

VERSLAG OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING OPGESTELD DOOR DE RAAD VAN BESTUUR VAN HOME INVEST BELGIUM VAN 31 MAART 2021

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig onze wettelijke en statutaire verplichtingen leggen wij u de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 aan uw goedkeuring voor.

1. Strategie- investering in residentieel vastgoed

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

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

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

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

2. Getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap alsmede de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

De jaarrekening werd opgesteld conform de geldende IFRS regels.

2.1. Bespreking van de balans

2.1.1. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

In boekjaar 2020 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (met inbegrip van de projectontwikkelingen) toegenomen met € 11,8 miljoen van € 572,1 miljoen op 31 december 2019 tot € 583,9 miljoen op 31 december 2020, hetzij een stijging met +2,0%.

Deze stijging is te danken aan enerzijds een positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en anderzijds de netto-uitbreiding van de vastgoedportefeuille door nieuwe investeringen.

2.1.2. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie

Op 17 december 2018 heeft Home Invest Belgium, via de nieuw opgerichte vennootschap De Haan Vakantiehuisen NV, waarvan zij 50% van de aandelen aanhoudt, de aankoop gerealiseerd van 51,43% van de aandelen van de naamloze vennootschap Sunparks De Haan NV. Het saldo van de aandelen van Sunparks De Haan NV werd aangehouden door een Frans privéfonds, beheerd door Aream, De Haan Invest NV.

Sunparks De Haan NV heeft in de loop van 2020 het voorwerp uitgemaakt van een splitsing tengevolge waarvan De Haan Vakantiehuisen een gedeelte van de onroerende goederen van het vakantiepark, namelijk 344 cottages, heeft opgeslorpt. In parallel met de splitsing is de huurovereenkomst met Sunparks Leisure NV eveneens opgesplitst. De Haan Invest SA heeft de overige activa van het park, namelijk 173 cottages en de centrale faciliteiten, opgeslorpt.

De participatie van Home Invest Belgium bedroeg op 31 december 2020 € 19,0 miljoen. Deze participatie wordt opgenomen onder de post I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie.

2.1.3. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is nagenoeg stabiel gebleven op € 303,0 miljoen .

2.2. Bespreking van de resultatenrekening

2.2.1. Nettohuurresultaat

In 2020 is het netto huurresultaat gedaald met 2,14%.

2.2.2. Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille

Dankzij het stroomlijnen van het beheerplatform bleven de operationele kosten onder controle. Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille is gestegen met 0,50% tot € 15,8 miljoen in 2020 (ten opzichte van € 15,7 miljoen in 2019).

2.2.3. Portefeuilleresultaat

Home Invest Belgium heeft in 2020 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € 8,10 miljoen.

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

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in 2020 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 7,54 miljoen. Deze variaties zijn voornamelijk het gevolg van opwaarderingen in het residentiële segment van de vastgoedportefeuille.

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

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

2.2.4. Financieel resultaat

Ten gevolge van de herschikking van afdekkingsinstrumenten en de herfinanciering van kredieten in 2019 zijn de netto interestkosten gedaald van € 4,32 miljoen in 2019 naar € 4,25 miljoen in 2020. De gemiddelde financieringskost is gedaald van 1,95% naar 1,53% over dezelfde periode.

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

2.2.5. Belastingen

De belastingen bedroegen € -0,23 miljoen in 2020 (ten opzichte van € -0,05 miljoen in 2019).

2.2.6. Netto resultaat

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 17,62 miljoen in 2020, hetzij € 5,36 per aandeel.

2.2.7. Uitkeerbaar resultaat

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

Het uitkeerbaar resultaat is gestegen tot € 18,43 miljoen in 2020 (ten opzichte van € 17,05 miljoen in 2019), hetzij € 5,60 per aandeel (ten opzichte van € 5,19 per aandeel in 2019).

2.3. Bestemming van het resultaat

De Raad van Bestuur van Home Invest Belgium zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die zal gehouden worden op 6 april 2021, voorstellen om een bruto dividend uit te keren van € 4,95 per aandeel over het boekjaar 2020. Dit dividend bestaat enerzijds uit het voorschot op dividend van € 4,25 bruto per aandeel, uitgekeerd in december 2020, en anderzijds uit een dividendsaldo van € 0,70 bruto per aandeel. Op dit bruto dividend zal 30% roerende voorheffing worden ingehouden.

De Raad van Bestuur stelt voor de winst van het boekjaar, zoals deze blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening, als volgt te verdelen:

Resultaatverwerking	2020	2019
A. Nettoresultaat	17.617.658	49.247.051
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	8.501.434	-22.506.236
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	-8.336.387	-12.169.032
- realisatie vastgoed	6.278.392	5.648.181
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-1.600.243	-31.580.392
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	790.298	-5.309.556
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	576.041	661.022
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	10.793.333	20.243.570
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	-14.722.857	-13.641.670
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	-1.553.465	-2.305.839
E. Over te dragen resultaat	9.842.769	10.793.06

3. Voornaamste risico's en onzekerheden

Hiervoor verwijzen we naar het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het jaarlijks financieel verslag dat kan geraadpleegd worden op www.homeinvestbelgium.be.

4. Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2020

Hiervoor verwijzen wij naar het hoofdstuk 'Beheersverslag'/Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2020 van het geconsolideerd jaarlijks financieel verslag dat kan geraadpleegd worden op www.homeinvestbelgium.be.

5. Belangrijke gebeurtenissen na jaarafsluiting

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden na afsluiting van het boekjaar.

6. Vooruitzichten 2021

In 2020 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium positief geëvolueerd, ondanks COVID-19.

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

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

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

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

Tegen deze achtergrond bevestigt de raad van bestuur zijn vertrouwen in de lange termijn vooruitzichten van de vennootschap.

7. Onderzoek en ontwikkeling

Home Invest Belgium heeft tijdens het boekjaar 2020 geen enkele activiteit uitgevoerd met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling in de zin van artikel 3:6 en 3:32 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen.

8. Bestaan van bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

9. Verantwoording van de waarderingsregels

Niet van toepassing.

10. Bijzondere verrichtingen (kapitaalverhogingen binnen het kader van toegestaan kapitaal en inkoop eigen aandelen)

De vennootschap is in 2020 niet overgegaan tot inkoop van eigen aandelen.

De raad van bestuur heeft in het afgesloten boekjaar geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om het kapitaal te verhogen. Deze machtiging werd verleend voor een duur van 5 jaar, die is ingegaan op 21 november 2017.

Op 31 december 2020 bedroeg het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal € 88 949 294,75.

11. Inzake het gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van activa, passiva, financiële positie en resultaat

Op 31 december 2020 hadden de financiële schulden voor 86,2% (hetzij ten belope van € 282,0 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

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

De totale waarde van de dekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van € 5,15 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de dekkingen. De Raad van Bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

12. Corporate governance verklaring

Hiervoor verwijzen we naar het hoofdstuk 'Corporate Governance Verklaring' van het jaarlijks financieel verslag dat kan geraadpleegd worden op www.homeinvestbelgium.be.

13. Beheer van de vennootschap

Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Beheersverslag' van het jaarlijks financieel verslag dat kan geraadpleegd worden op www.homeinvestbelgium.be.

14. Voorkoming van Belangenconflicten

Home Invest Belgium is onderworpen aan:

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

Indien een vermogensrechtelijk belang van een bestuurder (on)rechtstreeks tegengesteld is aan een beslissing of een verrichting die onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur valt, moet hij dit meedelen aan de andere leden van de Raad van Bestuur alvorens deze beraadslaagt, dit in toepassing

van artikel 7:96 WVV. Zijn verklaring en de redenen die zijn strijdig belang aantonen, dienen verplicht opgenomen te worden in de notulen van de Raad van Bestuur die hierover beslist. Bijkomend dient de commissaris op de hoogte gebracht worden en mag de betrokken bestuurder niet deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur over de betrokken verrichtingen of beslissingen en er ook niet over stemmen. De desbetreffende notulen worden vervolgens opgenomen in het beheersverslag. Voormeld artikel 7:96 WVV voorziet echter in enkele uitzonderingsgevallen, onder meer in verband met gebruikelijke verrichtingen die plaatsvinden onder de normale marktvoorwaarden en tegen zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

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

Artikel 37 van de GVV-wet (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) en artikel 8 van het GVV- KB (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) legt aan openbare GVV's onder meer op (onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen) om de FSMA vooraf op de hoogte te brengen van elke verrichting die de GVV van plan is uit te voeren met een verbonden onderneming, een vennootschap waarmee de GVV verbonden is via een participatie, de andere aandeelhouders van een perimetervenootschap, de bestuurders of leden van de effectieve leiding. De vennootschap moet aantonen dat de overwogen verrichting van belang is voor haar en strookt met haar strategie en dat deze uitgevoerd wordt aan normale marktvoorwaarden. Als de verrichting een onroerend goed betreft, dient een onafhankelijke schatter de reële waarde van het vastgoed te schatten, die alsdan als minimale prijs zal dienen waartegen het vastgoed kan overgedragen worden of als maximum waarvoor het gekocht mag worden. De GVV moet het publiek op de hoogte brengen op het ogenblik van de uitvoering van de verrichting en dient deze informatie toe te lichten in haar financieel jaarverslag.

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

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

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

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

15. Informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007 inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt

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

- de statuten van Home Invest Belgium staan uitdrukkelijk toe dat er een machtiging wordt verleend aan de Raad van Bestuur om aandelen uit te geven in het kader van het toegestane kapitaal. Dit geeft de mogelijkheid aan de vennootschap om kort op de bal te kunnen inspelen op investeringsopportuniteiten, zonder dat er twee algemene vergaderingen dienen te worden samengeroepen (tijdbesparend). De Raad van Bestuur is ook gemachtigd om, onder diezelfde voorwaarden, converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven;
- bijkomend voorzien de statuten van Home Invest Belgium in een toegekende machtiging aan de Raad van Bestuur aangaande de aankoop, in pandgeving en vervreemding van haar eigen aandelen;
- op 31 december 2020 was het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium vertegenwoordigd door 3 299 858 volgestorte gewone aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. De aandeelhoudersstructuur staat vermeld in het hoofdstuk "Het aandeel op de beurs" van het financieel jaarverslag dat kan geraadpleegd worden op www.homeinvestbelgium.be;
- er is slechts één categorie van aandelen;
- er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen van het stemrecht of inzake de overdracht van de aandelen;
- er zijn geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn;
- er is geen mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend;
- voor zover Home Invest Belgium bekend, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten of de uitoefening van het stemrecht;
- de toepasselijke regels voor de benoeming en vervanging van de leden van de Raad van Bestuur zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap en in het Corporate Governance Charter;
- de toepasselijke regels voor de statutenwijziging van Home Invest Belgium zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap, waarin rekening is gehouden met de ter zake geldende

wetgeving (het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-wetgeving). Conform artikel 12 van de GVV-wet dient elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf te worden goedgekeurd door de FSMA.

- het is gebruikelijk om in financieringscontracten te voorzien in een 'change of control'-clause: dit biedt de bank de gelegenheid om de terugbetaling van het krediet te vragen indien de wijziging van de controle over de vennootschap een significant ongunstig effect zou hebben op de vennootschap.
- er zijn geen overeenkomsten tussen Home Invest Belgium en de leden van haar Raad van Bestuur of haar personeel, die voorzien in de betaling van een schadevergoeding in geval van ontslag of stopzetting van de activiteiten ten gevolge van een openbaar overnamebod.

Tenslotte verzoeken wij u kwijting te verlenen aan de bestuurders voor de uitoefening van hun mandaten tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgesteld op 31 maart 2021 te Sint-Lambrechts-Woluwe.

De Raad van Bestuur.

Sven Janssens