



Home Invest Belgium

Sicaf immobilière de droit belge



**Rapport annuel
2000**

DÉCLARATION D'IDENTITÉ

DÉCLARATION D'IDENTITÉ	3
CHIFFRES CLÉS	4
LEXIQUE EXPLICATIF	5
MANAGEMENT	5
– CONSEIL D'ADMINISTRATION	
– COMITÉ D'INVESTISSEMENT	
GESTION DE L'IMMOBILIER	6
COMMISSAIRE-REVISEUR	6
CONSEILLERS EXTERNES	6
BANQUE DÉPOSITAIRE	6
MESSAGE AUX ACTIONNAIRES	7
I. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	9
1. Corporate Governance	9
1.1. Les recommandations de la Bourse de Bruxelles et de la Commission bancaire et financière	9
1.2. Lignes de conduite	9
1.3. Fonctionnement des différents organes de décision et de gestion.....	10
1.4. Règlement des conflits d'intérêts	13
1.5. Certification des comptes	14
1.6. Expertise immobilière	14
2. Rapport d'activités	15
2.1. Faits majeurs	15
2.2. Synthèse des comptes et comparaison avec le budget.....	17
2.3. Commentaires sur les comptes annuels.....	19
2.4. Répartition bénéficiaire.....	20
2.5. Participations	21
2.6. Décharge aux Administrateurs et au Commissaire-Reviseur	21
3. Stratégie et perspectives	21
3.1. Mission	21
3.2. Stratégie	21
3.3. Perspectives.....	22
4. La cotation en bourse de l'action Home Invest Belgium et l'actionnariat de la Sicafi.....	28
4.1. Cours de bourse	28
4.2. Dividende	30
4.3. Régime fiscal des plus-values sur actions d'une Sicafi	31
4.4. Régime applicable en Belgique en cas de vol ou de perte des titres.....	31
4.5. Actionnariat.....	32
4.6. Agenda de l'actionnaire	32
4.7. EURONEXT et la Sicafi	33
5. Rapport immobilier	34
5.1. Le marché immobilier résidentiel belge: tendances générales et évolution	34
5.2. Risques propres à l'immobilier.....	39
5.3. Le patrimoine immobilier de Home Invest Belgium.....	39
5.3.1. Rapport de l'expert immobilier.....	39
5.3.2. Evolution du Patrimoine Immobilier.....	40
5.3.3. Détail du Portefeuille Immobilier	41
5.3.4. Analyse du Portefeuille Immobilier au 31 mai 2000.....	42
5.3.5. Description du Patrimoine Immobilier par immeuble.....	44

II. COMPTES ANNUELS	55
1. Remarques préliminaires	55
2. Bilan	56
3. Comptes de résultats	58
4. Annexes	61
5. Rapport du Commissaire-Reviseur	71
III. DOCUMENT PERMANENT	72
1. Renseignements généraux	72
1.1. Siège de la Sicaf et renseignements généraux.....	72
1.2. Forme juridique, constitution et publication.....	72
1.3. Documents accessibles au public.....	72
2. Capital social	73
2.1. Capital souscrit	73
2.2. Evolution du capital social	73
2.3. Capital autorisé.....	73
3. Dispositions statutaires	74
4. Banque dépositaire	82
5. Expert immobilier	82
6. Commissaire-Reviseur	82
7. La Sicaf Immobilière	82

Dit Jaarverslag is ook beschikbaar in het Nederlands.

DÉCLARATION D'IDENTITÉ

Mission et objectif

Home Invest Belgium est la première et seule Sicafi résidentielle d'initiative privée du pays. Avec un patrimoine de BEF 1.785,5 millions (EUR 44,26 millions) au 31 mai 2000, elle constitue la référence en placement dans l'immobilier résidentiel belge.

Home Invest Belgium poursuit résolument la **croissance** de son patrimoine : depuis juin, la Sicafi a acquis deux nouveaux immeubles à appartements ainsi qu'un projet en chantier comprenant 32 appartements, et prépare d'autres opérations d'apports /fusions.

Outre la croissance, Home Invest Belgium privilégie la maximisation de la **rentabilité** pour l'actionnaire via la distribution d'un dividende en croissance au moins égale au taux d'inflation et la création de valeur à long terme. Au terme de son premier exercice, le return cumulé, ainsi dégagé, est de 9,5%. Deux des opérations évoquées ci-dessus sont appelées à dégager un effet relatif immédiat au niveau du rendement global immobilier, la troisième devrait générer des plus-values sur le moyen/long terme.

Home Invest Belgium est une société patrimoniale qui investit à long terme dans des biens immobiliers résidentiels situés en Belgique. L'action Home Invest Belgium est représentative de ces biens immobiliers. En étant propriétaire de l'action Home Invest Belgium, l'actionnaire détient de manière indirecte une partie de ce patrimoine immobilier diversifié, sans en avoir les désagréments de gestion que connaît un propriétaire direct.

Portefeuille

Au 31 mai 2000, 79,4% du portefeuille immobilier est composé de biens immobiliers exclusivement résidentiels – appartements, maisons et maisons de repos. Le solde des actifs (20,6%) ne sont pas des biens immobiliers résidentiels stricto sensu, mais font partie de complexes immobiliers multifonctionnels dans lesquels le résidentiel a sa place.

A la même date, le portefeuille se composait de 25 immeubles situés sur 12 sites, avec une surface bâtie de 34.626 m² et couvrant près de 320 baux.

Evaluation et biens immobiliers

- Home Invest Belgium évalue ses biens immobiliers à la valeur de marché "acte en mains".
- L'ensemble du portefeuille immobilier est évalué chaque trimestre par un expert indépendant. L'évaluation la plus récente fait partie intégrante des comptes annuels.

Structure

- Home Invest Belgium a été agréée comme Sicafi le 16 juin 1999. Le concept de Sicafi (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier) est analogue à celui des REITS américains (Real Estate Investment Trusts).
- La société a le statut fiscal d'une Sicafi et bénéficie donc d'un régime d'imposition favorable.
- La Banque Bruxelles Lambert et Fortis Banque agissent en tant que Promoteurs.
- Fortis Banque agit en tant que Banque dépositaire.
- Home Invest Management, détenue à 100% par ING Real Estate International, agit en tant que gestionnaire du portefeuille.
- Winssinger & Associés SA a été désigné en tant qu'expert immobilier. Arthur Andersen Real Estate Services Group a été désigné en tant qu'expert immobilier à titre subsidiaire en cas de conflit d'intérêt éventuel.
- Les actions de Home Invest Belgium sont inscrites au Premier Marché de BXS (Brussels Exchange). A partir de début octobre 2000, elle seront cotées sur EURONEXT, qui résulte de la fusion entre les bourses de Bruxelles, Paris et Amsterdam.

Agenda financier

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tient chaque année le troisième mercredi du mois de septembre à 15 heures.

Pour être admis à l'Assemblée Générale, les actionnaires doivent déposer leurs actions au minimum 5 jours ouvrables avant l'Assemblée Générale au siège social ou à une institution financière indiquée dans la lettre de convocation.

CHIFFRES CLÉS

- Nombre d'actions en circulation : 1.103.362
- Actionnaires principaux:
 - Gerling Namur: 12,63 %
 - B.O.Z. (NL): 7,00 %
 - Burco: 5,71 %
 - ASUKA (Lux.): 3,82 %
- Les membres du Conseil d'Home Invest Belgium (personnes physiques) détiennent 112 actions
- Valeur du portefeuille immobilier au 1er juin 1999: EUR 43.181.416
au 31 mai 2000: EUR 44.261.388
Soit une croissance de 2,5% de la valeur totale du portefeuille en un an. Durant cette même période, le taux d'inflation a été de 1,42 % pour l'indice santé.
- Chiffres-clés globaux et par action au 31 mai 2000

Chiffres globaux	BEF		EUR	
	Budgété	Réalisé	Budgété	Réalisé
Fonds propres	1.555.539.458	1.591.560.167	38.560.816	39.453.745
Dettes et provisions	298.691.827	308.934.914	7.404.376	7.658.297
Taux d'endettement	16,1 %	16,3 %	16,1 %	16,3 %
Produits d'exploitation	138.210.000	146.536.697	3.426.252	3.632.550
Résultats d'exploitation	92.770.000	102.875.740	2.299.777	2.550.223
Résultat opérationnel avant impôts	85.350.000	95.751.680	2.115.700	2.373.622
Produits net	85.350.000	101.565.209	2.115.700	2.517.736
Rémunération du capital	85.350.000	87.238.645	2.115.700	2.162.590

Chiffres par action	BEF		EUR	
	Budgété	Réalisé	Budgété	Réalisé
Résultat opérationnel avant impôts	77,35	86,78	1,92	2,15
Produit net	77,35	92,05	1,92	2,28
Dividende net	77,35	79,07	1,92	1,96

LEXIQUE EXPLICATIF

- **Arrêté Royal** : l'Arrêté Royal sur les Sicafi du 10 avril 1995 (paru au Moniteur Belge du 23 mai 1995).
- **Assemblée Générale des Actionnaires** : assemblée des actionnaires (décrit à l'article 21 des statuts), également Assemblée Annuelle.
- **Banque dépositaire** : La banque dépositaire doit garantir que la Sicafi reçoive tous les revenus venant de la vente des actifs et que pour toute transaction concernant ceux-ci, une contreprestation soit fournie. Elle doit aussi conserver la majorité des actes notariés. La banque dépositaire est mise au courant de toute transaction immobilière de la Sicafi. Fortis Banque est la banque dépositaire pour Home Invest Belgium.
- **Comité d'Investissement** : le Comité d'Investissement est un groupe de travail au sein de Home Invest Belgium qui s'occupe de la sélection des nouveaux investissements, qui étudie les dossiers et donne son avis, présente et transmet cet avis au Conseil d'Administration et met en œuvre les décisions prises par cette instance.
- **Conseil d'Administration** : le Conseil d'Administration s'occupe principalement de la stratégie, des budgets et du contrôle du fonctionnement de la Sicafi.
- **Home Invest Management ou le Gestionnaire ou Asset Manager** : la société qui s'occupe de la gestion opérationnelle du portefeuille de Home Invest Belgium. Le Gestionnaire a pour objectif d'optimiser le résultat opérationnel de la Sicafi en cherchant le mieux possible à atteindre l'équilibre entre la hausse des loyers et le risque de vacances locatives.
- **Promoteurs** : selon les termes mêmes de l'Arrêté Royal, les personnes qui ont le contrôle de la Sicaf et les personnes chargées du service financier pour assurer la distribution des résultats, la vente et le rachat des titres émis par la Sicaf et l'information obligatoire, comme défini à l'article 2, 10^o de l'Arrêté Royal, en l'occurrence, la Banque Bruxelles Lambert et Fortis Banque.
- **Rendement immobilier brut** : la somme des loyers reçus pendant l'année divisée par la valeur des biens immobiliers, estimée par l'expert immobilier à la date de clôture de l'exercice.
- **Rendement immobilier net** : la somme des loyers reçus diminuée des frais d'assurance et de précompte immobilier, et divisée par la valeur des biens immobiliers, estimée par l'expert immobilier à la date de clôture de l'exercice.
- **Transaction immobilière** : l'achat ou l'apport d'un bien immobilier ou d'un droit réel sur un bien immobilier et/ou la fusion d'une ou de société(s) immobilière(s) avec la Sicafi.

MANAGEMENT

Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est composé de :

Deux administrateurs qui représentent les Promoteurs de la Sicafi :

- Michel Pleeck, Head of Real Estate Investment Banking, Banque Bruxelles Lambert
- Ghislaine Darquennes-Strauven, Manager Corporate Finance and Capital Markets, Real Estate, Fortis Banque

Les trois autres administrateurs sont des administrateurs indépendants :

- Philippe Gosse, Président et Administrateur délégué de Burco
- Gaëtan Hannecart, Administrateur délégué de Matexi
- Marc Van Heddeghem, Administrateur délégué de Wilma Project Development

Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement est composé de :

- Michel Pleeck, Président du Conseil d'Administration de Home Invest Belgium
- Ghislaine Darquennes-Strauven, Administrateur de Home Invest Belgium
- Luc Plasman, Administrateur de Home Invest Management

GESTION DE L'IMMOBILIER

Home Invest Management S.A., représentée par Monsieur Luc Plasman

COMMISSAIRE-REVISEUR

CVBA Van Geet, Derick & Co, Réviseurs d'entreprises, représentée par Monsieur Hugo Van Geet, est le Commissaire-Reviseur.

CONSEILLERS EXTERNES

- Winssinger & Associés comme expert immobilier et, en cas de conflit d'intérêt, Arthur Andersen Real Estate Services
- Bureau Veritas comme expert technique
- Bogaert & Vandemeulebroucke comme conseiller juridique
- PriceWaterhouseCoopers comme conseiller fiscal

BANQUE DÉPOSITAIRE

Fortis Banque

MESSAGE AUX ACTIONNAIRES

1999 a été l'année qui a vu le plus grand nombre d'introductions en bourse de Sicaf Immobilières : 6 nouvelles Sicafi ont été ainsi offertes aux investisseurs, doublant pratiquement leur nombre, parmi lesquelles Home Invest Belgium, **première et toujours unique Sicafi résidentielle d'initiative privée**.

La création et le développement d'instruments de **titrisation immobilière** sont des phénomènes généraux que l'on retrouve dans d'autres pays que la Belgique. Dans le cadre de la politique « d'asset allocation », de plus en plus d'investisseurs désireux d'investir une partie de leurs ressources en immobilier préfèrent détenir des actions de sociétés immobilières plutôt que des immeubles en direct, ce qui leur permet d'être dégagés des soucis de la gestion d'un parc immobilier et d'arbitrer plus rapidement leurs positions. Sans compter que la diversité des sociétés patrimoniales existantes leur permet de choisir des niches tant au plan géographique que sectoriel.

En ce qui concerne votre société spécialisée dans l'investissement immobilier résidentiel en Belgique, le premier exercice social qui s'est achevé le 31 mai 2000 a été marqué par des résultats très satisfaisants dans la mesure où ils se sont avérés **sensiblement meilleurs** que ce que nous avons prévu dans le prospectus d'offre publique de vente des actions en juin 1999.

Sous l'effet d'un meilleur taux d'occupation des immeubles en fin d'exercice – près de 99% contre 96,4% un an plus tôt – qui s'est fait ressentir malgré l'arrivée à échéance progressive des garanties locatives, et sous l'effet de frais d'exploitation inférieurs aux prévisions, le **résultat opérationnel avant impôts** a dépassé le budget d'une douzaine de pourcents.

Parallèlement, la **valeur d'investissement** du portefeuille a progressé en net de plus de BEF 43 millions, soit 2,5% d'augmentation, contribuant à faire passer la valeur d'actif net réévalué de EUR 34,46 au 1er juin 1999 à respectivement EUR 37,72 par action avant répartition et BEF 35,76 après répartition (en hausse de 3,8%).

Le Conseil vous propose en effet de distribuer un **dividende brut pour net** - en raison du fait que plus de 60 % du total des actifs sont investis en immeubles d'habitation en Belgique – de EUR 1,96 contre EUR 1,92 prévu il y a un an. Cette amélioration de 2,1% par rapport au budget avancé lors de l'offre publique de vente permet encore, dans une optique de prudence et de gestion à long terme d'un parc immobilier, de mettre en réserve une somme de presque BEF 14 millions, soit BEF 13 ou EUR 0,32 par action, dont plus de la moitié en report à nouveau.

Le **climat économique** a été globalement **favorable** à l'immobilier en général et à l'immobilier résidentiel belge en particulier. Malgré cet environnement positif, les cours des actions des Sicafi, et notamment de Home Invest Belgium, ont souffert de la **hausse continue des taux d'intérêt** entre février 1999 et le printemps 2000. La capitalisation boursière totale des 13 Sicafi actuellement cotées sur le marché dépasse tout de même encore les EUR 2,2 milliards. A ce niveau, les primes importantes dégagées par les cours de bourse par rapport aux valeurs d'actif net réévalué ont pratiquement toutes disparues pour se transformer en décotes. En fin d'exercice, la **décote** dégagée par le cours de l'action Home Invest Belgium atteignait **17,6%**.

Home Invest Belgium n'en demeure pas moins un **véhicule d'investissement intéressant** :

- pour le **particulier** qui a toujours été séduit par l'investissement immobilier résidentiel et qui souhaite en garder les avantages tout en se libérant des soucis entraînés par la lourdeur de sa gestion quotidienne;
- pour l'**investisseur** privé aussi, qui, attiré historiquement par l'investissement immobilier indirect, n'a pu trouver le choix et la diversification suffisante pour ce type d'actif parmi les certificats immobiliers existants, dont la quasi totalité sont consacrés aux immeubles commerciaux et de bureaux ;
- pour l'**investisseur institutionnel** qui souhaite, par la voie indirecte, opérer un retour vers l'immobilier de logement après s'en être défait progressivement au cours des vingt dernières années ;
- pour l'**investisseur en général**, quelle que soit sa personnalité juridique, qui souhaite diversifier son portefeuille avec un moindre risque, compte tenu du nombre très élevé de baux, de l'âge moyen assez jeune du portefeuille et du professionnalisme de sa gestion, tout en disposant d'un placement à haut rendement en dividende, avec des perspectives de croissance régulière, ainsi qu'en valeur.

L'élargissement, en cours de réalisation, de la taille du portefeuille, auquel devrait contribuer le potentiel d'accroissement du taux d'endettement de la Sicafi – seulement de 16% en fin d'exercice contre un maximum de 33% autorisé – devrait améliorer la liquidité du marché du titre.

Les critères d'investissement retenus dès l'origine de la constitution du portefeuille de la Sicafi seront bien sûr respectés.

Soucieuse de rajeunir constamment l'âge moyen de son portefeuille, Home Invest Belgium, s'intéresse aux projets en voie de développement et, à ce titre, s'est engagée, sous conditions suspensives, à acquérir un immeuble faisant partie d'un complexe en cours de construction qui devrait représenter à lui seul 10 % de son portefeuille élargi.

Désireuse également de diversifier son patrimoine de manière équilibrée de part et d'autre de ce qu'il est convenu d'appeler le milieu de gamme, la Sicafi a acquis au cours du 1er trimestre de l'exercice en cours un immeuble situé dans le prestigieux quartier du Sablon à Bruxelles, d'une part, et un petit immeuble dans le cadre d'un contrat de quartier moins favorisé, mais en profonde restructuration, à Forest d'autre part.

De cette façon, Home Invest Belgium tend à concrétiser sa stratégie qui consiste à saisir les opportunités qui se présentent sur le marché et qui contribuent tantôt à constituer des réserves de plus-values sur le moyen et long termes, tantôt à générer de la rentabilité immédiate.



Les membres du Conseil d'Administration,

Marc Van Heddeghem
Administrateur

Philippe Gosse
Administrateur

Michel Pleeck
Président du Conseil d'Administration

Ghislaine Darquennes-Strauven
Administrateur

Gaëtan Hannecart
Administrateur

17 août 2000

I. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1. Corporate Governance

1.1. Les recommandations de la Bourse de Bruxelles et de la Commission bancaire et financière

La Bourse de Bruxelles (BXS) et la Commission bancaire et financière (CBF) ont émis des recommandations en matière de « corporate governance » destinées aux sociétés belges cotées en bourse.

Ces recommandations n'ont pas pour objectif d'établir des règles contraignantes d'organisation pour ces sociétés. Tant la CBF que BXS ont estimé à ce stade que les objectifs recherchés en matière de « corporate governance » seraient mieux atteints par une conviction propre aux entreprises concernées, sous la sanction du marché, plutôt que par l'imposition de contraintes légales externes aux entreprises. Cependant, les exigences générales en matière de cotation demandent que les entreprises s'expliquent sur les choix qu'elles opèrent.

L'objectif de ces recommandations est double: d'une part, fournir aux sociétés cotées un cadre de référence en vue d'alimenter leur réflexion en matière de « corporate governance » et, d'autre part, faciliter la lecture et la comparaison, par les investisseurs internationaux, de la situation des entreprises belges cotées.

1.2. Lignes de conduite

Home Invest Belgium applique les principes de 'guidance d'entreprise' pour remplir au mieux sa mission qui est d'accroître les ressources mises à sa disposition par ses actionnaires en créant de la valeur ajoutée.

La forme juridique choisie de société anonyme, qui est une des deux structures rencontrées parmi les Sicafi, confère à ses actionnaires réunis en Assemblée Générale les plus larges pouvoirs de décision.

Home Invest Belgium n'a pas d'actionnaire dominant susceptible de lui imposer à lui seul des objectifs stratégiques. Il n'existe par ailleurs aucun pacte d'actionnaires. Les actionnaires dont la part dépasse les 3% sont connus.

La Sicafi attache une grande importance à l'équilibre entre les intérêts de tous les actionnaires. Des éléments tels que la transparence, la publication d'informations relatives aux résultats, aux acquisitions et aux perspectives d'avenir, ainsi que des règles précises pour la répartition des tâches, les responsabilités et les compétences de tous ceux qui sont concernés par la société, y trouvent leur place.

Dans un souci constant de transparence et d'information, Home Invest Belgium communique avec la presse, les actionnaires et le grand public. Cette communication, qui en est à ses débuts vu le jeune âge de la Sicafi, s'amplifiera prochainement avec l'organisation de réunions avec les analystes financiers et les investisseurs institutionnels.

La société attache, par ailleurs, une grande importance à la présence des actionnaires à l'Assemblée Générale des Actionnaires. A ces assemblées, toutes les informations nécessaires sont fournies, ce qui rend possible un échange d'idées entre les dirigeants et les actionnaires et permet une évaluation critique de la stratégie, des facteurs de risques, des activités en général et des résultats obtenus.

1.3. Fonctionnement des différents organes de décision et de gestion

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est l'organe exécutif de Home Invest Belgium. Outre sa tâche d'administration, il exerce le contrôle complet et effectif du fonctionnement de la Sicafi.

Le Conseil fixe les objectifs stratégiques et le plan d'investissement général de la Sicafi sur proposition de son Comité d'Investissement. Il approuve les moyens à mettre en œuvre en vue d'atteindre ces objectifs, veille à la mise en œuvre des modes de gestion et de contrôle de la Sicafi et rend compte aux actionnaires.

Outre les missions générales décrites ci-avant, le Conseil :

- surveille la qualité de l'information donnée aux investisseurs et au public ;
- veille à l'indépendance de tous les administrateurs, responsables individuellement et solidairement de l'intérêt social et du développement de la Sicafi ;
- traite sur le même pied d'égalité tous les actionnaires, tant du point de vue des droits de vote, qu'au niveau patrimonial et de l'accès à l'information ;
- approuve le budget annuel et le business plan pluri-annuel ;
- arrête les comptes annuels et semestriels ;
- utilise le capital autorisé et établit les rapports de fusion ;
- convoque les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

Le Conseil est formé de deux administrateurs actifs, membres du Comité d'Investissement et représentant les Promoteurs, et de trois administrateurs non exécutifs, dont deux d'entre-eux représentent des actionnaires institutionnels les plus importants de la Sicafi.

Le mandat des administrateurs est d'une durée de 6 ans. En 1999/2000, le nombre d'administrateurs était de 5.

Chaque membre du Conseil reçoit, avant la réunion, la convocation reprenant l'ordre du jour, ainsi que les documents lui permettant d'étudier les propositions du Comité d'Investissement et/ou du Président sur lesquelles il sera appelé à se prononcer. En cas de vote, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou de plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas d'égalité des voix, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante.

Les administrateurs sont rémunérés pour les dépenses et frais normaux et justifiés qu'ils peuvent avoir dans l'exercice de leur fonction. En 1999/2000, aucune rémunération n'a été payée.

En revanche, et conformément au prospectus d'offre publique de vente, une rémunération a été payée aux Promoteurs de la Sicafi pour couvrir une partie de leurs frais encourus dans le cadre de l'administration et du suivi des réunions du Conseil et du Comité d'Investissement, de la mise en œuvre de la communication financière et de l'élaboration des business plans testés et mis à jour à chaque intégration de nouvel immeuble.

Fixée conventionnellement à BEF 1 million HTVA indexé (BEF 500.000 HTVA pour chaque Promoteur), cette rémunération a été volontairement limitée à 50% de ce montant au cours du 1er exercice social de la Sicafi.

LE COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Le **Comité d'Investissement** est l'organe de détection, d'analyse et de sélection finale des dossiers d'investissement (et de désinvestissement). A l'appui d'une documentation de base faisant l'objet d'une liste standard, le Comité réalise dans un premier temps une étude de faisabilité consistant à étudier l'impact – positif, neutre ou négatif – de l'intégration d'un immeuble ou d'une société immobilière dans le portefeuille de la Sicafi au prix indicatif demandé.

Le Comité vérifie également si le dossier étudié répond largement ou non aux critères d'investissement de la Sicafi.

Si le dossier franchit ces deux premières étapes, une visite approfondie sur place est effectuée. Si la visite confirme des éléments d'appréciation favorables recueillis antérieurement, le dossier est présenté au Conseil d'Administration sous la forme d'une fiche signalétique reprenant les éléments clés du dossier, tant au niveau quantitatif que qualitatif.

Si le Conseil décide de poursuivre l'étude du dossier en vue de l'intégration de l'immeuble ou de la société immobilière dans le portefeuille de la Sicafi, le Comité d'Investissement reprend en main le dossier et procède successivement aux tâches suivantes, lesquelles ne peuvent se dérouler qu'à condition que la précédente n'ait pas donné lieu à des changements fondamentaux dans l'appréciation généralement favorable au départ de la négociation :

- signature d'un engagement de confidentialité et d'exclusivité ;
- signature de la convention d'adhésion à la Sicafi ;
- commande de l'expertise immobilière ;
- commande de l'audit technique ;
- commande des « due diligence » juridique, fiscal et comptable ;
- coordination des rapports spéciaux, de fusion et des due diligence ;
- signature de la convention de garanties et déclarations ;
- signature d'une convention de substitution de sûretés (éventuellement).

Ensuite le Comité d'Investissement repasse une dernière fois le dossier pour l'approbation définitive par le Conseil (certaines négociations nécessitent que le dossier repasse plusieurs fois en Conseil).

Le Comité d'Investissement se réunit chaque fois entre deux Conseils d'Administration pour préparer les dossiers, pour exécuter les décisions et, enfin, pour le suivi général. Il se compose des deux administrateurs actifs de la Sicafi, représentant les Promoteurs, et du représentant de la Société de Gestion.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

En février 1999, une convention de gestion a été conclue avec **Home Invest Management**, en constitution, pour ce qui concerne la délégation de la gestion administrative, comptable, commerciale et technique du portefeuille. Les Promoteurs, Fortis Banque et la Banque Bruxelles Lambert, ont confié ainsi la gestion des actifs de la Sicafi au gestionnaire Home Invest Management, l'objectif poursuivi étant l'optimisation du return (rendement et plus-value) sur investissement, mission acceptée par le gestionnaire.

La durée de cette convention de gestion est de 10 ans. La Sicafi est toutefois habilitée, à partir de la cinquième année de cet accord, à y mettre fin à la date anniversaire de celui-ci dans la mesure et pour autant qu'au cours des trois dernières années les gestionnaires ne soient pas parvenus à atteindre la rentabilité prévue dans les budgets annuels, sauf si cela résulte d'un cas de force majeure, sans que le gestionnaire ait droit à une quelconque indemnisation et moyennant notification par écrit au gestionnaire avec une période de préavis de 6 mois minimum.

Le gestionnaire Home Invest Management, constitué le 25 mai 1999, est une filiale à 100% d'ING Real Estate International.

La gestion immobilière résidentielle en Belgique apparaît comme étant très fragmentée. Elle repose sur une multitude de gestionnaires souvent spécialisés géographiquement. Les Promoteurs de la Sicafi ont estimé que cette dernière devrait pouvoir profiter de critères de gestion uniformes pour l'ensemble du portefeuille réparti sur tout le pays.

Après avoir consulté différents candidats à la gestion, le choix s'est finalement porté sur le Groupe ING dont l'expérience en matière de gestion d'immobilier résidentiel peut s'appuyer sur des activités semblables exercées aux Pays-Bas (20.000 logements en gestion), aux Etats-Unis d'Amérique et au Royaume-Uni. Home Invest Management peut donc faire appel à la très large expérience de ses sociétés sœurs aux Pays-Bas ou aux Etats-Unis en ce qui concerne la gestion des fonds communs de placement immobiliers en général et des fonds résidentiels en particulier.

La « Gestion de l'actif immobilisé » ou « **Asset Management** » signifie notamment l'exécution des activités nécessaires à la préparation de la politique d'investissement, à l'accomplissement de celle-ci, à son contrôle et au reporting.

De plus, cette notion comprend l'exécution des activités (ou la sous-traitance) nécessaires à la gestion journalière administrative, commerciale et technique des biens immobiliers dans le respect des statuts de la Sicafi et de la réglementation applicable à celle-ci.

Ces activités regroupent les tâches suivantes :

A. GESTION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

- La mise en œuvre et le suivi des décisions du Conseil d'Administration ;
- La mise au point de plans stratégiques, comprenant les propositions d'achat, de vente, de rénovation et de développement d'immeubles, et devant conduire à l'optimisation du rendement à court et long termes.

B. GESTION ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE

- Les prestations administratives et la tenue de la comptabilité de la Sicafi conformément aux prescriptions légales et aux statuts de la Sicafi, et notamment en ce qui concerne les formalités à accomplir en matière de TVA ;
- L'établissement et le reporting au Conseil d'Administration des résultats trimestriels de la Sicafi, la comparaison de ces résultats avec les budgets établis, et ce, dans les 20 jours calendrier suivant l'échéance trimestrielle ;
- L'établissement de fiches de reporting par immeuble ;
- La vérification de l'encaissement des loyers ;
- La communication périodique aux locataires des indexations de loyers ;
- Le suivi et la mise à niveau des garanties locatives données par les occupants ;
- L'établissement et le suivi de la liste des débiteurs douteux éventuels ;
- La couverture des risques immobiliers liés au portefeuille de la Sicafi à des conditions conformes aux conditions du marché de l'assurance.

Ces prestations administratives et comptables sont effectuées à l'aide de matériels et de logiciels informatiques développés particulièrement pour ce type d'activités.

Le logiciel MRI, un software informatique moderne d'origine américaine et spécialisé dans la gestion de fonds communs immobiliers, est utilisé en combinaison avec le software comptable EXACT (E-account). Ces logiciels permettent notamment de réaliser des reportings transparents et efficaces de l'évolution et du rendement du portefeuille.

A l'aide d'un système informatique de pointe, la situation locative est ainsi suivie en continu, afin qu'à tout moment, l'évolution du portefeuille soit connue.

C. GESTION COMMERCIALE

- Le suivi rapproché de la situation locative ;
- Le souci permanent d'une gestion commerciale active recherchant un équilibre constant entre un taux de vacance locative minimum et des loyers élevés ;
- Le rapport et le suivi régulier des agents immobiliers mandatés pour la relocation des surfaces vacantes ;
- Le traitement des réclamations des locataires avec l'assistance – éventuelle – de conseillers juridiques externes.

D. GESTION TECHNIQUE

- L'évaluation technique continue du portefeuille ;
- L'établissement des budgets annuels d'entretien et de maintenance du portefeuille ;
- La conclusion des contrats d'entretien technique ;
- La commande (devis) et le suivi des travaux d'entretien et de réparation ;
- La proposition et la préparation des dossiers de rénovation et le project management.

E. COORDINATION ET CONTRÔLE DES TIERS

- La direction et le contrôle des syndicats en place ;
- La coordination et le contrôle des agents immobiliers mandatés à la location ou à la vente (en cas de désinvestissement) ;
- Le suivi des relations avec les concierges en collaboration étroite avec/et sous la responsabilité des syndicats.

Une attention particulière est apportée à la gestion commerciale du patrimoine immobilier. Dans ce but, le gestionnaire veille, en collaboration avec un réseau d'agents immobiliers sévèrement choisis, à maintenir un niveau optimal d'occupation et de niveau des loyers.

Cela permet également d'être pro-actif à l'approche des termes de contrats de location. Le marché est analysé de manière continue de façon à adapter les loyers demandés aux conditions du marché.

Les syndicats sont chargés de l'entretien des parties communes et de la répartition des charges communes des différents bâtiments et cela, s'il y a lieu, en collaboration avec les concierges. Le gestionnaire procède régulièrement à des audits techniques de tous les bâtiments et propose au Conseil d'Administration de la Sicafi des programmes d'entretien et éventuellement de rénovation dans le but d'assurer une rentabilité optimale du portefeuille à long terme.

La rémunération de l'activité de gestion de Home Invest Management, à charge de la Sicafi, est calculée en pourcentage (0,6%) de la valeur vénale du patrimoine immobilier HTVA et hors droits d'enregistrement.

1.4. Règlement des conflits d'intérêts

Les administrateurs, les personnes chargées de la gestion journalière et les mandataires de la Sicafi ne peuvent pas agir comme contrepartie dans des opérations avec la Sicafi ou avec une société qu'elle contrôle, et ne peuvent tirer aucun avantage d'opérations avec les sociétés précitées, sauf lorsque l'opération est faite dans l'intérêt de la Sicafi, dans le cadre de la politique d'investissement prévue et conformément aux conditions normales du marché.

Le cas échéant, la Sicafi doit en informer au préalable la Commission bancaire et financière.

Les opérations mentionnées au premier alinéa sont expliquées dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

La communication préalable ne vaut pas pour les opérations comme indiqué à l'article 25 de l'Arrêté Royal.

Les articles 60 et 60bis de la Loi sur les Sociétés restent entièrement d'application.

L'**expert immobilier** indépendant ne peut se porter contrepartie d'une opération conclue avec la Sicafi ou une société dont elle a le contrôle, ni obtenir un quelconque avantage à l'occasion d'une telle opération.

Au cas où il serait impossible pour l'expert d'agir selon cette règle, Home Invest Belgium fait appel au second expert retenu à titre subsidiaire.

1.5. Certification des comptes

Un Commissaire-Reviseur, désigné par l'Assemblée Générale des actionnaires, certifie les comptes annuels et procède à une revue des comptes semestriels.

S'agissant d'une Sicafi, le Commissaire-Reviseur établit également un rapport spécial sur les comptes annuels et semestriels à destination de la Commission bancaire et financière.

1.6. Expertise immobilière

La valeur du patrimoine immobilier est établie **chaque trimestre** par un expert immobilier indépendant.

2. Rapport d'activités

2.1. Faits majeurs

2.1.1. Evénements marquants de l'année 1999/2000

Rétroactes

Le 1^{er} juin 1999, l'agrément et l'inscription en tant que Sicafi ont été accordés en principe à Home Invest Belgium (ex Philadelphia S.A.) par la Commission bancaire et financière, sous la condition suspensive qu'il soit procédé définitivement à la modification des statuts de la société et à l'augmentation du capital par différents apports en nature.

A la même date, cette modification des statuts et ces apports étaient décidés sous la condition suspensive de la réalisation définitive de la prise ferme par un syndicat bancaire composé des deux Promoteurs.

Du 7 au 11 juin 1999, l'offre publique de vente de 655.520 actions au prix fixe de EUR 36,50 par action, frais d'émission compris, a été réalisée avec succès dans le marché, l'opération étant couverte 1,35 fois.

Le 16 juin 1999, le notaire ayant constaté la concrétisation de la prise ferme suite au versement des fonds, l'augmentation du capital et la modification des statuts ont été réalisées, les apports de 14 immeubles effectués, l'agrément et l'inscription en tant que Sicafi confirmés et la fusion de Home Invest Belgium devenue Sicafi sous la forme juridique d'une SA avec la SA Socinvest entérinée.

Si toutes ces opérations ont été réalisées juridiquement le 16 juin 1999, elles se sont matérialisées comptablement dès le 1^{er} juin 1999.

Le 18 juin 1999, 1.103.362 actions, soit la totalité du capital de la Sicafi, ont été inscrites au Premier Marché de la Bourse de Bruxelles.

Le 15 septembre 1999 ont eu lieu les dernières Assemblées Générales Ordinaires – sous leurs anciens statuts – des sociétés Home Invest Belgium (ex Philadelphia S.A.) et Socinvest S.A.

Evolution trimestrielle de la valeur d'investissement

En Mios	Au 01/06/99	Au 31/08/99	Au 30/11/99	Au 28/02/00	Au 31/05/00
BEF	1741,9	1744,0	1755,1	1769,5	1785,5
EUR	43,18	43,23	43,51	43,86	44,26

Cette valeur est calculée "acte en mains" par l'expert immobilier.

Evolution trimestrielle de la valeur nette d'inventaire par action (avant répartition)

en	Au 01/06/99	Au 31/08/99	Au 30/11/99	Au 28/02/00	Au 31/05/00
BEF	1390,11	1417,14	1447,80	1482,49	1521,62
EUR	34,46	35,13	35,89	36,75	37,72

Cette valeur tient compte des résultats nets accumulés au cours de la période considérée. En fin de période, la valeur nette d'inventaire par action s'établit à EUR 35,76 hors répartition bénéficiaire de EUR 1,96 qui sera proposée à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Dérogation comptable

Le 17 décembre 1999, Home Invest Belgium a été autorisée par le Ministère des Affaires Economiques, sur base d'un avis favorable de la Commission des Normes Comptables, à déroger au schéma de présentation des comptes annuels en application de l'article 15 de la loi du 17 juillet 1975 selon lequel les plus-values de réévaluation découlant de la mise à jour de l'expertise devaient normalement être transférées directement au passif du bilan, alors que les moins-values seraient prises en charge par le compte de résultats. Suite à l'obtention de cette dérogation, la nouvelle présentation comptable permet de faire passer via le compte de résultats, le solde net de ces plus et moins-values dans un compte de réserve indisponible au passif du bilan.

Régularisation fiscale

Le 7 avril 2000, l'Administration des Contributions Directes a avisé la Sicafi qu'elle allait procéder à un remboursement d'une partie - BEF 5.813.529 - de l'exit tax acquittée en juillet 1999.

Accord-cadre

Le texte d'un accord-cadre a été mis au point permettant à la Sicafi de s'engager dans des projets de construction d'immeubles neufs sous conditions suspensives d'un **taux d'occupation minimum** à atteindre, d'un **rendement minimum** calculé sur base de la valeur locative estimée (VLE) et d'un **délai maximum** pour la commercialisation des logements.

Acquisition d'un immeuble en projet

Le 31 mai 2000, soit le dernier jour de l'exercice, un compromis de vente a été signé pour l'acquisition d'un des cinq immeubles à appartements faisant partie d'un projet immobilier au Cours Saint-Michel à 1040 Etterbeek. L'immeuble comporte 32 appartements à 2 chambres. 16 emplacements de parking ont été retenus avec une option pour 16 autres supplémentaires si nécessaire. La réception provisoire des travaux de cet immeuble est prévue pour le printemps 2001.

Pour l'acquisition de cet immeuble, Home Invest Belgium a conclu un contrat de "swaption" de taux pour un montant sous-jacent de BEF 200 millions. Le financement extérieur de cette transaction est donc protégé contre une poursuite éventuelle de la hausse des taux.

L'investissement est par ailleurs conclu sous condition suspensive que 80% au moins des appartements soient loués à un loyer au moins égal à la valeur locative estimée (adaptation possible du prix à la hausse si le loyer est supérieur à la VLE), et ce, pour le 31 décembre 2001 au plus tard.

Comité d'Investissement

Le Comité s'est réuni à **10** reprises au cours de l'exercice pour préparer les visites d'immeubles, analyser les conséquences de l'intégration de tel ou tel immeuble au niveau du business plan et préparer les dossiers issus d'une première sélection en vue de les présenter au Conseil d'Administration.

En fin d'exercice, le Comité a également procédé à une mise à jour fondamentale du business plan, basée non seulement sur l'intégration des immeubles pour lesquels le processus d'engagement était suffisamment avancé, mais aussi sur la remise en question systématique des hypothèses de travail retenues un an plus tôt, compte tenu de l'expérience acquise tout au long de la première année de fonctionnement de la Sicafi.

Conseil d'Administration

Le Conseil s'est réuni à **16** reprises au cours de l'exercice. En sa séance du 21 juin 1999, il a élu à sa présidence, pour une durée de trois années M. Michel Pleeck, administrateur représentant la Banque Bruxelles Lambert, un des deux Promoteurs de la Sicafi.

Au cours de ces réunions, quelque **40** dossiers différents ont fait l'objet de présentation, d'examen et de décision. Une trentaine de dossiers n'ont pu se concrétiser, soit pour une raison de qualité intrinsèque de l'immeuble et/ou de sa localisation, soit pour une raison de prix et/ou de rendement insuffisant, soit pour cause d'absence d'accord sur la forme de la transaction à retenir (apport/vente/fusion).

Trois dossiers ont été retenus (voir aussi événements survenus durant le 1er trimestre 2000/2001). Six dossiers étaient en cours d'examen à la fin de l'exercice dont certains devraient pouvoir se concrétiser dans le courant de l'année 2000/2001.

2.1.2. Evénements survenus durant le 1er trimestre 2000/2001

Après la clôture de l'exercice, deux transactions importantes au plan de la diversification géographique du portefeuille ont été réalisées.

Acquisition

Le 1er août 2000, Home Invest Belgium a acquis un immeuble sis 57, 59 et 61 Rue Lebeau, dans le quartier réputé du Sablon à 1000 Bruxelles. Le bâtiment, qui a été complètement rénové en 1998/1999, comporte 10 appartements et deux commerces au rez-de-chaussée. Le prix payé correspondant à la valeur d'investissement « acte en mains » est de BEF 108 millions ; il a été largement financé par une augmentation de l'endettement.

Acquisition

Le 1er septembre 2000, Home Invest Belgium a acquis un immeuble sis 78-84 Rue de Belgrade à 1190 Forest. L'acquisition porte en fait sur les droits résiduels de propriété grevés d'emphytéose sur cet immeuble d'une durée de 26 ans. L'immeuble est neuf : il a été construit en 1998/1999 dans le cadre d'un contrat de quartier passé avec la Région de Bruxelles Capitale et la Commune de Forest, et est occupé depuis septembre 1999. Il comporte 12 appartements à 2 chambres, 4 appartements à 4 chambres et 4 studios. Le prix payé est légèrement inférieur à la valeur d'investissement « acte en mains » et s'élève à BEF 43 millions ; il a été largement financé par une augmentation de l'endettement.

Le bien est situé dans un quartier défavorisé, mais appelé à connaître une profonde restructuration dans le prolongement des travaux de réhabilitation entourant la Gare du Midi.

2.2. Synthèse des comptes et comparaison avec le budget

Pour son premier exercice social, la société a présenté ses comptes en BEF et en EUR. Dès l'exercice 2000-2001, les comptes seront présentés exclusivement en EUR.

BILAN

	01.06.1999		31.05.2000			
	BEF	EUR	Budget		Réalisé	
	BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR
ACTIF						
Actifs Immobilisés	1.741.944.021	43.181.664	1.769.718.190	43.721.432	1.785.517.250	44.261.816
Terrains et bâtiments	1.741.934.021	43.181.416	1.763.708.196	43.721.184	1.785.500.000	44.261.389
Autres actifs immobilisés	10.000	248	10.000	294	17.250	427
Actifs Circulants	29.234.392	724.702	90.513.089	2.243.761	114.977.831	2.850.226
Créances à un an au plus	299.346	7.421	299.346	7.421	12.088.402	299.663
Placements de trésorerie et valeurs disponibles	28.935.046	717.281	90.213.743	2.236.340	101.889.429	2.525.773
Divers	-	-	-	-	1.000.000	24.789
Total de l'actif	1.771.178.413	43.906.366	1.854.231.285	45.965.193	1.900.495.081	47.112.042
PASSIF						
Capitaux propres	1.533.765.283	38.021.048	1.555.539.458	38.560.816	1.591.560.167	39.453.745
Capital	1.310.778.225	32.493.343	1.310.778.225	32.493.343	1.310.778.225	32.493.344
Plus-values de réévaluation	222.112.058	5.506.014	243.886.233	6.045.782	222.378.709	5.512.624
Réserve légale	875.000	21.691	875.000	21.691	875.000	21.691
Réserve indisponible	-	-	-	-	43.565.979	1.079.972
Réserve disponible	-	-	-	-	5.813.529	144.113
Résultat reporté	-	-	-	-	8.148.725	202.001
Provisions	40.900.686	1.013.902	-	-	-	-
Provisions pour impôts différés	40.900.686	1.013.902	-	-	-	-
Dettes	196.512.444	4.871.416	298.691.827	7.404.376	308.934.914	7.658.297
Dettes à long terme	165.444.004	4.101.250	196.944.448	4.882.125	202.890.454	5.029.523
Dettes à court terme	31.068.440	770.166	101.747.379	2.522.251	104.034.460	2.578.947
Dettes diverses	-	-	-	-	2.010.000	49.827
Total du passif	1.771.178.413	43.906.366	1.854.231.285	45.965.193	1.900.495.081	47.112.042
Ratio d'endettement global		13,4%		16,1%		16,3%

RESULTATS

Suite à la dérogation comptable susmentionnée, le compte de résultats est structuré en quatre parties :

1. Le résultat opérationnel

Il reprend tous les éléments récurrents de la gestion du portefeuille locatif de Home Invest Belgium tels que les loyers, charges financières, etc... Il constitue en fait le résultat net courant de la Sicafi.

	Prévu		Réalisé	
	BEF	EUR	BEF	EUR
Produits d'exploitation	138.210.000	3.426.252	146.536.697	3.632.550
Charges d'exploitation	- 45.440.000	- 1.126.475	- 43.660.957	- 1.082.327
Résultat d'exploitation	92.770.000	2.299.777	102.875.740	2.550.223
Produits financiers	1.000.000	24.826	14.22.469	35.262
Charges financières	- 8.420.000	- 208.903	- 8.546.529	- 211.863
Résultat opérationnel avant impôts	85.350.000	2.115.700	95.751.680	2.373.622

2. Le résultat sur portefeuille

Il représente toutes les transactions et opérations comptables relatives à la valeur du portefeuille.

Cette rubrique sépare :

- les bénéfices (ou pertes) sur éléments du portefeuille **réalisés** lors de l'exercice et faisant intégralement partie du bénéfice à affecter (il n'y en a pas eu au cours de l'exercice) et,
- les **variations de la valeur de marché** des éléments du portefeuille suite à l'expertise du patrimoine par l'expert indépendant. Ce résultat fait partie du résultat de l'exercice, mais est transféré à la réserve indisponible avant l'affectation du résultat.

Il est à noter que sous cette rubrique, le compte de résultats reprend tant les moins-values latentes que les plus-values latentes sur le patrimoine déterminées par rapport à la valeur de ce dernier au 1er juin 99.

Variations de la valeur des investissements (entre le 1er juin 1999 et le 31 mai 2000)

	Prévu		Réalisé	
	BEF	EUR	BEF	EUR
Plus-values latentes	-	-	+ 48.715.979	+ 1.207.037
Moins-values latentes	-	-	- 5.150.000	- 127.665
Résultat sur le portefeuille	+ 21.774.175	+ 539.768	+ 43.565.979	+ 1.079.972

3. Les résultats exceptionnels

Il n'y en a pas eu en 1999/2000

4. L'affectation des résultats

Produit net et dividendes

	Prévu		Réalisé	
	BEF	EUR	BEF	EUR
Résultat opérationnel avant impôts	85.350.000	2.115.700	95.751.680	2.373.622
Exit-tax (régularisation)	-	-	+5.813.529	+ 144.114
Produit net (1)	85.350.000	2.115.700	101.565.209	2.517.736
Dotation aux réserves et au report à nouveau	-	-	- 13.962.254	- 346.115
Arrondissement des pertes apurées par la réduction de capital (3) op 01/06/99 (3)	-	-	364.311	9.031
Dividendes (2)	85.350.000	2.115.700	87.238.645	2.162.590
Pay-out ratio :				
(2) / (1)	100%	100%	86%	86%
(3) voir au point 2.4. Répartition bénéficiaire				

2.3. Commentaires sur les comptes annuels

BILAN

Remarque préliminaire

Les chiffres relatifs à l'exercice précédent (au 31/05/1999) et paraissant au chapitre II du présent rapport annuel ne peuvent servir de référence pour des comparaisons étant donné les changements de statuts de la société Home Invest Belgium, ex Philadelphia, opérés en avril, mai et au 1er juin 1999.

Actif

Les **terrains et constructions** sont repris à la valeur d'expertise calculée par l'expert immobilier Winssinger & Associés en date du 31 mai 2000. Ces actifs sont donc évalués selon l'approche mark-to-market. Conformément à l'Art. 56 de l'Arrêté Royal, le résultat de l'expertise lie la Sicafi pour l'établissement de ses comptes annuels.

Durant l'exercice, le portefeuille existant s'est ainsi apprécié de BEF 43,6 millions (BEF 48,7 millions de plus-values latentes - BEF 5,1 millions de moins-values latentes) puisque le périmètre du portefeuille n'a pas varié pendant l'exercice.

Les **créances à un an au plus** reprennent les retards de paiement des locataires pour BEF 1,7 million, soit 1,2% du montant des loyers annuels encaissés, BEF 4,5 millions de fonds de roulement à destination des syndicats et BEF 5,8 millions de régularisation fiscale.

Les **placements de trésorerie** ont fait l'objet de comptes à terme à concurrence de BEF 90 millions.

Le contrat de « swaption » de taux signé le 31 mai 2000 en relation avec l'acquisition d'un des cinq immeubles à appartements en projet au Cours Saint-Michel à Etterbeek a fait l'objet du décaissement de la prime dans les premiers jours de juin. C'est la raison pour laquelle il n'apparaît pas dans la rubrique compte de régularisation au 31.05.2000. Ce contrat est assimilé à un produit financier, lequel peut être revendu dans l'hypothèse où l'acquisition n'aurait pas lieu, c'est-à-dire en cas de non-levée d'une ou de plusieurs conditions suspensives.

Passif

Le montant du **capital** reste inchangé, représenté par 1.103.362 actions.

Le poste **réserve indisponible** est alimenté par les plus-values latentes nettes (= variations nettes de la valeur de marché des immeubles) enregistrées sur le portefeuille (voir ci-avant).

La **dette bancaire à long terme** est constituée d'un crédit bullet de BEF 200 millions à 5 ans au taux fixe de 3,95%.

Les **autres dettes à court terme** représentent principalement le montant du dividende proposé à répartir.

RÉSULTAT

Résultats opérationnels

Les **produits d'exploitation** de BEF 146,5 millions comportent des loyers (en ce compris l'exercice des garanties locatives restantes) à concurrence de BEF 141,7 millions, soit 96,7% du total.

Les **autres produits d'exploitation** représentent principalement des indemnités pour rupture anticipée pour BEF 1,7 million et une refacturation du précompte immobilier pour les surfaces commerciales de BEF 1,6 million.

Dans les **charges d'exploitation**, au niveau **des biens et services divers**, le poste **entretien des immeubles** représente un montant de BEF 5,2 millions, soit 3,7% des loyers et le poste **rénovation** BEF 1 million.

Les primes **d'assurances** ont totalisé BEF 0,65 million, soit 0,5% des loyers et les **honoraires des tiers** un montant de BEF 23,6 millions, dont les principales composantes sont :

- les honoraires de la société de gestion : BEF 10,3 millions, soit 0,6 % des actifs immobiliers
- les honoraires des agents immobiliers : BEF 2,4 millions
- les honoraires de l'expert immobilier : BEF 1,7 million
- les frais de service financier : BEF 3,2 millions

Les **charges propriétaires** correspondant aux frais relatifs aux surfaces inoccupées s'élèvent à trois quarts de million de francs.

Les **autres charges d'exploitation** de BEF 11,3 millions sont essentiellement constituées des précomptes immobiliers à concurrence de BEF 8,9 millions.

Résultat sur le portefeuille

Le résultat sur portefeuille représente comme expliqué ci-avant la variation nette de la valeur de marché du portefeuille immobilier, transférée à un compte de réserve indisponible.

Le poste d'impôts représente le montant de l'exit-tax, soit BEF 41,1 millions, avant régularisation de BEF 5,8 millions.

2.4. Répartition bénéficiaire

Le Conseil d'Administration vous propose d'approuver les comptes annuels au 31 mai 2000 et d'affecter le bénéfice de l'exercice comme suit :

Bénéfice de l'exercice	BEF	104.049.273
Transfert à la réserve indisponible de la variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille	BEF	-43.565.979
Bénéfice à affecter	BEF	60.483.294

Compte tenu, d'une part, de la perte reportée au bilan de BEF 30,9 millions (avant l'agrément en tant que Sicafi et la modification des statuts), et, d'autre part, de la décision prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 1er juin 1999 de prélever sur le capital le montant nécessaire pour couvrir les pertes reportées et le montant estimé de l'exit-tax, soit une somme globale de BEF 71.632 706, le bénéfice disponible pour la répartition s'établit à BEF 101.200.898 que le Conseil vous propose d'affecter comme suit :

Rémunération du capital	BEF	87.238.645
Report à nouveau	BEF	8.148.724
Affectation à la réserve disponible	BEF	5.813.529

La distribution de dividende proposée est conforme à ce qui est prescrit à l'article 62 de l'Arrêté Royal dans la mesure où elle est supérieure au minimum requis de 80 % du produit net, diminué de l'impact de la baisse de l'endettement au cours de l'exercice.

Par action, il est donc proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 septembre 2000 de distribuer un dividende de EUR 1,96 brut pour net en raison du fait que la Sicafi possède plus de 60% de son portefeuille investi en immobilier d'habitation situé en Belgique.

Ce dividende est payable à partir du 29 septembre 2000 aux guichets de la Banque Bruxelles Lambert et de Fortis Banque contre remise du coupon n° 1 pour les porteurs d'actions au porteur et par virement automatique en compte sous bonne valeur pour les actionnaires nominatifs.

2.5. Participations

La société déclare ne posséder aucune participation et, comme l'impose l'Arrêté Royal, ne prévoit pas de prendre de participations sans en avoir le contrôle.

2.6. Décharge aux Administrateurs et au Commissaire-Reviseur

Le Conseil vous propose de donner décharge de leur mandat aux administrateurs et au Commissaire-Reviseur pour l'exercice clôturé le 31 mai 2000.

3. Stratégie et perspectives

3.1. Mission

Pour Home Invest Belgium, ses actionnaires et ses locataires sont ses principaux « clients ». La Sicafi attache donc beaucoup d'importance à la « shareholders' value » et à la qualité du service.

En ce qui concerne les actionnaires, la mission de Home Invest Belgium consiste à leur offrir le return le plus élevé possible, lequel se compose :

- du rendement immédiat
- de la création de valeur à terme

compte tenu de certaines contraintes qui lui sont imposées par l'Arrêté Royal :

- 60% minimum investis en immeubles d'habitation en Belgique
- 20% maximum par ensemble immobilier, sauf dérogation
- 33% maximum de taux d'endettement
- 80% minimum de distribution du profit net

3.2. Stratégie

Pour y parvenir, Home Invest Belgium s'est fixée des critères d'investissement assez stricts à respecter :

- des immeubles neufs ou complètement rénovés ;
- construits avec des matériaux de qualité ;
- du pays en matière résidentielle ;
- un investissement unitaire d'un montant au moins égal à BEF 50 millions ;
- des complexes multifonctionnels (bureaux, commerces, parkings, logements) pour autant que la composante habitation ait trouvé sa raison d'être ;
- des immeubles qui, compte tenu de tous ces critères, sont susceptibles :
 - soit d'avoir un effet relatif immédiat sur le rendement du portefeuille,
 - soit de générer à terme des plus-values réelles.

Les dossiers satisfaisant à l'ensemble des critères à l'exception d'un seul pourront néanmoins faire l'objet d'un examen par le Comité d'Investissement.

A l'heure actuelle, la Sicafi recherche plus particulièrement des dossiers dans la région d'Anvers, de Gand, de Courtrai, du Limbourg, du Brabant Wallon et des régions d'Eupen et d'Arlon.

Home Invest Belgium privilégie, quand c'est possible, la fusion avec des sociétés immobilières existantes ou à créer, quand il s'agit de projets, et les apports d'immeubles également rémunérés contre des actions.

3.3. Perspectives

3.3.1. Hypothèses de travail

a. Patrimoine

La valeur des biens est la valeur immobilière 'acte en mains'. Cette valeur a été estimée par un expert indépendant le 31 mai 2000 à BEF 1.785.500.000 ou EUR 44.261.388. Elle s'élevait à BEF 1.741.934.021 ou EUR 43.181.416 au 1er juin 1999. La valeur du patrimoine s'est donc accrue de 2,5% en une année à périmètre constant.

Les prévisions prennent en compte une inflation sur la valeur d'expertise des actifs déjà acquis au 31 mai 2000. Le taux retenu s'élève respectivement à 1.50%, 1.75% et 2.00% pour les exercices 2000-2001, 2001-2002 et 2002-2003.

En dehors des travaux d'entretien normaux prévus à hauteur de BEF 5 millions en 2000/2001, aucune rénovation lourde n'est prévue au cours des trois années à venir, à l'exception, pour cette même année de la remise en état des toitures des maisons unifamiliales situées avenue Rijckmans à Uccle.

Les prévisions sont basées sur un portefeuille immobilier en expansion prenant en compte l'acquisition de trois nouveaux actifs :

- Rue Lebeau, 57-59-61 à Bruxelles pour BEF 108 millions au 1er août 2000 ;
- Rue de Belgrade, 78-84 à Bruxelles pour BEF 42.984.000 au 1er septembre 2000 ;
- Cours St Michel à Bruxelles, dont le développement est en cours et dont la réception provisoire est prévue seulement pour le printemps 2001 avec une fin de commercialisation en novembre 2001, pour une somme de BEF 219 millions.

b. Revenus

L'évolution des **revenus locatifs** tient compte :

- des nouveaux investissements réalisés (voir point a.) qui génèrent sur base annuelle des revenus supplémentaires pour :
 - BEF 8.316.000 ou EUR 206.148 par an pour la rue Lebeau ;
 - BEF 3.061.112 ou EUR 75.882 par an pour la rue de Belgrade ;
 - BEF 14.793.600 ou EUR 366.723 par an pour le Cours St Michel à partir de l'exercice 2001-2002.
- de l'indexation des loyers sur base des taux d'inflation identiques à ceux retenus pour l'évolution de la valeur du patrimoine.
- d'un taux de **vacance locative** structurel de 6% en régime de croisière pour les villas, appartements, commerces et bureaux. Cependant, en raison des diverses garanties locatives données par les apporteurs d'immeubles, le taux réel s'avère être inférieur à 6% et se présente plutôt autour d'une moyenne de 4%, 5% et 6% respectivement pour les exercices 2000-2001, 2001-2002 et 2002-2003. Les maisons de repos de la Sicafi sont louées suivant des baux de longue durée (9 ans) et ne présentent donc pas de vacance locative durant les trois années retenues pour les perspectives financières.
- de diverses garanties locatives, généralement égales au loyer de marché estimé par l'expert immobilier de la Sicafi, pour les surfaces de logement, bureau ou commerce libres au moment du transfert de propriété ou dans les six mois qui suivent, et ce, jusqu'à ce que les surfaces soient relouées et au maximum pour une période de trois ans.

c. Charges d'exploitation immobilière

- Les "**impôts et charges non récupérées**" reprennent les assurances et le précompte immobilier à charge de la Sicafi, dont les montants se basent sur des chiffres réels connus pour 1999 et 2000. On rappellera ici que le précompte immobilier ne peut être répercuté sur les locataires de logement.
- Pour les **logements inoccupés**, des charges forfaitaires de BEF 1 million (montant indexé) ont été prises en compte sur la base des frais réels occasionnés en 1999-2000. Elles doivent en effet être payées par le propriétaire tant qu'il n'y a pas de locataire pour ces surfaces.
- La **rémunération de la gestion immobilière** est calculée en pourcent (0,6%) de la valeur vénale du patrimoine (calculée par quart trimestriel).
- Les **frais d'agent immobilier** ont été évalués en fonction des loyers bruts, correspondant à un taux d'occupation de 100%. Par type d'immeubles, les retenues suivantes ont été opérées:
 - résidentiel: un mois de loyer, tous les 3 ans
 - commerces et bureaux: 15% du loyer annuel, tous les 6 ans
 - maisons de repos: néant (baux de 9 ans)
- Les **frais d'entretien** sont à charge de l'occupant pour les commerces, bureaux et maisons de repos. Pour les maisons et appartements, ils ont été évalués en moyenne à BEF 40.500 (hors TVA), tous les 3 ans (montant indexé).
- Les **frais de rénovation** ont été évalués à BEF 5 millions par an pour les trois ans à venir. On rappellera que seuls des immeubles récents ou rénovés composent le portefeuille d'Home Invest Belgium, ce qui justifie le faible niveau des frais de rénovation occasionnés sur l'exercice écoulé. De ce fait, le budget initialement prévu pour les rénovations à effectuer sur les trois exercices à venir a été réduit de BEF 7 à 5 millions.

d. Résultat financier

- Pour les **revenus financiers**, le taux retenu pour le (re)placement temporaire des revenus locatifs (moins les charges) est de 2,75%.
- Pour les **frais financiers**, la dette bancaire se présente sous la forme de deux **crédits bullet** sur cinq ans à taux fixe : BEF 200 millions depuis le 1er juin 1999 à 3,95% et BEF 100 millions depuis le 31 juillet 2000 à 6%. Home Invest Belgium dispose également d'une ligne de crédit de BEF 36 millions à taux variable (le taux de 4% a été retenu dans les prévisions). La Sicafi dispose également d'une option sur un crédit bullet 5 ans à 6% démarrant au 1er novembre 2001 pour le financement de l'acquisition de l'immeuble en cours d'achèvement localisé Cours St Michel à Etterbeek. Le coût de cette option est activé au bilan depuis le 2 juin 2000 et sera amorti sur cinq ans à partir de novembre 2001.

e. Affectation des résultats

Il est prévu dans les années à venir de distribuer l'intégralité du produit net. En effet, l'ensemble des charges d'exploitation a été calculé de manière prudente. Ces charges recouvrent en principe tous les risques et charges pouvant entrer en considération dans la gestion d'un tel instrument immobilier.

Tout surplus éventuellement nécessaire à concrétiser la stratégie de répartition bénéficiaire du Conseil proviendra du report à nouveau constitué en 1999/2000.

3.3.2. Bilans prospectifs

(BEF millions)	Réalisés		Prévision		
	01.06.99	31.05.00	31.05.01	31.05.02	31.05.03
ACTIF					
ACTIFS IMMOBILISÉS					
Frais d'établissement	0	0	0	0	0
Terrains et bâtiments	1,742	1,786	1,963	2,216	2,260
Autres actifs fixes	0	0	0	0	0
ACTIFS CIRCULANTS					
Créances à plus d'un an	0	0	0	0	0
Créances à un an au plus	0	12	12	12	12
Liquidités	29	102	85	65	63
Comptes de régularisation	0	1	3	3	3
TOTAL DE L'ACTIF	1,771	1,900	2,064	2,297	2,337
PASSIF	01.06.99	31.05.00	31.05.01	31.05.02	31.05.03
CAPITAUX PROPRES	1,534	1,592	1,617	1,649	1,688
Capital	1,311	1,311	1,311	1,311	1,311
Réserve légale	1	1	1	1	1
Réserves indisponibles	0	44	70	104	148
Réserves disponibles	0	6	6	6	6
Plus-value de réévaluation	222	222	222	222	222
Bénéfice (perte) reportée	0	8	7	4	0
PROVISIONS					
Provision pour impôts différés	41	0	0	0	0
DETTES					
Dette à Long Terme	165	203	339	539	539
Dette à Court Terme	7	3	3	3	3
Dettes commerciales	24	14	14	14	14
Dividendes à payer	0	87	89	90	92
Comptes de régularisation	0	2	2	2	2
TOTAL DU PASSIF	1,771	1,900	2,064	2,297	2,337

(EUR milliers)	Réalisés		Prévisions		
ACTIF	01.06.99	31.05.00	31.05.01	31.05.02	31.05.03
ACTIFS IMMOBILISÉS					
Frais d'établissement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Terrains et bâtiments	43,181.42	44,261.39	48,668.11	54,940.18	56,015.91
Autres actifs fixes	0.25	0.00	0.43	0.43	0.43
ACTIFS CIRCULANTS					
Créances à plus d'un an	7.39	0.00	0.00	0.00	0.00
Créances à un an au plus	0.03	299.66	299.66	299.66	299.66
Liquidités	717.28	2,525.77	2,104.13	1,615.42	1,552.42
Comptes de régularisation	0.00	24.79	84.28	78.33	66.44
TOTAL DE L'ACTIF	43,906.37	47,111.61	51,156.61	56,934.02	57,934.85
PASSIF	01.06.99	31.05.00	31.05.01	31.05.02	31.05.03
CAPITAUX PROPRES	38,021.05	39,453.75	40,086.68	40,867.04	41,833.73
Capital	32,493.34	32,493.34	32,493.34	32,493.34	32,493.34
Réserve légale	21.69	21.69	21.69	21.69	21.69
Réserves indisponibles	0.00	1,079.97	1,743.89	2,586.23	3,661.96
Réserves disponibles	0.00	144.11	144.11	144.11	144.11
Plus-value de réévaluation	5,506.01	5,512.62	5,512.62	5,512.62	5,512.62
Bénéfice (perte) reportée	0.00	202.00	171.01	109.04	0.00
PROVISIONS					
Provision pour impôts différés	1,013.90	0.00	0.00	0.00	0.00
DETTES					
Dette à Long Terme	4,101.25	5,029.52	8,400.87	13,358.75	13,358.75
Dette à Court Terme	173.53	63.99	63.99	63.99	63.99
Dettes commerciales	596.64	352.36	352.36	352.36	352.36
Dividendes à payer	0.00	2,162.59	2,202.88	2,242.05	2,276.19
Comptes de régularisation	0.00	49.83	49.83	49.83	49.83
TOTAL DU PASSIF	43,906.37	47,112.04	51,156.61	56,934.02	57,934.85

3.3.3. Comptes de résultats prospectifs

(BEF millions)	31.05.2000		31.05.2001		31.05.2002		31.05.2003	
	Prévision	Réalisé	Prévision initiale	Prévision réactualisée	Prévision initiale	Prévision réactualisée	Prévision initiale	Prévision réactualisée
Loyers bruts	138.21	141.24	138.82	149.41	139.95	160.07	141.14	168.40
Autres produits	0.00	2.19	0.00	1.47	0.00	1.58	0.00	1.68
Produits d'exploitation	138.21	143.44	138.82	150.88	139.95	161.65	141.14	170.08
Charges d'exploitation immobilière	- 36.42	- 29.61	- 36.95	- 37.39	- 37.59	- 39.29	- 38.31	- 41.42
<i>Charges propriétaire</i>	- 0.20	- 0.84	- 0.27	- 1.04	- 0.33	- 1.11	- 0.40	- 1.18
<i>Gestion</i>	- 10.22	- 10.33	- 10.35	- 11.26	- 10.50	- 12.21	- 10.69	- 13.09
<i>Commercialisation</i>	- 3.98	- 2.70	- 4.03	- 4.50	- 4.10	- 4.89	- 4.17	- 5.24
<i>Entretien</i>	- 4.49	- 5.26	- 4.54	- 4.96	- 4.61	- 5.23	- 4.69	- 5.88
<i>Rénovation</i>	- 7.09	- 1.04	- 7.18	- 5.00	- 7.31	- 5.00	- 7.44	- 5.00
<i>Précompte immobilier et assurances</i>	- 10.45	- 9.44	- 10.58	- 10.63	- 10.74	- 10.85	- 10.93	- 11.04
Résultat immobilier	101.79	113.83	101.87	113.48	102.36	122.35	102.83	128.65
Charges administratives	- 9.02	- 10.96	- 9.11	- 12.92	- 9.39	- 13.47	- 9.52	- 13.82
<i>Réviseur d'entreprise et expert</i>	- 2.11	- 2.72	- 2.14	- 3.86	- 2.17	- 4.13	- 2.21	- 4.20
<i>Conseillers juridiques</i>	- 0.71	- 0.36	- 0.72	- 0.53	- 0.73	- 0.56	- 0.74	- 0.60
<i>Frais liés à la titrisation</i>	- 6.20	- 7.88	- 6.26	- 8.53	- 6.49	- 8.78	- 6.57	- 9.02
Résultat d'exploitation	92.77	102.88	92.76	100.57	92.97	108.88	93.31	114.84
Revenus financiers	1.00	1.42	1.47	1.14	1.48	0.75	1.48	0.51
Frais financiers	- 8.43	- 8.55	- 8.43	- 14.09	- 8.43	- 21.45	- 8.43	- 27.45
Amortissements financiers	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	- 0.24	0.00	- 0.48
Résultat opérationnel	85.35	95.75	85.88	87.61	86.10	87.94	86.44	87.42
Produit net	85.35	101.20	85.88	87.61	86.10	87.94	86.44	87.42
Dotation à la réserve disponible	0.00	- 5.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Report à nouveau	0.00	- 8.15	0.00	1.25	0.00	2.50	0.00	4.40
Dividendes	85.35	87.24	85.88	88.86	86.10	90.44	86.44	91.82

Par action (en BEF)	31.05.2000	31.05.2001	31.05.2002	31.05.2003
Produit net	77.35	86.78	77.84	79.41
Dividende	77.35	79.07	77.84	80.54

(EUR milliers)	31.05.2000		31.05.2001		31.05.2002		31.05.2003	
	Prévision	Réalisé	Prévision initiale	Prévision réactualisée	Prévision initiale	Prévision réactualisée	Prévision initiale	Prévision réactualisée
Loyers bruts	3,426.25	3,501.37	3,441.25	3,703.70	3,469.28	3,967.98	3,498.69	4,174.51
Autres produits	0.00	54.38	0.00	36.47	0.00	39.15	0.00	41.63
Produits d'exploitation	3,426.25	3,555.74	3,441.25	3,740.18	3,469.28	4,007.12	3,498.692	4,216.14
Charges d'exploitation immobilière	- 902.90	- 733.90	- 915.97	- 926.97	- 931.84	- 974.05	- 949.66	- 1,026.89
<i>Charges propriétaire</i>	- 4.96	- 20.71	- 6.62	- 25.89	- 8.27	- 27.60	- 9.92	- 29.20
<i>Gestion</i>	- 253.36	- 256.05	- 256.52	- 279.03	- 260.37	- 302.67	- 264.93	- 324.54
<i>Commercialisation</i>	- 98.56	- 66.94	- 99.87	- 111.61	- 101.57	- 121.18	- 103.35	- 129.83
<i>Entretien</i>	- 111.18	- 130.42	- 112.57	- 122.99	- 114.26	- 129.74	- 116.26	- 145.75
<i>Rénovation</i>	- 175.79	- 25.71	- 178.11	- 123.95	- 181.15	- 123.95	- 184.32	- 123.95
<i>Précompte immobilier et assurances</i>	- 259.04	- 234.09	- 262.28	- 263.49	- 266.22	- 268.91	- 270.87	- 273.62
Résultat immobilier	2,523.36	2,821.84	2,525.28	2,813.21	2,537.44	3,033.08	2,549.04	3,189.25
Charges administratives	- 223.58	- 271.62	- 225.84	- 320.22	- 232.85	- 333.94	- 235.99	- 342.48
<i>Réviseur d'entreprise et expert</i>	- 52.30	- 67.32	- 52.95	- 95.65	- 53.75	- 102.34	- 54.69	- 104.13
<i>Conseillers juridiques</i>	- 17.58	- 8.99	- 17.81	- 13.03	- 18.12	- 13.98	- 18.43	- 14.87
<i>Frais liés à la titrisation</i>	- 153.70	- 195.30	- 155.08	- 211.54	- 160.99	- 217.62	- 162.87	- 223.48
Résultat d'exploitation	2,299.78	2,550.22	2,299.44	2,493.00	2,304.59	2,699.13	2,313.05	2,846.77
Revenus financiers	24.83	35.26	36.43	28.17	36.59	18.62	36.73	12.74
Frais financiers	- 208.90	- 211.86	- 208.90	- 349.28	- 208.90	- 531.72	- 208.90	- 680.46
Amortissements financiers	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	- 5.95	0.00	- 11.90
Résultat opérationnel	2,115.70	2,373.62	2,128.96	2,171.89	2,134.27	2,180.08	2,142.89	2,167.15
Produit net	2,115.70	2,508.70	2,128.96	2,171.89	2,134.27	2,180.08	2,142.89	2,167.15
Dotation à la réserve disponible	0.00	- 144.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Report à nouveau	0.00	- 202.00	0.00	30.99	0.00	61.97	0.00	109.04
Dividendes	2,115.70	2,162.59	2,128.96	2,202.88	2,134.27	2,242.05	2,142.89	2,276.19

Par action (EUR)	31.05.2000	31.05.2001	31.05.2002	31.05.2003
Produit net	1.92	2.15	1.93	1.97
Dividende	1.92	1.96	1.93	2.00

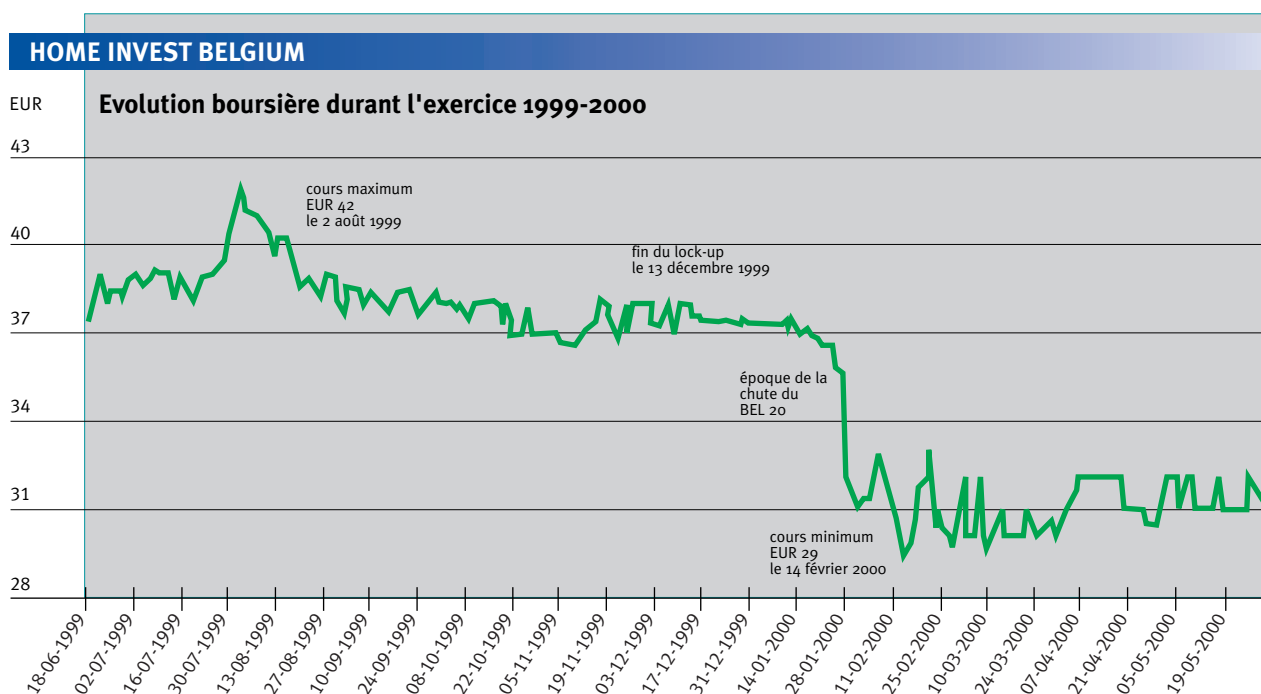
Les bilans et les comptes de résultats projetés tiennent compte des estimations futures attendues par le Conseil. Ces attentes sont basées sur sa propre connaissance du marché immobilier. L'évolution réelle et la réalisation des chiffres projetés dépendront de l'évolution réelle du marché immobilier. Les budgets susmentionnés ne peuvent donc en aucun cas être perçus comme des engagements de la part de la Sicafi.

4. La cotation en Bourse de l'action Home Invest Belgium et l'actionnariat de la Sicafi

4.1. Cours de bourse

Par rapport au prix d'émission de EUR 36,50, frais d'émission compris, le cours de l'action s'est très rapidement raffermi pour atteindre un plafond de EUR 42 durant les premières semaines du mois d'août 1999, soit une hausse de 15 %.

Cette forte hausse des cotations s'est déroulée dans un contexte de pénurie de papier suite à la sur-souscription (demande supérieure à l'offre à concurrence de 35%) de l'émission et à l'inverse de la tendance générale des Sicafi.



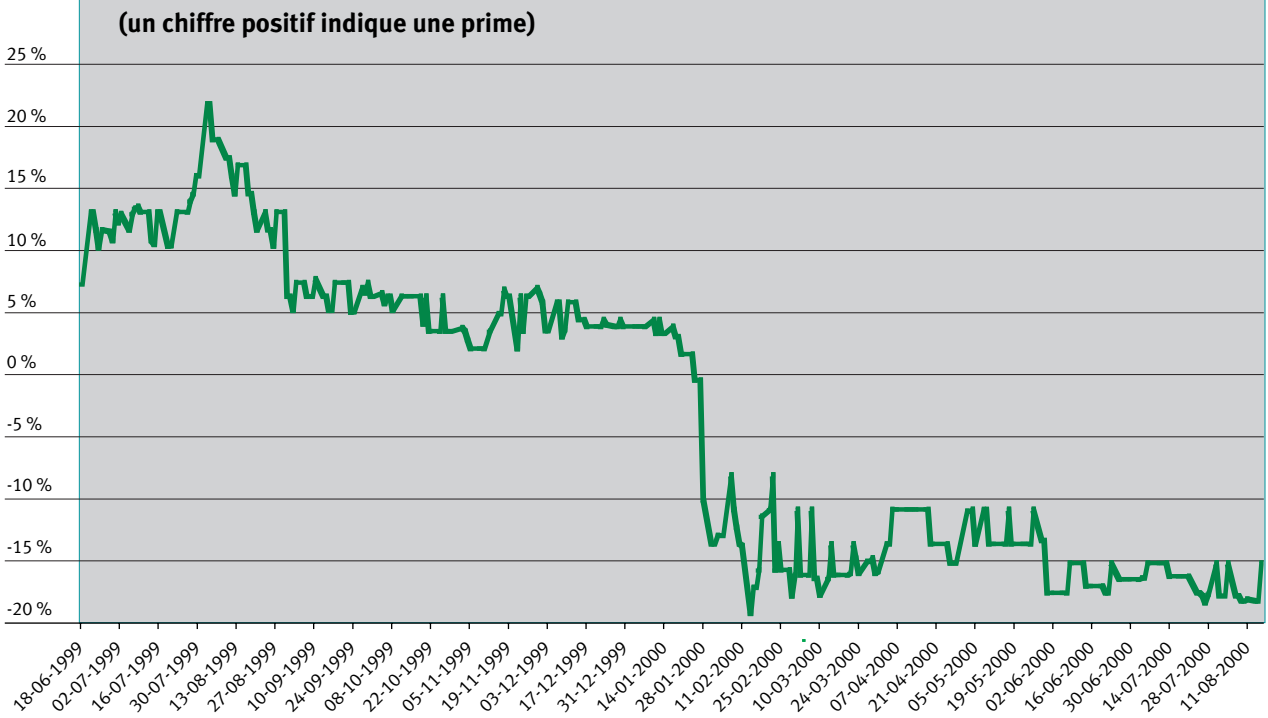
Par la suite, le cours de l'action s'est lentement effrité pour rejoindre le niveau de EUR 38,25 à la fin du semestre (30.11.1999) et de EUR 31,10 le dernier jour de l'exercice (31.05.2000) dans un marché caractérisé par de faibles volumes et une tendance haussière des taux d'intérêt à long terme. Cet environnement jugé défavorable aux Sicafi en général ne correspond donc nullement à l'évolution des éléments fondamentaux de Home Invest Belgium.

La baisse du cours s'explique principalement par la hausse des taux d'intérêt et l'engouement des investisseurs pour les actions de sociétés de haute technologie aux dépens des valeurs immobilières.

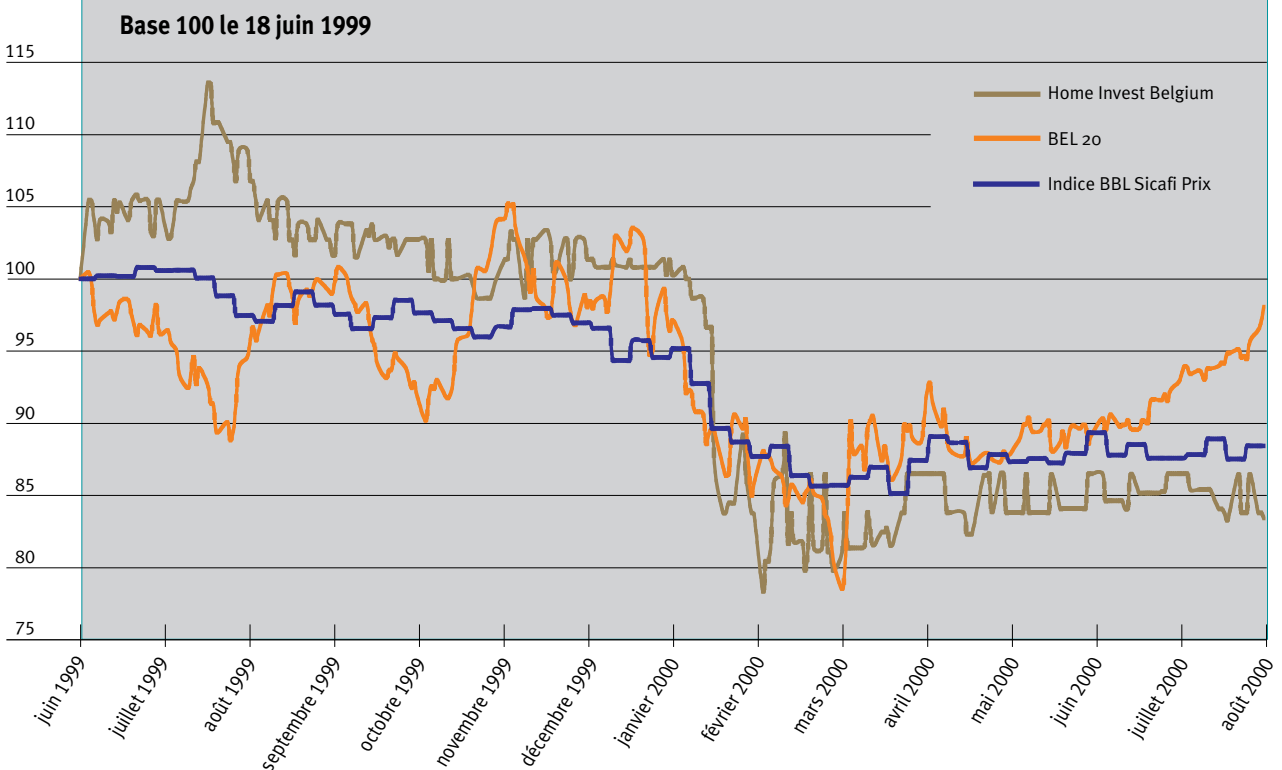
Au 31 mai 2000, la décote du cours par rapport à la valeur nette d'inventaire avant distribution était donc de 17,6%.

Cette décote est apparue à partir des mois de janvier et février 2000, au moment où l'ensemble de la Bourse de Bruxelles connaissait une période difficile. Depuis lors, le cours s'est stabilisé et évolue dans une fourchette assez étroite.

**EVOLUTION DE LA PRIME (OU DE LA DECOTE)
DE HOME INVEST BELGIUM DE JUIN 1999 A AOUT 2000**



**EVOLUTION BOURSIERE COMPAREE:
HOME INVEST BELGIUM - BEL 20 - INDICE BBL SICAFI PRIX**



L'analyse de cette décote de marché devrait tôt ou tard intégrer les éléments fondamentaux suivants:

- La valeur d'un immeuble à appartements, telle qu'évaluée en bloc par l'expert, est très généralement inférieure à ce que l'on pourrait obtenir si l'on décidait de vendre l'immeuble par appartement;
- La hausse des taux depuis 1 an et demi est favorable à un retour de la location, au moins pendant quelque temps, des surfaces d'habitation; la hausse sensible du prix des terrains peut aussi constituer pour certains un frein à la construction ou à l'acquisition immédiate de logements neufs;
- Le regain d'inflation qui apparaît depuis quelques mois constitue un atout pour l'investissement immobilier (titrisé);
- Le rendement dégagé par l'action Home Invest Belgium – 6,3% net – dégage une prime de risque de 1,55% par rapport au rendement net des emprunts d'Etat OLO à 10 ans.

4.2. Dividende

4.2.1. Dividende de l'année comptable et évolution attendue

Home Invest Belgium distribue 86% de son résultat net global, soit un dividende de EUR 1,96 par action au titre de l'exercice 1999/2000, soit EUR 0,04 de mieux que les prévisions initiales.

Une partie non négligeable des bénéfices a par ailleurs été mise en réserve, alors qu'il était prévu lors de l'offre publique de vente (OPV) et l'introduction en bourse de distribuer la totalité du produit net.

Home Invest Belgium prévoit pour l'exercice prochain un dividende en croissance au moins égale au taux d'inflation sur la période mesuré par l'indice-santé.

4.2.2. Prescription des dividendes

Conformément à l'article 2277 du Code Civil, le paiement des dividendes est prescrit après cinq ans, mais seulement s'il s'agit de titres nominatifs.

S'il s'agit de titres au porteur, la loi belge du 24 juillet 1921 modifiée par la loi du 22 juillet 1991 substitue à l'extinction du droit son transfert au profit de l'Etat mais seulement après trente ans. La société qui veut invoquer la prescription dépose préalablement les dividendes à la Caisse des Dépôts et Consignations.

4.2.3. Régime fiscal des dividendes

Principe

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les dividendes distribués aux actionnaires de Home Invest Belgium ne sont soumis à aucun précompte mobilier, en raison du fait que la Sicafi a investi plus de 60% de son patrimoine en immeubles d'habitation situés en Belgique.

Régime fiscal applicable aux personnes physiques

Les personnes physiques résidant en Belgique et assujetties à l'impôt des personnes physiques et agissant à titre privé ne doivent pas déclarer les dividendes reçus.

Régime fiscal applicable aux personnes morales

Les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales ne doivent pas déclarer les dividendes reçus.

Régime fiscal applicable aux sociétés

Les sociétés belges sont imposées sur les dividendes perçus au taux de l'impôt des sociétés.

Les dividendes payés par Home Invest Belgium ne bénéficient donc pas du régime des "Revenus Définitivement Taxés" (RDT).

Régime fiscal applicable aux non-résidents

Il n'y a pas de retenue de précompte mobilier sur les dividendes payés par Home Invest Belgium.

4.3. Régime fiscal des plus-values sur actions d'une Sicafi

Régime fiscal applicable aux personnes physiques

Actuellement les plus-values réalisées par une personne physique (dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé) lors de la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont pas imposables en Belgique. Les moins-values ne sont pas déductibles fiscalement.

Régime fiscal applicable aux personnes morales

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les plus-values réalisées sur les actions Home Invest Belgium par un contribuable soumis à l'impôt des personnes morales ne sont pas imposables en Belgique.

Régime fiscal applicable aux sociétés

Les plus-values réalisées par une société belge sur les actions Home Invest Belgium sont pleinement taxables au taux en vigueur de l'impôt des sociétés. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas déductibles fiscalement.

Régime fiscal applicable aux non-résidents

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les plus-values réalisées par une personne physique non-résidente (dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé) lors de la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont pas imposables en Belgique. Les moins-values ne sont pas déductibles fiscalement.

Les plus-values réalisées par une société lors de la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont pas taxables en Belgique, sauf si les actions sont liées à un établissement stable belge. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas déductibles en Belgique.

4.4. Régime applicable en cas de vol ou de perte de titres

Ce régime est défini par la loi du 24 juillet 1921, modifiée par la loi du 22 juillet 1991, sur la dépossession involontaire des titres au porteur. Ce régime prévoit notamment que :

- l'opposition doit être notifiée à l'Office National des Valeurs mobilières;
- le paiement est suspendu et toute négociation de ces titres est frappée de nullité;
- si les titres sont retrouvés, ils sont restitués à leur propriétaire;
- s'ils ne sont pas retrouvés, le paiement définitif des intérêts et dividendes et éventuellement du capital devenu exigible ou de toute distribution ou boni de liquidation ou la délivrance d'un double des titres est obtenu après quatre ans.

4.5. Actionnariat

Les actionnaires connus et l'évolution de l'actionnariat depuis la date de l'OPV sont décrits dans le tableau ci-après.

Actionnaires de Home Invest Belgium	Nombre total d'actions détenues avant l'OPV		Nombre total d'actions offertes en vente dans le cadre de l'OPV		Nombre d'actions encore détenues au 31 mai 2000	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1. Actionnaires fondateurs	33.365	3,02	26.692	2,42	-	-
2. Sociétés apporteurs d'immeubles	796.628	72,21	474.258	42,98	344.548	31,23
Gerling Namur	199.024	18,04	59.707	5,41	139.317	12,63
B.O.Z. BV (Pays-Bas)	-	-	-	-	77.235	7,00
Burco SA	175.651	15,92	87.826	7,96	62.975	5,71
Société Immobilière de l'Hippodrome SA	122.885	11,14	122.885	11,14	-	-
ASUKA SA (Lux.)	70.828	6,42	21.248	1,92	42.197	3,82
Autres	228.240	20,69	182.592	16,55	22.824	2,07
3. Actionnaires personnes physiques (apporteurs d'immeubles)	273.369	24,77	154.570	14,00	118.799	10,77
4. Float	-	-	-	-	640.015	58,00
TOTAL	1.103.362	100,00	655.520	59,40	1.103.362	100,00

Ventes et achats de titres libres par les actionnaires initiaux entre la fin du lock-up, le 13 décembre 1999, et la fin de l'exercice comptable.

Les membres du Conseil d'Home Invest Belgium (personnes physiques) détiennent 112 actions.

Au 31 mai 2000, la capital de la Sicafi se ventilait de la manière suivante entre actions au porteur et nominatives:

- actions au porteur : 839.417 (76,08% du total)
- actions nominatives : 263.945 (23,92% du total)

4.6. Agenda de l'actionnaire

Assemblée Générale Ordinaire Banque Bruxelles Lambert Avenue Marnix 24 – 1000 Bruxelles	20 septembre 2000, à 15h
Valeur d'investissement et valeur nette d'inventaire au 31 août 2000	20 septembre 2000
Païement du coupon n° 1	29 septembre 2000
Rapport semestriel au 30 novembre 2000	2 février 2001
Valeur d'investissement et valeur nette d'inventaire au 28 février 2001	6 avril 2001
Résultats annuels au 31 mai 2001	20 juillet 2001
Assemblée Générale Ordinaire	19 septembre 2001, à 15h

4.7. EURONEXT et la Sicafi

Suite à la fusion de ParisBourse, BXS (Bruxelles) et AEX (Amsterdam), EURONEXT démarre début octobre 2000.

EURONEXT, premier groupe de services boursiers européens, offrira aux investisseurs, émetteurs et intermédiaires une gamme complète de services, ainsi qu'une meilleure visibilité et liquidité du marché.

Home Invest Belgium y sera cotée et bénéficiera ainsi :

- d'un carnet d'ordres de bourse unifié ;
- d'une réglementation identique pour toutes les sociétés (2ème trimestre 2001) ;
- d'un mode de diffusion de l'information étendu ;
- d'un système de clearing unique (3ème trimestre 2001) ;
- de règles identiques d'accès au marché primaire et de trading sur le marché secondaire.

Home Invest Belgium figurera dans la catégorie des « Mid and Small Caps » traditionnelles aux côtés des valeurs de la Nouvelle Economie, d'une part, et des « Blue Chips and Large Caps », d'autre part.

Cette catégorie sera soumise à la publication de rapports semestriels en langue anglaise et à la diffusion d'informations via Internet.

Par ailleurs, un certain nombre de « research reports » et de réunions avec des analystes financiers seront réalisés chaque année.

Home Invest Belgium ressortira selon toute vraisemblance au « Prime Market Index ».

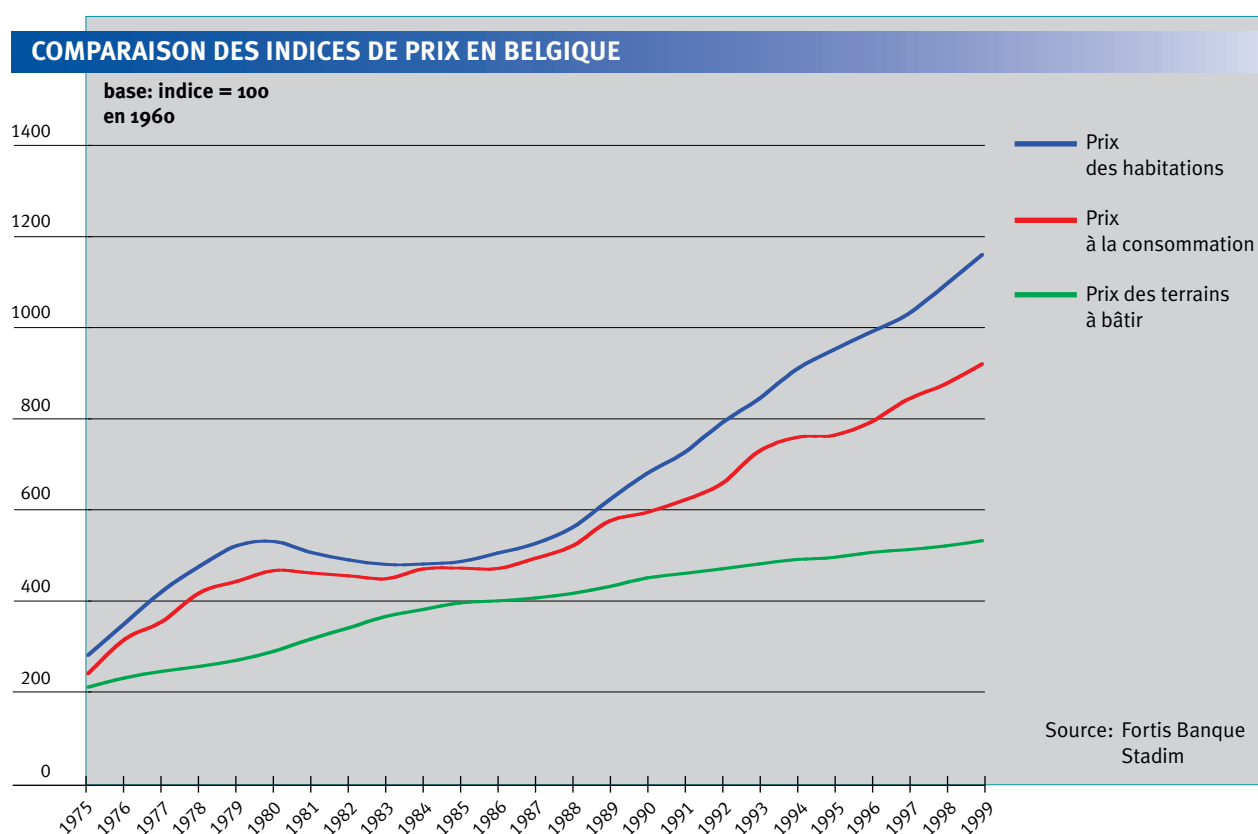
5. Rapport Immobilier

5.1. Le marché immobilier résidentiel belge : tendances générales et évolution

5.1.1. Bref Historique

De 1985 à 1990, l'immobilier résidentiel en Belgique a connu une forte croissance notamment du fait de la chute des taux des prêts hypothécaires et de l'arrivée d'investisseurs étrangers dans un climat économique favorable. Dans ce mouvement haussier, c'est Bruxelles qui se démarque le plus, doublant la valeur moyenne des biens, alors qu'elle n'augmente que de 37 % en Flandre et 30 % en Wallonie.

Durant les quatre années suivantes, la croissance va se ralentir à Bruxelles (18%), tandis qu'elle se maintiendra à 34% tant en Flandre qu'en Wallonie. En 1995, le marché immobilier résidentiel s'est fortement tassé, consécutivement à la légère remontée des taux d'intérêt, pour se reprendre ensuite à partir de 1996 et voir ses prix augmenter de 5-10% environ par an.

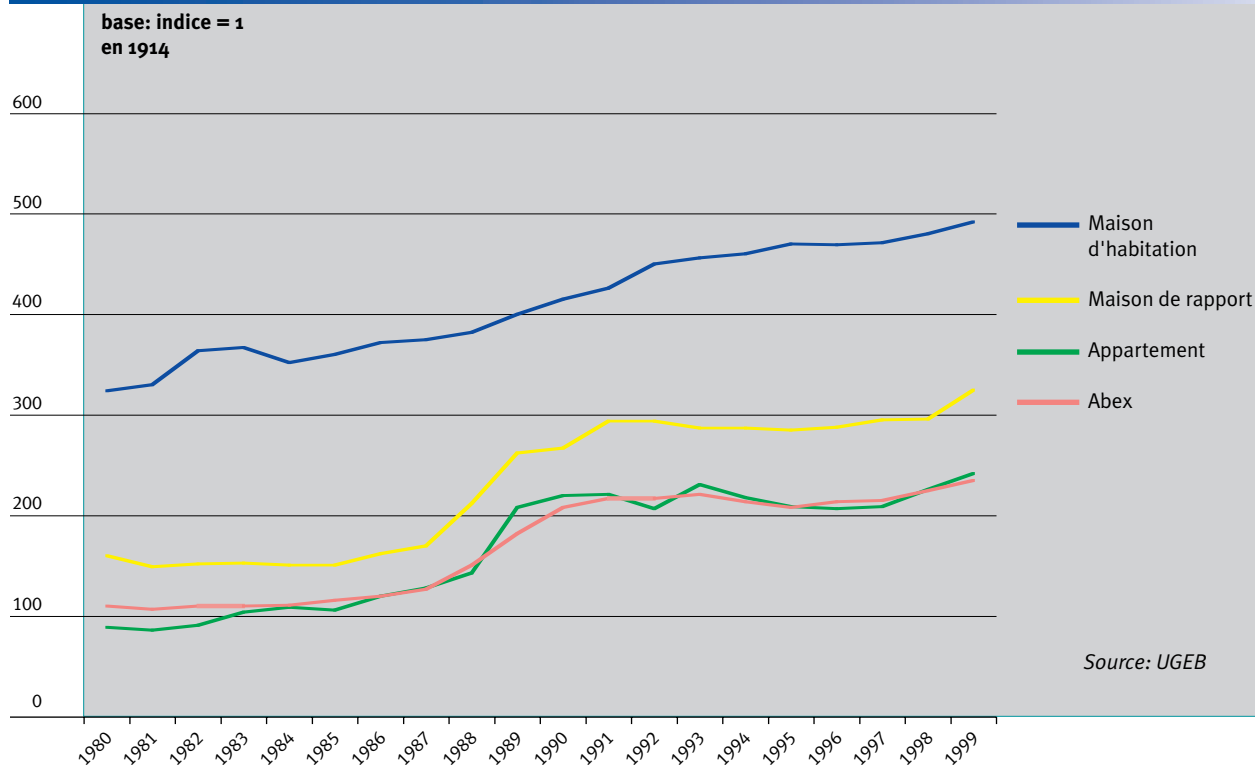


Sur les dix dernières années, les prix de l'immobilier résidentiel ont quasiment doublé alors que l'inflation sur la même période n'a progressé que de 23%.

5.1.2. Le marché à Bruxelles et dans le Brabant

Après avoir souffert de l'exode urbain dans les années '60 et '70, la capitale a bénéficié du turbo européen à partir des années '80. On remarque sur le graphique ci-dessus une forte croissance, particulièrement entre 1985 et 1990, qui s'explique par une grande spéculation principalement de la part des suédois intéressés par la capitale de l'Europe. Notons qu'à Bruxelles, seulement 35% des occupants sont propriétaires par rapport à une moyenne nationale de 65%.

INDICE DES VENTES DE GRE A GRE A BRUXELLES



En 1997, le total des ventes soumises aux droits d'enregistrement, c'est-à-dire le marché secondaire de l'immobilier, a réalisé un chiffre d'affaires record de près de BEF 70 milliards rien que pour Bruxelles. Ce qui représente une hausse de 5% par rapport à 1996. Les ventes publiques ont atteint en 1997 plus de BEF 4 milliards avec 673 ventes, ce qui représente 6% du chiffre d'affaires total de Bruxelles. Quant aux ventes de terrains à Bruxelles, elles sont marginales, ne représentant que 1% du chiffre d'affaires total belge.

a. Les maisons d'habitation

A Bruxelles et environs, le marché résidentiel est en nette progression en ce qui concerne le prix des maisons d'habitation unifamiliales de catégorie moyenne, avec une progression en 1999 de 10,1% selon la Compagnie des Notaires et de 7,8% selon le bureau d'expertise Stadim. Le créneau le plus recherché est celui des maisons de BEF 6 à 9 millions. Cela signifie une augmentation du prix moyen de ces maisons de +/- BEF 1 million en un an.

Dans les quartiers résidentiels Est et Sud de Bruxelles, la gamme de prix va de BEF 8,5 à 12 millions (hors droits d'enregistrement) pour une maison bel étage (170m²) (BEF 7 à 10 millions en 1998), de BEF 9 à 13,5 millions pour une maison de ville entre pignons (250m²) (BEF 8 à 12 millions en 1998) et à partir de BEF 16,5 millions pour un hôtel de maître (BEF 15 millions en 1998).

Le brabant wallon connaît une hausse particulièrement forte suite à un développement économique rapide, à la création de nouveaux parcs d'activités et à la recherche d'un cadre de vie agréable qui est disponible à de nombreux endroits dans la région. Les terrains à bâtir y deviennent plus rares, comme d'ailleurs dans de nombreuses autres régions, suite à des exigences urbanistiques de plus en plus contraignantes.

b. Les appartements

En ce qui concerne le marché des appartements, la progression des prix s'établit en 1998 à environ 4%. Ce sont les appartements à 3 chambres qui sont les plus recherchés et qui obtiennent donc les prix les plus élevés au m².

Ces appartements ont été construits en beaucoup moins grand nombre que les appartements standards de 2 chambres et sont souvent situés dans des immeubles de meilleur standing. Quant aux appartements à une chambre, ils constituent une catégorie moins recherchée.

Dans les bons quartiers de Bruxelles, on compte pour un appartement deux chambres de 75m² à 110m² des loyers mensuels allant de BEF 25.000 à 38.000 par mois; pour un trois chambres de 110m² à 180m², les loyers vont de BEF 35.000 à 70.000 par mois. Ces prix se justifient, d'une part, par la taille, un appartement plus grand étant respectivement plus cher, et d'autre part, par la localisation.

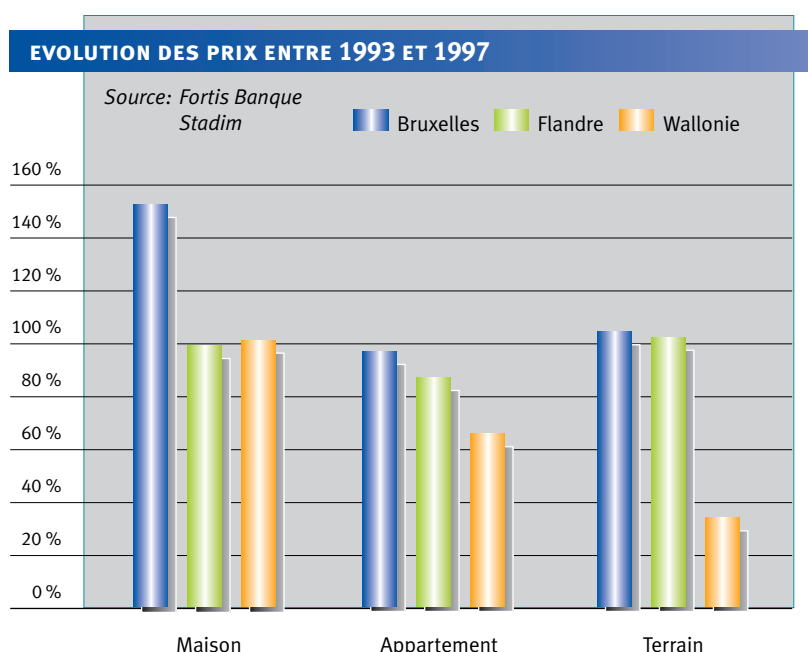
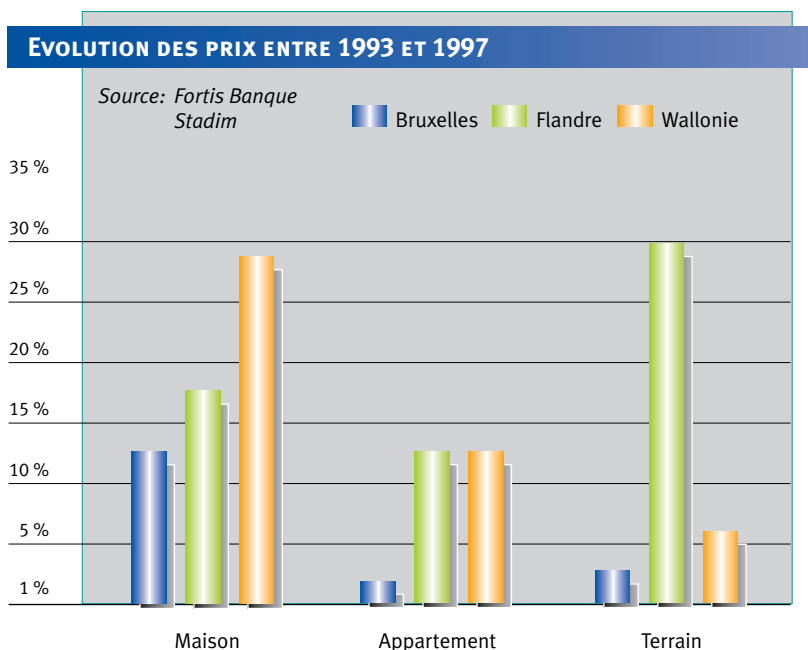
Le marché primaire des appartements (appartements neufs) connaît une progression soutenue à Bruxelles actuellement. En effet, les nouveaux projets situés dans des quartiers agréables trouvent des acquéreurs assez rapidement et à des prix intéressants.

c. Les immeubles de rapport

Les immeubles de rapport connaissent une importante désaffection depuis plusieurs années. Ce type d'immeuble est moins recherché à cause des charges fiscales qui ont fortement progressé (précompte immobilier non imputable à l'IPP, taxation à 12,5% de l'apport en société, hausse des additionnels communaux, indexation des revenus cadastraux, taxation à l'IPP sur la base des revenus cadastraux indexés majorés de 40%, etc...). En outre, une nouvelle loi sur les baux résidentiels renforçant la protection des occupants a ébranlé la confiance des investisseurs dans ce genre de placement.

Une autre raison importante de cette diminution d'intérêt pour ce genre de placement est la baisse des loyers. En effet, du fait de la baisse très nette des taux des prêts hypothécaires, un grand nombre d'anciens candidats locataires préfèrent acheter une maison ou un appartement en finançant cet achat par un emprunt hypothécaire plutôt que de payer des loyers à fonds perdus. Cette diminution de la demande a pour conséquence une baisse des loyers.

Toutefois, depuis 1998, on note un effet de rattrapage des maisons de rapport qui a amené une progression des prix de l'ordre de 8 à 10% par an pour ce genre d'immeuble.



5.1.3. Le marché en Wallonie

Depuis 1982, les prix moyens de l'immobilier résidentiel en Wallonie ont quasi doublé. Aujourd'hui, une habitation moyenne se vend BEF 2,6 millions.

La région de Namur est recherchée pour l'attrait de la ville et le cadre qu'elle offre. En outre, le développement économique et administratif de la ville attire de nombreuses personnes.

Dans le sud du Luxembourg (Arlon), les prix ont fortement progressé suite à une demande importante des personnes travaillant au Grand-Duché du Luxembourg où les valeurs vénales et locatives sont encore nettement plus élevées. Ceci a une influence sur le niveau des prix, non seulement dans la région d'Arlon, mais également dans les zones voisines comme Virton, Libramont, Neufchâteau, etc

A Liège par contre, le marché est stationnaire. L'activité économique y est déprimée et le chômage important.

L'évolution est un peu plus favorable dans la région de Charleroi, mais le niveau de loyer des appartements y dépasse difficilement BEF 20 à 25.000 par mois.

Quant aux régions de Mons, Tournai, etc....., elles connaissent une légère progression mais par rapport à des niveaux très bas.

Le marché des terrains à bâtir, quant à lui, a connu une forte progression résultant de la raréfaction des terrains à bâtir. Les prix restent cependant à la moitié du niveau des prix pratiqués en Flandre.

5.1.4. Le marché en Flandre

Comme pour la Wallonie, depuis 1982, les prix moyens de l'immobilier résidentiel en Flandre ont doublé. Cependant, le niveau des prix en Flandre est nettement plus élevé et le marché y est plus actif. En effet, l'activité économique qui tourne à un bon régime et le taux de chômage moins élevé qu'en Wallonie sont des éléments favorables pour le marché immobilier. Actuellement, le prix d'une maison d'habitation moyenne se situe autour des BEF 3,2 millions par rapport à BEF 2,6 millions en Wallonie (23% de plus).

A Anvers et dans le Nord de la province, des prix très élevés sont obtenus suite à une demande importante de Néerlandais souhaitant s'établir en Belgique pour des raisons fiscales, essentiellement dans des catégories d'immeubles luxueux, surtout des maisons unifamiliales.

Nous nous attendons à une hausse des prix des terrains à bâtir et des maisons existantes en raison des contraintes urbanistiques résultant des plans de secteur et des schémas de structure flamands.

5.1.5. Conclusion

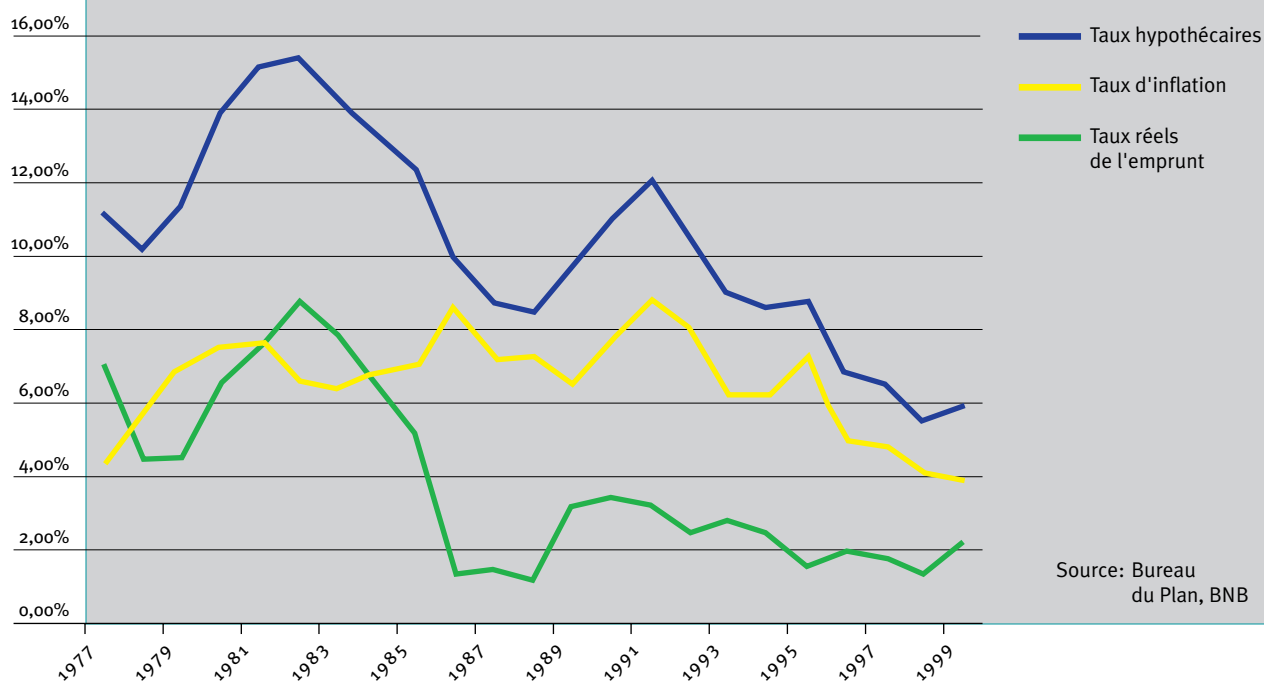
En général, le marché de l'immobilier résidentiel est actif et les prix légèrement en hausse. La très forte baisse des taux d'intérêt, et donc des taux des emprunts hypothécaires, est un des facteurs importants provoquant cette évolution des prix de vente, un transfert se produisant du marché locatif vers l'acquisition de logements. En effet, de nombreux locataires ont constaté que le coût d'un emprunt hypothécaire permettant de devenir propriétaire serait plus ou moins égal à leur charges locatives actuelles. La hausse des taux depuis 8 mois pourrait mettre un terme à cette situation si elle devait se poursuivre.

Le rendement brut pouvant être obtenu d'un immeuble résidentiel est très variable en fonction des catégories de biens et de leur situation.

Il peut se présenter comme suit :

- Maisons d'habitation moyennes : 5 à 6%
- Appartements : 5,5 à 7%
- Immeubles de rapport : 6,5 à 8%

EVOLUTION DES TAUX EN BELGIQUE



Compte tenu du précompte immobilier et des charges d'entretien, le rendement net se situe entre 5% et 6%. Les loyers étant indexés annuellement, le taux d'inflation permet de mesurer le niveau du rendement réel à long terme d'un immeuble. L'inflation étant d'environ 1% aujourd'hui, on peut considérer que le return pouvant être obtenu d'un investissement en immobilier résidentiel se situe entre 7% et 8% sur la longue période.

La comparaison du return avec les revenus de placements sans risque permet de calculer la prime de risque. Les taux des emprunts d'Etat OLO étant d'environ 5,5%, la prime de risque et d'illiquidité se situe entre 1,5% et 2,5% pour ce qui est de l'immobilier résidentiel, ce qui représente une prime de risque moyenne d'approximativement 35%.

La prime de risque paraît actuellement assez faible, mais peut se justifier en raison d'une attente de hausse de l'inflation qui se traduirait par une augmentation du return.

Par ailleurs, le niveau de prix de l'immobilier résidentiel, toutes catégories confondues, est nettement plus raisonnable que les prix pratiqués dans les autres grandes capitales européennes. En effet, le marché belge a toujours été caractérisé par un marché dynamique où la demande a souvent été immédiatement rencontrée ou précédée par les promoteurs si bien que le rapport entre l'offre et la demande a permis de maintenir un niveau de prix raisonnable.

Les investissements résidentiels sont étroitement liés aux développements du revenu disponible des ménages ainsi qu'à l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires. Cet élément conjugué à l'amélioration de la situation économique et à une hausse du revenu disponible réel des ménages supérieure à celle des cinq années précédentes devrait conduire à une poursuite de la croissance positive, mais toutefois modérée en fonction d'une évolution démographique faible, des investissements en logements.

(Extrait du rapport d'expertise de Winssinger & Associés – 31 mai 2000)

5.2. Risques propres à l'immobilier

Alle investeringen kennen risico's. Uiteraard kent een investering in onroerend goed ook risico's. De investering in Tout investissement comporte un risque. Cette vérité vaut également pour les investissements en biens immobiliers et par conséquent l'investissement dans une Sicafi possédant un portefeuille diversifié de biens immobiliers offre évidemment une répartition du risque.

Les principaux risques liés à un investissement en biens immobiliers consistent en :

- la volatilité de l'offre et de la demande des marchés des transactions immobilières ;
- la volatilité de l'offre et de la demande des marchés locatifs ;
- la désuétude technique et économique du bien immobilier ;
- les fluctuations des taux d'intérêt.

Il faut aussi signaler que :

- en Belgique, les loyers sont indexés : cela signifie que les revenus de location d'une Sicafi évoluent avec l'inflation, ce qui constitue une bonne protection pour l'investisseur ;
- l'investissement dans une Sicafi est normalement considéré comme un investissement à long terme ;
- l'investissement en immobilier donne une excellente protection contre l'inflation ;
- l'investissement dans une Sicafi mène à un investissement en immobilier diversifié.

Dans ce contexte, le management de Home Invest Belgium s'efforcera d'apporter une valeur ajoutée élevée. Un investissement dans Home Invest Belgium est donc plus qu'un simple investissement immobilier.

Pour Home Invest Belgium, un bien immobilier est un produit qui doit être loué. Dans ce cadre, une analyse permanente des études de marché est effectuée pour savoir quel genre de bien immobilier conviendrait le mieux à la demande des utilisateurs (locataires) dans le marché.

Home Invest Belgium investit régulièrement afin de maintenir le produit immobilier conforme aux attentes du marché. Lorsqu'elle élargit son portefeuille, elle donne la préférence à des projets nouveaux qui répondent mieux aux besoins du marché et qui requièrent moins de frais d'entretien. De son point de vue, le produit immobilier le plus récent est le plus facile à louer.

5.3. Le patrimoine immobilier de Home Invest Belgium

5.3.1. Rapport de l'expert immobilier

« Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur la valeur d'investissement du patrimoine de Home Invest Belgium au 31 mai 2000.

La valeur d'investissement est la valeur vénale, majorée des frais d'acquisition, de l'ensemble des biens immobiliers appartenant à Home Invest Belgium à la date d'évaluation.

Nos évaluations ont été établies sur base des renseignements que vous nous avez communiqués et que nous supposons exacts.

Nous avons effectué notre évaluation suivant la méthode d'actualisation des produits locatifs.

Les valeurs ont été établies en prenant en compte l'ensemble des paramètres de marché disponibles à la date d'évaluation.

Nous avons relevé les points suivants lors de notre analyse du portefeuille :

- 1) le patrimoine est constitué de 79,46 % de résidentiel dont 18,58 % de maisons de repos, de 18,52 % de superficies commerciales et de 2,02 % de bureaux.
- 2) le taux d'occupation du parc immobilier est de 99,22 % (y compris les garanties locatives sur le vide).
- 3) la moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est très proche de la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Nous avons déterminé pour l'ensemble des immeubles appartenant à Home Invest Belgium une valeur d'investissement, au 31 mai 2000 :

BEF 1.785.500.000
(UN MILLIARD SEPT CENT QUATRE VINGT CINQ MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS)
à titre indicatif : EUR 44.261.388,84

Sur cette base, le rendement brut sur loyers perçus ou garantis s'établit à 8,10 %.

Bruxelles, le 15 juin 2000

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Benoît FORGEUR
Administrateur

Philippe WINSSINGER
Administrateur Délégué

5.3.2. Evolution du Patrimoine Immobilier

En BEF	30/04/1999	31/08/1999	30/11/1999	29/02/2000	31/05/2000
Valeur d'investissement du portefeuille	1.741.934.021	1.744.000.000	1.755.100.000	1.769.500.000	1.785.500.000
Loyer brut en cours + garantie sur vide ou VLE/i (charges et taxes propriétaire incluses)	136.905.252	142.070.268	142.357.594	143.495.717	144.682.780
VLE	137.227.140	137.361.440	137.361.440	137.361.440	137.473.217
Taux d'occupation (y compris les garanties)	100%	100%	100%	100%	99,22%
Rendement brut	7,86%	8,15%	8,11%	8,11%	8,10%

Les participants à Home Invest Belgium (les parties apporteurs, les actionnaires de la société fusionnée et les anciens actionnaires majoritaires de la société) se sont engagés au moment de l'Offre Publique de Vente :

1. à fournir, pour toutes les surfaces non occupées au moment du transfert de propriété, une garantie locative mensuelle égale à la valeur locative estimée dans le Rapport d'Expertise de Winssinger & Associés SA, et ce, jusqu'au moment de la relocation effective et pendant une période de maximum 3 ans.
2. à fournir, pour toutes les surfaces qui viendraient à se libérer dans les 6 mois du transfert effectif de propriété une garantie locative mensuelle égale à la valeur locative estimée dans le rapport d'Expertise de Winssinger & Associés SA, et ce, jusqu'au moment de la relocation effective et pendant une période de maximum 3 ans.

Le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium est largement loué à 98,65%. Le nombre de baux diminue sensiblement le risque lié aux vacances locatives.

5.3.3. Détail du Portefeuille Immobilier

Dénomination (valeurs en BEF)	Surface globale (m ²)	Loyer annuels Bruts 01/06/1999 31/05/2000	Taux d'occupation (loyers garantis inclus)	Taux d'occupation (loyers garantis non-inclus)	VLE au 31/05/2000	Valeur- d'investissement au 31/05/2000	% du patrimoine total-	Rendement brut 31/05/2000
BRUXELLES								
Résidence Lemaire	754	3,088,920	100.00%	100.00%	3,249,700	41,600,000	2.33%	7.43%
Résidence La Toque d'Argent	1,618	6,597,511	100.00%	100.00%	6,480,000	84,000,000	4.70%	8.02%
Résidence Melkriek	1,971	10,661,076	100.00%	100.00%	10,305,954	138,000,000	7.73%	7.73%
Les Jardins de la Cambre	3,424	13,461,852	97.98%	95.87%	13,761,963	186,800,000	10.46%	7.74%
Résidence Les Mélézes	4,357	19,618,198	97.72%	94.31%	17,560,200	252,100,000	14.12%	7.84%
Résidence Charles Woeste résidentiel commercial	5,091	14,420,476	96.56%	91.61%	14,638,500	176,100,000	9.86%	8.42%
Av. André Rijckmans	3,111	12,465,439	100.00%	100.00%	12,256,500	145,000,000	8.12%	8.72%
Av. Montana – Av. Gendarmes	2,210	8,212,459	100.00%	100.00%	7,803,000	115,100,000	6.45%	7.23%
Av. de l'Yzer	1,379	6,993,231	100.00%	97.43%	6,965,000	100,700,000	5.64%	7.04%
	1,961	8,161,678	100.00%	100.00%	8,308,000	109,400,000	6.13%	7.53%
ANVERS								
Klaproosstraat 72 A et B	2,494	5,363,144	100.00%	99.58%	5,869,200	79,900,000	4.47%	6.88%
LIÈGE								
Résidence Les Pyramides	1,812	4,590,452	98.89%	91.31%	4,794,600	62,000,000	3.47%	7.80%
NAMUR								
Galerie de l'Ange appartements commercial	1,880 2,564	18,591,309 9,475,240	99.78% 100.00%	97.44% 87.01%	25,480,600	294,800,000	16.51%	9.68%
TOTAL	34,626	141,700,985	99.08% (1)	96.34% (2)	137,473,217	1,785,500,000	100.00%	8.10%

(1) Moyenne annuelle sur l'année comptable.

(2) Au 31 mai 2000

Source : Rapport d'expertise Winssinger & Associés

Cette valeur d'investissement calculée « acte en mains » pour une Sicafi située en phase d'expansion est généralement considérée en immobilier résidentiel comme inférieure à ce qu'elle serait si la Sicafi se situait en phase de liquidation partielle ou totale de ses actifs et allait procéder à la « vente par appartement » de ses immeubles d'habitation.

La valeur liquidative de son portefeuille (valeur vénale hors droits d'enregistrement) de BEF 1.587,1 millions est donc donnée à titre indicatif.

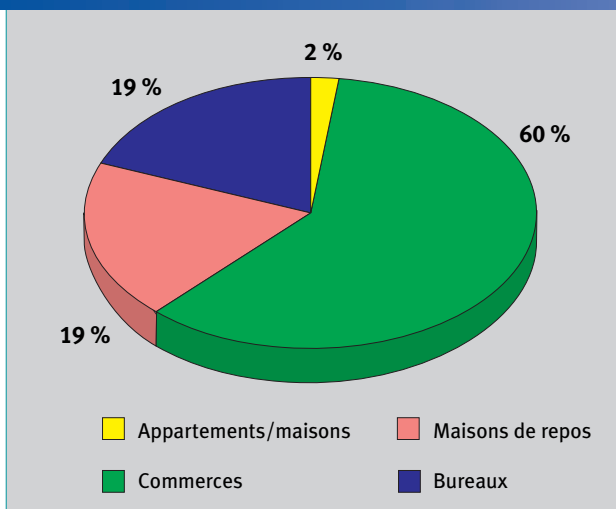
Au 31 mai 2000, la valeur assurée du portefeuille (valeur à neuf) est de BEF 1.785.711.687.

Par catégorie d'actifs, cette valeur se ventile de la manière suivante :

- habitations : 71,2%
- commerces : 15,2%
- maisons de repos : 13,6%

5.3.4. Analyse du Portefeuille Immobilier au 31 mai 2000

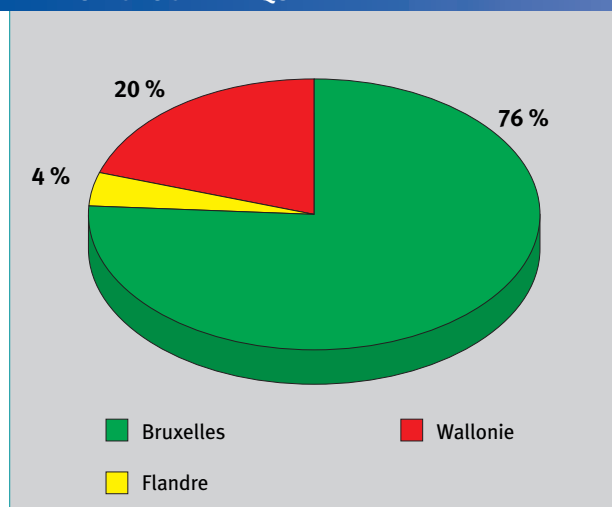
REPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLES, EN FONCTION DE LA VALEUR D'EXPERTISE



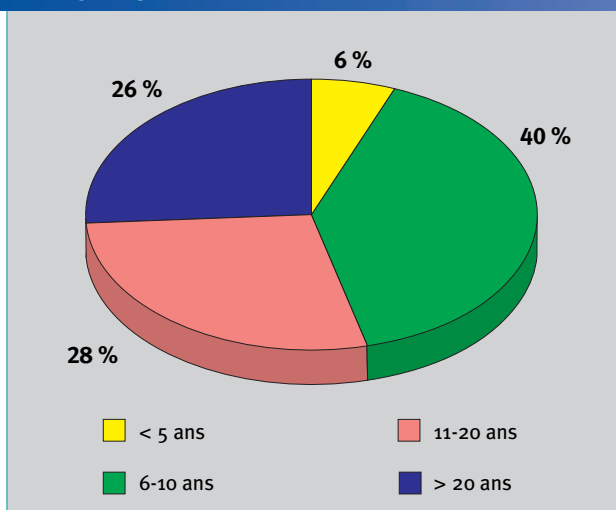
Le portefeuille de la Sicafi se compose de 79% de biens immobiliers résidentiels, un pourcentage supérieur aux 60% requis par la loi fiscale pour être reconnue comme Sicafi résidentielle et bénéficier d'une exonération de pré-compte mobilier.

Le portefeuille est majoritairement situé dans la région de Bruxelles Capitale, ce qui est conforme à la taille relative du marché immobilier résidentiel bruxellois par rapport à celle des deux autres régions du pays.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

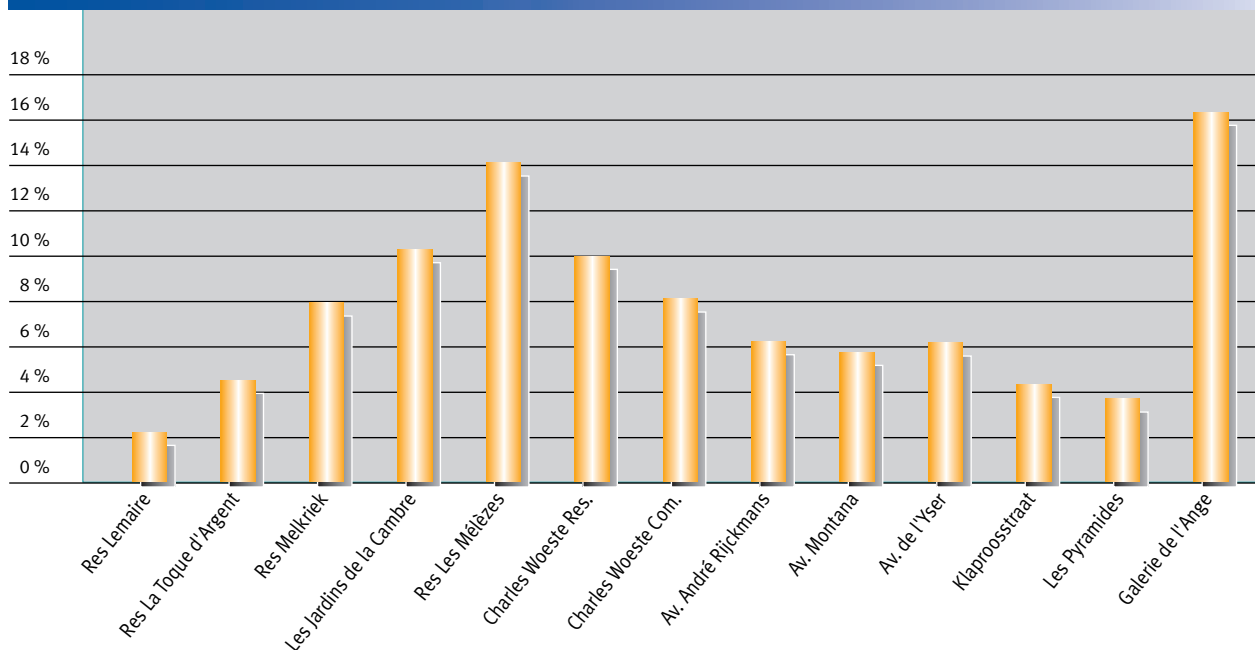


REPARTITION PAR AGE DES IMMEUBLES



La Sicafi n'investit que dans des immeubles neufs ou rénovés récemment. Cela limite son risque, notamment le risque de réparation à court terme, et tend à maximiser son potentiel de plus-values à long terme.

REPARTITION SUR BASE DE LA VALEUR ESTIMEE DES IMMEUBLES



Aucun immeuble ou complexe immobilier n'atteint le plafond des 20% maximum du portefeuille par ensemble immobilier.

5.3.5. Description du Patrimoine Immobilier par immeuble

I. Résidence "Lemaire"



Adresse: Avenue Joseph Lemaire 13-15 à 1080 Molenbeek Saint-Jean (Bruxelles)

Statut juridique: pleine propriété

Année de construction: 1990

Localisation-environnement: L'immeuble est situé à Molenbeek-Saint-Jean, dans un quartier résidentiel en bordure du boulevard L. Mettwie, à proximité de la chaussée de Gand.

Description: L'immeuble est affecté à une fonction de maison de repos sise avenue Joseph Lemaire à Molenbeek. Il comprend 25 lits répartis en 8 chambres doubles et 9 chambres simples, soit 17 chambres au total. Les surfaces se répartissent de la façon suivante :

Ventilation des surfaces locatives:

– Superstructure	632 m ²
– Infrastructure	122 m ²
– Total	754 m ²

Nombre d'emplacements de parking:
6 parkings extérieurs.

Superficie du terrain: 4,04 ares.

Bail commercial de 9 ans (sept.2000 – août 2009)	01/06/1999	31/05/2000
Loyer brut en cours:	BEF 3.063.228	BEF 3.088.920
Valeur locative estimée brute:	BEF 3.249.700	BEF 3.249.700
Valeur d'investissement "acte en mains":	BEF 41.284.021	BEF 41.600.000
Rendement immobilier brut:	7,48%	7,43%
Rendement immobilier net:	7,37%	7,36%
Prix moyen du m ² bâti "acte en mains":	BEF 54.753	BEF 55.172

II. Résidence "La Toque d'Argent"

Adresse: Rue Van Kalck 30-32 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean (Bruxelles)

Statut juridique: Pleine propriété

Année de construction: 1989-1990

Localisation-environnement: L'immeuble est situé dans le quartier résidentiel compris entre le Boulevard L. Mettwie et le Boulevard Ed. Machtens à proximité du stade de football du R.W.D.M.. Bonne situation résidentielle dans la banlieue nord-ouest de l'agglomération bruxelloise.

Description: Le bien est affecté à une activité de maison de repos dénommée «La Toque d'Argent», sise à Molenbeek-St-Jean, rue Van Kalck. Il comprend 42 lits subdivisés en 22 chambres d'une personne et 10 chambres de 2 personnes.



Ventilation des surfaces locatives:

Façade: 15,35 mètres de large.

Surfaces bâties:

– Superstructure	1.303 m ²
– Infrastructure	315 m ²
– Total	1.618 m ²

Nombre d'emplacements de parking /boxes:

L'immeuble comprend également 8 parkings intérieurs.

Superficie du terrain: 5,18 ares.

Bail commercial de 9 ans (fév.1999-janv.2008)	01/06/1999	31/05/2000
Loyer brut en cours:	BEF 6.552.000	BEF 6.733.056
Valeur locative estimée brute:	BEF 6.480.000	BEF 6.480.000
Valeur d'investissement "acte en mains":	BEF83.000.000	BEF 84.000.000
Rendement immobilier brut:	7,89%	8,02%
Rendement immobilier net:	7,85%	7,95%
Prix moyen du m ² bâti "acte en mains":	BEF 51.298	BEF 51.916

III. Résidence du Melkriek



Adresse: Rue du Melkriek 100 à 1180 Uccle (Bruxelles)

Statut juridique: Pleine propriété

Année de construction: 1998

Localisation-environnement: L'immeuble est situé à Uccle, dans un quartier résidentiel en bordure de la rue de l'Etoile. Situation résidentielle de la banlieue sud-ouest de l'agglomération de bruxelloise, facile d'accès par la rue de Stalle, proche du centre sportif d'Uccle Sport et du centre commercial de la rue de Stalle prolongée.

Description: L'immeuble est affecté à une fonction de maison de repos sise à Uccle, rue du Melkriek. Il se compose de 63 lits subdivisés en 31 chambres d'une personne et 16 chambres de 2 personnes.

Ventilation des surfaces locatives:

– Superstructure:	1.581 m ²
– Infrastructure:	390 m ²
– Total	1.971 m ²

Nombre d'emplacements de parking /boxes:

L'immeuble comprend également 6 emplacements extérieurs de parking.

Superficie du terrain: 9,59 ares.

Bail commercial de 9 ans (juin 1998-mai 2007)	01/06/1999	31/05/2000
Loyer brut en cours:	BEF 10.584.000	BEF 10.661.076
Valeur locative estimée brute:	BEF 10.305.954	BEF 10.305.954
Valeur d'investissement "acte en mains":	BEF 139.000.000	BEF 138.000.000
Rendement immobilier brut:	7,61%	7,73%
Rendement immobilier net:	7,59%	7,67%
Prix moyen du m ² bâti "acte en mains":	BEF 70.523	BEF 70.015

IV. Résidence "Les Jardins de la Cambre"



Adresse: Rue des Echevins 75 & Av. de l'Hippodrome 96 à 1050 Ixelles (Bruxelles)

Statut juridique: pleine propriété

Année de construction: 1992

Localisation-environnement: Le complexe est situé à Ixelles dans un quartier proche des Etangs d'Ixelles et de l'Abbaye de la Cambre, à ± mi-distance entre le boulevard Général Jacques et la place Flagey. L'avenue de l'Hippodrome est une artère mixte bordée d'immeubles généralement anciens. La rue des Echevins est une petite rue calme et recherchée où l'on remarque quelques immeubles cossus.

Description: Le complexe se compose de 2 blocs d'immeubles à appartements multiples, reliés par un espace vert commun, sis à Ixelles, à front de l'avenue de l'Hippodrome n° 96, d'une part, et à front de la rue des Echevins n° 75, d'autre part. Il comprend 24 appartements dont 9 duplex et 4 unités à usage de bureaux.

Ventilation des surfaces locatives:

– Appartements:	3.005 m ²
– Bureaux:	284 m ²
– Archives:	198 m ²
– Terrasses:	81 m ² (pris à 50%)
– Jardins:	248 m ² (pris à 10%)
– Total pondéré:	3.552 m ²

Nombre d'emplacements de parking /boxes:

29 emplacements de parking

Superficie du terrain: 13,07 ares.

	01/06/1999	31/05/2000
Type de baux:	baux de résidence principale	baux de résidence principale
Loyer brut en cours:	BEF 12.369.756	BEF 12.512.820
Valeur locative estimée brute:	BEF 11.973.936	BEF 12.434.463
Type de baux:	baux civils (bureaux)	baux civils (bureaux)
Loyer brut en cours:	BEF 1.387.836	BEF 1.276.632
Valeur locative estimée brute:	BEF 1.327.500	BEF 12.434.463
Valeur d'investissement "acte en mains":	BEF 173.500.000	BEF 186.800.000
Rendement immobilier brut:	7,93%	7,38%
Rendement immobilier net:	7,15%	6,75%
Prix moyen du m ² bâti "acte en mains":	BEF 46.874	BEF 50.194

V. Résidence "Les Mèlèzes"



Adresse: Rue de Calabre 34, 36, 38 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert (Bruxelles)

Statut juridique: Copropriété majoritaire (92,5%)

Année de construction: 1995

Localisation-environnement: L'immeuble se trouve dans un quartier mixte d'immeubles de bureaux et d'immeubles résidentiels avec une très bonne accessibilité via l'autoroute E40 Bruxelles-Liège permettant une connexion rapide, d'une part, vers le centre-ville et, d'autre part, vers le Ring et l'aéroport de Bruxelles National. Cette situation bénéficie également de la proximité de centres commerciaux tels que le CORA et le Woluwé Shopping Center et de transports en commun par autobus.

Description: L'immeuble comporte 40 appartements répartis en 3 blocs, sis rue de Calabre 34, 36, 38 à Woluwé-St-Lambert. 37 appartements sont apportés à Home Invest Belgium. Les surfaces de ces 37 appartements sont les suivantes:

Ventilation des surfaces locatives:

– Calabre, 34	1.675 m ²
– Calabre, 36	1.044 m ²
– Calabre, 38	1.638 m ²
– Total infrastructure	4.357 m ²

Nombre d'emplacements de parking /boxes:

L'ensemble comprend 40 emplacements de parking en sous-sol, dont 38 sont apportés à Home Invest Belgium.

Baux de résidence principale	01/06/1999	31/05/2000
Loyer brut en cours:	BEF 18.647.448	BEF 19.669.712
Valeur locative estimée brute:	BEF 17.475.700	BEF 17.560.200
Valeur d'investissement "acte en mains":	BEF 248.000.000	BEF 252.100.000
Rendement immobilier brut:	7,52%	7,80 %
Rendement immobilier net:	7,21%	7,27 %
Prix moyen du m ² bâti "acte en mains":	BEF 50.950	BEF 51.455

VI. Résidence "Charles Woeste I"



Adresse: Avenue Charles Woeste 290-312 à 1090 Jette (Bruxelles)

Statut juridique: Co-propriété

Année de construction: 1983, rénovations en 1995, 1996, 1997 et 1998

Localisation-environnement: L'immeuble est situé à Jette, dans un quartier mixte à vocation principalement résidentielle. La situation est centrale, proche d'une galerie marchande.

Description: Dans un complexe mixte résidentiel et commercial situé à Jette, il s'agit de la partie du complexe dénommée 'Charles Woeste I', comprenant 92 appartements ou studios avec cave, dont les superficies privées totales sont les suivantes :

Ventilation des surfaces locatives:

30 studios:	1.104 m ²
42 appartements 1 chambre :	2.304 m ²
16 appartements 2 chambres:	1.333 m ²
2 penthouse 1 chambre:	140 m ²
2 penthouse 2 chambres:	210 m ²
Total: 92 logements	5.091 m²

Baux de résidence principale	01/06/1999	31/05/2000
Loyer brut en cours:	BEF 12.031.668	BEF 14.034.192
Valeur locative estimée brute:	BEF 14.638.500	BEF 14.638.500
Valeur d'investissement "acte en mains":	BEF 177.000.000	BEF 176.100.000
Rendement immobilier brut:	7,57%	7,97%
Rendement immobilier net:	6,80%	6,41%
Prix moyen du m ² bâti "acte en mains":	BEF 33.540	BEF 33.166

Nombre d'emplacements de parking /boxes:

Dans la partie du complexe dénommée 'Charles Woeste II', se trouvent également 10 boxes et 20 places de parkings souterrains qui sont la propriété de la Sicafi.

VII. Résidence "Charles Woeste II"



Adresse: Av. Charles Woeste 290-312 à 1090 Jette (Bruxelles)

Statut juridique: Co-propriété

Année de construction: 1983, rénové en 1995 et 1996.

Localisation-environnement: Le complexe dont font partie les commerces est situé à Jette, entre l'avenue de Jette et le Boulevard du Jubilé. Il se situe dans un quartier mixte résidentiel ce qui lui permet de desservir une importante population.

Ventilation des surfaces locatives: 3.111 m², dont 525 m² au niveau -1

Baux commerciaux	01/06/1999	31/05/2000
Loyer brut en cours:	BEF 12.370.968	BEF 12.648.012
Valeur locative estimée brute:	BEF 12.519.000	BEF 12.256.500
Valeur d'investissement "acte en mains":	BEF 145.250.000	BEF 145.000.000
Rendement immobilier brut:	8,52%	8,72%
Rendement immobilier net:	8,46%	8,67%
Prix moyen du m ² bâti "acte en mains":	BEF 46.689	BEF 46.509

VIII. Maisons unifamiliales "Rijckmans"



Adresse: Avenue André Rijckmans 5-19 à 1180 Uccle (Bruxelles)

Statut juridique: Pleine propriété

Année de construction: 1990

Localisation-environnement: Le bien est situé sur le territoire de la commune d'Uccle, dans un quartier résidentiel de bon standing. Il bénéficie d'une situation résidentielle privilégiée à Uccle, appréciée par son implantation centrale mais néanmoins relativement calme à proximité du centre commercial du Vivier d'Oie, de nombreux restaurants, du bois de la Cambre et de la forêt de Soignes.

Description: Le bien se compose de huit résidences unifamiliales réparties en 2 blocs comprenant chacun deux maisons 2 façades et deux maisons 3 façades, situées avenue André Rijckmans à Uccle, sur un terrain d'une superficie totale de 2.362 m².

Surface bâtie: 2.190 m²

Baux de résidence principale		01/06/1999		31/05/2000
Loyer brut en cours:	BEF	6.987.324	BEF	8.324.172
Valeur locative estimée brute:	BEF	7.803.000	BEF	7.803.000
Valeur d'investissement "acte en mains":	BEF	105.000.000	BEF	115.100.000
Rendement immobilier brut:		6,65%		7,23%
Rendement immobilier net:		6,00%		6,68%
Prix moyen du m ² bâti "acte en mains":	BEF	48.224	BEF	52.413

IX. Villas "Montana/Gendarmes"



Adresse: Avenue Montana 21 – Drève des Gendarmes 17 à 1180 Uccle (Bruxelles)

Statut juridique: pleine propriété

Année de construction:

- Villa 'Montana': mi-1995

- Villa 'Gendarmes': début 1996

Localisation-environnement: Les deux immeubles se situent dans un quartier résidentiel de très bon standing à proximité du Bois de la Cambre et de la Forêt de Soignes.

Description: L'ensemble est situé dans un parc d'une vingtaine d'ares et est composé de deux immeubles à appartements situés avenue Montana 21 et drève des Gendarmes 17 à Uccle comprenant:

- une villa comprenant cinq appartements à front de la drève des Gendarmes et en lisière de la forêt de Soignes;
- une villa comprenant deux appartements à 3 façades à front de l'avenue Montana;
- des parkings en sous-sol et des emplacements de parking extérieur.

Le bâtiment côté drève des Gendarmes comprend 5 appartements, dont un appartement duplex sous comble et un appartement au niveau -1, 7 emplacements de parkings simples et quatre parkings extérieurs.

Le bâtiment côté avenue Montana comprend 2 appartements et 3 emplacements de parking.

Ventilation des surfaces locatives:

- "Montana": 420 m²
- "Gendarmes": 959 m²

Baux de résidence principale	01/06/1999		31/05/2000	
Loyer brut en cours:	BEF	7.184.196	BEF	7.087.896
Valeur locative estimée brute:	BEF	6.965.000	BEF	6.965.000
Valeur d'investissement "acte en mains":	BEF	100.000.000	BEF	100.700.000
Rendement immobilier brut:		7,18%		7,23%
Rendement immobilier net:		6,69%		6,68%
Prix moyen du m ² bâti "acte en mains":	BEF	68.600	BEF	69.108

X. Avenue de l'Yser



Adresse: avenue de l'Yser, 1040 Etterbeek (Bruxelles)

Statut juridique: Pleine propriété

Année de construction: 1974

Localisation-environnement: L'immeuble est très bien localisé en face du Parc du Cinquantenaire. Il s'agit d'une situation très recherchée à proximité des Communautés Européennes et des commerces de la rue des Tongres.

Transports en commun (métro, bus, tramways) et écoles se trouvent à proximité. L'accès routier est également facile via l'avenue de Tervueren.

Description: L'immeuble se compose d'un penthouse, de 14 appartements et d'une conciergerie.

Ventilation des surfaces locatives:

1 penthouse	210 m ²
14 appartements	1.701 m ²
1 conciergerie	50 m ²
Total: 16 logements	1.961 m²

Nombre d'emplacements de parkings/boxes:
12 emplacements de parking en sous-sol (8 simples et 2 doubles)

Baux de résidence principale	01/06/1999		31/05/2000	
Loyer brut en cours:	BEF	8.122.992	BEF	8.161.678
Valeur locative estimée brute:	BEF	8.308.000	BEF	8.308.000
Valeur d'investissement "acte en mains":	BEF	105.000.000	BEF	109.400.000
Rendement immobilier brut:		7,74%		7,53%
Rendement immobilier net:		6,89%		6,73%
Prix moyen du m ² bâti "acte en mains":	BEF	50.484	BEF	52.473

XI. Résidence "Romanza"



Adresse: Klaproosstraat 72A & 72B à 2610 Wilrijk

Statut juridique: pleine propriété

Année de construction: 1991

Localisation-environnement: Les immeubles sont situés dans un complexe immobilier comportant cinq blocs d'appartements ainsi qu'une maison de repos à Wilrijk, au Sud d'Anvers, près du centre de la commune (800 mètres) et d'un accès à l'autoroute E19 Anvers - Malines - Bruxelles. Deux des cinq blocs d'immeubles sont apportés à Home Invest Belgium.

Description: Les deux blocs d'appartements sont composés chacun de 10 appartements avec parkings.

Ventilation des surfaces locatives:

Bloc 72A:	1.247 m ²
Bloc 72B	1.247 m ²
Total	2.494 m ²

Nombre d'emplacements de parking/boxes:

L'ensemble comprend 20 parkings en sous-sol.

Baux de résidence principale		01/06/1999		31/05/2000
Loyer brut en cours:	BEF	5.271.504	BEF	5.495.376
Valeur locative estimée brute:	BEF	5.869.200	BEF	5.869.200
Valeur d'investissement "acte en mains":	BEF	78.900.000	BEF	79.900.000
Rendement immobilier brut:		6,68%		6,88%
Rendement immobilier net:		6,05%		6,31%
Prix moyen du m ² bâti "acte en mains":	BEF	30.045	BEF	30.288

XII. Résidence "Les Pyramides"



Adresse: Quai Mativa 24-24A, 4000 Luik

Statut juridique: Copropriété majoritaire (92,3%)

Année de construction: L'immeuble avant fut construit en 1995; l'immeuble arrière fut rénové en 1995.

Localisation-environnement: L'immeuble se trouve à front du quai Mativa et de la Meuse à hauteur du Parc de la Boverie. Il s'agit d'une situation à proximité du centre de Liège, facile d'accès par transports publics ou voiture.

Description: L'ensemble est composé de deux immeubles, plus parking, situés quai Mativa 24-24A à Liège comprenant:

– un bâtiment 'avant' construit en 1995 à front du quai Mativa et qui comprend 17 appartements, dont 15 appartements ont fait l'objet d'un apport à Home Invest Belgium;

Baux de résidence principale		01/06/1999		31/05/2000
Loyer brut en cours:	BEF	4.847.904	BEF	4.389.488
Valeur locative estimée brute:	BEF	4.801.500	BEF	4.794.000
Valeur d'investissement "acte en mains":	BEF	65.000.000	BEF	62.000.000
Rendement immobilier brut:		7,46%		7,08 %
Rendement immobilier net:		6,62%		6,25 %
Prix moyen du m ² bâti "acte en mains":	BEF	33.071	BEF	31.416

- un bâtiment ‘arrière’ rénové en 1995 avec accès par le même quai et qui comprend 9 appartements, qui ont tous été apportés à Home Invest Belgium;
- 6 emplacements de parking dont 5 apportés à Home Invest Belgium;
- 15 boxes fermés dont 14 boxes apportés à Home Invest Belgium.

Ventilation des surfaces locatives:

– Immeuble avant:	1.314 m ²
– Immeuble arrière:	498 m ²
– Total	1.812 m ²

XIII. Galerie de l'Ange



Adresse: Rue de l'Ange 16-20 et rue de la Monnaie 4-14, 5000 Namur

Statut juridique: pleine propriété

Année de construction: l'ancienne aile date de 1975 et la nouvelle a été construite en 1990; des rénovations ont été exécutées en 1975/1979/1989/1995.

Localisation-environnement: le complexe est situé au cœur du centre commercial de Namur. La rue de l'Ange constitue une des principales artères commerciales du centre-ville, reliant la place d'Armes à la gare, dans le prolongement de la rue de Fer. La rue de la Monnaie est une petite rue secondaire piétonnière, courte, reliant la rue de l'Ange à la place d'Armes et bordée de magasins et boutiques faisant face au complexe du grand magasin Inno.

Description: le complexe se compose d'une galerie marchande, d'appartements/studios et de quelques bureaux. Il développe des façades de l'ordre de ± 32m rue de l'Ange et 60m rue de la Monnaie.

Le complexe comprend:

- une **galerie marchande** comprenant un passage piétonnier reliant la rue de l'Ange à la rue de la Monnaie et un patio central, 21 boutiques dont 4 donnent à front de la rue de l'Ange, 7 magasins donnent à front de la rue de la Monnaie et 10 magasins se trouvent à l'intérieur de la galerie proprement-dite.
- un **ensemble résidentiel** occupant les étages au-dessus de la galerie et comprenant :
 - une aile ancienne formant l'angle de la rue de l'Ange et de la rue de la Monnaie composée d'immeubles anciens, réunis et rénovés au fil du temps et comprenant 9 petits appartements, 6 studios et 1 appartement occupé par la concierge.
 - une *aile plus récente* construite il y a 11 ans située à l'arrière du complexe et le long de la rue de la Monnaie à front de laquelle les façades des immeubles anciens sont les seuls éléments qui ont été maintenus. Cette partie du complexe comprend 14 appartements et 20 studios.

	01/06/1999	31/05/2000
Type de baux:	Baux de résidence principale	Baux de résidence principale
Loyer brut en cours:	BEF 7.994.256	BEF 8.244.629
Valeur locative estimée brute:	BEF 8.703.600	BEF 7.573.347
Type de baux:	Baux commerciaux et civils (bureaux)	Baux commerciaux et civils (bureaux)
Loyer brut en cours:	BEF 19.490.172	BEF 18.157.750
Valeur locative estimée brute:	BEF 16.838.918	BEF 16.733.098
Valeur d'investissement "acte en mains":	BEF 281.000.000	BEF 294.800.000
Rendement immobilier brut:	9,78%	8,96%
Rendement immobilier net:	9,17%	8,56%
Prix moyen du m ² bâti "acte en mains":	BEF 73.282	BEF 76.924

– **deux plateaux de bureaux** occupant une partie du 1er et du 2ième étage de l'aile ancienne donnant à front de la rue de l'Ange et comprenant à chaque étage divers locaux cloisonnés, une kitchenette et un bloc sanitaire hommes et dames séparés.

Ventilation des surfaces locatives:

Boutiques:	1.351,5 m ²
Appartements:	1.880,5 m ²
Bureaux:	558,2 m ²
Réserves	655,0 m ²
Total	4.444,8 m ²

NOUVELLES ACQUISITIONS

XIV. Rue Lebeau



Adresse: Rue Lebeau 57, 59 et 61 à 1000 Bruxelles

Date d'investissement: l'acte notarié a été passé le 1er août 2000

Année de rénovation/reconstruction: 1997/1998

Description: immeuble comprenant 10 appartements meublés (9 à 1 chambre et 1 à 2 chambres) sur 5 niveaux et 2 commerces au rez-de-chaussée.

<u>Superficie nette:</u>	appartements:	884 m ²
	commerces:	171 m ²
	sous-sol magasins:	98 m ²
	Total:	1153 m ²

Loyer brut en cours au 1er août 2000: BEF 8.739.414 (annualisé)

Taux d'occupation:

- avec garantie locative: 100%
- vacances réelles: 1 appartement

Valeur locative estimée brute: BEF 6.873.000 (hors meubles)

Valeur d'investissement «acte en mains»: BEF 108.000.000

Rendement immobilier brut: 8,09%

Prix moyen du m² bâti «acte en mains»: BEF 87.712 (hors meubles)

XV. Rue de Belgrade

Adresse: Rue de Belgrade 78-84 à 1190 Forest (Bruxelles)

Date d'investissement: l'acte notarié a été passé le 1er septembre 2000.

Année de construction: 1998/1999

Description: 2 immeubles adjacents comprenant 12 appartements à 2 chambres, 4 appartements à 4 chambres et 4 studios et 6 emplacements de parking couverts



Superficie: 1.368 m²

Type de bail: bail emphytéotique. L'immeuble est donné en emphytéose à la Commune de Forest pour 27 ans, dont une année est déjà écoulee. La Commune a elle-même signé une Convention avec l'ASBL AIS Quartier qui gère commercialement le bien et est responsable de son entretien.

Taux d'occupation: 100%;

Loyer brut en cours: BEF 3.061.112

Valeur locative estimé: BEF 3.476.250

Valeur d'investissement «acte en mains»: BEF 43.000.000

Rendement immobilier brut: 7,12%

Prix moyen du m² bâti «acte en mains» (hors parkings):
BEF 31.432



XVI. Cours Saint Michel



Adresse: Rue de la Grande Haie à 1040 Etterbeek (Bruxelles)

Date d'investissement: l'investissement est décidé sous conditions suspensives que le compromis signé le 31 mai 2000 soit confirmé par un acte notarié, lequel ne pourra être passé que si le taux d'occupation est à ce moment d'au minimum 80%, que si les délais prévus de commercialisation sont respectés et que les loyers correspondent au moins à la valeur locative estimée pour des baux de 3 ans minimum.



Année de construction: immeuble de 8 niveaux en construction, livrable en avril 2001, la commercialisation devant être terminée pour fin 2001

Description: immeuble comprenant 32 appartements à 2 chambres, 32 caves et 16 parkings simples en sous-sol (option pour 16 parkings supplémentaires).

Superficie: 3.438 m² (hors parkings)

Taux d'occupation:

– immeuble en chantier (parachèvement)

– solde éventuellement non loué à la VLE lors du transfert de propriété (maximum 20%) garanti par le vendeur

Valeur locative estimée: BEF 15.113.900

Valeur d'investissement «acte en mains»: BEF 219.031.111

Valeur locative estimée brute: BEF 15.113.900

Rendement immobilier brut: 6,90% (sur base de la VLE)

Prix moyen du m² bâti «acte en mains» (hors parkings): BEF 63.709

II. COMPTES ANNUELS

1. Remarques préliminaires

Les chiffres relatifs à l'exercice précédent (au 31/05/1999) ne peuvent servir de référence pour des comparaisons étant donné les changements de statuts de la société Home Invest Belgium, ex Philadelphia, opérés en avril, mai et au 1^{er} juin 1999.

Au 31 mai 2000, Home Invest Belgium ne détenait totalement ou partiellement aucune autre société. Les comptes sociaux sont donc les seuls établis et publiés.

Pour la version Banque Nationale de Belgique, les comptes sont présentés en francs belges.

A partir de l'exercice 2000/2001, le Conseil d'Administration a décidé de présenter les comptes uniquement en Euros.

2. Bilan

	Codes	Exercice	Exercice précédent
		31-05-2000	31-05-1999
ACTIF		BEF	BEF
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	1,785,517,250	65,750,651
I. Frais d'établissement annexe I)	20		
II. Immobilisations incorporelles (ann. II)	21		
III. Immobilisations corporelles (ann. III)	22/27	1,785,500,000	65,740,651
A. Terrains et constructions	22	1,785,500,000	65,740,651
B. Installations, machines et outillage	23		
C. Mobilier et matériel roulant	24		
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
IV. Immobilisations financières (ann. IV en X)	28	17,250	10,000
A. Entreprises liées	280/1	0	0
1. Participations	280		
2. Créances	281		
B. Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	0	0
1. Participations	282		
2. Créances	283		
C. Autres immobilisations financières	284/8	17,250	10,000
1. Actions et parts	284		
2. Créances et cautionnements en numéraire	285/8	17,250	10,000
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	114,977,831	4,171,318
V. Créances à plus d'un an	29	0	0
A. Créances commerciales	290		
B. Autres créances	291		
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	3	0	0
A. Stocks	30/36		
1. Approvisionnements	30/31		
2. En-cours de fabrication	32		
3. Produits finis	33		
4. Marchandises	34		
5. Immeubles destinés à la vente	35		
6. Acomptes versés	36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VII. Créances à un an au plus	40/41	12,088,402	685,585
A. Créances commerciales	40	6,273,819	352,000
B. Autres créances	41	5,814,583	333,585
VIII. Placements de trésorerie (ann. V et VI)	50/53	90,000,000	0
A. Actions propres	50		
B. Autres placements	51/53	90,000,000	0
IX. Valeurs disponibles	54/58	11,889,429	3,084,284
X. Comptes de régularisation (ann. VII)	490/1	1,000,000	401,449
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	1,900,495,081	69,921,969

	Codes	Exercice	Exercice précédent
		31-05-2000	31-05-1999
PASSIF		BEF	BEF
CAPITAUX PROPRES	10/15	1,589,779,786	(7,001,603)
I. Capital	20		
A. Capital souscrit	100	1,310,778,225	7,250,000
Capital non appelé	101	0	0
II. Primes d'émission	11		
III. Plus-values de réévaluation	12	222,378,709	23,000,000
IV. Réserves	13	50,254,508	725,000
A. Réserve légale	130	875,000	725,000
B. Réserves indisponibles	131	43,565,979	0
1. Pour actions propres	1310	0	0
2. Autres	1311	43,565,979	0
C. Réserves immunisées	132	0	0
D. Réserves disponibles	133	5,813,529	0
V. Bénéfice reporté	140	6,368,344	0
Perte reportée	141	0	(37,976,603)
VI. Subsidés en capital	15	0	0
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	0	0
VII. A. Provisions pour risques eet charges	160/5	0	0
1. Pensions et obligations similaires	160	0	0
2. Charges fiscales	161	0	0
3. Grosses réparations et gros entretien	162	0	0
4. Autres risques et charges	163/5	0	0
B. Impôts différés	168	0	0
DETTES	17/49	310,715,295	76,923,572
VIII. Dettes à plus d'un an	17	202,890,454	0
A. Dettes financières	170/4	200,000,000	0
1. Emprunts subordonnés	170	0	0
2. Emprunts obligataires non subordonnés	171	0	0
3. Dettes de location-financement et assimilées	172	0	0
4. Etablissements de crédit	173	200,000,000	0
5. Autres emprunts	174	0	0
B. Dettes commerciales	175	0	0
1. Fournisseurs	1750	0	0
2. Effets à payer	1751	0	0
C. Accomptes reçus sur commandes	176	0	0
D. Autres dettes	178/9	2,890,454	0
IX. Dettes à un an au plus	42/48	105,814,841	76,503,850
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	0	50,500,000
B. Financière schulden	43	0	217,335
1. Etablissements de crédit	430/8	0	217,335
2. Autres emprunts	439	0	0
C. Dettes commerciales	44	14,214,345	25,666,456
1. Fournisseurs	440/4	14,214,345	25,666,456
2. Effets à payer	441	0	0
D. Accomptes reçus sur commandes	46	0	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	2,581,471	0
1. Impôts	450/3	2,581,471	0
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	0	0
F. Autres dettes	47/48	89,019,025	120,059
X. Comptes de régularisation (ann. XI)	490/1	1,000,000	401,449
TOTAL DU PASSIF	492/3	2,010,000	419,722

3. Compte de résultats

	Codes	Exercice	Exercice précédent
		31-05-2000	31-05-1999
RESULTATS OPERATIONNELS		BEF	BEF
I. Ventes et prestations	70/74	146,536,697	3,482,444
A. Chiffre d'affaires (annexe XII, A)	70	141,700,985	3,164,444
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution (augmentation +, réduction -)	72	0	0
C. Autres produits d'exploitation	74	4,835,712	318,000
II. Coût de ventes et des prestations	60/64	(43,660,957)	(26,549,232)
A. Services et biens divers	61	32,308,490	25,109,047
B. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. XII, C2)	62	0	0
C. Amortissements	630	266,648	1,195,660
D. Réductions de valeur sur créances commerciales (dotations +, reprises -) (ann. XII, D)	634	(182,000)	0
E. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -) (ann. XII, C3 et E)	635/7	0	0
F. Autres charges d'exploitation (ann. XII, F)	640/8	11,267,819	244,525
G. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	649	0	0
III. Bénéfice (perte) d'exploitation (+) (-)		102,875,740	(23,066,788)
IV. Produits financiers	75	1,422,469	1,778
A. Produits des immobilisations financières	750	95,088	1,778
B. Produits des actifs circulants	751	1,327,381	0
C. Autres produits financiers (ann. XIII, A)	752/9	0	0
V. Charges financières	65	(8,546,529)	(853,105)
A. Charges des dettes	650	8,281,823	846,422
B. Réductions de valeur sur actifs circulants autres autres que ceux visés sub. II.D.	651	0	0
C. Autres charges financières	652/9	264,706	6,683
VI. Impôts sur le résultat (-) (+)	67/77	(35,268,386)	13,794
A. Impôts (ann. XV) (-)	670/3	(41,081,915)	0
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	5,813,529	13,794
VII. Bénéfice (perte) courant(e) (+)(-)		60,483,294	(23,904,321)

	Codes	Exercice	Exercice précédent
		31-05-2000	31-05-1999
RESULTATS SUR PORTEFEUILLE		BEF	BEF
VIII. Plus- et moins-values sur réalisation d'éléments du portefeuille (par rapport à leur valeur d'acquisition)			
A. Biens immobiliers (au sens de l' A.R. du 10/4/95)	763/663	0	0
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles	7630/6630	0	0
– Plus-values	7630	0	0
– Moins-values	6630	0	0
2. Valeurs mobilières et autres droits relatifs à des immeubles		0	0
– Plus-values	7631	0	0
– Moins-values	6631	0	0
B. Placements en autres valeurs mobilières	7632/6632	0	0
– Plus-values	7632	0	0
– Moins-values	6632	0	0
IX. Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille			
A. Biens immobiliers (au sens de l' A.R. du 10/4/95)	765/665	43,565,979	0
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles	7650/6650	43,565,979	0
- Plus-values	7650	48,715,979	0
- Moins-values	6650	5,150,000	0
2. Valeurs mobilières et autres droits relatifs à des immeubles		0	0
- Plus-values	7651	0	0
- Moins-values	6651	0	0
B. Placements en autres valeurs mobilières	7652/6652	0	0
- Plus-values	7652	0	0
- Moins-values	6652	0	0
X. Bénéfice (Perte) sur portefeuille (+) (-)	763/665	43,565,979	0
RESULTATS EXCEPTIONNELS			
XI. Produits exceptionnels	76	0	0
A. Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels	762	0	0
B. Autres produits exceptionnels	764	0	0
XII. Charges exceptionnelles	66	0	0
A. Provisions pour risques et charges exceptionnels		0	0
1. Autres charges exceptionnelles	664		
2. Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	669	0	0
XIII. Bénéfice (Perte) exceptionnelle (+) (-)	76/66	0	0
RESULTATS A AFFECTER			
XIV. Bénéfice (Perte) de l'exercice (+) (-)	70/67	104,049,273	(23,904,321)
XV. Affectation de la variation de la valeur de marché du portefeuille			
A. Transfert aux réserves indisponibles (-)	7924/6924	43,565,979	0
B. Prélèvements sur les réserves indisponibles (+) (à condition qu'elles soient toujours positives)	6924	43,565,979	0
	7924	0	0
XVI. Bénéfice (Perte) à affecter (+) (-)	70/68	60,483,294	(23,904,321)

Codes	Exercice	Exercice précédent	
	31-05-2000 BEF	31-05-1999 BEF	
A. Bénéfice (perte) à affecter (+) (-)	70/69	29,568,192	(37,976,603)
1. Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter (+) (-)	70/68	60,483,294	(23,904,321)
2. Bénéfice (perte) reporté de l'exercice précédent (+) (-)	690	(30,915,102)	(14,072,282)
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	71,632,706	0
1. Au capital et aux primes d'émission	791	71,632,706	0
2. Aux réserves			
C. Affectations aux capitaux propres (-)	691/2	(5,813,529)	0
1. Au capital et aux primes d'émission	691	0	0
2. Aux réserves disponibles	692	(5,813,529)	0
3. Aux autres réserves	693		0
D. Bénéfice (Perte) à reporter		(8,148,724)	37,976,603
1. Bénéfice à reporter (-)	693	(8,148,724)	0
2. Perte à reporter	793		37,976,603
E. Intervention d'associés dans la perte			
F. Bénéfice à distribuer	694/6	(87,238,645)	0
1. Rémunération du capital	694	(87,238,645)	0
2. Administrateurs ou gérants	695	0	0
3. Autres allocataires	696	0	0

4. Annexe

III. Etat des immobilisations corporelles, en francs (rubriques 22 à 27 de l'actif)

	Codes	1 Terreins et constructions (rubrique 22)	2 Installations, machines et outillage (rubrique 23)	3 Mobilier et matériel roulant (rubrique 24)
a) VALEUR D'ACQUISITION				
Au terme de l'exercice précédent	815	74 739 982	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Acquisitions, y compris la production immobilisée	816	1 489 531 648	.....	.....
• Cessions et désaffectations	817	.....	.....	.....
• Transferts d'une rubrique à une autre	818	.....	.....	.....
	(-)			
	(+)			
Au terme de l'exercice	819	1 564 271 630	.....	.....
b) PLUS-VALUES				
Au terme de l'exercice précédent	820	23 000 000	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Actées	821	248 094 688	.....	.....
• Acquis de tiers	822	.....	.....	.....
• Annulées	823	.....	.....	.....
• Transférées d'une rubrique à une autre	824	.....	.....	.....
	(-)			
	(-)			
	(+)			
Au terme de l'exercice	825	271 094 688	.....	.....
c) AMORTISS. ET REDUCTIONS DE VALEUR				
Au terme de l'exercice précédent	826	31 999 331	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Actée	827	5 416 648	.....	.....
• Repris car excédentaires	828	.....	.....	.....
• Acquis de tiers	829	12 450 339	.....	.....
• Annulés à la suite de cessions et désaffectations	830	.....	.....	.....
• Transférés d'une rubrique à une autre	831	.....	.....	.....
	(-)			
	(-)			
	(+)			
Au terme de l'exercice	832	49 866 318	.....	.....
d) VALEUR COMPT. NETTE AU TERME DE L'EX. (a) + (b) - (c)	833	1 785 500 000	.....	.....
	Codes	4 Location-financement et droits similaires (rubrique 25)	5 Autres immobilisations corporelles (rubrique 26)	6 Immobilisations en cours et acomptes (rubrique 27)
a) VALEUR D'ACQUISITION				
Au terme de l'exercice précédent	815	.....	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Acquisitions, y compris la production immobilisée	816	.....	.....	.....
• Cessions et désaffectations	817	.....	.....	.....
• Transferts d'une rubrique à une autre	818	.....	.....	.....
	(-)			
	(+)			
Au terme de l'exercice	819	.....	.....	.....
b) PLUS-VALUES				
Au terme de l'exercice précédent	820	.....	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Actées	821	.....	.....	.....
• Acquis de tiers	822	.....	.....	.....
• Annulées	823	.....	.....	.....
• Transférées d'une rubrique à une autre	824	.....	.....	.....
	(-)			
	(-)			
	(+)			
Au terme de l'exercice	825	.....	.....	.....
c) AMORTISS. ET REDUCTIONS DE VALEUR				
Au terme de l'exercice précédent	826	.....	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Actés	827	.....	.....	.....
• Repris car excédentaires	828	.....	.....	.....
• Acquis de tiers	829	.....	.....	.....
• Annulés à la suite de cessions et désaffectations	830	.....	.....	.....
• Transférés d'une rubrique à une autre	831	.....	.....	.....
	(-)			
	(-)			
	(+)			
Au terme de l'exercice	832	.....	.....	.....
d) VALEUR COMPT. NETTE AU TERME DE L'EX. (a) + (b) - (c)	833	.....	.....	.....
Dont: - Terrains et constructions	250	.....	.....	.....
- Installations, machines et outillage	251	.....	.....	.....
- Mobilier et matériel roulant	252	.....	.....	.....

IV. ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES, en francs (rubrique 28 de l'actif)

	Codes	¹ Entreprises liées	² Entreprises avec un lien de participation	³ Autres
1. Participations, actions et parts		<i>(rubrique 280)</i>	<i>(rubrique 282)</i>	<i>(rubrique 284)</i>
a) VALEUR D'ACQUISITION				
Au terme de l'exercice précédent	835	.....	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Acquisitions	836	.....	.....	.....
• Cessions et retraits (-)	837	.....	.....	.....
• Transferts d'une rubrique à une autre (+) (-)	838	.....	.....	.....
Au terme de l'exercice	839	.....	.....	.....
b) PLUS-VALUES				
Au terme de l'exercice précédent	840	.....	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Actées	841	.....	.....	.....
• Acquis de tiers	842	.....	.....	.....
• Annulées (-)	843	.....	.....	.....
• Transférées d'une rubrique à une autre (+) (-)	844	.....	.....	.....
Au terme de l'exercice	845	.....	.....	.....
c) REDUCTIONS DE VALEUR				
Au terme de l'exercice précédent	846	.....	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Actées	847	.....	.....	.....
• Reprises car excédentaires (-)	848	.....	.....	.....
• Acquis de tiers	849	.....	.....	.....
• Annulées à la suite de cessions et retraits (-)	850	.....	.....	.....
• Transférées d'une rubrique à une autre (+) (-)	851	.....	.....	.....
Au terme de l'exercice	852	.....	.....	.....
d) MONTANTS NON APPELES				
Au terme de l'exercice précédent	853	.....	.....	.....
Mutations de l'exercice: (+) (-)	854	.....	.....	.....
Au terme de l'exercice	855	.....	.....	.....
VALEUR COMPT. NETTE AU TERME DE L'EX.(a) + (b) - (c) - (d)	856	.....	.....	.....
2. Vorderingen		<i>(rubrique 281)</i>	<i>(rubrique 283)</i>	<i>(rubrique 285/8)</i>
VALEUR COMPT. NETTE AU TERME DE L'EX. PRECEDENT				
Mutations de l'exercice:				
• Additions	858	.....	.....	10 000
• Remboursements (-)	859	.....	.....	7 250
• Réductions de valeur actées (-)	860	.....	.....	.....
• Réductions de valeur reprises	861	.....	.....	.....
• Différence de change (+) (-)	862	.....	.....	.....
• Autres (+) (-)	863	.....	.....	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	864	.....	.....	17 250
REDUCTIONS DE VALEUR CUMULEES SUR CREANCES AU TERME DE L'EXERCICE				
	865	.....	.....	.....

VI. PLACEMENTS DE TRESORERIE: AUTRES PLACEMENTS, en francs (rubrique 51/53 de l'actif)

Actions et parts

Valeur comptable augmentée du montant non appelé
Montant non appelé

(-)

Titres à revenu fixe

dont émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

avec une durée résiduelle ou de préavis:

- d'un mois au plus
- de plus d'un mois à un an au plus
- de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681	.....	.....
8682	.....	.....
52		
8684	.....	.....
53	90 000 000	
8686	.....	.....
8687	90 000 000	.....
8688	.....	.....
8689		

VII. COMPTES DE REGULARISATION, en francs

Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important

Intérêts acquis comptes à termes

.....
.....
.....

Exercice
1 000 000
.....
.....
.....

VIII. ETAT DU CAPITAL

A. CAPITAL SOCIAL

1. Capital social (rubrique 100 du passif)

– Au terme de l'exercice précédent

– Modifications au cours de l'exercice:

Apports en nature et apports en espèces

Fusion par absorption de Socinvest SA

Réduction du capital par apurement des pertes reportées

– Au terme de l'exercice

2. Représentation du capital

2.1. Catégories d'actions

Actions ordinaires sans désignation de valeur nominale

2.2. Actions nominatives ou au porteur

Nominatives

Au porteur

Codes	Montants (en francs)	Nombres d'actions
8700	7 250 000	
	1 373 660 931	972 919
	1 500 000	97 078
	(71 632 706)	
8701	1 310 778 225	
	1 310 778 225	1 103 362
8702		263 945
8703		839 417

X. ETAT DES DETTES, en francs

A. VENTILATION DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUREE RESIDUELLE

DETTES			
Codes	1 échéant dans l'année (rubrique 42)	2	3
		avant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir (rubrique 17)	ayant plus de 5 ans à courir
Dettes financières	880	200 000 000	
1. Emprunts subordonnés	881	.....	.....
2. Emprunts obligataires non subordonnés	882	.....	.....
3. Dettes de location-financement et assimilées	883	.....	.....
4. Etablissements de crédit	884	200 000 000	.....
5. Autres emprunts	885	.....	.....
Dettes commerciales	886		
1. Fournisseurs	887	.....	.....
2. Effets à payer	888	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes	889		
Autres dettes	890	2 890 454	
TOTAL	891	202 890 454	

B. DETTES GARANTIES

(comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)

Dettes financières

1. Emprunts subordonnés
2. Emprunts obligatoires non subordonnés
3. Dettes de location-financement et assimilées
4. Etablissements de crédit
5. Autres emprunts

Dettes commerciales

1. Fournisseurs
2. Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

1. Impôts
2. Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

TOTAL

DETTES (OU PARTIE DES DETTES) GARANTIES PAR		
Codes	1 les pouvoirs publics belges	2 des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise
892
893
894
895
896
897
898		
899
900
901		
902		
903
904
905		
906		

C. DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

1. Impôts (rubrique 450/3 du passif)

- a) Dettes fiscales **échues**
- b) Dettes fiscales non échues
- c) Dettes fiscales estimées

2. Rémunérations et charge sociales (rubriques 454/9 du passif)

- a) Dettes **échues** envers l'Office National de Sécurité Sociale
- b) Autres dettes salariales et sociales

Codes	Boekjaar
9072
9073	2 581 471
450
9076
9077

XI. COMPTES DE REGULARISATION, en francs

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important.

Intérêts sur emprunts à imputer

.....
.....
.....

Boekjaar

2 010 000

XII. RESULTATS D'EXPLOITATION, montants en francs

A. CHIFFRE D'AFFAIRES NET (rubrique 70): ventilation par catégorie d'activité et marché géographique **à communiquer en annexe au document normalisé**, dans la mesure où, du point de vue de l'organisation de la vente des produits et de la prestation des services relevant des activités ordinaires de l'entreprise, ces catégories et marchés diffèrent entre eux de façon considérable.

B. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (rubrique 74)

dont:

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

C1. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL

a) Nombre total à la date de clôture

b) Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

c) Nombre effectif d'heures prestées

C2. FRAIS DE PERSONNEL (rubrique 62)

a) Rémunérations et avantages sociaux directs

b) Cotisations patronales d'assurances sociales

c) Primes patronales pour assurances extralégales

d) Autres frais de personnel

e) Pensions

C3. PROVISIONS POUR PENSIONS (comprises dans la rubrique 635/7)

Dotations (+); utilisations et reprises (-)

D. REDUCTIONS DE VALEUR (rubrique 631/4)

1. Sur stocks et commandes en cours

• actées

• reprises

2. Sur créances commerciales

• actées

• reprises

E. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (rubrique 635/7)

Constitutions

Utilisations et reprises

F. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION (rubrique 640/8)

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

G. PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE

1. Nombre total à la date de clôture

2. Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre effectif d'heures prestées

Frais pour l'entreprise

Codes	Exercice	Exercice précédent
740
9086
9087
9088
620
621
622
623
624
635
9110
(-) 9111
9112
(-) 9113	(182 000)	.....
9115
(-) 9116
640	9 118 538	244 525
641/8	2 149 281	.....
9096
9097
9098
617

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

La comptabilité et les comptes annuels sont établis conformément à l'esprit et les objectifs des dispositions de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières. Les principales règles d'évaluation déterminées par le Conseil d'administration sont résumées ci-après.

Frais d'établissement

Les frais d'augmentation de capital, de modification de status etc. sont amortis à concurrence de 20% par an.

Immobilisations corporelles

Biens immobiliers

Les immobilisations corporelles immobilières sont évaluées, lors de l'achat, à leur valeur d'acquisition, y compris les coûts supplémentaires et la TVA non déductible.

Les biens immobiliers en construction, en rénovation ou en extension sont évalués en fonction de l'avancement des travaux à leur coût, y compris les coûts supplémentaires, les droits d'enregistrement et la TVA non déductible.

Un expert évalue à la fin de chaque exercice de façon précise les éléments suivants des immobilisations:

- les biens immobiliers, les biens immobiliers par destination et les sûretés réelles sur biens immobiliers détenus par la SICAFI ou, le cas échéant, par une société immobilière dont elle a le contrôle;
- les droits d'option sur biens immobiliers détenus par la SICAFI ou, le cas échéant par une société immobilière dont elle a le contrôle, ainsi que les biens immobiliers auxquels se rapportent ces droits;
- les droits de contrats par lesquels la SICAFI ou, le cas échéant, par une société immobilière dont elle a le contrôle, donne un ou plusieurs biens en leasing immobilier, ainsi que le bien sous-jacent.

Ces évaluations lient la Sicafi en ce qui concerne l'établissement de ses comptes annuels.

De plus, l'expert actualise à la fin de chacun des trois premiers trimestres, l'entière évaluation des biens immobiliers dont question ci-dessus détenus par le sicafi ou, le cas échéant, par une société immobilière dont elle a le contrôle, sur base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres des biens immobiliers concernés.

Les biens immobiliers sont donc justifiés dans les comptes annuels à la valeur estimée par l'expert immobilier "acte en mains", c'est à dire frais, droits d'enregistrement et honoraires compris, sous réserve d'une autre évaluation retenue par le Conseil d'administration.

En dérogation des articles 27bis §1, 28 §3 et 34 alinéa premier de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des biens immobiliers, telles que déterminées par l'expert et approuvées par le Conseil d'administration, sont inventoriés.

Les plus-values sur biens immobiliers sont directement comptabilisés à la rubrique III du passif "Plus-values de réévaluation".

En dérogation des articles 28 §2 et 30 de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, la sicafi n'effectue pas d'amortissements sur les bâtiments, les sûretés réelles sur les bâtiments ou les biens immobiliers données en leasing à la sicafi.

Immobilisations corporelles autres que des biens immobiliers

Les immobilisations corporelles, autres que des biens immobiliers, dont l'usage est limité dans le temps, sont évaluées à leur valeur d'acquisition, sous déduction des amortissements linéaires sur base de la durée de vie prévue.

Au cours de l'exercice de l'investissement, les amortissements sont comptabilisés pour douze mois. Si l'exercice couvre moins de 12 mois, les amortissements sont calculés pro rata temporis.

Les pourcentages d'amortissements suivants sur base annuelle sont appliqués:

	<u>linéaire</u>
Installations, machines et outillage	10% - 20 %
Matériel de bureau et matériel roulant	10 % - 20 %

Au moment de la vente ou de la désaffectation des immobilisations corporelles, autres que des bien immobiliers, les valeurs d'acquisition et les amortissements s'y rapportant sont éliminés des comptes et les plus-values sont comptabilisées dans le compte de résultats.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées sur base de leur valeur de marché. Lors de l'achat, les immobilisations financières sont évaluées à leur valeur d'acquisition, sans tenir compte des coûts supplémentaires pris en charge par le compte des résultats. Le Conseil d'administration décidera de l'activation des coûts supplémentaires et, le cas échéant, de leur période d'amortissement. En dérogation des articles 29 §2, alinéa premier de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des immobilisations financières détenus dans des sociétés immobilières et des organismes de placement immobiliers liés sont inventoriées lors de chaque établissement d'inventaire.

Les plus-values comptabilisées sont directement reprises dans la rubrique III du passif "Plus-values de réévaluation".

Les articles 10 et 14 §1 de l'Arrêté Royal du 8 mars 1994 relatif à la comptabilité et les comptes annuels de certains organismes de placement collectif avec un nombre variable de droits de participation sont d'application pour l'évaluation des immobilisations financières détenus dans des sociétés immobilières et des organismes de placement immobiliers liés.

Créances

Les créances à plus d'un an et à un an au plus sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des réductions de valeur pour créances douteuses ou irrécouvrables.

Placements de trésorerie

Les placements de trésorerie sont évalués à leur valeur de marché, et si cela est impossible, à leur valeur d'acquisition, à l'exclusion des coûts supplémentaires qui sont repris dans le compte des résultats.

Provisions pour risques et charges

Le conseil d'administration examine chaque année la nécessité de constituer des provisions pour couvrir les risques et charges se rapportant à la sicafi.

Il n'y a pas de provisions pour les réparations et le gros entretien des bâtiments. Ces frais sont chaque année directement repris dans le résultat.

Dettes

Les dettes sont évaluées à leur valeur nominale.

XVII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN, en francs (suite)

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres

- Hypothèques:
 - valeur comptable des immeubles grevés
 - montant de l'inscription
- Gage sur fonds de commerce:
 - montant de l'inscription
- Gages sur d'autres actifs
 - valeur comptable des actifs gagés
- Sûretés constituées sur actifs futurs:
 - montant des actifs en cause

Codes	Exercice	
	pour sûreté de dettes et engagements	
	1 de l'entreprise	2 de tiers
916
917
918
919
920

Biens et valeurs détenus par des tiers en leur nom mais aux risques et profits de l'entreprise, s'ils ne sont pas portés au bilan

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Engagements importants d'acquisition d'immobilisations

.....

.....

.....

.....

Engagements importants de cession d'immobilisations

.....

.....

.....

.....

Marché à terme:

- Marchandises achetées (à recevoir)
- Marchandises vendues (à livrer)
- Devises achetées (à recevoir)
- Devises vendues (à livrer)

Codes	Exercice
9213
9214
9215
9216

Engagements résultant de garanties techniques attachées à des ventes ou prestations déjà effectuées

Litiges importants et autres engagements importants

HOME INVEST BELGIUM SA A CONCLU UN CONTRAT D'INTREST RATE SWAP D'UN MONTANT DE 200.000.000 BEF (EUR 4.957.871,50) AU TAUX D'INTERET FIXE CONTRE LE TRIMESTRIEL EURIROR. LE IRE COMMENCE LE 04-03-2002 ET SE TERMINE LE 04-12-2006.

XXI. Schéma des comptes annuels

Considérant que le schéma légal des comptes annuels applicable aux Sicaf Immobilières n'est pas adapté aux spécificités de ce secteur, Home Invest Belgium a, en date du 17 décembre 1999, obtenu du Ministère des Affaires Economiques une dérogation au schéma de ses comptes annuels, après avis favorable de la Commission des Normes Comptables.

Les caractéristiques essentielles du schéma dérogatoire sont les suivantes:

Le compte de résultats est restructuré autour de 2 chapitres-clés:

- les résultats opérationnels
- les résultats sur portefeuille.

La section des résultats opérationnels

Elle vise à présenter le résultat opérationnel récurrent généré par la gestion du portefeuille locatif. Elle reprend, également les produits et charges financières ainsi que la charge résiduaire d'impôt (impôt sur les dépenses non admises).

La structure des produits et charges d'exploitation est simplifiée en ce sens que les rubriques non pertinentes ont été éliminées (variation des en-cours de fabrication, achat et variation des stocks).

La section des résultats sur portefeuille

Elle vise à acter en compte de résultats toutes les transactions et opérations comptables relatives à la valeur du portefeuille.

Les plus ou moins-values réalisées sont clarifiées par la présentation distincte des plus et moins-values. Celles-ci sont déterminées par rapport à la dernière valeur bilantaire ou, si elle est plus récente, la valeur d'acquisition.

Les variations de la valeur de marché du portefeuille sont toutes reprises dans le compte de résultat dans une rubrique ad hoc.

Le résultat de l'exercice est donc bien défini comme la somme des résultats opérationnels, des résultats sur portefeuille et des résultats exceptionnels. Cette dernière rubrique a été simplifiée par l'élimination des postes de produits et charges exceptionnels non pertinents dans le chef d'une Sicaf Immobilière.

Afin de respecter le caractère non distribuable de l'ensemble des plus-values latentes sur le portefeuille, la variation de valeur de marché du portefeuille (rubrique IX) est affectée aux réserves indisponibles qui varient donc dans le temps en fonction de l'évolution des valeurs d'expertise, et ce par le biais d'une rubrique d'affectation spécialisée (XV), située sous la ligne de détermination du résultat opérationnel de l'exercice. Les limitations et obligations relatives à la distribution de dividendes, telles qu'elles découlent de la législation applicable aux Sicaf Immobilières, restent bien entendu d'application.

5. Rapport du Commissaire-Reviseur

Rapport du Commissaire-Reviseur sur l'exercice clôturé le 31 mai 2000 présenté à l'Assemblée Générale des actionnaires de la SA Home Invest Belgium, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Avenue des Arts 46

Mesdames,
Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Nous avons procédé à la révision des comptes annuels établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration de la société, pour l'exercice 1999-2000 se clôturant le 31-05-2000, dont le total du bilan s'élève à BEF 1.900.495.081 (EUR 47.112.042,44) et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de BEF 104.049.273 (EUR 2.579.314,10). Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par la loi.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes professionnelles requièrent que notre révision soit organisée et exécutée de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'inexactitudes significatives compte tenu des dispositions légales et réglementaires applicables aux comptes annuels en Belgique.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Les responsables de la société ont répondu avec clarté à nos demandes d'explications et d'informations.

Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble.

Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Le Ministre des Affaires Economiques a approuvé la demande de Home Invest Belgium, en dérogation de l'article 15 de la Loi du 17 juillet 1975, d'établir les comptes annuels selon un schéma différent. Cette dérogation vise à imputer les résultats non réalisés sur le portefeuille immobilier à une réserve non disponible, dont le solde négatif éventuel est pris en résultat, et à utiliser à cet effet un schéma adapté du compte des résultats qui différencie les résultats opérationnels, les résultats sur le portefeuille et les résultats exceptionnels.

A notre avis, compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui les régissent, les comptes annuels clôturés au 31-05-2000 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et les informations données dans l'annexe sont adéquates.

Attestations complémentaires

Nous complétons notre rapport par les attestations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport de gestion contient les informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue et les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous ne devons vous signaler aucune opération conclue ou décision prise en violation des statuts, de la loi sur les sociétés ou des dispositions légales relatives au Sicafo Immobilières. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Fait à Bruxelles,
le 4 septembre 2000

CVBA Van Geet, Derick & C^o, Réviseurs d'Entreprises
L'associé responsable, Hugo Van Geet
Bld. Auguste Reyers 107
1030 Bruxelles

III. DOCUMENT PERMANENT

1. Renseignements généraux

1.1. Siège de la Sicafi et renseignements généraux

Home Invest Belgium est une Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier ou Sicafi immobilière de droit belge. La société est constituée pour une durée indéterminée. Le siège social de la société est établi à B-1000 Bruxelles, Avenue des Arts 46. Il peut être transféré en tout autre lieu en Belgique par simple décision du Conseil d'Administration.

La société est inscrite au Registre du Commerce à Bruxelles sous le n° 633.671. Son numéro de T.V.A. est le (BE) 420.767.885.

1.2. Forme juridique, constitution et publication

La société anonyme de droit belge Home Invest Belgium a été constituée le 4 juillet 1980 sous le nom de « Philadelphia S.A. », par acte passé devant le Notaire Daniel Pauporté à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 12 juillet 1980 sous le numéro 1435-3. Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 1er juin 1999 selon acte passé devant le Notaire Eric Spruyt à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur belge sous le numéro 990623-459.

Home Invest Belgium est, depuis le 16 juin 1999, agréée « Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier de droit belge », en abrégé Sicafi immobilière de droit belge sous le statut de société anonyme, inscrite auprès de la Commission bancaire et financière.

1.3. Documents accessibles au public

Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, et au siège social de la société.

Les comptes annuels sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, et se trouvent aussi déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.

Les comptes annuels de Home Invest Belgium sont envoyés chaque année avec le rapport annuel aux porteurs d'actions nominatives et aux personnes qui en font la demande.

Les décisions en matière de nominations ou destitutions sont publiées aux annexes du Moniteur Belge.

Les communiqués financiers concernant Home Invest Belgium sont publiés dans les journaux financiers.

Les autres publications peuvent être obtenues au siège social de Home Invest Belgium, ainsi qu'aux sièges sociaux de Fortis Banque et de la Banque Bruxelles Lambert.

2. Capital social

2.1. Capital souscrit

A la suite des différentes opérations de division du titre, conversion du capital en Euros, fusion avec la S.A. Socinvest, apport d'immeubles et réduction du capital, le capital social de Home Invest Belgium s'élève au 31 mai 2000 à EUR 32.493.343,44 et est représenté par 1.103.362 actions sous désignation de valeur nominale. Ce capital est entièrement libéré.

2.2. Evolution du capital social

Date	Montant (BEF) du capital social	Modalité de l'opération	Prix d'émission (BEF)	Nombre d'actions
04.07.1980	1.250.000	Constitution de la S.A Philadelphia	1.000	1.250
1983	+ 6.000.000	Augmentation du capital	1.000	+ 6.000 (AFV)
13.04.1999	–	Nouvelle représentation du capital (par division)	–	+ 26.115
01.06.1999	+ 1.373.650.000	Apports en nature d'immeubles et...	–	–
01.06.1999	+ 10.931	... Augmentation de capital en espèces (arrondis)	1.411,89	+ 972.919
01.06.1999	+ 1.500.000	Fusion par absorption de la S.A. Socinvest	–	+ 97.078
01.06.1999	– 71.632.706	Réduction du capital par apurement des pertes		
TOTAL	BEF 1.310.778.225 EUR 32.493.343,44			1.103.362

2.3. Capital autorisé

Au 1^{er} juin 1999, le capital autorisé s'élève à un montant maximum de EUR 32.493.343,44.

Au cours de l'exercice 1999-2000, le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de l'autorisation qui lui avait été accordée d'utiliser tout ou partie de ce capital autorisé.

3. Dispositions statutaires

A. FORME - DENOMINATION - SIEGE - OBJET - DUREE

FORME ET DENOMINATION

Article 1

La société revêt la forme d'une société anonyme de droit belge pour investir dans la catégorie immobilière, comme indiqué à l'article 122, §1 premier alinéa, 5° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers. Elle porte la dénomination "HOME INVEST BELGIUM". Cette dénomination est suivie immédiatement de la mention, "Société d'Investissement Immobilière à Capital Fixe de droit belge" ou "Sicaf Immobilière de droit belge". Toutes les pièces émanant de la société comprennent également cette mention.

La société fait appel à l'épargne publique au sens de l'article 26 alinéa 2 de la Loi sur les Sociétés.

SIEGE ET OBJET

Article 2

Le siège de la société est établi à 1000 Bruxelles, Avenue des Arts, 46.

Il peut être transféré à tout autre endroit en Belgique, par décision du Conseil d'administration.

Article 3

La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 122, §1 premièrement, 5° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Par immeubles on entend :

- i. les biens immobiliers tels que définis aux articles 517 et s. du Code Civil ainsi que les droits réels exercés sur des biens immobiliers;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
- iii. les droits d'option sur les immeubles;
- iv. les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste visée à l'article 120, §1 alinéa 2 ou à l'article 137 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.
- v. les certificats immobiliers visés à l'article 106 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ainsi qu'à l'article 44 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
- vi. les droits découlant des contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société;
- vii. ainsi que tous autres biens, actions ou droits tel que compris dans la définition donnée aux immeubles par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et applicables aux organismes de placement collectif investissant dans des immeubles.

Dans les limites de la politique de placement, telle que décrite à l'article 4 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières, la société peut :

1. s'intéresser à l'achat, la rénovation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la soumission au régime de la copropriété des immeubles tels que décrits ci-dessus;
2. s'intéresser à l'acquisition et au prêt d'autres titres conformément à l'article 51 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
3. prendre en leasing des immeubles, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières; et
4. à titre accessoire, donner des immeubles en leasing, avec ou sans option d'achat conformément à l'article 47 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

La société peut également, conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières:

1. à titre accessoire ou temporaire, investir dans des valeurs, autres que des biens immobiliers et maintenir des liquidités conformément à l'article 41 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières. Ces investissements et le maintien de liquidités feront l'objet d'une décision spéciale du conseil d'administration, qui justifiera leur caractère accessoire ou temporaire. La possession de valeurs mobilières doit être conciliable avec la poursuite à court ou à moyen terme de la politique de placement telle que décrite à l'article 4 des statuts. Lesdites valeurs doivent être cotées dans une bourse de valeurs mobilières d'un Etat-Membre de la Communauté Européenne ou être commercialisées sur un marché de la Communauté Européenne réglementé, fonctionnant de façon régulière, reconnu et accessible au public. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut aisément être obtenue;
2. consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de biens immobiliers conformément à l'article 53 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
3. consentir l'octroi de crédits et se porter garant au profit d'une filiale de la société, qui est également un organisme de placement tels que visé à l'article 49 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

La société peut acquérir, louer ou donner en location, transférer ou échanger, et, en général, accomplir toutes les activités commerciales ou financières relatives à tous biens mobiliers ou immobiliers, qui sont, directement ou indirectement, en rapport avec son objet social, ainsi que l'exploitation de tous droits intellectuels ou les propriétés commerciales qui y sont relatives.

Pour autant que cela soit conforme au statut de Sicaf Immobilière, la société peut, au moyen d'un apport en espèces ou en nature, d'une fusion, d'une inscription, participation, intervention financière ou de toute autre manière, acquérir des actions dans toutes sociétés ou entreprises, existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien, ou de nature à favoriser l'exercice de son objet.

POLITIQUE DE PLACEMENT

Article 4

Les actifs de la société seront placés dans des biens immobiliers tels que définis à l'article 3 des statuts et dans le respect de l'article 51 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

Afin de répartir les risques de manière optimale, les placements seront effectués dans des immeubles résidentiels reconnus pour leurs qualités et dont les surfaces varient entre mille (1.000) et dix mille (10.000) mètres carrés. Les immeubles résidentiels seront géographiquement répartis dans l'ensemble de la Belgique et, le cas échéant, dans des Etats membres de l'Union Européenne.

La société pourra placer quarante pourcent (40 %) maximum de ses actifs dans les biens immobiliers ne répondant pas aux critères mentionnés à l'alinéa précédent.

Les placements en biens mobiliers ne répondant pas à la définition des biens immobiliers dont question ci-dessus, seront évalués et exécutés en conformité avec les articles 56 et 57 de l'Arrêté Royal du quatre mars mil neuf cent nonante et un relatif à certaines organismes de Placement Collectif en valeurs mobilières ou en valeurs mobilières et liquidités."

DUREE

Article 5

La société a une durée indéterminée.

B. CAPITAL - ACTIONS

CAPITAL

Article 6:

Capital social

Le capital social s'élève à EUR 32.493.343,44.

Il est représenté par 1.103.362 actions sans désignation de valeur nominale, qui représentent chacune une part égale du capital.

Le capital est entièrement libéré.

Capital autorisé

Il est expressément autorisé au Conseil d'administration d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois avec un montant maximum de EUR 32.493.343,44

Cette autorisation est accordée au Conseil d'administration pour une durée de cinq ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur Belge de la modification de statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 1er juin mil neuf cent nonante-neuf. Elle peut être renouvelée une ou plusieurs fois, chaque fois pour une période de cinq ans maximum.

Dans les limites fixées ci-dessus et sans porter préjudice aux dispositions impératives des Lois Coordonnées sur les Sociétés Commerciales, le conseil d'administration peut décider d'augmenter le capital, soit par un apport en numéraire, soit par un apport en nature, soit par l'incorporation des réserves ou primes d'émission avec ou sans émission de nouvelles actions.

Si le conseil d'administration demande le paiement d'une prime d'émission suite à sa décision de procéder à une augmentation de capital, le montant de cette prime sera consacré à un compte indisponible, appelé "prime d'émission", qui dans la même mesure que l'objet social visera à la garantie de tiers, et celui-ci sous réserve d'incorporation dans le capital, pourra uniquement être réduit ou supprimé sur décision de l'assemblée générale délibérant selon les conditions déterminées à l'article 72 des Lois Coordonnées sur les Sociétés Commerciales.

Acquisition d'actions propres

La société peut acquérir ses propres actions en vertu de la décision de l'assemblée générale prise en tenant compte des prescriptions de présence et de majorité déterminées à l'article 70 bis de la Loi sur les Sociétés. L'acquisition a toujours lieu en échange d'espèces et se fait conformément aux dispositions de l'article 52 bis de la Loi sur les Sociétés.

L'assemblée générale fixe notamment le nombre maximum d'actions que la société peut acquérir ainsi que la contre-valeur minimale et maximale.

Le Conseil d'administration est également habilité, pour une durée de trois ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur Belge de la modification de statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du premier juin mille neuf cent nonante neuf, à déci-

der de l'acquisition ou de l'aliénation par la société d'actions propres en échange d'argent, dans le cas où une telle acquisition serait nécessaire pour éviter un dommage grave et imminent pour la société.

Ce pouvoir du Conseil d'administration peut être prorogé par l'assemblée générale pour la même période en tenant compte des conditions déterminées à l'article 70bis des Lois Coordinnées sur les Sociétés Commerciales.

Augmentation de capital

Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément à l'article 70 et, le cas échéant, à l'article 71 de la Loi sur les Sociétés, ou par décision du Conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Il est cependant interdit à la société de souscrire directement ou indirectement à son capital propre.

L'augmentation de capital qui a lieu par souscription publique au cours des deux années suivant la date d'inscription de la société sur la liste visée à l'article 120, §1, 3e alinéa de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, ne s'effectue cependant pas et le montant de souscription ainsi que, le cas échéant, les provisions et courtages payés, sont remboursés aux souscripteurs, si le montant du capital déjà investi majoré du montant total des souscriptions après la clôture de la période de souscription, est inférieur au budget d'investissement minimum prévu à l'article 4, §1, 6° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaif Immobilières.

L'alinéa précédent est repris dans les conditions d'émission des augmentations de capital effectuées au moyen de souscriptions publiques dans les deux ans suivant la date de souscription susmentionnée.

L'assemblée générale peut décider de l'émission d'actions sans désignation de valeur nominale sous la valeur de fraction des anciennes actions. La convocation de l'assemblée générale doit en faire expressément mention.

En cas d'augmentation de capital avec création de primes d'émission, le montant de cette prime doit être entièrement libéré lors de la souscription.

Droit de préférence

Conformément à l'article 11, §1 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaif Immobilières, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires lors d'une augmentation de capital par l'émission d'actions contre un apport en numéraire.

Augmentation de capital par un apport en nature

En cas d'une émission d'actions contre un apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées:

- 1° l'identité de l'apporteur doit être mentionnée dans le rapport visé à l'article 34, §2, 3e alinéa de la Loi sur les Sociétés, ainsi que dans la convocation de l'assemblée générale réunie pour l'augmentation de capital;
- 2° le prix d'émission ne peut être inférieur au cours moyen de l'action durant les trente jours précédant l'apport;
- 3° le rapport visé en 1° doit également mentionner l'impact de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur participation au bénéfice et au capital.

NATURE DES ACTIONS – CESSIION D'ACTIONS

Article 7

Les actions sont au porteur ou nominatives, au choix de l'actionnaire. Elles sont toutes entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale.

La société pourra émettre des actions dématérialisées par l'augmentation du capital ou par l'échange d'actions existantes au porteur ou nominatives. Chaque actionnaire pourra, à ses frais, demander l'échange soit en actions nominatives, soit en actions au porteur, soit en actions dématérialisées.

Conformément à l'article 109, §1, 3° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante sur les Opérations Financières et Marchés Financiers, plusieurs catégories d'actions peuvent être créées.

Les actions au porteur sont signées par deux administrateurs. Les signatures peuvent être remplacées par des cachets nominatifs. Les actions peuvent être émises comme actions unitaires ou comme actions collectives. Les actions collectives représentent plusieurs actions unitaires selon la forme à déterminer par le conseil d'administration. Par simple décision du conseil d'administration, elles peuvent être scindées en sous-actions qui rassemblées en nombre suffisant, même sans concordance de numéros, donnent les mêmes droits que l'action unitaire.

Chaque détenteur d'actions unitaires peut obtenir de la société l'échange de ses actions contre une ou plusieurs actions collectives au porteur qui représentent des titres unitaires et ce, à son choix chaque détenteur d'une action collective peut obtenir de la société l'échange de ces titres contre le nombre d'actions unitaires qu'ils représentent. Cet échange a lieu aux frais du détenteur.

Les actions nominatives sont inscrites au registre des actionnaires tenu au siège social de la société. La propriété des actions ressortit exclusivement à l'inscription au registre des actionnaires. Toute cession d'actions n'aura effet qu'après l'inscription au registre des actionnaires de la déclaration de cession, datée et signée par le cédant et le cessionnaire ou leurs fondés de pouvoir, ou après avoir rempli les formalités exigées par la loi pour la cession de créances. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Les actions sont indivisibles et la société reconnaît un seul propriétaire par titre. Si plusieurs personnes exercent des droits sur la même action, l'exercice des droits y afférents sera suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme propriétaire du titre vis-à-vis de la société.

Article 8

Conformément aux prescriptions de la loi du deux mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, toute personne morale ou physique qui acquiert ou cède des actions ou d'autres instruments financiers donnant droit à une voix, qui représentent ou non le capital, est tenue de communiquer à la société ainsi qu'à la Commission Bancaire et Financière le nombre d'instruments financiers qu'elle détient, chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent soit trois pour cent (3%) soit cinq pour cent (5%) ou un multiple de cinq pour cent du nombre total des droits de vote à ce moment-là ou au moment où se présentent des circonstances pour lesquelles une telle communication est obligatoire.

La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions lorsque, suite à cette cession, le nombre de droits de vote diminue en dessous des seuils déterminés aux premier et deuxième alinéas.

C. ADMINISTRATION ET CONTROLE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 9

La société est administrée par un Conseil composé d'au moins trois administrateurs, actionnaires ou non, qui sont nommés pour six ans maximum par l'assemblée générale des actionnaires et qui peuvent être révoqués à tout moment par cette assemblée.

Dans le cas où une ou plusieurs places d'administrateurs se libèrent, les administrateurs restants ont le droit d'assurer la vacante jusqu'à la prochaine assemblée générale qui procédera à la nomination définitive.

Dans le cas où une personne morale est nommée comme administrateur, la personne morale est tenue de désigner une personne physique qui représentera la personne morale dans l'exercice de son mandat d'administrateur.

Tous les administrateurs et leurs représentants doivent posséder la confiance professionnelle exigée et l'expérience requise pour cette fonction et afin d'assurer répondre de la gestion autonome de la société.

DELEGATION DE COMPETENCES

Article 10

Le Conseil d'administration peut désigner un président parmi ses membres.

Le Conseil peut composer un comité de direction dont les membres sont choisis au sein ou en dehors du Conseil. Le conseil détermine les compétences de ce comité et règle son fonctionnement.

Le Conseil peut déléguer la gestion journalière de la société, la gestion d'un ou plusieurs secteurs d'activités ou l'exécution des décisions du conseil à un ou plusieurs administrateurs, directeurs ou mandataires.

La gestion journalière est organisée de façon à ce que, au sein du Conseil d'administration, au moins deux administrateurs exercent conjointement la gestion journalière ou le contrôle sur la gestion journalière.

Le Conseil, ainsi que les mandataires pour la gestion journalière dans le cadre de cette gestion, peuvent également octroyer des compétences spécifiques à une ou plusieurs personnes de leur choix.

Le Conseil peut fixer la rémunération de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été octroyées et ce, conformément à la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et à ses décisions d'exécution.

COMPETENCES

Article 11

Le Conseil d'administration est habilité à poser tous actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social et à accomplir tout ce qui n'est pas réservé par la loi ou par ces statuts à l'assemblée générale. La société est gérée dans l'intérêt exclusif des actionnaires.

Le Conseil d'administration rédige le rapport semestriel ainsi que le projet de rapport annuel et des prospectus dont question à l'article 129 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Le Conseil d'administration désigne l'expert conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sica Immoilières et propose, le cas échéant, toute modification à la liste des experts reprise au dossier joint aux Sica Immoilières lors de demande d'agrément en tant que sica immoilière.

Le Conseil d'administration choisit également un dépositaire et propose ce choix à la Commission Bancaire et Financière. Le cas échéant, le conseil d'administration propose la modification du dépositaire à la Commission Bancaire et Financière et ce, conformément à l'article 12, §2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sica Immoilières.

Le Conseil d'administration met le dépositaire au courant de toute opération immoilière de la société conformément à l'article 13, §2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sica Immoilières.

REPRESENTATION DE LA SOCIETE

Article 12

La société est représentée valablement dans les actes et en justice, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est exigée, soit par deux administrateurs agissant conjointement soit, dans le cadre de la gestion journalière, par un mandataire à cette gestion. Pour tout acte de disposition portant sur un immeuble, deux administrateurs doivent toujours agir conjointement conformément à l'article 18 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières.

La société est en outre liée valablement par des mandataires spéciaux dans le cadre de leur mission.

La société peut être représentée à l'étranger par toute personne désignée expressément par le conseil d'administration.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration, en ce compris les extraits destinés à la publication aux annexes du Moniteur Belge, sont signés valablement, soit par un administrateur, soit par une personne qui est chargée de la gestion journalière ou qui a reçu un mandat exprès du conseil.

REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET MODE DE DELIBERATION

Article 13

Le Conseil d'administration est convoqué par le président, deux administrateurs ou l'administrateur délégué au moins trois jours avant la date prévue pour la réunion.

La convocation est envoyée valablement par courrier, poste aérienne, télégramme, télex ou télécopie. Toute convocation téléphonique est également valable.

Tout administrateur qui assiste à une réunion du conseil ou s'y fait représenter est considéré comme convoqué régulièrement. Un administrateur peut également renoncer à invoquer l'absence ou l'irrégularité de la convocation et ce, avant ou après la réunion à laquelle il n'était pas présent.

Article 14

Les réunions du Conseil d'administration se tiennent en Belgique ou à l'étranger, à l'endroit indiqué sur la convocation.

La réunion est présidée par le président ou, en son absence, par un administrateur désigné par ses collègues. La personne qui préside la réunion peut désigner un secrétaire, administrateur ou non.

Article 15

Tout administrateur peut, soit par écrit, soit par télégramme, télex ou télécopie, donner procuration à un autre membre du conseil pour le représenter à une réunion bien déterminée. Un administrateur peut représenter un collègue.

Article 16

Sauf en cas de force majeure, le Conseil d'administration peut uniquement délibérer et décider valablement si la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée qui délibérera et décidera valablement des points qui étaient à l'ordre du jour de la réunion précédente, si au moins deux administrateurs sont présents ou représentés.

Article 17

La délibération et le vote ne peuvent concerner des points repris dans l'ordre du jour, sauf dans des cas exceptionnels.

Toute décision du conseil est prise à la majorité absolue des voix des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas d'égalité de voix, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante.

Dans des cas exceptionnels, conformément à l'article 67 des Lois sur les Sociétés, lorsque la nécessité urgente et l'intérêt de la société l'exigent, les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par accord écrit unanime des administrateurs. Cette procédure ne peut cependant pas être suivie pour la détermination des comptes annuels et la mise en oeuvre du capital autorisé.

Article 18

Les décisions du Conseil d'administration sont inscrites dans les procès verbaux signées par le président de la réunion, le secrétaire et les membres qui le désirent. Ces procès verbaux sont insérées dans un registre spécial. Les procurations sont attachées aux procès verbaux de la réunion pour laquelle elles ont été données.

REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS

Article 19

Les administrateurs seront rémunérés pour les dépenses et frais normaux et justifiés qu'ils peuvent faire valoir comme effectués dans l'exercice de leur fonction.

La rémunération ne sera ni directement ni indirectement liée aux opérations réalisées par la société et ne sera pas accordée à charge de la société, sauf avec l'accord préalable de la Commission bancaire et financière et pour autant que cela soit publié dans le rapport annuel conformément à l'article 20, §2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières.

PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS

Les administrateurs, les personnes chargées de la gestion journalière et les mandataires de la société ne peuvent pas agir comme partie adverse dans des opérations avec la société ou avec une société qu'elle contrôle, et ne peuvent tirer aucun avantage d'opérations avec les sociétés précitées, sauf lorsque l'opération est faite dans l'intérêt de la société, dans le cadre de la politique d'investissement prévue et conformément aux conditions normales du marché.

Le cas échéant, la société doit en informer au préalable la Commission bancaire et financière.

Les opérations mentionnées au premier alinéa ainsi que les données de la communication préalable sont publiées immédiatement et sont expliquées dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

La communication préalable ne vaut pas pour les opérations comme indiqué à l'article 25 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières.

Les articles 60 et 60bis de la Loi sur les Sociétés restent entièrement d'application.

COMMISSAIRE

Article 20

Le contrôle des opérations de la société est confié à un ou plusieurs commissaires désignés par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises pour une période renouvelable de trois ans. La rémunération du commissaire est fixée par l'assemblée générale au moment de sa désignation.

Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société. A la demande de la Commission bancaire et financière, il(s) confirme(nt) de même l'exactitude des données que la société a transmises à cette Commission en application de l'article 133 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

D. ASSEMBLEES GENERALES DES ACTIONNAIRES

Article 21

Une assemblée générale, appelée "assemblée annuelle", se tient chaque année le troisième mardi du mois de septembre à quinze heures et pour la première fois en l'an deux mille (2000). Si cette date tombe un jour férié légal, l'assemblée annuelle a lieu le jour ouvrable suivant, à la même heure.

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Ces assemblées générales peuvent être convoquées par le conseil d'administration ou par le(s) commissaire(s) et doivent être convoquées à la demande des actionnaires qui représentent un cinquième du capital social.

Lorsque la société ne parvient pas, après une période de 2 ans à partir de la date d'inscription sur la liste comme visé à l'article 120, §1, deuxième alinéa de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, à diversifier ses placements conformément aux statuts et dispositions réglementaires en la matière, l'assemblée générale doit se réunir pour délibérer et décider sur la dissolution éventuelle de la société et, le cas échéant, sur d'autres mesures annoncées à l'ordre du jour, sauf si la Commission Bancaire et Financière a accordé une dérogation conformément à l'article 42, §3, deuxième alinéa de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières.

Les assemblées générales se tiennent au siège de la société ou à tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou d'une autre manière.

CONVOCAION ET MODE DE DELIBERATION

Article 22

La convocation à l'assemblée générale ainsi qu'à l'assemblée générale extraordinaire se fait via une annonce qui paraît une seule fois au Moniteur Belge au moins huit jours avant l'assemblée, ainsi que deux fois à huit jours d'intervalle au moins et la seconde fois, huit jours au moins avant l'assemblée, dans un organe de presse de diffusion nationale et dans un organe de presse régional du siège de la société.

La convocation mentionne l'ordre du jour de l'assemblée et les propositions de décision. Les détenteurs d'actions nominatives reçoivent une convocation par recommandé huit jours avant l'assemblée.

L'actionnaire qui participe à l'assemblée ou s'y fait représenter est considéré comme convoqué régulièrement. Un actionnaire peut également, avant et après la réunion de l'assemblée générale à laquelle il n'a pas assisté, renoncer à invoquer l'absence ou l'irrégularité de la convocation.

Pour être admis à l'assemblée, les détenteurs d'actions au porteur doivent déposer leurs actions, au plus tard cinq jours ouvrables avant la date de l'assemblée prévue, au siège de la société ou dans un établissement financier mentionné dans la convocation.

Dans le même délai, les détenteurs d'actions nominatives ou leurs représentants doivent faire part de leur intention de participer à l'assemblée par simple lettre à adresser au siège de la société. L'accomplissement de ces formalités ne peut être exigé s'il n'en est pas fait mention dans la convocation à l'assemblée.

Article 23

Tout actionnaire peut se faire représenter à une assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non. Les mandats peuvent être donnés par écrit par télégramme, télex ou télécopie et sont déposés au bureau de l'assemblée.

Les copropriétaires, les usufruitiers et les nu-propriétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs donneurs de gages doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

Article 24

Tous les actionnaires ou leurs mandataires sont tenus, avant de participer à l'assemblée, de signer la liste de présence en indiquant le nom, le(s) prénom(s) et le domicile des actionnaires et du nombre d'actions qu'ils représentent.

Article 25

Les assemblées générales sont présidées par le président du Conseil d'administration ou, en l'absence de ce dernier, par un administrateur désigné par ses collègues ou par un membre de l'assemblée désigné par cette dernière. Le président de l'assemblée désigne le secrétaire.

Si le nombre de personnes présentes le permet, l'assemblée désigne deux scrutateurs sur proposition du président.

Les procès verbaux des assemblées générales sont signés par le président de l'assemblée, le secrétaire, les scrutateurs, les administrateurs présents et le(s) commissaire(s) et les actionnaires qui le souhaitent.

Ces procès verbaux sont conservés dans un registre spécial. Les mandats sont attachés aux procès verbaux de l'assemblée pour laquelle ils ont été donnés.

Article 26

Les administrateurs répondent aux questions qui leur sont posées par les actionnaires au sujet de leur rapport ou des points portés à l'ordre du jour.

Le(s) commissaire(s) répond(ent) aux questions qui lui(leur) sont posées par les actionnaires au sujet de son(leur) rapport de contrôle.

Article 27

Une action donne droit à une voix. Une abstention est considérée comme une voix négative.

Article 28

Aucune assemblée ne peut délibérer sur des sujets qui n'ont pas été repris à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et consentent unanimement à délibérer sur les nouveaux points.

Sauf dans les cas déterminés à l'article suivant, l'assemblée générale peut délibérer valablement, quel que soit le nombre d'actions présentes ou représentées, et les décisions sont prises à la majorité des voix avec lesquelles on participe au tour de suffrage.

Article 29

Lorsque l'assemblée générale doit délibérer sur:

- une modification des statuts,
- une augmentation ou une réduction du capital social,
- l'émission d'actions en dessous du pair comptable
- l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription,
- la dissolution de la société,

la moitié au moins des actions qui représentent l'ensemble du capital doit être représentée à l'assemblée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée doit être convoquée, qui décidera valablement, quel que soit le nombre d'actions représentées.

Les décisions sur les sujets précités sont uniquement prises valablement avec une majorité des trois quarts des voix qui ont participé au vote. Ceci sans déroger aux autres règles de présence et de majorité prévues dans la loi sur les sociétés, entre autres au sujet de la modification de l'objet social, l'acquisition, le nantissement ou l'aliénation d'actions propres par les sociétés, la dissolution de la société si, après une perte, ses actifs nets sont tombés à moins d'un quart du capital social et la conversion de la société en une société avec une autre forme juridique.

Conformément à l'article 9 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières, tout projet de modification des statuts doit en outre être proposé au préalable à la Commission bancaire et financière.

E. EXERCICE – COMPTES ANNUELS – DIVIDENDES

Article 30

L'exercice commence le premier juin de chaque année et prend fin le trente et un mai de l'année suivante.

A la fin de chaque exercice, le Conseil d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels composés du bilan, du compte des résultats et de l'annexe. Ces documents sont établis conformément à la loi. Le Conseil d'administration dresse également un inventaire lors de l'émission d'actions ou lors du rachat de celles-ci ailleurs qu'en Bourse.

Les comptes annuels sont signés valablement en vue de leur publication, soit par un administrateur, soit par une personne chargée de la gestion journalière ou mandatée expressément par le Conseil d'administration.

Article 31

Conformément à l'article 119, §4 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, la société n'est pas tenue de constituer une réserve légale. D'autre part, la société est tenue de distribuer quatre-vingt pour cent (80%) minimum du produit net comme déterminé à l'article 62 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières, comme rémunération du capital.

Le produit net est égal au bénéfice de l'exercice diminué des réductions de valeur reprises dans le compte des résultats, les reprises sur réductions de valeur et les plus-values lors de la réalisation des actifs immobilisés. Ces plus-values ne sont exclues que dans la mesure où elles sont réinvesties dans un délai de 4 ans à partir du premier jour de l'exercice dans lequel les plus-values ont été réalisées. La partie des plus-values réalisées qui n'a pas été réinvestie pour la période de 4 ans, est jointe au produit net de l'exercice qui suit cette période.

L'assemblée annuelle décide sur proposition du Conseil d'administration de la destination des vingt pour cent (20%) maximum restants du bénéfice net.

Article 32

Le paiement des dividendes dont la distribution a été décidée par l'assemblée annuelle s'effectue aux moments et aux lieux déterminés par elle ou par le Conseil d'administration.

Article 33

Le Conseil d'administration peut décider de procéder à la distribution de dividendes intérimaires et de fixer la date de paiement de ces dividendes.

Article 34

Toute distribution de dividendes ou de dividendes intérimaires qui a eu lieu en contravention avec la loi doit être restituée par l'actionnaire qui l'a reçue, si la société prouve que l'actionnaire savait que la distribution en sa faveur était contraire aux prescriptions ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

F. DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 35

En cas de dissolution de la société, quel que soit la cause ou le moment, un ou plusieurs liquidateurs désignés par l'assemblée générale ou, faute d'une telle désignation, les administrateurs qui sont en fonction à ce moment-là et agissant conjointement, sont chargés de la liquidation.

En l'absence d'autres dispositions dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation disposent à cette fin des compétences les plus étendues.

L'assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation.

Si la société, au cours des deux années qui suivent l'inscription sur la liste comme visé à l'article 120, §1, deuxième alinéa de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, est dissoute et mise en liquidation, les Promoteurs rembourseront les rémunérations, provisions et frais payés par les actionnaires lors de l'acquisition d'actions de la société, majorés des rémunérations payées par la société pour les services rendus par une société à laquelle est liée la société ou un Promoteur de la société ou avec laquelle la société ou un Promoteur de la société a un lien de participation.

Article 36

Sauf en cas de fusion ou de scission, l'actif net de la société, après amortissement de tout le passif, est réparti équitablement entre tous les actionnaires de la société en proportion du nombre d'actions qu'ils détiennent.

G. DISPOSITIONS GENERALES

ELECTION DE DOMICILE

Article 37

Tout administrateur et liquidateur de la société qui est domicilié à l'étranger est censé pendant la durée de sa fonction avoir élu domicile au siège de la société où toutes les communications, significations et citations peuvent lui être adressées valablement.

Les clauses qui sont contraires à toutes dispositions impératives de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ou à ses décisions d'exécution et plus précisément l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières sont considérées comme non écrites.

Conformément à l'article 119, §4 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, les articles 29, §1,2 et 5; 29 ter, 46, 1er et 2e alinéas, 64, §2, 70bis, 77, 6e alinéa de la Loi sur les Sociétés ne sont pas d'application à la société.

4. Banque dépositaire

Fortis banque a été désignée comme banque dépositaire de Home Invest Belgium au sens de l'article 12 et suivants de l'Arrêté Royal.

En sa qualité de Banque dépositaire de Home Invest Belgium, Fortis Banque est tenue de remplir les engagements et obligations prescrits par la loi du 4 décembre 1990 et son arrêté d'exécution du 10 avril 1995.

Sa rémunération est calculée semestriellement sur base du total de l'actif, suivant les tranches suivantes:

- de BEF 0 à BEF 5 milliards: 0,03% HTVA
- de BEF 5 à BEF 10 milliards: 0,01% HTVA
- 0 au delà de BEF 10 milliards: 0.005% HTVA

5. Expert immobilier

L'évaluation des biens immobiliers au moment de l'apport, la vente à ou la fusion avec la Sicafi et à la fin de l'exercice a été réalisée et continue à être réalisée par la SA Winssinger & Associés, représentée par M. Philippe Winssinger.

La SA Winssinger & Associés a été désignée en qualité d'expert immobilier indépendant de la Sicafi pour une période de 3 ans renouvelable.

Sa rémunération est de 0,08% HTVA de la valeur estimée du portefeuille « acte en mains ». La rémunération annuelle est payée par tranches trimestrielles sur la base de la valeur du portefeuille calculée à la fin du trimestre correspondant.

Arthur Andersen Real Estate Services Group a été nommé comme expert immobilier à titre subsidiaire dans les cas éventuels de conflits d'intérêts potentiels dans le chef de Winssinger & Associés.

6. Commissaire-Reviseur

Le Commissaire-Reviseur de la Sicafi Home Invest Belgium est la CVBA Van Geet, Derick & Co, Blvd. A. Reyers 107 à B-1000 Bruxelles, représentée par l'associé responsable Monsieur Hugo Van Geet, reviseur d'entreprise.

La rémunération du Commissaire-Reviseur s'élève à BEF 400.000 (HTVA), soit EUR 9.915,74 par an.

7. La Sicaf immobilière

La Sicaf immobilière (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier – Sicafi), instaurée par la loi du 4 décembre 1990 et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 spécifique aux Sicaf en immobilier, permet la création en Belgique d'organismes de placement immobilier, tels qu'ils existent dans de nombreux pays: «Real Estate Investments Trusts (REITs)» aux Etats-Unis, «Beleggingsinstellingen (BI)» aux Pays-Bas, «Grundwertpapiere» en Allemagne.

La loi du 23 décembre 1994 a réglé les aspects fiscaux de l'agrément pour les sociétés existantes.

Les principales caractéristiques de la Sicaf Immobilière sont les suivantes

- Il s'agit d'une société à capital fixe
- La société a la forme de Société Anonyme ou de Société en Commandite par Actions
- Cotation boursière avec une admission de minimum 30% des actions
- Activité limitée aux placements immobiliers
- Endettement limité à 33 % de la valeur du patrimoine
- Le patrimoine doit être évalué chaque trimestre
- Les immeubles ne peuvent pas être amortis, mais doivent être comptabilisés à la valeur de marché

- Le portefeuille doit être bien diversifié. Aucun immeuble ne peut représenter plus de 20 % de la valeur totale du patrimoine
- Règles très strictes en matière de conflits d'intérêts
- La Sicafi ne paie des impôts que sur les dépenses non admises
- Au moins 80% du bénéfice doit être distribué
- Aucun précompte mobilier n'est redevable sur les dividendes si la Sicafi, comme Home Invest Belgium le fait, investit au minimum 60% de son portefeuille en immobilier résidentiel en Belgique

Les sociétés qui demandent à la Commission bancaire et financière leur agrément comme Sicaf Immobilière ou qui fusionnent avec une Sicaf Immobilière sont soumises à un impôt (exit-tax), assimilé à un impôt de liquidation, sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées au taux de 19,5% majoré de la cotisation complémentaire de crise (actuellement de 3%).

Home Invest Belgium a reçu son agrément comme Sicaf Immobilière résidentielle le 16 juin 1999.

La Commission bancaire et financière a, en date du 31 août 2000, autorisé l'utilisation du présent rapport annuel comme document de référence pour tout appel public à l'épargne qui serait effectué par la société, jusqu'à la publication de son prochain rapport annuel, au moyen de la procédure d'information dissociée. Dans le cadre de cette procédure, le présent rapport annuel devra être accompagné d'une note d'opération afin de constituer un prospectus au sens de l'article 129 de la loi du 4 décembre 1990. Ce prospectus devra être soumis à l'approbation de la Commission bancaire et financière conformément à l'article 129 de la loi précitée.



Sicaf immobilière de droit belge

Avenue des Arts, 26

B-1000 Brussel

☎ 02/550.02.60 – 📠 02/550.02.78

✉ Home.Invest.Belgium@skynet.be

TVA: 420.767.885

HR: Bruxelles 633.671