeft om deze kalender op te stellen aan het begin van het boekjaar en toe te zien op de opvolging ervan in het kader van de naleving van de Gedragscode;
- de verplichting tot voorafgaande schriftelijke kennisgeving aan de 'compliance officer' vóór elke transactie die verband houdt met aandelen van de vastgoedbevak;
- de afwachting van een positief antwoord vanwege de 'compliance officer' alvorens een transactie uit te voeren.

De 'compliance officer' is de heer Guy Van Wymersch-Moons, Voorzitter van de Raad van bestuur. Voor eventuele transacties die de compliance officer zou willen verrichten, geldt de heer Xavier Mertens als 'compliance officer'.

11 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

De structuur wordt volledig weergegeven in punt 6 van hoofdstuk V hiervoor 'Home Invest Belgium op de beurs'.

12 INFORMATIE IN HET KADER VAN ARTIKEL 34 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 14 NOVEMBER 2007 BETREFFENDE DE VERPLICHTINGEN VAN EMITTENTEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE ZIJN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELINGEN OP EEN GERELEMENTEERDE MARKT⁶

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

- 1 Op 31 december 2011 was het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium vertegenwoordigd door 3 056 143 gewone aandelen⁷ die volledig zijn volgestort, zonder vermelding van nominale waarde.
- 2 Er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen inzake de overdracht van de aandelen.
- 3 Er zijn geen houders van effecten met bijzondere controlerechten.
- 4 Er is geen systeem van aandeelhouderschap voor het personeel.
- 5 Er is geen wettelijke of statutaire beperking op de uitoefening van het stemrecht.
- 6 Voor zover 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.
- 7 De regels die op de benoeming of de vervanging van de leden van de Raad van bestuur en op de wijziging van de statuten van Home Invest Belgium van toepassing zijn, zijn degene die zijn opgenomen in de toepasselijke wetgeving - in het bijzonder het Wetboek van Vennootschappen -, de wet van 20 juli 2004 met betrekking tot bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, en in de statuten van Home Invest Belgium. Deze statuten wijken niet af van voornoemde wettelijke bepalingen.

⁵ Deze gedragscode is terug te vinden in bijlage 1 van het Corporate Governance Charter beschikbaar op de website van de vastgoedbevak www.homeinvestbelgium.be.

⁶ Zie ook de wet van 1 april 2007 betreffende de openbare aanbiedingen tot aankoop en art. 21.2.6 van bijlage I bij het Prospectusreglement 809/2004.

⁷ Waarvan 12 912 aandelen in autocontrole.



"Birch House" - Etterbeek (1040 Brussel) >

- 8 Conform artikel 6 van de statuten is de Raad van bestuur gemachtigd om:
- in één of meerdere keren het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal (artikel 6.2 van de statuten) ten belope van maximaal € 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 2011. Op 31 december 2011 bedroeg het nog beschikbare toegestane kapitaal € 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 dient opgemerkt te worden dat Home Invest Management, een 100 % dochteronderneming van Home Invest Belgium, op 31 december 2011 12 912 aandelen van Home Invest Belgium bezat.
- 9 Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Home Invest Belgium partij is en die van kracht worden, gewijzigd worden of aflopen in geval van wijziging van controle in het kader van een openbaar overnamebod.
- 10 Er zijn geen overeenkomsten tussen Home Invest Belgium en de leden van de Raad van bestuur of het personeel die voorzien in de betaling van een schadevergoeding ingeval van ontslag of stopzetting van de activiteiten ten gevolge van een publiek overnamebod.

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

13 FINANCIËLE DIENSTVERLENING

BNP Paribas Fortis (RPR Brussel: 0403.199.702)⁸, 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).

Voor wat gedematerialiseerde effecten betreft, is de remuneratie vast bepaald op 0,2 % van de netto waarde van de coupon die ter betaling wordt aangeboden, terwijl voor de aandelen aan toonder de vergoeding 2 % bedraagt van de netto coupon vermeerderd met € 0,1 per uitbetaald stuk.

Deze remuneratie is onderworpen aan BTW.

14 DEPOTHOUDEDE BANK

De verplichting om een deponhouderende bank te hebben is geschrapt door het koninklijk besluit van 7 december 2010 en de vastgoedbevak heeft haar contract met Fortis Bank opgezegd met ingang van 1 juli 2011. Bij de goedkeuring van de nieuwe statuten door de buitengewone algemene vergadering van 23 december 2011 werd de vermelding met betrekking tot deze aanstelling geschrapt.

15 LIQUIDITY PROVIDER

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

⁸ Land van herkomst: België – Toepasselijke wetgeving: Belgische.



financiële staten



< "Gent Zuid" - Gent

"Jourdan 85" - Sint-Gillis (1060 Brussel) >

De geconsolideerde jaarrekeningen 2011 van Home Invest Belgium omvatten deze van haar dochterondernemingen, de NV Home Invest Management (100 %) en de NV Belliard 21 (100 %) en zijn uitgedrukt in € tenzij anders vermeld.

Sinds de jaarrekening van het boekjaar 2006 worden de boekings- en waarderingscriteria toegepast opgenomen in de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS).¹

Ter herinnering: doorheen onderhavig Financieel Jaarverslag 2011 worden de cijfers en percentages gerealiseerd in 2011 vergeleken met die van het boekjaar 2010; rekening houdend met de nieuwe boekhoudregels toegepast op de rekeningen 2011 krachtens het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, werden de cijfers van het boekjaar 2010 herwerkt om een vergelijking op dezelfde basis mogelijk te maken.



¹ De jaarlijkse financiële verslagen (die de geconsolideerde financiële staten omvatten, een verkorte versie van de statutaire rekeningen, de geconsolideerde beheersverslagen, de verslagen van de commissaris en de expertisverslagen), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële verslagen, de beschrijving van de financiële toestand, de informatie met betrekking tot verbonden partijen en de historische financiële informatie van de dochterondernemingen van de vastgoedbevaks, zijn bij verwijzing opgenomen in het huidige jaarlijks financieel verslag.

1. BALANS

	2011	2010
ACTIVA		
I. Vaste activa	257 986 342	234 721 489
B. Immateriële vaste activa	7 623	8 349
C. Vastgoedbeleggingen	256 558 090	233 344 258
D. Andere materiële vaste activa	200 744	41 094
E. Financiële vaste activa	37 755	46 767
F. Vorderingen financiële leasing	1 182 131	1 281 021
II. Vlottende activa	15 492 597	4 825 437
A. Activa bestemd voor verkoop	7 522 808	
C. Vorderingen financiële leasing	98 890	92 752
D. Handelsvorderingen	4 118 361	684 851
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 928 583	2 989 647
F. Kas en kasequivalenten	1 701 118	1 036 510
G. Overlopende rekeningen	122 836	21 678
TOTAAL VAN ACTIVA	273 478 939	239 546 926
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	73 469 670	70 946 880
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98 778	97 827
b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	85 457 148	68 696 370
c. Reserve van de geschatte mutatiekosten en –rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-23 441 309	-19 497 399
d. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast (+/-)	-2 549 147	-2 974 112
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
m. Andere reserves (+/-)	1 259 467	1 138 120
n. Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (+/-)	7 773 304	5 416 341
D. Netto resultaat van het boekjaar	14 833 588	11 807 670
EIGEN VERMOGEN	175 237 840	153 968 037
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	64 115 189	82 171 517
B. Langlopende financiële schulden	59 388 750	78 433 750
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4 726 439	3 737 767
II. Kortlopende verplichtingen	34 125 911	3 407 373
B. Kortlopende financiële schulden	24 926 363	465 055
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8 206 419	2 029 317
E. Andere kortlopende verplichtingen	519 171	477 347
F. Overlopende rekeningen	473 957	435 653
VERPLICHTINGEN	98 241 099	85 578 890
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	273 478 939	239 546 926
Aantal aandelen op afsluitdatum	3 043 231	2 815 630
Netto inventariswaarde	175 237 840	153 968 037
Netto inventariswaarde per aandeel	57,58	54,68
Schulden	93 040 703	81 405 470
Schuldgraad	34,02 %	33,98 %

2. RESULTATENREKENING

Het aantal aandelen op afsluitdatum en het gemiddeld aantal aandelen zijn exclusief de 12 912 aandelen in autocontrole.

Het gemiddeld aantal aandelen houdt rekening met de verschillende kapitaalverhogingen in de loop van het boekjaar, waarvan het detail opgenomen is onder bijlage 26 van de bijlagen bij de financiële staten hierna.

	31/12/2011	31/12/2010
I. Huurinkomsten	15 724 617	14 253 402
III. Met verhuur verbonden kosten	-188 448	-137 465
NETTO HUURRESULTAAT (= I +II +III)	15 536 169	14 115 937
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	83 656	106 657
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	400 830	370 467
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 556 402	-1 458 373
VASTGOEDRESULTAAT (= I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII)	14 464 254	13 134 688
IX. Technische kosten (-)	-923 309	-1 097 433
X. Commerciële kosten (-)	-541 340	-535 683
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-358 203	-265 738
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1 739 400	-1 419 884
VASTGOEDKOSTEN (= IX +X +XI +XII +XIII)	-3 562 253	-3 318 738
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII)	10 902 000	9 815 950
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-539 388	-641 319
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV)	10 362 613	9 174 630
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 096 549	1 041 163
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6 449 248	3 876 459
OPERATIONEEL RESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX)	18 908 409	14 092 253
XX. Financiële opbrengsten (+)	188 741	412 723
XXI. Netto interestkosten (-)	-2 797 080	-2 201 999
XXII. Andere financiële kosten (-)	-34 754	-127 420
XXIII. Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 423 915	-454 930
FINANCIEEL RESULTAAT (XX +XXI +XXII +XXIII)	-4 067 008	-2 371 625
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)	14 841 402	11 720 628
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-7 814	87 042
BELASTINGEN (XXIV + XXV)	-7 814	87 042
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)	14 833 588	11 807 670
NETTO RESULTAAT PER AANDEELN	5,09	4,19
Gemiddeld aantal aandelen	2 912 933	2 815 630
NETTO COURANT RESULTAAT (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII en XIX.)	6 287 791	6 890 047
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII en XIX.)	2,16	2,45
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS39 (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII XIX. en XXIII.)	7 711 706	7 344 977
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS39 PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII XIX. en XXIII.)	2,65	2,61
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI. tot XIX.)	8 545 797	4 917 622
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI. tot XIX.)	2,93	1,75
UITKEERBAAR RESULTAAT	10 202 475	8 509 343
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	3,50	3,02
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	71,64 %	69,85 %
Operationele marge voor belastingen (Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	43,53 %	51,79 %
Netto courante marge (Netto resultaat – resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	43,47 %	52,46 %
Voorgesteld dividend	3,00	2,75
Payout ratio	85,65 %	90,99 %

3. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

	31/12/2011	31/12/2010
Staat van het globaal resultaat		
I. Netto resultaat	14 833 588	11 807 670
II. Andere elementen van het globaal resultaat:		
B. Variatie van het efficiënt deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten toegelaten als kasstroom zoals bepaald in IFRS	424 965	-173 731
GLBAAL RESULTAAT (I + II)	15 258 553	11 633 939

4. BESTEMMING EN ONTTREKKINGEN

	Geconsolideerd		Statutair	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Bestemming en onttrekkingen				
A. Netto resultaat	14 833 588	11 807 670	15 005 663	12 031 955
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	-9 279 527	-8 163 418	-9 279 527	-8 163 418
- voorgaande boekjaren				
- realisatie van vastgoed	983 127	1 398 441	983 127	1 398 441
2. Transfer naar/van de reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (+/-)	2 830 280	4 286 958	2 830 280	4 286 958
11. Transfer naar/van het overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (-/+)	-628 667	-1 586 668	-762 007	-1 775 446
C. Vergoeding van het kapitaal voorzien in artikel 27, § 1, al. 1	-8 161 980	-6 807 475	-8 299 640	-6 986 903
D. Vergoeding van het kapitaal – andere dan C	-576 821	-935 508	-477 896	-791 587

	Geconsolideerd		Statutair	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Schema voor de berekening van het resultaat volgens art 27, § 1, al. 1				
Gecorrigeerd resultaat (A)				
Netto resultaat	14 833 588	11 807 670	15 005 663	12 031 955
+ Waardeverminderingen	195 722	148 389	195 722	148 389
- Terugname Waardeverminderingen	-54 501	-69 477	-54 501	-69 477
+/- Andere niet monetaire elementen	1 423 915	454 930	1 423 915	454 930
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-2 096 549	-1 041 163	-2 096 549	-1 041 163
+/- Variaties reële waarde vastgoed	-6 449 248	-3 876 459	-6 449 248	-3 876 459
Gecorrigeerd resultaat (A)	7 852 928	7 423 889	8 025 003	7 648 175
Netto meerwaarden op verkoop van vastgoed niet vrijgesteld van de uitkeringsverplichting (B)				
+/- +/- Meer- en minwaarden op vastgoed gerealiseerd tijdens het boekjaar	2 349 547	1 085 454	2 349 547	1 085 454
= Netto meerwaarden op verkoop van vastgoed niet vrijgesteld van de uitkeringsverplichting (B)	2 349 547	1 085 454	2 349 547	1 085 454
Totaal (A) + (B)	10 202 475	8 509 343	10 374 550	8 733 629
80 % volgens artikel 27, §1, al. 1	8 161 980	6 807 475	8 299 640	6 986 903



5. MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve
SALDO OP 31/12/2009	71 639 409	-692 530	19 093 664	97 827
Transfer				
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen				
Uitgekeerd dividend				
Resultaat van het boekjaar				
Variaties reële waarde indekkingsinstrumenten				
Variaties reële waarde vastgoed				
SALDO OP 31/12/2010	71 639 409	-692 530	19 093 664	97 827
SALDO OP 31/12/2010	71 639 409	-692 530	19 093 664	97 827
Transfer				
Variaties t.g.v. verkoop van gebouwen				
Uitgekeerd dividend				
Partiële splitsing Masada	122 709	-83 596		
Partiële splitsing VOP	2 633 519	-70 448		951
Gemengde splitsing URBIS	5 585	-84 978		
Resultaat van het boekjaar				
Variaties reële waarde indekkingsinstrumenten				
Variaties reële waarde vastgoed				
SALDO OP 31/12/2011	74 401 222	-931 552	19 093 664	98 778

1 Deze reserves van de variaties van de reële waarde betreffen de 3 partiële splitsingen gerealiseerd in 2011. Deze waarden stemmen overeen met het verschil tussen de conventionele waarde en de historische boekwaarde van de opgenomen gebouwen.

Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	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
70 586 704	-19 515 291	-2 800 381	-757 323	1 138 120	2 178 316	8 082 293	149 050 809
-744 646					1 839 584	-1 094 938	
-1 509 505	111 065				1 398 441		
						-6 716 711	-6 716 711
						11 807 670	11 807 670
		-173 731					-173 731
363 817	-93 173					-270 644	
68 696 370	-19 497 399	-2 974 112	-757 323	1 138 120	5 416 341	11 807 670	153 968 037
68 696 370	-19 497 399	-2 974 112	-757 323	1 138 120	5 416 341	11 807 670	153 968 037
-1 398 441					1 586 668	-188 228	
-1 326 176	343 049				983 127		
						-7 742 983	-7 742 983
4 241 754 ¹				67 496	1 707 297		6 055 659
6 672 317 ²				52 286	-1 905 072		7 383 552
407 906 ³				1 567	-15 058		315 022
		424 965				14 833 588	14 833 588
8 163 418	-4 286 958					-3 876 459	424 965
85 457 148	-23 441 309	-2 549 147	-757 323	1 259 467	7 773 304	14 833 588	175 237 840

6. KASSTROOMOVERZICHT

	2011	2010
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	1 036 510	1 964 597
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	11 333 469	5 409 141
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	18 908 409	15 490 693
Ontvangen interesten	188 741	412 723
Betaalde interesten	-2 901 852	-2 329 419
Belastingen	-7 814	87 042
Aanpassingen van de winst voor langlopende activiteiten	-8 519 202	-6 290 199
Afschrijvingen en waardeverminderingen	26 595	25 864
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	26 595	25 864
Andere niet-monetaire elementen	-6 449 248	-3 876 459
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-6 449 248	-3 876 459
Winst bij realisatie van activa	-2 096 549	-2 439 604
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-2 096 549	-2 439 604
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	3 665 186	-1 961 700
Bewegingen in de activa:	-2 380 854	-254 892
- Kortlopende financiële activa	-6 138	-5 806
- Handelsvorderingen	-3 433 510	523 012
- Belastingvorderingen en andere kortlopende activa	1 061 063	-766 551
- Overlopende rekeningen	-2 269	-5 547
Bewegingen in de verplichtingen	6 046 040	-1 706 808
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5 965 912	-1 386 490
- Andere kortlopende verplichtingen	41 824	-282 800
- Overlopende rekeningen	38 304	-37 518
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-3 173 984	-1 112 286
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-644 628	-550 992
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	-2 787 200	
Desinvesteringen	7 802 862	3 956 293
Projectontwikkelingen	-7 358 234	-4 502 627
Overige materiële vaste activa	-185 519	-20 256
Andere langlopende financiële activa	-1 266	5 296
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-7 494 876	-5 224 942
Variatie van de financiële verplichtingen en schulden		
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	487 129	1 497 543
Wijziging kapitaal (+/-)	-239 023	
Dividend vorig boekjaar	-7 742 983	-6 722 485
Totale kasstroom	1 701 118	1 036 510
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	1 701 118	1 036 510

Ter herinnering: het kasstroomoverzicht geeft enkel de kasstromen tijdens het betrokken boekjaar weer.

7. TOELICHTING BIJ DE FINANCIËLE STATEN

Bijlage 1: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING

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

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

Bijlage 2: VOORNAAMSTE BOEKHOUDMETHODES

1. Gelijkvormigheidsverklaring

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

In toepassing van artikel 2 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de vastgoedbevaks, tot wijziging van de Koninklijke Besluiten van 10 april 1995 en volgende in verband met 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.

2. Voorbereidingsbasis

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

De boekingsmethodes werden coherent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

3. Consolidatiebasis

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

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

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

Alle intra-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.

4. Goodwill - Badwill

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

5. Immateriële vaste activa

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

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

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

6. Vastgoedbeleggingen

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

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

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

Een onafhankelijke externe vastgoedexpert gaat driemaandelijks over tot de waardering van de vastgoedportefeuille, inclusief kosten, registratierechten en honoraria. De expert baseert zijn evaluatie op 3 methodes:

- de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde,
- de waardering op basis van eenheidsprijzen, vrij op naam, en
- de DCF-methode.

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

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

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

6.2. 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.'

6.3. Werken aan vastgoedbeleggingen in exploitatie

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

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

6.4. Projectontwikkelingen

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

7. Andere materiële vaste activa

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

8. 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.

9. Afgeleide financiële instrumenten

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

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

De 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.

10. 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.

11. Handelsvorderingen

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

12. Kas en kasequivalenten

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

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

13. Kapitaal - Dividenden

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

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

14. Voorzieningen

Er wordt een voorziening geboekt op de balans als:

- er een (juridische of impliciete) verplichting bestaat uit een vroegere gebeurtenis, en

- het waarschijnlijk is dat er middelen zullen moeten worden aangewend om aan die verplichting te voldoen; en
- het bedrag van de verplichting betrouwbaar kan worden ingeschat.

15. Belastingen

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

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

De uitgestelde belastingen worden berekend volgens de methode van de variabele uitstelmethode ('Liability Method') op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale basis van een actief- of een passiefbestanddeel en hun boekwaarde, zoals die in de jaarrekening is opgenomen. Deze belastingen worden bepaald volgens de belastingvoeten die men verwacht op het moment dat de activa zullen worden gerealiseerd of de verplichting afloopt.

Uitgestelde belastingvorderingen worden geboekt voor de aftrekbare tijdelijke verschillen en op de terugvorderbare overgedragen belastingkredieten en fiscale verliezen, voor zover het waarschijnlijk is dat er in de nabije toekomst belastbare winsten zullen zijn om het belastingvoordeel te kunnen genieten. De boekwaarde van deze uitgestelde belastingvorderingen wordt herzien op elke balansdatum en gereduceerd als het niet langer waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn om de uitgestelde belastingen geheel of gedeeltelijk te compenseren.

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

De exittaks is de belasting op de meerwaarde uit de fusie van een onderneming die geen vastgoedbevak is met een vastgoedbevak. Als de onderneming die niet het statuut van vastgoedbevak heeft voor het eerst in de consolidatiekring van de groep terechtkomt, wordt 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.

16. Opbrengsten

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

17. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging vertegenwoordigt het verschil tussen de opbrengst van de verkoop, na aftrek van transactiekosten, en de laatste reële waarde van het verkochte gebouw 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.

18. 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 7 Financiële instrumenten*: aanpassingen: verbetering verstrekte inlichtingen betreffende transfer van financiële activa, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 juli 2011
- *IFRS 9 Financiële instrumenten*: classificatie en evaluatie die van kracht zal zijn te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2015
- *IAS 12 Belastingen*: beperkte aanpassing betreffende de recuperatie van de betrokken activa, van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2012
- *IFRS 10* Geconsolideerde financiële staten van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2013
- *IFRS 11* Gezamenlijke overeenkomsten van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2013
- *IFRS 12* Informatie te verstrekken over de deelnemingen in andere entiteiten van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2013
- *IFRS 13* Evaluatie van de reële waarde van kracht te rekenen vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2013

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

Bijlage 3: GESEGMENTEERDE INFORMATIE (GECONSOLIDEERD)

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

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

Qua geografische spreiding bevinden de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium zich hoofdzakelijk in Brussel, terwijl die in het Vlaamse Gewest 15,4 % van de portefeuille vertegenwoordigen en deze in het Waalse Gewest goed zijn voor 15,1 % (berekeningen op basis van de reële waarde).

De kolommen 'niet toegewezen' vermelden de bedragen die niet aan één van voormelde drie categorieën toegewezen kunnen worden.



< "Erainn" - Etterbeek (1040 Brussel)

1. Resultatenrekening per type

	Geconsolideerd totaal	
	2011	2010
I. Huurinkomsten (-)	15 724 617	14 253 402
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-188 448	-137 465
NETTO HUURRESULTAAT (= I +II +III)	15 536 169	14 115 937
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	83 656	106 657
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen	400 830	370 467
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder	-1 556 402	-1 458 373
VASTGOEDRESULTAAT (= I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII)	14 464 254	13 134 688
IX. Technische kosten (-)	-923 309	-1 097 433
X. Commerciële kosten (-)	-541 340	-535 683
XI. Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen (-)	-358 203	-265 738
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-1 739 400	-1 419 884
VASTGOEDKOSTEN (= IX +X +XI +XII +XIII)	-3 562 253	-3 318 738
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII)	10 902 000	9 815 950
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-539 388	-641 319
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV)	10 362 613	9 174 630
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 096 549	1 041 163
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6 449 248	3 876 459
OPERATIONEEL RESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX)	18 908 409	14 092 253
XX. Financiële opbrengsten (+)	188 741	412 723
XXI. Netto interestkosten (-)	-2 797 080	-2 201 999
XXII. Andere financiële kosten (-)	-34 754	-127 420
XXIII. Variaties reële waarde financiële activa en passiva (+/-)	-1 423 915	-454 930
FINANCIEEL RESULTAAT (XX +XXI +XXII +XXIII)	-4 067 008	-2 371 625
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)	14 841 402	11 720 628
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-7 814	87 042
BELASTINGEN (XXIV + XXV)	-7 814	87 042
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)	14 833 588	11 807 670

	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop		Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000		Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000		Niet toegewezen	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	13 223 611	11 731 005	2 176 287	2 133 246	324 720	389 152		
	-119 593	-73 865	-5 543	-1 568	-16 086	-3 479	-47 226	-58 553
	13 104 018	11 657 140	2 170 744	2 131 677	308 634	385 673	-47 226	-58 553
	81 984	106 657	1 622		50			
	145 471	135 904	239 400	214 672	15 959	19 891		
	-1 308 800	-1 170 451	-170 021	-230 116	-58 041	-57 717	-19 539	-89
	12 022 673	10 729 250	2 241 744	2 116 234	266 602	347 847	-66 766	-58 642
	-930 022	-1 084 074	-13 198	-26 295	-30 459	12 936	50 369	
	-472 244	-352 152	-5 248	-6 409	-15 636	-4 809	-48 213	-172 313
	-140 426	-261 566	-2 894	-2 063	-483	-2 109	-214 402	
	-86 027	-71 374		-58 017			-1 653 373	-1 290 493
	-1 628 718	-1 769 166	-21 339	-92 783	-46 577	6 018	-1 865 618	-1 462 807
	10 393 955	8 960 083	2 220 405	2 023 451	220 025	353 865	-1 932 384	-1 521 449
							-539 388	-641 319
	10 393 955	8 960 083	2 220 405	2 023 451	220 025	353 865	-2 471 772	-2 162 768
	2 004 185	226 227			117 208	814 936	-24 845	
	5 313 818	3 356 631	1 084 743	676 897	50 687	-157 068		
	17 711 958	12 542 941	3 305 147	2 700 348	387 920	1 011 732	-2 496 617	-2 162 768
					97 220	98 820	91 521	313 904
							-2 797 080	-2 201 999
							-34 754	-127 420
							-1 423 915	-454 930
					97 220	98 820	-4 164 228	-2 470 445
	17 711 958	12 542 941	3 305 147	2 700 348	485 140	1 110 552	-6 660 844	-4 633 213
							-7 814	87 042
							-7 814	87 042
	17 711 958	12 542 941	3 305 147	2 700 348	485 140	1 110 552	-6 668 658	-4 546 171

2. Resultatenrekening per gewest

	Geconsolideerd totaal	
	2011	2010
I. Huurinkomsten (+)	15 724 617	14 253 402
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-188 448	-137 465
NETTO HUURRESULTAAT (= I +II +III)	15 536 169	14 115 937
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	83 656	106 657
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen	400 830	370 467
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder	-1 556 402	-1 458 373
VASTGOEDRESULTAAT (= I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII)	14 464 254	13 134 688
IX. Technische kosten (-)	-923 309	-1 097 433
X. Commerciële kosten (-)	-541 340	-535 683
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-358 203	-265 738
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-1 739 400	-1 419 884
VASTGOEDKOSTEN (= IX +X +XI +XII +XIII)	-3 562 253	-3 318 738
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII)	10 902 000	9 815 950
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-539 388	-641 319
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV)	10 362 613	9 174 630
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2 096 549	1 041 163
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6 449 248	3 876 459
OPERATIONEEL RESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX)	18 908 409	14 092 253
XX. Financiële opbrengsten (+)	188 741	412 723
XXI. Netto interestkosten (-)	-2 797 080	-2 201 999
XXII. Andere financiële kosten (-)	-34 754	-127 420
XXIII. Variaties reële waarde financiële activa en passiva (+/-)	-1 423 915	-454 930
FINANCIEEL RESULTAAT (XX +XXI +XXII +XXIII)	-4 067 008	-2 371 625
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)	14 841 402	11 720 628
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-7 814	87 042
BELASTINGEN (XXIV + XXV)	-7 814	87 042
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)	14 833 588	11 807 670

Brussels Gewest		Vlaams Gewest		Waals Gewest		Niet toegewezen	
2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
11 441 263	10 662 233	1 724 882	1 239 246	2 558 472	2 351 923		
-92 336	-47 618	-6 787	-8 605	-42 098	-22 689	-47 226	-58 553
11 348 927	10 614 615	1 718 095	1 230 641	2 516 374	2 329 234	-47 226	-58 553
76 517	65 664	1 165	33 116	5 973	7 878		
241 526	219 676	54 295	51 481	105 008	99 310		
-1 104 916	-1 030 358	-151 063	-159 456	-280 884	-268 471	-19 539	-89
10 562 055	9 869 598	1 622 493	1 155 781	2 346 471	2 167 951	-66 766	-58 642
-843 908	-953 188	-31 571	-27 820	-98 200	-116 425	50 369	
-327 077	-272 206	-76 295	-50 844	-89 755	-40 320	-48 213	-172 313
-67 166	-210 237	-72 462	-48 009	-4 174	-7 492	-214 402	
-86 027	-129 391					-1 653 373	-1 290 493
-1 324 178	-1 565 021	-180 328	-126 673	-192 129	-164 237	-1 865 618	-1 462 807
9 237 877	8 304 577	1 442 165	1 029 108	2 154 342	2 003 714	-1 932 384	-1 521 449
						-539 388	-641 319
9 237 877	8 304 577	1 442 165	1 029 108	2 154 342	2 003 714	-2 471 772	-2 162 768
2 004 897	186 646	116 722	757 869	-225	96 648	-24 845	
3 149 249	2 629 563	2 088 348	1 478 528	1 211 650	-231 632		
14 392 024	11 120 786	3 647 235	3 265 505	3 365 768	1 868 730	-2 496 617	-2 162 768
97 220	98 820					91 521	313 904
						-2 797 080	-2 201 999
						-34 754	-127 420
						-1 423 915	-454 930
97 220	98 820					-4 164 228	-2 470 445
14 489 244	11 219 606	3 647 235	3 265 505	3 365 768	1 868 730	-6 660 844	-4 633 213
						-7 814	87 042
						-7 814	87 042
14 489 244	11 219 606	3 647 235	3 265 505	3 365 768	1 868 730	-6 668 658	-4 546 171

3. Balans per type

	Geconsolideerd totaal	
	2011	2010
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	238 453 170	222 773 965
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	18 104 920	10 570 292
Activa bestemd voor verkoop	7 522 808	
Vorderingen financiële leasing	1 281 021	1 373 774
Andere activa	8 117 020	4 828 895
Totaal activa	273 478 939	239 546 926
Percentage per sector	100 %	100 %
Eigen vermogen	175 237 840	153 968 037
Passiva	98 241 099	85 578 890
Totaal eigen vermogen en passiva	273 478 939	239 546 926

4. Andere informatie per type

	Geconsolideerd totaal	
	2011	2010
Vastgoedbeleggingen		
Investeringen	624 064	550 992
Andere materiële vaste activa		
Investeringen	249 599	190 683
Afschrijvingen	-48 856	-149 589
Immateriële vaste activa		
Investeringen	30 250	30 250
Afschrijvingen	-22 627	-21 901

5. Balans per gewest

	Geconsolideerd totaal	
	2011	2010
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	238 453 170	222 773 965
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	18 104 920	10 570 292
Activa bestemd voor verkoop	7 522 808	
Vorderingen financiële leasing	1 281 021	1 373 774
Andere activa	8 117 020	4 828 895
Totaal activa	273 478 939	239 546 926
Percentage per sector	100 %	100 %
Eigen vermogen	175 237 840	153 968 037
Passiva	98 241 099	85 578 890
Totaal eigen vermogen en passiva	273 478 939	239 546 926

	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop		Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000		Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000		Niet toegewezen	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	204 148 333	189 451 709	29 948 293	28 828 293	4 356 544	4 493 964		
	5 845 000	4 630 000	12 259 920	5 940 292				
	7 522 808				1 281 021	1 373 774		
							8 117 020	4 828 895
	217 516 141	194 081 709	42 208 212	34 768 585	5 637 566	5 867 738	8 117 020	4 828 895
	79,54 %	81,02 %	15,43 %	14,51 %	2,06 %	2,45 %	2,97 %	2,02 %
							175 237 840	153 968 037
							98 241 099	85 578 890
							273 478 939	239 546 926

	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop		Gebouwen met blokwaarde > € 2 500 000		Gebouwen met blokwaarde < € 2 500 000		Eigen gebruik	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	579 657	550 992	40 732		3 674			
							249 599	190 683
							-48 856	-149 589
							30 250	30 250
							-22 627	-21 901

	Brussels Gewest		Vlaams Gewest		Waals Gewest		Niet toegewezen	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	165 536 616	163 524 669	36 803 969	27 282 749	36 112 585	31 966 547		
	18 074 920	5 940 292		4 600 000	30 000	30 000		
	5 505 778		1 566 364		450 667			
	1 281 021	1 373 774						
							8 117 020	4 828 895
	190 398 335	170 838 735	38 370 333	31 882 749	36 593 252	31 996 547	8 117 020	4 828 895
	69,62 %	71,32 %	14,03 %	13,31 %	13,38 %	13,36 %	2,97 %	2,02 %
							175 237 840	153 968 037
							98 241 099	85 578 890
							273 478 939	239 546 926

Bijlage 4: HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

	2011	2010
I. Huurinkomsten(+)		
A. Huur	15 679 623	14 093 546
B. Gegarandeerde inkomsten		60 819
C. Huurkortingen	-71 420	-36 606
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	116 414	135 643
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)		
A. Te betalen huur op gehuurde activa	-47 226	-58 553
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-195 722	-148 389
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	54 501	69 477
NETTO HUURRESULTAAT (= I + II + III)	15 536 169	14 115 937

De toename van de huurinkomsten (+ 10,3 %) is te wijten aan de groei van de portefeuille van vastgoedbeleggingen in de loop van het boekjaar 2011. Het volledige detail van deze transacties is opgenomen onder hoofdstuk IV Beheersverslag.

Bijlage 5: VASTGOEDRESULTAAT

	2011	2010
IV. IV. Recuperatie van vastgoedkosten(+)		
A. Huurschade	83 656	106 657
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)		
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	41 440	49 177
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	359 390	321 291
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)		
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 556 402	-1 458 373
VASTGOEDRESULTAAT (= I + II+ III + IV + V + VI + VII + VIII)	14 464 254	13 134 688

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

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

Bijlage 6: TECHNISCHE KOSTEN

	2011	2010
IX. Technische kosten (-)		
A. Recurrente technische kosten		
1. Herstellingen	-705 734	-821 110
3. Verzekeringspremies	-94 327	-82 890
B. Niet recurrente technische kosten		
1. Grote herstellingen (bedrijven, architecten, studie bureaus, enz.)	-138 532	-193 434
3. Schadegevallen	15 283	

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

Bijlage 7: COMMERCIELE KOSTEN

	2011	2010
X. Commerciële kosten (-)		
A. Makelaarscommissies en experts	-404 319	-363 369
C. Erelonen advocaten, juridische kosten	-137 022	-172 313

Het is onderdeel van het beleid van Home Invest Belgium om beroep te doen op gespecialiseerde makelaars teneinde de gebouwen in portefeuille zo goed mogelijk te commercialiseren.

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

	2011	2010
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-358 203	-265 738
XII. Beheerkosten vastgoed (-)		
A. Externe beheervergoedingen	-85 645	-71 374
B. Interne beheerkosten van de gebouwen	-1 653 755	-1 348 510
VASTGOEDKOSTEN (= IX + X + XI + XII + XIII)	-3 562 253	-3 318 738
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I + II+ III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	10 902 000	9 815 950

Home Invest Belgium stelde op 31/12/2011 8 personeelsleden tewerk. Deze kosten zijn geboekt in de interne beheerskosten van de gebouwen.

Bijlage 9: ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

	2011	2010
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-539 388	-641 319

De algemene kosten omvatten voornamelijk de kosten verbonden aan publicaties, aan de waardering van de portefeuille, aan technische expertises en de abonnementstaks.

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

	2011	2010
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)		
A. Netto verkopen van gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten)	7 802 862	3 956 293
B. Boekwaarde van de verkochte gebouwen	-5 706 313	-2 915 130
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9 586 939	9 139 134
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-307 412	-975 716
C. Positieve variaties van geschatte mutatiekosten en -rechten	19 585	146 755
D. Negatieve variaties van geschatte mutatiekosten en -rechten	-2 849 864	-4 433 714

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen komt voort van de verkoop van gebouwen. Het volledige detail van de verkopen en de gerealiseerde meerwaarden is opgenomen in 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 31/12/2011, bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus € 2 349 547 (t.o.v. de acquisitiewaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde t.o.v. de laatste reële waarde € 2 096 549 bedroeg.

Bijlage 11: FINANCIËLE OPBRENGSTEN

	2011	2010
XX. Financiële opbrengsten (+)		
A. Geïnde interesten en dividenden	91 521	313 904
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	97 220	98 820

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

	2011	2010
XXI. Netto interestkosten (-)		
A. Nominale interestlasten op leningen	-1 385 575	-693 822
C. Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten		
1. Toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS wordt toegepast	-1 411 502	-1 465 074
E. Andere interestkosten		-43 103

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

Bijlage 13: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

	2011	2010
XXII. Andere financiële kosten (-)		
A. Bankkosten en andere commissies	-34 754	-127 420
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	-1 423 915	-454 930

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

Bijlage 14: BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	2011	2010
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-7 814	87 042

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

Bijlage 15: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2011	2010
Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar	8 349	1 815
1. Brutobedrag	30 250	22 990
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-21 901	-21 175
Investeringsen		7 260
Afschrijvingen (-)	-726	-726
Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar	7 623	8 349
1. Brutobedrag	30 250	30 250
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-22 627	-21 901

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

	2011	2010
Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	233 344 258	225 625 958
Projectontwikkelingen		
Investeringsen – projectontwikkelingen	13 263 818	4 502 627
Opgeleverde projectontwikkelingen	-5 729 191	-12 370 124
Vastgoedbeleggingen		
Voltooide gebouwen in aanbouw	5 729 191	12 370 124
Acquisities van gebouwen	16 105 824	
Latere gekapitaliseerde uitgaven	624 064	550 992
Winst (verlies) ingevolge aanpassingen van de reële waarde	6 449 248	3 876 459
Andere toename (daling)		-472 654
Verkopen (-)	-5 706 313	-739 125
Transfer naar activa bestemd voor de verkoop (-)	-7 522 808	
Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	256 558 091	233 344 258

De projectontwikkelingen zijn gebouwen in aanbouw: het project Odon Warland/Bulins in Jette en het project Belliard/Nijverheid in Brussel. De acquisities van het boekjaar zijn beschreven in het beheersverslag. De Raad van bestuur heeft verschillende panden geselecteerd voor verkoop in het kader van het arbitragebeleid; deze zijn geboekt onder de activa bestemd voor verkoop.

Bijlage 17: PROJECTONTWIKKELINGEN

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

Bijlage 18: OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2011	2010
Andere vaste activa, saldo begin periode	41 094	53 236
1. Brutobedrag	190 683	177 687
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-149 589	-124 451
Investerings	185 519	12 996
Verkopen (-)	-126 602	
Afschrijvingen (-)	-25 869	-25 138
Overdacht afschrijvingen (+)	126 602	
Andere vaste activa, saldo einde periode	200 744	41 094
1. Brutobedrag	249 599	190 683
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-48 856	-149 589

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

Bijlage 19: VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

	2011	2010
Vorderingen op meer dan 5 jaar	582 639	717 882
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	599 492	563 140
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	98 890	92 752
TOTAAL	1 281 021	1 373 774

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

Beknوپte beschrijving van deze contracten:

- **Belgradostraat:** erfpachtovereenkomst (sept. 1999 - augustus 2026); koopoptie voor de huurder; Verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing.
Waardering op 31/12/2011:
 - korte en lange termijnvorderingen: € 774 910,30
 - koopoptie: € 245 662 (reële waarde)
- **Residentie Lemaire:** onroerende leasing (dec. 2003-nov. 2018);
Waardering op 31/12/2011:
 - korte en lange termijnvorderingen: € 506 111,15
 - koopoptie: € 91 731 (reële waarde)

Bijlage 20: VERKOCHTE ACTIVA

	2011	2010
Verkoopprijs (excl. kosten)	7 802 862	3 956 293
Laatste reële waarde	-5 706 313	-2 915 130
Gerealiseerde meerwaarde	2 096 549	1 041 163
Uitkeerbare gerealiseerde meerwaarde	2 349 547	1 085 454

Bijlage 21: VORDERINGEN

	2011	2010
Huurders	520 940	524 149
Andere	102 547	
Gerealiseerde verkopen	3 494 874	160 702
TOTAAL	4 118 361	684 851

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 2011, beschikt Home Invest Belgium op 31/12/2011 over een vordering van € 3 494 874 die betaald zal worden begin 2012, bij het verlijden van de notariële akten.

	2011	2010
Belastingen en voorheffingen terug te ontvangen	710 903	1 066 452
Roerende voorheffing op liquidatieboni		742 763
Voorgesloten werkingskapitaal	1 189 089	1 180 432
Andere	28 592	
TOTAAL	1 928 583	2 989 647

Het voorgesloten werkingskapitaal is dit ter beschikking gesteld van de beheerders en syndici om hen toe te laten het financieel beheer van de algemene kosten van de vastgoedbeleggingen waar te nemen.

Bijlage 22: KAS EN KASEQUIVALENTEN

	2011	2010
Kas en kasequivalenten	161	9 611
Saldo bankrekeningen	1 700 958	1 026 899
TOTAAL	1 701 118	1 036 510

Bijlage 23: OVERLOPENDE REKENINGEN

	2011	2010
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	11 666	12 255
Voorafbetaalde vastgoedkosten	9 423	9 423
Andere	101 747	
TOTAAL	122 836	21 678
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	342 633	272 014
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	130 943	163 359
Autres	381	281
TOTAAL	473 957	435 653

Bijlage 24: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

	2011	2010
Indekkingsinstrumenten	55	10 333
Andere financiële activa	37 700	36 434
TOTAAL	37 755	46 767

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

	2011	2010
Kortlopend hoogstens 1 jaar	21 715 000	102 543
Langlopend van 1 tot 5 jaar	58 690 000	77 930 000
Langlopend meer dan 5 jaar	698 750	503 750
TOTAAL	81 103 750	78 536 293

Tabel van de kredietlijnen en vervaldagen:

	Bank	Bedrag van de lijnen (€)	Type	Opgenomen (€)	Vervaldagen
Kredieten met	ING	14 950 000	Roll Over krediet	14 950 000	31/05/2012
variabele interestvoet	ING	9 400 000	Roll Over krediet	6 700 000	30/09/2012
	ING	6 540 000	Roll Over krediet	6 540 000	31/05/2013
	ING	6 000 000	Roll Over krediet	6 000 000	1/08/2013
	BNP	6 250 000	Roll Over krediet	6 250 000	30/09/2013
	BNP	6 250 000	Roll Over krediet	6 250 000	30/09/2013
	BNP	2 000 000	Roll Over krediet	2 000 000	31/01/2014
	DEXIA	9 400 000	Roll Over krediet	9 400 000	27/11/2014
	DEXIA	11 350 000	Roll Over krediet	8 550 000	31/12/2014
	ING	12 000 000	Roll Over krediet	12 000 000	31/12/2014
	BNP	14 530 000	Roll Over krediet	1 700 000	7/12/2014
	ING	450 000	Straight Loan		-
	BNP	446 208	Straight Loan		-
Kredieten met	DEXIA	763 750	Investeringskrediet	763 750	30/09/2023
vaste interestvoet					
TOTAAL		100 329 958		81 103 750	

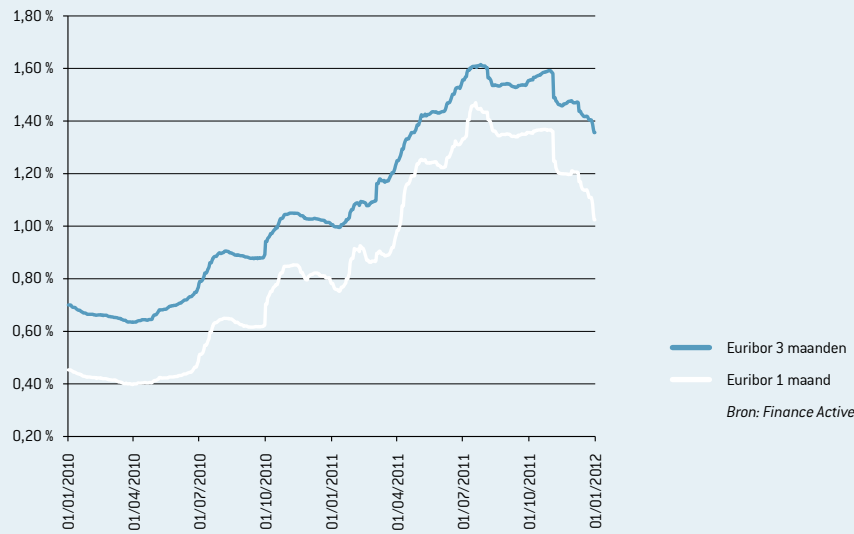
Tabel van de financiële indekkingsinstrumenten:

Bank	Bedrag	Type	Interestvoet	Vervaldag	Reële waarde
DEXIA	€ 10 000 000	Floor	4,85 % Knock In 3,85 %	10/07/2013	-664 694
DEXIA	€ 10 000 000	Cap	4,85 %	10/07/2013	55
DEXIA	€ 10 000 000	Cap	5,50 % Pay out 0,65 %	10/07/2013	-17
ING	€ 20 000 000	IRS	4,4195 %	20/12/2013	-1 357 260
DEXIA	€ 11 750 000	IRS	2,635 %	30/10/2014	-527 231
DEXIA	€ 15 000 000	IRS Callable	2,82 %	17/06/2019	-1 341 637
ING	€ 20 000 000	IRS	2,37 %	16/12/2015	-835 600
TOTAAL	€ 76 750 000				-4 726 384

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

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

De tabellen hierna tonen aan dat op 31 december 2011, 94,6 % van de opgenomen kapitalen gedekt waren door indekkingsinstrumenten of het voorwerp uitmaakten van een investeringskrediet met vaste rentevoet.



De rentevoeten die van toepassing zijn op alle kredieten met variabele interest zijn gebaseerd op de Euribor (opnames van minder dan 12 maanden). In de loop van het boekjaar 2011, werden de Euribor tarieven op 3 maand en 1 maand gekenmerkt door een sterke stijging in de loop van het eerste semester; het is aldus dat ze geëvolueerd zijn van hun minimum begin januari (respectievelijk 0,995 % en 0,752 %) om hun maximum te bereiken eind juli (respectievelijk 1,615 % en 1,470 %). Deze stijging werd gevolgd door een stabilisatie in de loop van het 3^e kwartaal om vervolgens een daling te noteren in de loop van het laatste kwartaal van het boekjaar. Het gemiddelde over het boekjaar 2011 bedraagt respectievelijk 1,392 % voor de Euribor 3 maand (tegenover 0,812 % in 2010) en 1,177 % voor de Euribor 1 maand (tegenover 0,568 % in 2010). In 2009 bedroeg het tarief 1,225 % (Euribor 3 maand) en in 2008 4,651 % (Euribor 3 maand).

Het voorzichtige indekkingbeleid van Home Invest Belgium heeft toegelaten om een gemiddelde rentevoet van 3,40 % voor het boekjaar te bekomen, inclusief marge, in vergelijking met 3,28 % en 3,39 % over de vorige boekjaren.

De indekkingsinstrumenten zijn voornamelijk van het type IRS (Interest Rate Swap) die toelaten variabele interesten om te ruilen tegen vaste interesten. Op 31 december 2011 bedraagt het totaalbedrag van dit type indekkingen € 66 750 000.

Home Invest Belgium beschikt eveneens over een tunnel die een floor en een dubbele cap omvat, voor een bedrag van € 10 000 000.

Rekening houdend met de financiële structuur van haar schuld in combinatie met de zeer lage schuldgraad is Home Invest Belgium slechts beperkt blootgesteld aan schommelingen van de markrentevoeten.

Boekhoudkundige verwerking:

Conform IAS39, wordt de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten geboekt op afsluitdatum, onder het eigen vermogen voor het efficiënte deel onder de rubriek van de reserves 'd. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast (+/-)'. Er dient opgemerkt te worden dat het hier enkel gaat om de jaarlijkse variatie verwerkt in de resultatenrekening.

De variatie van de reële waarde van de niet-efficiënte indekkingsinstrumenten is op haar beurt geboekt ten belope van € -1 423 915 in de resultatenrekening onder de rubriek XXIII. 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)'. Er dient opgemerkt te worden dat het hier enkel gaat om de jaarlijkse variatie verwerkt in de resultatenrekening.

Op 31 december 2011, wordt de positieve reële waarde van de indekkingsinstrumenten geboekt in het actief onder de rubriek I.E. 'Langlopende financiële activa' voor een totaal van € 55 terwijl de negatieve reële waarde wordt geboekt in het passief onder de rubriek I.C. 'Andere langlopende financiële verplichtingen' voor een totaal van € 4 726 439.

De boekhoudkundige verwerking van de kredietlijnen gebeurt onder de rubriek Langlopende en kortlopende financiële schulden. Een enkel krediet (Dexia) van € 698 750 maakt het voorwerp uit van jaarlijkse afschrijvingen. De andere kredieten zijn van het type 'Bullet', en bijgevolg volledig terug te betalen op hun vervaldag.

Bijlage 25: HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

	2011	2010
HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN		
Leveranciers	7 332 277	1 122 984
Huurders	358 551	331 531
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	450 169	424 491
Exit taks	65 423	150 312
TOTAAL	8 206 419	2 029 317
ANDERE KORTLOPENDE PASSIVA		
Dividenden	116 910	95 433
Andere	402 262	381 915
TOTAAL	519 171	477 347

De exit taks schulden zijn samengesteld uit de provisies aangelegd in het kader van de fusie met de NV Belliard 21, die nog moet plaatsvinden.

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

De andere kortlopende verplichtingen betreffen de provisies ontvangen van de huurders voor algemene kosten.

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
04/07/1980	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
01/06/1999	1 373 650 000 BEF	Inbreng in natura van gebouwen en€	-	-
01/06/1999	10 931 BEF	Kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	BEF 1 411,89	972 919
01/06/1999	1 500 000 BEF	Fusie door opsorping van de NV Socinvest	-	97 078
01/06/1999	-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 opsorping 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 opsorping 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 opsorping met de NV 205 Rue Belliard	€ 51,01	3 220
12/05/2005	€ 4 737,66	Fusie door opsorping 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 opsorping met de NV Immobilière du Prince d'Orange	€ 50,32	76 000
05/10/2006	€ 9 978 110,03	1 ^{ste} Kapitaalverhoging	€ 51,00	360 378
13/10/2006	€ 7 171 221,48	2 ^{de} Kapitaalverhoging	€ 51,00	259 002
Totaal op 31/12/2006	€ 60 022 755,64			2 167 833
24/05/2007	€ 275 043,48	Fusie door opsorping met de NV Immobilière Van Volxem	€ 57,90	5 000
24/05/2007	€ 3 185,77	Fusie door opsorping 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 opsorping 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 opsorping 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

Op 31/12/2011 werden 12 912 Home Invest Belgium aandelen aangehouden in autocontrole door Home Invest Management en waren zij geboekt aan € 757 322,67, hetzij € 58,65 per aandeel, of overeenstemmend met hun aanschaffingswaarde.

Bijlage 27: CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemings- nummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
Op 31/12/2011				
Home Invest Belgium NV	0420.767.885	België	-	31/12/2011
Home Invest Management NV	0466.151.118	België	100 %	31/12/2011
Belliard 21 NV	0807.568.451	België	100 %	31/12/2011
Op 31/12/2010				
Home Invest Belgium NV	0420.767.885	België	-	31/12/2010
Home Invest Management NV	0466.151.118	België	100 %	31/12/2010
Belliard 21 NV	0807.568.451	België	100 %	31/12/2010

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 60 te 1200 Brussel.

Met uitzondering van de remuneratie van de Gedelegeerde bestuurder (cf. Corporate Governance verklaring, 2.) is er geen enkele transactie met verbonden partijen in de zin van IAS 24.

8. VERSLAG 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 2011

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011, opgesteld op basis van International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met een balanstotaal van € 273 478 939 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 14 833 588.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer : het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat, als gevolg van fraude of van het maken van fouten.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van het geconsolideerd geheel, alsook met zijn procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, van de consolidatiegrondslagen, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2011 een getrouw beeld van de

financiële positie, van de financiële prestaties, en van de kasstromen van het geconsolideerd geheel, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerd jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerd jaarverslag evenals de hoofdstukken 1 en 7 van het financieel jaarverslag 2011, die deel uitmaken van het geconsolideerd jaarverslag, behandelen de door de wet vereiste inlichtingen en stemmen overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, alsook van hun positie, hun voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen dienen wij u tevens verslag uit te brengen over de hiernavolgende verrichtingen die hebben plaatsgevonden sinds de laatste gewone algemene vergadering. Op datum van 5 oktober 2011 werd een Raad van bestuur gehouden die de partiële splitsing van V.O.P. heeft behandeld. De bestuurders Johan Van Overstraeten en Liévin Van Overstraeten zijnde eveneens bestuurders en indirecte aandeelhouders van de voornoemde vennootschap V.O.P., vertegenwoordigde de voorziene operatie een potentieel belangenconflict zoals voorzien in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Het betrof de verwerving (door middel van een partiële splitsing) van een gebouw “Odon Warland” te Jette, in staat van toekomstige afwerking, voor een conventionele aanschaffingswaarde ten bedrage van € 5 815 000 en de verwerving (door middel van een partiële splitsing) van een recht van erfpacht van 60 jaar op 4 huizen, gesitueerd te Schaarbeek, Sint-Gillis en Laken voor een totale waarde ten bedrage van € 1 639 000, hetzij een totale overeengekomen aanschaffingswaarde ten bedrage van € 7 454 000. Het eigen vermogen van Home Invest Belgium is verhoogd met een bedrag van € 7 454 000 en er werden 118.491 nieuwe aandelen gecreëerd. Er zal desgevallend een opleg in geld betaald worden aan de aandeelhouders van V.O.P. Voor een meer uitgebreide beschrijving en informatie verwijzen wij u naar ons verslag over het partiële splitsingsvoorstel door overdracht van de reële rechten op een onroerend goedportefeuille.

Antwerpen, 28 februari 2012

Karel Nijs
Bedrijfsrevisor en revisor erkend door de FSMA voor ICB's

Commissaris”

9. STATUTAIRE JAARREKENING

Woord vooraf

De statutaire jaarrekening van Home Invest Belgium is opgesteld conform IFRS sinds 1 januari 2005.

De statutaire jaarrekening wordt in een verkorte vorm voorgesteld, conform art. 105 van het Wetboek van vennootschappen.

De gedetailleerde statutaire jaarrekening zal het voorwerp uitmaken van een neerlegging bij de Nationale Bank na de Gewone algemene vergadering. Daarnaast zal de jaarrekening ook op een eenvoudig verzoek beschikbaar zijn op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

9.1. Statutaire balans

	31/12/2011	31/12/2010
ACTIVA		
I. Vaste activa	252 072 559	234 735 482
B. Immateriële vaste activa	7 623	8 349
C. Vastgoedbeleggingen	244 298 170	227 403 965
D. Andere materiële vaste activa	200 744	41 094
E. Financiële vaste activa	392 180	401 052
F. Vorderingen financiële leasing	1 182 131	1 281 021
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	5 991 711	5 600 000
II. Vlottende activa	16 436 816	5 866 130
A. Activa bestemd voor verkoop	7 522 808	
C. Vorderingen financiële leasing	98 890	92 752
D. Handelsvorderingen	4 270 783	1 005 464
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 922 527	3 783 013
F. Kas en kasequivalenten	1 498 972	963 222
G. Overlopende rekeningen	122 836	21 678
TOTAAL VAN ACTIVA	268 509 374	240 601 612
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	73 469 670	70 946 880
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98 778	97 827
b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	85 319 968	68 670 255
c. Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-23 441 309	-19 608 464
d. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast (+/-)	-2 549 147	-2 974 112
m. Andere reserves (+/-)	1 781 255	1 659 908
n. Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (+/-)	7 740 810	5 195 069
D. Netto resultaat van het boekjaar	15 005 663	12 031 955
EIGEN VERMOGEN	176 519 353	155 112 982
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	64 115 189	82 171 517
B. Langlopende financiële schulden	59 388 750	78 433 750
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4 726 439	3 737 767
II. Kortlopende verplichtingen	27 874 833	3 317 113
B. Kortlopende financiële schulden	24 926 363	465 051
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1 955 342	1 939 062
E. Andere kortlopende verplichtingen	519 171	477 347
F. Overlopende rekeningen	473 957	435 653
VERPLICHTINGEN	91 990 022	85 488 630
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	268 509 374	240 601 612
Aantal aandelen op afsluitdatum	3 056 143	2 828 542
Netto inventariswaarde	176 519 353	155 112 982
Netto inventariswaarde per aandeel	57,76	54,84
Schulden	86 789 626	79 360 477
Schuldgraad	32,32 %	32,98 %

9.2. Statutaire resultatenrekening

	31/12/2011	31/12/2010
I. Huurinkomsten (+)	15 724 617	14 253 402
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-188 448	-137 465
NETTO HUURRESULTAAT (= I +II +III)	15 536 169	14 115 937
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	83 656	106 657
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	400 830	370 467
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 539 045	-1 451 360
VASTGOEDRESULTAAT (= I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII)	14 481 610	13 141 702
IX. Technische kosten (-)	-920 327	-1 097 184
X. Commerciële kosten (-)	-541 340	-535 683
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-358 203	-265 738
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1 662 064	-1 434 906
VASTGOEDKOSTEN (= IX +X +XI +XII +XIII)	-3 481 934	-3 333 511
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII)	10 999 676	9 808 191
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-538 859	-640 485
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV)	10 460 817	9 167 706
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 096 549	1 041 163
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6 449 248	3 876 459
OPERATIONEEL RESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX)	19 006 614	14 085 328
XX. Financiële opbrengsten (+)	526 347	795 234
XXI. Netto interestkosten (-)	-3 067 817	-2 404 650
XXII. Andere financiële kosten (-)	-27 752	-76 077
XXIII. Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-1 423 915	-454 930
FINANCIEEL RESULTAAT (XX +XXI +XXII +XXIII)	-3 993 137	-2 140 422
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)	15 013 477	11 944 906
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-7 814	87 050
BELASTINGEN (XXIV + XXV)	-7 814	87 050
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)	15 005 663	12 031 955
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	5,13	4,25
Gemiddeld aantal aandelen	2 925 845	2 828 542
NETTO COURANT RESULTAAT (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII en XIX.)	6 459 867	7 114 333
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII en XIX.)	2,21	2,52
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS39 (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)	7 883 782	7 569 263
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS39 PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII. XIX. en XXIII.)	2,69	2,68
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI. tot XIX.)	8 545 797	4 917 622
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI. tot XIX.)	2,92	1,74
UITKEERBAAR RESULTAAT	10 374 550	8 733 629
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	3,55	3,09
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	72,24 %	69,76 %
Operationele marge voor belastingen (Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	44,66 %	53,47 %
Netto courante marge (Netto resultaat – resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	44,61 %	54,14 %
Voorgesteld dividend	3,00	2,75
Payout ratio	84,61 %	89,06 %

9.3. Verslag van de Commissaris over de statutaire jaarrekening

De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud neergelegd betreffende de statutaire jaarrekening van Home Invest Belgium.



permanent document

City Gardens - Leuven >



1 ALGEMENE INLICHTINGEN

1.1 Maatschappelijke benaming

Home Invest Belgium NV, vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal of vastgoedbevak naar Belgisch recht (afgekort 'vastgoedbevak').

1.2 Maatschappelijke zetel – telefoonnummer

De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gevestigd te B-1200 Brussel, Woluwedal 60 – Tel: +32 2 740 14 50.

1.3 Rechtsvorm

Naamloze vennootschap (NV) naar Belgisch recht.

1.4 Oprichting

Home Invest Belgium werd op 4 juli 1980 opgericht onder de naam 'Philadelphia NV', krachtens een akte verleden voor notaris Daniel Pauporté te Brussel en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980 onder het nummer 1435-3. De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst volgens proces-verbaal van notaris Louis-Philippe Marcelis op 23 december 2011, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 17 januari 2012.

Sinds 16 juni 1999 is Home Invest Belgium erkend als 'vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht' en ingeschreven op de lijst ervan bij de FSMA.

1.5 Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

1.6 Rechtspersonenregister

Home Invest Belgium is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) onder het nummer 0420.767.885.

1.7 Maatschappelijk doel

Het maatschappelijk doel is hierna integraal opgenomen onder artikel 3 van de gecoördineerde statuten.

Het bestaat voornamelijk in de collectieve belegging van financiële middelen van het publiek in onroerende goederen, zoals bepaald in artikel 7,5° van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en artikel 2, 20° van het KB van 7 december 2010 m.b.t. vastgoedbevaks.

1.8 Wijzigingen van het maatschappelijk doel en het beleggingsbeleid

De vennootschap kan slechts wijzigingen aanbrengen aan haar maatschappelijk doel en haar beleggingsbeleid, zoals hernomen bij artikel 4 van de statuten, voor zover deze in overeenstemming zijn met haar statuten, meer in het bijzonder met artikel 30 dat de vereisten inzake meerderheid en aanwezigheidsquorum vastlegt, en mits eerbiediging van de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de vastgoedbevaks.

1.9 Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen

De statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van

België en liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel.

Ze worden elk jaar, samen met het financieel jaarverslag, toegestuurd aan de aandeelhouders op naam en aan de personen die erom verzoeken.

De beslissingen in verband met de benoeming en de herroeping van de leden van de organen van Home Invest Belgium worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

De financiële mededelingen met betrekking tot Home Invest Belgium worden gepubliceerd in de financiële kranten en op haar website. De overige publicaties zijn verkrijgbaar op de maatschappelijke zetel van Home Invest Belgium of kunnen op de website van de vennootschap geraadpleegd worden (www.homeinvestbelgium.be).

2 MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

2.1 Geplaatst kapitaal

Het geplaatst en onderschreven kapitaal van Home Invest Belgium bedraagt op 31 december 2011 € 74 401 221,91.

Het is vertegenwoordigd door 3 056 143 aandelen zonder nominale waarde. Het kapitaal is volledig volstort.

Op boekhoudkundig niveau voorzien de IFRS normen dat de kosten van een kapitaalverhoging in mindering komen van het geplaatst kapitaal.

Bijgevolg bedroeg het kapitaal volgens de financiële staten opgesteld conform IFRS € 73 469 670,05 op 31 december 2011.

2.2 Toegestane kapitaal

De Raad van bestuur van de vastgoedbevak mag het kapitaal in één of meerdere keren verhogen en converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uitgeven. Deze kapitaalverhogingen kunnen worden doorgevoerd via inschrijving in speciën, inbreng in natura of incorporatie van reserves of uitgiftepremies.

Deze machtiging voor een maximumbedrag van € 74 401 221,91 werd verleend voor een duur van vijf jaar die is ingegaan op 17 januari 2012, datum van bekendmaking in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone algemene vergadering van 23 december 2011.

Op 31 december 2011, bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal nog € 74 401 221,91.

3 GECOÖRDINEERDE STATUTEN (OP 23 DECEMBER 2011)

TITEL I : VORM – NAAM – ZETEL – DOEL – VERDELING VAN BELEGGINGEN – DUUR

VORM EN BENAMING

Artikel 1

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht voor belegging in de categorie vastgoed, zoals vermeld in artikel 7, 1^{ste} lid, 5° van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. De vennootschap is een openbare instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming en is onderworpen aan het Wettelijk stelsel van de vennootschappen met vast kapitaal, genaamd "openbare BEVAK's naar Belgisch recht", voorzien bij artikel 19 van de Wet van 20 juli 2004 alsook aan de

relevante uitvoeringsbesluiten. Zij draagt de benaming "HOME INVEST BELGIUM". Deze benaming wordt onmiddellijk gevolgd door, en alle stukken die van de vennootschap uitgaan, bevatten, de vermelding "Openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "Openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht".

De vennootschap doet een beroep op het publieke spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

De vennootschap is onderworpen aan de relevante bepalingen van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks evenals van alle andere Koninklijke Besluiten tot uitvoering van voornoemde Wet die van toepassing zijn op de instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming die als exclusief doel de collectieve belegging in de categorie van toegelaten beleggingen hebben zoals bedoeld in artikel 7, 1^{ste} lid, 5^o van voornoemde Wet. Voornoemde Wet van 20 juli 2004, het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks, samen met alle andere toepasselijke Koninklijke Besluiten en elke andere op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de Vastgoedbevaks worden hierna gezamenlijk samen de "Wetgeving van toepassing op de Vastgoedbevaks" genoemd.

ZETEL

Artikel 2

De zetel van de vennootschap is gevestigd te Sint-Lambrechts-Woluwe (B-1200 Brussel), Woluwelaan, 60.

Hij mag worden overgebracht naar iedere andere plaats in België, bij besluit van de raad van bestuur. Daartoe wordt de raad van bestuur tevens gemachtigd de hieruit voortvloeiende statutenwijziging authentiek te laten vaststellen.

DOEL

Artikel 3

I. De vennootschap heeft als voornaamste doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7, 1^{ste} lid, 5^o van de Wet van 20 juli 2004 en artikel 2, 20^o 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, rechtreeks 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 inachtnaam 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:

1. ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks en niet-toegewezen liquide middelen bezitten. Deze beleggingen en het aanhouden van voormelde liquide middelen, zullen het voorwerp uitmaken van een bijzondere beslissing van de Raad van bestuur, die hun bijkomend of tijdelijk karakter zal rechtvaardigen. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 4 van de statuten. De effecten moeten toegelaten zijn tot een Belgische of buitenlandse gereglementeerde markt zoals bedoeld in artikel 2, 3^o, 5^o of 6^o 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. hypotheek 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 inachtnaam 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 inachtnaam 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.

VERDELING VAN BELGGINGEN

Artikel 4 :

4.1. 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 definiëring 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.

4.2. Verbodsbepalingen:

- i. De vennootschap kan niet als vastgoedpromotor in de zin van artikel 51 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 optreden.
- ii. Zonder afbreuk te doen aan artikel 3, II. 2 en 3 van de statuten kan de vennootschap, noch één van haar dochtervennootschappen geen (a) kredieten toestaan of (b) zekerheden of waarborgen vestigen voor rekening van derden, met uitzondering evenwel van
 - kredieten, zekerheden of waarborgen toegestaan door de vennootschap ten bate van een dochtervennootschap, en
 - kredieten, zekerheden en waarborgen ten voordele van de vennootschap of een van haar dochtervennootschappen, toegestaan door een dochtervennootschap van de vennootschap.

Voor wat het toepassingsgebied van de vorige alinea betreft

wordt geen rekening gehouden met bedragen die aan de vennootschap verschuldigd zijn uit hoofde van enige overdracht van vastgoed in zoverre zij betaald werden gedurende de termijn van gebruik.

- iii. De vennootschap kan geenszins:
 - a. deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
 - b. financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging ;
 - c. financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel.
- iv. De vennootschap kan geen hypotheek toestaan noch andere zekerheden of garanties geven dan in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten of van de vastgoedactiviteiten van haar groep.

Het totale dekkingsbedrag van deze hypotheeken, zekerheden of garanties mag nooit hoger liggen dan 50 % van de correcte waarde van het vastgoed die de vennootschap en haar dochtervennootschappen aanhouden. Geen enkele hypotheek, zekerheid of garantie die een gegeven onroerend goed bezwaart en die toegestaan werd door de vennootschap of door een van haar dochtervennootschappen kan betrekking hebben op een bedrag dat hoger ligt dan 75 % van de waarde van het betrokken bezwaarde goed.

DUUR

Artikel 5

De vennootschap is van onbeperkte duur.

TITEL II : KAPITAAL – AANDELEN

KAPITAAL

Artikel 6

Artikel 6.1. - Maatschappelijk kapitaal

Het onderschreven maatschappelijk kapitaal ligt vast op vierenzeventig miljoen vierhonderd een duizend tweehonderd eenentwintig euro eenennegentig cent (€ 74.401.221,91), en wordt vertegenwoordigd door drie miljoen zesenvijftigduizend honderd drieënveertig (3.056.143) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, genummerd van 1 tot 3.056.143, elk vertegenwoordigend een gelijk aandeel in het kapitaal.

Artikel 6.2.-Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur wordt uitdrukkelijk gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximum 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 waarde- met dien verstande dat deze aanleiding kunnen geven tot de creatie van zowel aandelen met als zonder stemrecht.

Indien de krachtens deze machtiging uitgevoerde kapitaalverhogingen een uitgiftepremie omvatten, zal het hieraan verbonden bedrag, na verrekening van de eventuele kosten, op een onbeschikbare rekening genoemd "uitgiftepremie" worden geplaatst, dewelke zoals het kapitaal, een derdengarantie zal vormen en slechts zal kunnen worden verminderd of opgeheven door een beslissing van de algemene vergadering genomen overeenkomstig de voorwaarden inzake quorum en meerderheden vereist voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal.

Artikel 6.3. Inkoop van eigen aandelen

De vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven bij wijze van aankoop of deze in pand nemen overeenkomstig de voorwaarden voorzien door de wet.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 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.

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 :

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 zulk 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 derdengarantie zal vormen en slechts zal kunnen worden verminderd of opgeheven door een beslissing van de algemene vergadering genomen overeenkomstig de voorwaarden inzake quorum en meerderheden vereist voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal.

Artikel 6.5. 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;

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.

AARD VAN DE AANDELEN - AANDELENOVERDRACHT

Artikel 7

Artikel 7.1 - Aandelen

De aandelen zijn op naam, aan toonder, of onder gedematerialiseerde vorm. Ze zijn allen volgestort en zonder aanduiding van nominale waarde.

De vennootschap zal gedematerialiseerde aandelen kunnen uitgeven hetzij door kapitaalverhoging, hetzij door inruiling van bestaande aandelen op naam of aan toonder. Elke aandeelhouder zal op zijn kosten de inruiling kunnen vragen hetzij in aandelen op naam, hetzij in gedematerialiseerde aandelen.

Overeenkomstig de Wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, 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.

Artikel 7.2 – Andere effecten

Met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van specifieke wettelijke bepalingen terzake, kan de vennootschap andere effecten uitgeven conform artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 8

Overeenkomstig de voorschriften van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere stemrecht verlenende financiële instrumenten van de vennootschap verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank-, Financie – en Assurantiewezen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten ofwel drie procent (3%) ofwel vijf procent (5%) ofwel een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan een dergelijke kennisgeving verplicht wordt.

De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen wanneer, ingevolge deze overdracht, het aantal stemrechten daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.

TITEL III : BESTUUR EN CONTROLE

RAAD VAN BESTUUR

Artikel 9

De vennootschap wordt bestuurd door een raad 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.

DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN

Artikel 10

De raad van bestuur mag onder zijn leden een voorzitter benoemen. Overeenkomstig artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en zonder afbreuk te doen aan hetgeen hierna wordt vermeld betreffende het dagelijks bestuur en de delegatie, kan de raad van bestuur zijn bestuursbevoegdheden overdragen aan een directiecomité, samengesteld uit meerdere leden, al dan niet bestuurders, zonder dat deze overdracht betrekking kan hebben op het algemene beleid van de vennootschap, op de handelingen die op grond van de wet of de statuten aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op de beslissingen of handelingen waarop artikel 524ter van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing is, in welk geval de informatieprocedure voorzien door artikel 524ter, paragraaf 2 Wetboek van Vennootschappen zal worden gevolgd.

De raad van bestuur is belast met het toezicht over het directiecomité, bepaalt zijn werkwijze, de voorwaarden voor de aanstelling van zijn leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht.

Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot lid van het directiecomité, benoemt deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers, een vaste vertegenwoordiger die belast wordt met de uitvoering van de opdracht in naam en voor rekening van de vennootschap.

De raad mag het dagelijks bestuur van de vennootschap, het bestuur van één of meer sectoren van haar activiteiten of de uitvoering van de besluiten van de raad delegeren aan één of meer bestuurders, directeurs of lasthebbers.

Het dagelijks bestuur wordt op een dergelijke wijze georganiseerd dat in de schoot van de raad van bestuur, hetzij twee bestuurders gezamenlijk optredend, hetzij een gedelegeerd bestuurder die alleen optreedt en daartoe wordt aangeduid door de raad van bestuur, het dagelijks bestuur waarnemen of het toezicht hierop uitoefenen.

De raad, evenals de gemachtigden voor het dagelijks bestuur binnen het kader van dit bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen.

De raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend, dit alles conform de Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en haar uitvoeringsbesluiten.

BEVOEGDHEDEN

Artikel 11

De raad van bestuur is bevoegd alle daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor het bereiken van het doel van de vennootschap, en alles te doen wat niet door de wet of door deze statuten aan de algemene vergadering is voorbehouden. De vennootschap wordt bestuurd in het uitsluitend belang van de aandeelhouders.

De raad van bestuur stelt het halfjaarlijks verslag op alsook het ontwerp van het jaarverslag.

De raad van bestuur stelt de deskundige(n) aan in overeenstemming met artikel 6 het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en stelt elke wijziging voor aan de lijst zoals vereist door de Wetgeving van toepassing op de Vastgoedbevaks.

De raad van bestuur stelt de financiële instelling aan die belast is met de financiële dienst van de vennootschap en herroept desgevallend haar opdracht in welk geval hij erop toeziet dat de financiële dienst gewaarborgd blijft. De gegevens van die financiële instelling worden vermeld in het jaarverslag.

VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP

Artikel 12

De vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur, hetzij in geval van het bestaan van een directiecomité, binnen de grenzen van de machten toegekend aan dit directiecomité, door twee van haar leden die gezamenlijk optreden.

Voor elke daad van beschikking met betrekking tot vastgoed dienen, overeenkomstig artikel 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 volmachtouder(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.

VERGADERINGEN VAN DE RAAD EN WIJZE VAN BERAADSLAGING

Artikel 13

De Raad van Bestuur wordt bijeengeroepen door zijn voorzitter, twee Bestuurders of de gedelegeerd Bestuurder ten minste drie dagen voor de datum voorzien voor de vergadering.

De oproeping geschiedt geldig per brief, luchtpost, telegram, telex of fax. Elke telefonische oproeping is eveneens geldig.

Elke Bestuurder die een vergadering van de Raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen

beschouwd. Een Bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig was.

Artikel 14

De vergaderingen van de Raad van Bestuur worden gehouden in België of in het buitenland, op de plaats aangeduid in de oproeping.

Indien de raad van bestuur een voorzitter onder haar leden heeft benoemd, wordt elke vergadering van de raad door de voorzitter voorgezeten. Bij zijn afwezigheid, kan de raad van bestuur een voorzitter onder de aanwezige leden aanduiden.

De persoon die de vergadering voorziet mag een secretaris, al dan niet Bestuurder, aanduiden.

Artikel 15

Iedere Bestuurder kan, hetzij schriftelijk, hetzij per telegram, telex of fax, volmacht geven aan een ander lid van de Raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen.

In elk geval kan geen enkel lid van de raad aldus meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen indien de raad niet meer dan zes leden omvat, en niet meer dan twee van zijn collega's indien de raad meer dan zes leden omvat.

Artikel 16

Behalve in geval van overmacht, kan de Raad van Bestuur slechts geldig beraadslagen en beslissingen nemen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen, die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen, op voorwaarde dat ten minste twee Bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 17

Tenzij in uitzonderlijke gevallen, betreffen de beraadslaging en de stemming in principe enkel de punten die in de dagorde zijn opgenomen.

Elk besluit van de Raad van Bestuur wordt genomen met een absolute meerderheid der stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde Bestuurders, en, bij onthouding van een of meer onder hen, met de meerderheid van de andere stemgerechtigde Bestuurders. Bij gelijk aantal stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet doorslaggevend.

In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de Bestuurders en/of binnen het kader van een teleconferentie. Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

Artikel 18

De besluiten van de Raad van Bestuur worden vastgelegd in de notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris en de leden die zulks verlangen. Deze notulen worden ingelast in een speciaal register. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

BEZOLDIGING VAN DE BESTUURDERS

Artikel 19

De Bestuurders zullen worden vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, waarvan zij kunnen aantonen dat ze in de uitoefening van hun opdracht werden gemaakt.

De vaste vergoeding zal noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de door de vennootschap verwezenlijkte verrichtingen, overeenkomstig artikel 16§2 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks.

VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

Artikel 20

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap alsook alle overige personen vermeld in artikel 18§1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, kunnen niet optreden als co-contractant in verrichtingen met de vennootschap of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gedaan wordt in het belang van de vennootschap, binnen het geplande beleggingsbeleid en overeenkomstig de normale marktvoorwaarden. In voorkomend geval dient de vennootschap voorafgaand de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) hierover in te lichten.

De verrichtingen vermeld in de eerste alinea alsook de gegevens in de voorafgaande kennisgeving worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarverslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarverslag toegelicht.

De voorafgaande kennisgeving geldt niet voor de verrichtingen voorzien in artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks.

Artikel 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing.

COMMISSARIS

Artikel 21

Het toezicht over de handelingen van de vennootschap wordt toegekend aan één of meerdere commissarissen die worden aangeduid door de algemene vergadering voor een hernieuwbare periode van drie jaar, onder de leden van het Instituut van Bedrijfsrevisoren erkend voor het toezicht op de rekeningen van beleggingsvennootschappen dewelke op de lijst van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) voorkomen. De verloning van de commissaris wordt vastgesteld door de algemene vergadering op het ogenblik van zijn/haar benoeming.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certificeren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) bevestigt hij (bevestigen zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing van artikel 133 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) heeft overgemaakt.

TITEL IV : ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 22

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

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 zelfde termijn geplaatst worden op de website van de vennootschap. Indien een nieuwe aankondiging noodzakelijk blijkt, en voor zover de datum van de tweede vergadering in de eerste aankondiging werd aangeduid, wordt de oproepingstermijn voor deze tweede vergadering herleid tot zeventien dagen vóór de algemene vergadering.

De oproeping vermeldt de agenda van de vergadering en de voorstellen tot besluit. De aandeelhouders op naam ontvangen dertig dagen voor de vergadering een oproeping per 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.

Artikel 24

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten moeten schriftelijk aan de vennootschap overgemaakt worden uiterlijk de 6de dag vóór de vergadering; deze kennisgeving kan ook via elektronische weg geschieden, binnen zelfde termijn, op het adres vermeld in de oproeping.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevendende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

De vennootschap kan voorzien in een mogelijkheid tot schriftelijke stemming of een elektronisch communicatiemiddel, volgens formulieren en werkwijze bepaald door haar; in elk geval dient de op die wijze uitgebrachte stem de vergadering uiterlijk de 6de dag voorafgaandelijk aan de vergadering bereiken.

Artikel 25

Alle aandeelhouders of hun gemachtigden zijn verplicht, alvorens aan de vergadering deel te nemen, de aanwezigheidslijst te ondertekenen, met vermelding van de naam, de voorna[am(en)] en de woonplaats van de aandeelhouders en van het aantal aandelen dat zij vertegenwoordigen.

Artikel 26

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur of, in geval van afwezigheid van deze laatste, door een bestuurder aangeduid door zijn collega's of door een lid van de vergadering door deze laatste aangeduid. De voorzitter van de vergadering duidt de secretaris aan.

Indien het aantal aanwezige personen het toelaat, duidt de vergadering twee stemopnemers aan op voorstel van de voorzitter.

De notulen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering, de secretaris, de stemopnemers, de aanwezige bestuurders, de commissaris(sen) en de aandeelhouders die zulks wensen.

Deze notulen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de notuelen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

Artikel 27

De Bestuurders beantwoorden de vragen die hen worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten.

De commissaris(sen) beantwoord[t](en) de vragen die hem (hun) worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot zijn (hun) controleverslag.

Artikel 28

Elk aandeel geeft recht op één stem. Een onthouding wordt als een negatieve stem beschouwd.

Artikel 29

Geen enkele vergadering mag beraadslagen over onderwerpen die niet in de agenda werden opgenomen, behalve indien alle aandeelhouders aanwezig zijn en eenparig hun instemming verlenen om te beraadslagen over de nieuwe punten.

Behalve in de bij het volgende artikel bepaalde gevallen, kan de algemene vergadering geldig beraadslagen, wat ook het aantal aanwezige en vertegenwoordigde aandelen moge zijn, en worden de besluiten genomen bij meerderheid der stemmen (aanwezig of vertegenwoordigd).

Artikel 30

Wanneer de algemene vergadering moet beraadslagen over:

- een wijziging aan de statuten,
- een verhoging of vermindering van het maatschappelijk kapitaal,
- de uitgifte van aandelen beneden de fractiewaarde,
- de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten,
- de ontbinding van de vennootschap,

moet ten minste de helft van de aandelen die het gehele kapitaal vertegenwoordigen op de vergadering vertegenwoordigd zijn. Is deze laatste voorwaarde niet vervuld, dan moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die op geldige wijze zal besluiten, ongeacht het aantal der vertegenwoordigde aandelen.

De besluiten over hogergenoemde onderwerpen worden enkel geldig genomen met een meerderheid van drie vierden van de stemmen waarmee aan de stemming wordt deelgenomen. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de andere regels inzake aanwezigheid en meerderheid voorzien door het Wetboek van Vennootschappen, onder andere met betrekking tot de wijziging van het maatschappelijk doel, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen door de vennootschappen, de ontbinding van de vennootschap ingeval haar netto-actief tengevolge van een geleden verlies is gedaald tot minder dan een vierde van het maatschappelijk kapitaal en de omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere juridische vorm.

Overeenkomstig artikel 9 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, dient bovendien elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen worden voorgelegd.

Overeenkomstig artikel 8 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks, dient bovendien elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) worden voorgelegd.

TITEL V : BOEKJAAR – JAARREKENINGEN - DIVIDENDEN

Artikel 31

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op éénendertig december van elk jaar.

Op het einde van elk boekjaar maakt de Raad van Bestuur een inventaris op, alsmede de jaarrekening bestaande uit de balans, de resultatenrekening en de toelichting. Deze documenten worden overeenkomstig de wet opgesteld. De Raad van Bestuur maakt tevens een inventaris op bij de uitgifte van aandelen of bij de

wederinkoop ervan elders dan op de beurs.

De jaarrekeningen worden met het oog op hun bekendmaking geldig ondertekend, hetzij door een Bestuurder, hetzij door een persoon belast met het dagelijks Bestuur of hiertoe uitdrukkelijk gemachtigd door de Raad van Bestuur.

Artikel 32

1. Artikel 616 van het Wetboek van vennootschappen betreffende de creatie van een reservefonds is niet van toepassing op de vennootschap overeenkomstig artikel 20, §4 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier.
2. Overeenkomstig artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks, zal de vennootschap ten titel van vergoeding van het kapitaal, een bedrag verdelen ten belope van ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:
 - tachtig procent (80%) van het bedrag bepaald overeenkomstig het schema vermeld in hoofdstuk 3 van de bijlage C aan het gezegde Koninklijk Besluit; en
 - de netto vermindering, in de loop van het boekjaar, van de schuldenlast van de vennootschap.
3. Het saldo zal de bestemming krijgen die er door de algemene vergadering aan zal worden gegeven op voorstel van de Raad van bestuur.

Artikel 33

De betaling van de dividenden waarvan de uitkering door de jaarvergadering werd besloten, geschiedt op de tijdstippen en op de plaatsen bepaald door haar of door de Raad van Bestuur.

Artikel 34

De Raad van Bestuur mag besluiten over te gaan tot uitkering van interimdividenden en de betalingsdatum ervan vaststellen.

Artikel 35

Elke uitkering van dividenden of interimdividenden die gebeurde in strijd met de wet dient door de aandeelhouder die deze heeft ontvangen te worden terugbetaald, indien de vennootschap bewijst dat de aandeelhouder wist dat de uitkering te zijnen gunste in strijd met de voorschriften was of daarvan, gezien de omstandigheden, niet onkundig kon zijn.

TITEL VI : ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 36

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.

Artikel 37

Behalve in het geval van fusie of splitsing, wordt het netto-actief van de vennootschap, na delging van alle passiva, billijk verdeeld onder alle aandeelhouders van de vennootschap naar verhouding van hun aandelenbezit.

TITEL VII : ALGEMENE BEPALINGEN

KEUZE VAN WOONPLAATS

Artikel 38

Iedere bestuurder en vereffenaar van de vennootschap die in het buitenland woonachtig is, wordt tijdens de duur van zijn functie geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de vennootschap waar hem alle mededelingen, betekeningen en dagvaardingen geldig kunnen worden gedaan.

Artikel 39 – Gemeen recht

De clausules die strijdig zijn met de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en van de Wetgeving op de Vastgoedbevaks worden als niet geschreven beschouwd.

Bijgevolg worden de bepalingen van deze wetten waarvan op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken, geacht deel uit te maken van onderhavige statuten.

4 DE VASTGOEDBEVAK: WETTELIJK KADER EN FISCAAL STELSEL

4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader van de vastgoedbevaks (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) werd ingevoerd door de Wet van 4 december 1990 en die van 20 juli 2004, alsook door de Koninklijke Besluiten van 10 april 1995, 10 juni 2001, 21 juni 2006 en 7 december 2010. Dit maakt de oprichting in België van Instellingen voor Collectieve Beleggingen in vastgoed, zoals deze in vele andere landen bestaan, mogelijk: 'Real Estate Investment Trusts (REITs)' in de Verenigde Staten, 'Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI)' in Nederland, 'Grundwertpapiere' in Duitsland, en 'Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIICs)' in Frankrijk.

Het was de intentie van de wetgever dat vastgoedbevaks een grote transparantie in vastgoedbeleggingen zouden garanderen en een maximum aan winst zouden uitkeren, en hierbij van een groot aantal voordelen zouden genieten, met name op fiscaal vlak.

Vastgoedbevaks vallen onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en zijn onderhevig aan een specifieke reglementering, waarvan de voornaamste kenmerken zijn (niet beperkt tot):

- het gaat om een vennootschap met vast kapitaal;
- de vennootschap kan ofwel de vorm aannemen van naamloze vennootschap (nv), ofwel die van commanditaire vennootschap op aandelen (CVA);
- de beursnotering is verplicht voor een openbare vastgoedbevaks en ten minste 30 % van de aandelen dient op de markt aangeboden te worden. Dit geldt niet voor een institutionele vastgoedbevaks;
- de activiteiten zijn beperkt tot beleggingen in vastgoed;
- de schuldgraad mag 65 % van het totaal van de activa niet overschrijden, behalve ingevolge een variatie van de reële waarde van de activa, en dit zowel op statutair als geconsolideerd niveau (artikel 53 § 1 van het KB van 7 december 2010);
- de portefeuille wordt geboekt aan de reële waarde en de

- gebouwen worden niet afgeschreven;
- de portefeuille moet gediversifieerd zijn; geen enkel gebouw mag meer dan 20 % van het patrimonium uitmaken, behoudens afwijking toegestaan door de FSMA voor maximum twee jaar; er dient opgemerkt te worden dat deze afwijking ingetrokken wordt als de geconsolideerde schuldgraad van de vastgoedbevak en haar dochterondernemingen 33 % van de geconsolideerde activa overschrijdt op om het even welk moment tijdens de periode van afwijking;
- er gelden zeer strenge regels inzake belangenconflicten;
- de vastgoedbevak betaalt enkel belastingen op de verworpen uitgaven en op de abnormale en goedgunstige voordelen; er geldt dus een vrijstelling van vennootschapsbelasting (Ven. B.) voor zover de vastgoedbevak de verplichting van minimumuitkering, zoals bepaald in artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 naleeft;
- volgens de huidige reglementering dient er heden geen roerende voorheffing op de dividenden van de residentiële vastgoedbevaks, zoals Home Invest Belgium, ingehouden te worden; te dien einde dient minstens 60 % van hun vastgoedportefeuille uit residentieel vastgoed in België te bestaan.

Vennootschappen die aan de FSMA hun erkenning als vastgoedbevak aanvragen of die met een vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan een specifieke belasting (exit taks), vergelijkbaar met een liquidatiebelasting, op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves, aan 16,5 %, vermeerderd met de bijkomende crisisbijdrage (momenteel 3 %).

Fiscaal stelsel

Onderstaande informatie is gebaseerd op de fiscale wetgeving en de gebruiken op het ogenblik van het opstellen van dit jaarverslag. Ze zou derhalve in de toekomst kunnen gewijzigd worden, zelfs met terugwerkende kracht, en wordt slechts ten informatieve titel meegedeeld. Zie in dit verband het hoofdstuk 'Risicofactoren'. Elke aandeelhouder en elke potentiële belegger wordt verzocht zich bij zijn adviseurs over zijn fiscale toestand te informeren.

4.2 Dividenden

Principe

Volgens de huidige fiscale wetgeving zijn de dividenden die uitgekeerd worden aan de aandeelhouders van Home Invest Belgium niet onderworpen aan roerende voorheffing, aangezien Home Invest Belgium, als residentiële vastgoedbevak, meer dan 60 % van haar patrimonium belegt in residentieel vastgoed in België.

De Wet van 28 december 2011 m.b.t diverse bepalingen heeft evenwel een bijkomende bijdrage 4 % ingevoerd op roerende inkomsten, opgenomen in de personenbelasting, van toepassing op belastingplichtigenatuurlijke personen die verblijven in België en meer dan € 20 020 roerende inkomsten genieten. Deze bepaling is van kracht sinds 1 januari 2012.

Belgische natuurlijke personen

Voor de Belgische natuurlijke personen handelend op privé-vlak en die aan de personenbelasting onderworpen zijn, is er geen belasting op de ontvangen dividenden, onder voorbehoud, in voorkomend geval, van de supplementaire bijdrage op roerende inkomsten van 4 % zoals hiervoor vermeld.

Voor de Belgische natuurlijke personen, beroepsmatig handelend, zijn

de ontvangen dividenden belastbaar tegen de normale belastingvoet in de personenbelasting.

Conform artikel 313 van het nieuwe WIB zullen de natuurlijke personen in hun jaarlijkse belastingaangifte hun roerende inkomsten dienen aan te geven, met uitzondering van deze die onderworpen werden aan de bijzondere voorheffing aan de bron van 4 %.

Belgische rechtspersonen

Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, is er geen belasting op de ontvangen dividenden.

Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België

De Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België worden in principe belast op de geïnde dividenden van een vastgoedbevak tegen het geldende tarief inzake de vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de 'Definitief Belaste Inkomsten' (DBI).

Het dividend zal dus belastbaar zijn volgens het stelsel van de vennootschapsbelasting, of de belasting van niet-inwoners, tegen het tarief van 33,99 % (zijnde het basistarief, vermeerderd met de crisisbijdrage van 3 %). In bepaalde omstandigheden kan een verminderd tarief van toepassing zijn.

Niet-inwoners, natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen zonder vaste inrichting in België

Er wordt geen roerende voorheffing ingehouden op de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium.

4.3 Meer- en minwaarden

Belgische natuurlijke personen

In België zijn de meerwaarden, die bij verkoop van aandelen door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd in het kader van het normaal beheer van zijn privépatrimonium, niet belastbaar en zijn de minwaarden fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een heffing van 33 %, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen afhankelijk van de woonplaats, indien de gerealiseerde meerwaarden als speculatief beschouwd worden.

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 buitenlandse vennootschap en betrekking hebben op een deelneming van meer dan 25 % in het kapitaal van de vennootschap. Belgische natuurlijke personen die deze aandelen houden in het kader van een beroepsactiviteit, worden belast op de meerwaarde die ze realiseren op de verkoop tegen de gewone progressieve tarieven van de personenbelasting, of tegen 16,5 %, indien ze sinds meer dan vijf jaar in hun bezit zijn.

Belgische rechtspersonen

De meerwaarden die op aandelen Home Invest Belgium worden gerealiseerd door een Belgische belastingplichtige die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen is, zijn in principe in België niet belastbaar. De minwaarden op de aandelen zijn fiscaal niet aftrekbaar.

Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België

De meerwaarden die worden gerealiseerd door een Belgische vennootschap of door een buitenlandse vennootschap met een vaste inrichting in België, op aandelen Home Invest Belgium, zijn volledig belastbaar. De (vastgestelde of gerealiseerde) minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

Niet-inwoners, natuurlijke personen zonder vaste inrichting in België

De meerwaarden die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium door niet-inwoners, natuurlijke personen, worden gerealiseerd, vallen in principe onder het privépatrimonium en zijn in België niet belastbaar. De minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar. De inwoners van landen waarmee België een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belastingheffing heeft afgesloten, zijn in principe niet onderworpen aan de belasting op deze meerwaarden in België.

4.4 Taks op beursverrichtingen

De inschrijving op nieuwe aandelen (primaire markt) is niet onderworpen aan de taks op beursverrichtingen.

De aan- en verkoop echter en alle andere acquisities en overdrachten onder bezwarende titel in België van bestaande aandelen (secundaire markt), via een professionele tussenpersoon, zijn onderworpen aan de beurstaks op de verhandeling van effecten, die sinds 1 januari 2012 0,22 % (0,25 % vanaf 01/05/2012) van de transactieprijs bedraagt. Het bedrag van de taks op de verhandeling van effecten is geplafonneerd op maximaal € 650 (€ 740 vanaf 01/05/2012) per transactie en per partij.

In geen geval is een taks op beursverrichtingen verschuldigd door:

- (i) professionele tussenpersonen, beschreven in artikel 2, 9° en 10° van de Wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen;
- (ii) verzekeringsondernemingen, beschreven in artikel 2, §1 van de Wet op het verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- (iii) pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, §3, 6° van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- (iv) instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 4 december 1990, die voor eigen rekening handelen; of
- (v) niet-rijksinwoners (tegen aflevering van een attest van hun status als niet-rijksinwoner in België).

4.5 Taks op de fysieke levering van effecten aan toonder

Ingevolge de Wet van 14 december 2005, is sinds 1 januari 2008 de fysieke levering van aandelen van Home Invest Belgium niet meer mogelijk.

5 VERKLARINGEN

5.1 Verklaringen met betrekking tot de toekomst – informatie van derden – verantwoordelijke personen

Dit financieel jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst.

Dergelijke verklaringen bevatten onbekende risico's, onzekere

elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de huidige verwezenlijkingen verschillen van de toekomstige resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de verwezenlijkingen die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

De Gedelegeerde bestuurder, Xavier Mertens, één van de drie effectieve leidinggevendenden van de vennootschap, is verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit financieel jaarverslag.

Hij heeft er zich op toegelegd om de informatie in dit financieel jaarverslag te controleren en verklaart dat bij zijn weten, na hiervoor alle nodige 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 zijn weten:

- geeft de in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen opgestelde jaarrekening een waarheidsgetrouw beeld van het patrimonium, de financiële situatie en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- bevat het beheersverslag een waarheidsgetrouwe uiteenzetting van de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden, waarmee zij te maken hebben.

Home Invest Belgium verklaart ook 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.

5.2 Historische financiële informatie

De financiële jaarverslagen (die de geconsolideerde financiële staten samen met een verkorte versie van de statutaire rekeningen, de geconsolideerde beheersverslagen, de verslagen van de Commissaris en de schattingsverslagen omvatten), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële verslagen, de beschrijving van de financiële toestand, informatie betreffende verbonden partijen en de historische financiële informatie van de dochterondernemingen betreffende de boekjaren 2010 en 2009, zijn bij verwijzing in huidig financieel jaarverslag opgenomen.

Deze stukken kunnen eveneens geraadpleegd en gedownload worden op de website www.homeinvestbelgium.be.

5.3 Strategie of overheids- en andere factor

Voor wat om het even welke strategie of overheidsfactor of factor van economische, budgettaire, monetaire of politieke aard betreft, die de activiteiten van Home Invest Belgium gevoelig heeft beïnvloed of zou kunnen beïnvloeden, rechtstreeks of onrechtstreeks, zie hoofdstuk I 'Risicofactoren' onder punten 2 en 9.

5.4 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 Home Invest Belgium.

5.5 Verklaringen betreffende de bestuurders en het Uitvoerend management

Home Invest Belgium verklaart dat:

1. Bij haar weten, in de loop van de laatste vijf jaar:
 - geen enkele van haar bestuurders of leden van het Uitvoerend management werden veroordeeld wegens fraude, geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een wettelijke of toezichhoudende overheid en dat ze, in hun hoedanigheid van bestuurder, niet bij een faillissement, een sekwester of een vereffening betrokken zijn geweest;
 - de bestuurders en de leden van het Uitvoerend management niet door een rechtbank werden belet om op te treden als lid van het bestuurs- of het directieorgaan of om tussen te komen in het beheer en het bestuur van de zaken van Home Invest Belgium;
 - met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst of overeenkomst van dienstverlening werd afgesloten, die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst; hierbij dient opgemerkt te worden dat de overeenkomsten voor levering van diensten afgesloten met de Gedelegeerde bestuurder Xavier Mertens, de ebvba YLKATT, permanent vertegenwoordigd door Jean-Luc Colson, en met de ebvba FVW Consult, permanent vertegenwoordigd door Filip Van Wijnendaele bepalingen inzake opzeg en verbrekingsvergoeding bevatten (zie hoofdstuk 'Corporate Governance Verklaring' punten 6.4, 6.5 en 6.6);
2. tot op heden geen enkel optierecht op Home Invest Belgium-aandelen werd toegekend;
3. er tussen de bestuurders geen enkele familieband bestaat, met als enige uitzondering deze tussen de Heren Johan en Liévin Van Overstraeten, broers.

5.6 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.

5.7 Financiële communicatie aan de aandeelhouders – plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten worden bewaard

De oprichtingsakte en de statuten van Home Invest Belgium liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en de zetel van de vennootschap.

De jaarrekening wordt neergelegd bij de Nationale Bank van België. Elk jaar worden de jaarrekening en de daarop betrekking hebbende verslagen toegestuurd aan de aandeelhouders op naam en aan de personen die erom verzoeken.

De oproepingen van de aandeelhouders voor de Algemene vergaderingen van aandeelhouders en de andere verplichte publicaties worden in de financiële pers en op onze bovenvermelde website bekendgemaakt.

De tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen bevatten onder meer de netto inventariswaarde per aandeel, alsook de waardering van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium.

De beslissingen betreffende de benoeming en de afzetting van de leden van de Raad van bestuur worden in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt.

Elke belangstellende persoon kan zich gratis op de website www.homeinvestbelgium.be registreren om via e-mail de perscommuniqués en de verplichte financiële informatie te ontvangen.

5.8 Belangrijke wijzigingen sinds het einde van het boekjaar

Sinds het afsluiten van het boekjaar 2011 heeft er zich geen enkele belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan.

5.9 Bijkomende informatie meegedeeld in het kader van bijlage I van het Prospectusreglement 809/2004:

- Er is geen enkele beperking mee te delen inzake het gebruik van het kapitaal, die een wezenlijke invloed zou gehad hebben of zou kunnen hebben, direct of indirect, op de activiteiten van de vennootschap.
- Buiten de contracten afgesloten met de leden van het Uitvoerend management (cf. Corporate Governance Verklaring, punten 6.4, 6.5 en 6.6), zijn er geen andere contracten van dienstverlening die de leden van de bestuursorganen, de directie of het toezicht aan de vennootschap verbinden of aan één van haar dochterondernemingen, en die de toekenning van voordelen voorzien bij het einde van dergelijk contract.
- Er zijn geen transacties geweest met verwanten in de zin van artikel 19 van het Prospectusreglement (cf. art. 19), behalve de partiële splitsing van de NV VOP op 23 december 2011 (zie hierboven onder punt 8 van het beheersverslag).
- 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 2010, dat kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (cf. art. 22).
- Gedurende de geldigheidsduur van huidig registratiedocument, kunnen in voorkomend geval de volgende documenten in fysieke vorm geraadpleegd worden op de zetel van de vennootschap (cf. art. 24):
 - a) de oprichtingsakte en de statuten van de vennootschap;
 - b) alle rapporten, correspondentie en andere documenten, de historische financiële informatie, de schattingen en verklaringen opgesteld door de expert op vraag van de vennootschap, waarvan een deel is opgenomen of vermeld in huidig registratiedocument;
 - c) de historische financiële informatie van de vennootschap en haar dochterondernemingen voor elk van de voorbije twee boekjaren voorafgaand aan de publicatie van huidig registratiedocument.
- De informatie afkomstig van derden, opgenomen in dit financieel jaarverslag werd weergegeven met hun akkoord.

BEDRIJFSMARGE

(Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille) / vastgoedresultaat.

BEZETTINGSGRAAD

De gemiddelde bezettingsgraad, berekend op basis van de huurinkomsten met inbegrip van de huurwaarborgen, over het volledige boekjaar. Alle vastgoedbeleggingen van de portefeuille zijn opgenomen in de berekening, met uitzondering van de projectontwikkelingen en de gebouwen bestemd voor de verkoop.

BOUWJAAR

Het jaar dat het gebouw werd opgetrokken of waarin het voor het laatst grondig werd gerenoveerd.

FLOOR-DOUBLE CAP

Floor en Cap zijn financiële producten die de klant bescherming bieden tegen respectievelijk de daling en de stijging van de rentevoeten.

GESCHATTE BRUTOHUURWAARDE (GHW)

De huurwaarde die volgens de vastgoedexpert overeenkomt met de markthuurlaai.

HUOOPPERVLAKTEN

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 2011 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 eindejaarsdividend, in afwachting van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders.

OPERATIONELE MARGE VOOR BELASTINGEN

(Resultaat voor belastingen - resultaat op de portefeuille) / vastgoedresultaat.

PAYOUT RATIO

De payout ratio stemt overeen met het toegekende dividend in vergelijking met het uitkeerbaar resultaat, berekend op geconsolideerde basis.

REËLE WAARDE

De reële waarde van een gebouw of van een portefeuille gebouwen is de investeringswaarde ervan, na aftrek van de mutatiekosten, als volgt berekend:

- 10 of 12,5 %, naargelang het Gewest waarin het betrokken gebouw ligt, voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich lenen tot stuk per stuk verkoop.
- 10 of 12,5 %, naargelang het Gewest waarin het betrokken gebouw ligt, voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen tot stuk per stuk verkoop en die een investeringswaarde hebben van minder dan € 2,5 miljoen;
- 2,5 % voor alle gebouwen die, op basis van hun type of ontwerp, zich niet lenen tot stuk per stuk verkoop, en die een investeringswaarde hebben van meer dan € 2,5 miljoen.

RETURN

De return voor de aandeelhouder is gelijk aan het dividend van het boekjaar plus de toename van de netto inventariswaarde tijdens het boekjaar.

ROLL-OVER KREDIET

Krediet op middellange of lange termijn dat kan worden opgenomen onder de vorm van één of meer al dan niet hernieuwbare voorschotten op korte termijn. De looptijd van de voorschotten is onderverdeeld in opeenvolgende renteperiodes, met elk hun eigen rentevoet. Op die manier, kunnen investeringen op middellange of lange termijn gefinancierd worden aan op korte termijn variabele, dus gunstiger rentevoeten.

STRAIGHT LOAN

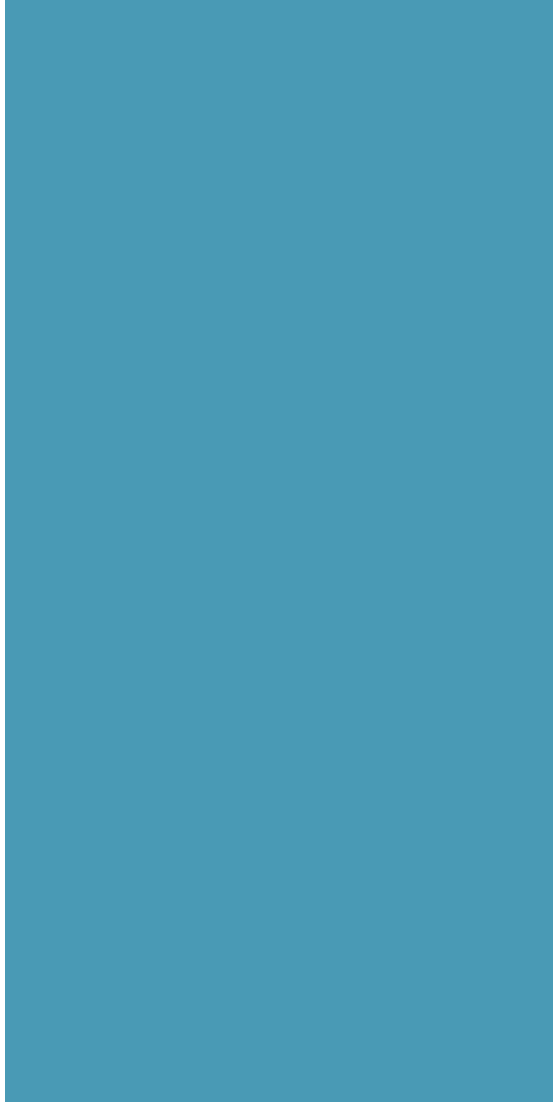
Voorschot met vaste termijn. Krediet onder de vorm van cashvoorschotten van een vast bedrag en voor een vaste duur, dat integraal terugbetaald moet worden op vervaldatum.

VELOCITEIT

Velociteit is de ratio tussen het jaarlijks verhandeld volume en het totaal aantal aandelen begrepen in de free float.

WERKELIJKE HUUR

De lopende brutohuur op 31 december 2011, op jaarbasis, exclusief huurgaranties en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten.



Dit jaarlijks financieel verslag maakt een registratiedocument uit, in de zin van artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.


Het werd goedgekeurd door de FSMA in overeenstemming met artikel 23 van voornoemde wet, op 13 maart 2012.

Home Invest Belgium heeft voor het Frans gekozen als officiële taal; enkel het Franstalig financieel jaarverslag heeft bewijskracht. De Nederlandstalige en Engelstalige versies zijn vertaald onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium.

Le rapport financier annuel en Français est disponible au siège de la société.

The annual financial report in English is available at the head office of the company.

Design en ontwerp: www.theimagecompany.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

