

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Home Invest Belgium nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Home Invest Belgium nv (de "Vennootschap"). Dit verslag omvat ons oordeel over de statutaire balans op 31 december 2020, de statutaire resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2020 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 7 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende twee opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Home Invest Belgium nv, die de statutaire balans op 31 december 2020 omvat, alsook de statutaire resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 645.998 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 17.618 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2020, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards

on Auditing ("ISAs"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

► Beschrijving van het punt en het auditrisico :

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 90% van de activa van de Vennootschap. Op 31 december 2020 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 583.873 duizend.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, en worden de reële waarde-wijzigingen opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...).

In hun verslag vestigen de externe schatters de aandacht op een belangrijke onzekerheid van de effecten van Covid-19 op de toekomstige waardering van het vastgoed

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen.

► Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

De Vennootschap maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...), evenals de Covid-19 impact op deze hypothesen en parameters;
- en getoetst of de onzekerheid waarnaar door de externe schatters werd verwezen op adequate wijze toegelicht werd in het jaarrapport en in de toelichtingen bij de Jaarrekening.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 17 van de Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

► Beschrijving van het punt en het auditrisico:

De Vennootschap heeft renteswaps (IRS) om het renterisico af te dekken op de schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat. In overeenstemming met de IFRS 9 norm "*Financiële Instrumenten - opname en waardering*" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde (hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "*De waardering tegen reële waarde*"). Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening. Het auditrisico ligt in de waardering van deze derivaten.

- ▶ Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

We hebben de reële waarde van de derivaten vergeleken met de waarderingen die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld, evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren en de belangrijke hypothesen en berekeningen in dit verband beoordeeld.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 23 bij de Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen

garantie dat een controle die overeenkomstig de ISAs is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

Verslag van de commissaris van 1 april 2021 over de Jaarrekening van Home Invest Belgium nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (vervolg)

- ▶ het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;
- ▶ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Verder drukken wij geen redelijke mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- ▶ Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
- ▶ Tijdens het boekjaar werd een interim-dividend uitgekeerd waarover wij het in bijlage toegevoegd verslag hebben opgesteld, overeenkomstig de wettelijke vereisten.
- ▶ Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 1 april 2021

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens
(Signature)

Digitaal ondertekend door Joeri
Klaykens (Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens
(Signature), o=BE
Datum: 2021.04.01 08:14:36
+02'00'

Joeri Klaykens*

Partner

* Handelend in naam van een bv

21JK0264

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van de naamloze vennootschap Home Invest Belgium ter gelegenheid van de uitkering van een interimdividend

Overeenkomstig artikel 7:213 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten van Home Invest Belgium nv ("de Vennootschap") en in onze hoedanigheid van commissaris brengen wij hierbij verslag uit over de staat van activa en passiva van de Vennootschap afgesloten per 30 september 2020 in het kader van de voorgenomen uitkering van een interimdividend.

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de hierbij gevoegde staat van activa en passiva per 30 september 2020 van de Vennootschap opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS").

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de staat van activa en passiva

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van deze staat van activa en passiva in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") volgens de principes van artikel 3:1, § 1, eerste lid, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, aangevuld met de door artikel 7:213, tweede lid, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vereiste informatie.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de tussentijdse financiële informatie, in casu de staat van activa en passiva, te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Standaard voor Beoordelingsopdrachten 2410 "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van deze staat van activa en passiva bestaat uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk minder uitgebreid dan een in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA's) uitgevoerde controle.

Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel over deze staat van activa en passiva tot uitdrukking.

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijhorende staat van activa en passiva van de Vennootschap per 30 september 2020 met een balanstotaal van € 643.755.126 en een winst voor de periode van negen maanden van € 9.930.599, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS").

Beperking van verspreiding van onze conclusie

Dit verslag werd uitsluitend opgemaakt ingevolge artikel 7:213 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en mag niet voor andere doeleinden worden aangewend.

Brussel, 28 oktober 2020

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens
(Signature)

Digitaal ondertekend door Joeri
Klaykens (Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens
(Signature), c=BE
Datum: 2020.10.28 07:58:34
+01'00'

Joeri Klaykens*
Partner
* Handelend in naam van een bv

21JK0126

BALANCE SHEET

Cijfers in EUR

30/09/2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA	607.674.743
---------------------	--------------------

A	Goodwill	-
B	Immateriële vaste activa	309.608
C	Vastgoedbeleggingen	576.986.060
D	Andere materiële vaste activa	656.171
E	Financiële vaste activa	10.450.776
F	Vorderingen financiële leasing	272.127
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	-
H	Uitgestelde belastingen - activa	-
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	19.000.000

VLOTTENDE ACTIVA	36.080.383
-------------------------	-------------------

A	Activa bestemd voor verkoop	-
B	Financiële vlottende activa	-
C	Vorderingen financiële leasing	60.844
D	Handelsvorderingen	2.853.873
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29.444.386
F	Kas en kasequivalenten	3.214.002
G	Overlopende rekeningen - activa	507.279

TOTAAL ACTIVA	643.755.126
----------------------	--------------------

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN	309.320.535
-----------------------	--------------------

Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	309.320.535
--	--------------------

A	Kapitaal	87.999.055
B	Uitgiftepremies	24.903.199
C	Reserves	186.487.681
D	Nettoresultaat van het boekjaar	9.930.599

Minderheidsbelangen	-
----------------------------	----------

VERPLICHTINGEN	334.434.591
-----------------------	--------------------

Langlopende verplichtingen	309.940.624
-----------------------------------	--------------------

A	Voorzieningen LT	-
B	Langlopende financiële schulden	298.954.911
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	8.602.606
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	-
E	Andere langlopende verplichtingen	-
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.383.107

Kortlopende verplichtingen	24.493.967
-----------------------------------	-------------------

A	Voorzieningen KT	-
B	Kortlopende financiële schulden	16.574.195
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	-
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.062.089
E	Andere kortlopende verplichtingen	169.405
F	Overlopende rekeningen	1.688.277

TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	643.755.126
--	--------------------