

JAARVERSLAG 2007



*Housing life*



<b>I. RISICOFACTOREN</b>	<b>1.</b>	<b>VII. HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS</b>	<b>74.</b>
		1. Notering en vergelijkingen	75.
<b>II. BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS</b>	<b>4.</b>	2. Disagio en premie	75.
		3. Verhandeld volume en omloopsnelheid	76.
<b>III. BEHEERSVERSLAG</b>	<b>7.</b>	4. Dividendpolitiek	77.
1. Profiel	8.	5. Return voor de aandeelhouder	77.
2. Missie en strategie	8.	6. Aandeelhouderschap – Free float	78.
3. Markante feiten van het boekjaar	8.	7. Agenda van de aandeelhouder	78.
4. Overzicht van de geconsolideerde jaarrekening	11.	<b>VIII. VOORUITZICHTEN</b>	<b>79.</b>
5. Gebeurtenissen sinds afsluiting van het boekjaar	16.	1. Prognoses 2008-2010	80.
		2. Verslag van de Commissaris	84.
<b>IV. CORPORATE GOVERNANCE</b>	<b>17.</b>	<b>IX. PERMANENT DOCUMENT</b>	<b>85.</b>
1. Naamloze vennootschap	18.	1. Algemene inlichtingen	86.
2. Raad van Bestuur	18.	2. Maatschappelijk kapitaal	87.
3. Uitvoerend management	20.	3. Gecoördineerde statuten op 31 december 2007	87.
4. Managementteam	20.	4. De Vastgoedbevak: wettelijk kader en fiscaal stelsel	96.
5. Commissaris	20.	<b>X. VERKLARINGEN</b>	<b>98.</b>
6. Vastgoedexpert	21.		
7. Voorkoming van belangenconflicten	21.	<b>KERNCIJFERS</b>	
8. Voorkoming van misbruik van voorkennis	21.	Bladwijzer	
9. Depothoudende bank	21.		
<b>V. VASTGOEDVERSLAG</b>	<b>22.</b>		
1. De residentiële vastgoedsector in België	23.		
2. Verslag van de vastgoedexpert voor het boekjaar 2007	26.		
3. De geconsolideerde vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium	27.		
<b>VI. FINANCIËEL VERSLAG</b>	<b>44.</b>		
1. Geconsolideerde balans	45.		
2. Geconsolideerde resultatenrekening	46.		
3. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	47.		
4. Kasstroomoverzicht	48.		
5. Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten	50.		
6. Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde rekeningen	67.		
7. Enkelvoudige jaarrekening	68.		



## KERNCIJFERS

### VASTGOEDPORTEFEUILLE

Globale cijfers	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2000
Totale oppervlakte	92 848m <sup>2</sup>	82 867m <sup>2</sup>	73 871m <sup>2</sup>	58 602m <sup>2</sup>	34 626m <sup>2</sup>
Aantal gebouwen <sup>1</sup>	79	75	56	52	22
Aantal sites	41	37	26	22	12
Aantal huurcontracten	800	659	621	510	318
Bezettingsgraad <sup>2</sup>	96,99%	96,77%	91,26% <sup>3</sup>	97,79%	99,08%

<sup>1</sup> De berekeningswijze werd eind 2005 gewijzigd.

<sup>2</sup> Gemiddelde voor het boekjaar, berekend op basis van de huurgelden, huurwaarborgen inbegrepen op de niet verhuurde ruimtes.

<sup>3</sup> Het Giotto-gebouw niet meegerekend (opgeleverd in maart 2005) bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad 94,50%.

### RESULTATEN

In duizenden € - IFRS geconsolideerd	31/12/2007	31/12/2006
Netto huurresultaat	10 291,49	8 973,38
Vastgoedresultaat	9 660,84	8 499,69
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (EBIT) <sup>1</sup>	6 758,83	5 866,46
Resultaat op de portefeuille	3 554,56	5 668,15
Operationeel resultaat	10 313,38	11 534,60
Resultaat vóór belastingen	8 631,53	9 770,24
Netto resultaat	8 586,75	9 737,37
Netto courant resultaat <sup>2</sup>	5 032,19	4 069,23
Uitkeerbaar resultaat <sup>3</sup>	5 619,34	4 569,24
Dividend van het boekjaar <sup>4</sup>	5 010,91 <sup>5</sup>	3 815,39

JAARVERSLAG  
2007

<sup>1</sup> Earnings Before Interest and Taxes.

<sup>2</sup> Netto resultaat min het resultaat op de portefeuille.

<sup>3</sup> Overeenkomstig de bepalingen van het KB van 21 juni 2006.

<sup>4</sup> Het dividend van het boekjaar 2007 bedraagt € 5 010 911,10 en het dividend 2006 € 3 815 387,52 (voorschot + saldo).

<sup>5</sup> Het dividend op 10 824 aandelen aangehouden door Home Invest Management inbegrepen.

### BALANSEN

In duizenden € - IFRS geconsolideerd	31/12/2007	31/12/2006
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	159 857,03	140 839,49
Investeringswaarde van de portefeuille <sup>1</sup>	179 533,21	154 250,09
Eigen vermogen	118 831,69	111 762,54
Totale schulden <sup>2</sup>	49 341,94	38 672,78
Schuldgraad <sup>2</sup>	29,26%	25,68%

<sup>1</sup> Investeringswaarde, aktkosten inbegrepen zoals geraamd door de vastgoedexpert, zonder de kortlopende en langlopende vorderingen van de erfpacht Belgradostraat en de vastgoedleasing Residentie Lemaire, maar met het te verkopen vastgoed inbegrepen.

<sup>2</sup> Overeenkomstig de bepalingen van het KB van 21 juni 2006, waarbij het dividend van het boekjaar 2007 in het eigen vermogen blijft tot aan de Gewone Algemene Vergadering van 7 mei 2008.



## KERNCIJFERS

### RATIO'S

In % - IFRS geconsolideerd	31/12/2007	31/12/2006
Brutorendement op de ontvangen of gewaarborgde huurgelden	6,08%	6,22%
Bedrijfsmarge <sup>1</sup>	69,96%	69,02%
Bedrijfsmarge voor belastingen <sup>2</sup>	52,55%	48,26%
Netto courante marge <sup>3</sup>	52,09%	47,87%
Uitkeringspercentage <sup>4</sup>	88,73%	83,50%

<sup>1</sup> Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

<sup>2</sup> (Resultaat vóór belastingen - resultaat op de portefeuille) / vastgoedresultaat.

<sup>3</sup> (Netto resultaat van het boekjaar - resultaat op de portefeuille) / vastgoedresultaat.

<sup>4</sup> Dividend / uitkeerbaar resultaat.

### GEGEVENS PER AANDEEL<sup>1</sup>

In € - IFRS geconsolideerd	31/12/2007	31/12/2006
Gehewaardeerd nettoactief (vóór winstuitkering)	54,82	51,55
Vastgoedresultaat	4,46	4,99
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	3,12	3,44
Netto resultaat exclusief resultaat op de portefeuille	2,32	2,39
Resultaat op de portefeuille	1,64	3,33
Netto resultaat	3,96	5,72
Netto courant resultaat <sup>2</sup>	2,32	2,39
Waardetoeename <sup>3</sup>	3,27	3,40
Dividend <sup>4</sup>	2,30	2,24
Return voor de aandeelhouder <sup>5</sup>	5,57	5,64
Return in % <sup>6</sup>	10,81%	11,71%

JAARVERSLAG  
2007

<sup>1</sup> Berekend op basis van het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen, behalve voor het gehewaardeerd nettoactief, waarvoor rekening is gehouden met het aantal aandelen op het einde van het boekjaar. De 10 824 aandelen die aangehouden worden door Home Invest Management werden uitgesloten uit de berekening (cfr IAS 33 § 20).

<sup>2</sup> Netto resultaat min het resultaat op de portefeuille.

<sup>3</sup> Verschil tussen de netto inventariswaarden op het einde en in het begin van het boekjaar.

<sup>4</sup> Het bruto- is gelijk aan het nettodividend, omdat meer dan 60 % van de activa in België gelegen residentiële gebouwen zijn.

<sup>5</sup> Dividend + waardetoeename tijdens het boekjaar.

<sup>6</sup> Idem, gedeeld door de netto-inventariswaarde in het begin van de periode.

### AANTAL AANDELEN

Gewone aandelen	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2000
	IFRS gecon- solideerd <sup>1</sup>	IFRS gecon- solideerd	IFRS gecon- solideerd (van 01/01 tot 31/12/2005)	Statutair (Belgian GAAP)	Statutair (Belgian GAAP)
Per einde boekjaar	2 167 833	2 167 833	1 472 453	1 465 909	1 103 362
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	2 167 833	1 703 298	1 471 362	1 358 318	1 103 362

<sup>1</sup> 2 178 657 aandelen per 31/12/2007 waarvan 10 824 aandelen die aangehouden worden door Home Invest Management, die moeten worden uitgesloten cfr. IAS 33 § 20.

# 1. RISICOFACTOREN

JAARVERSLAG  
2007  
11

De risicofactoren waarmee de Bevak wordt geconfronteerd, worden regelmatig gevolgd door zowel het management als de Raad van Bestuur, die terzake een voorzichtig beleid huldigt met als doel de Vastgoedbevak en haar aandeelhouders zo weinig mogelijk bloot te stellen aan deze risicofactoren.

### 1. Risico's eigen aan vastgoedinvesteringen

Elke vastgoedinvestering houdt een zeker risico in. Dat geldt evenzeer voor investeringen in geëffectueerd vastgoed. Een investering in een Bevak met een gediversifieerde portefeuille van onroerende goederen biedt een zekere spreiding van dit risico.

De voornaamste risico's van een investering in vastgoed bestaan uit:

- de evolutie van vraag en aanbod op de koopmarkt,
- de evolutie van vraag en aanbod op de huurmarkt,
- de technische of conceptuele veroudering van het onroerend goed.

Deze verschillende factoren kunnen positieve of negatieve schommelingen van de vastgoedwaarden, van de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille of van de onderhouds- en renovatiekosten veroorzaken.

Er dient ook op te worden gewezen dat:

- de huren geïndexeerd zijn, zodat de huurinkomsten van een Bevak normaliter samen met de inflatie evolueren, bij constante portefeuille en bezettingsgraad;
- de investering in een Bevak doorgaans beschouwd wordt als een investering op middellange of lange termijn, voor een minimumduur van 2 jaar;
- het aandeel van Home Invest Belgium op de beurs genoteerd is en de koers dus ook schommelt op basis van de beursevolutie en onderhevig is aan de evolutie van de rentevoeten.

De Raad van Bestuur en het managementteam van Home Invest Belgium spannen zich in om de portefeuille van de Bevak voortdurend een toegevoegde waarde te geven dankzij de kwaliteit van haar commercieel en technisch beheer, de nauwkeurige selectie van de nieuwe investeringen alsook de degelijke analyse van de mogelijkheden inzake desinvestering.

### 2. Renterisico – Wisselrisico

Inzake financiering van zijn activiteiten handhaaft Home Invest Belgium een duidelijk en voorzichtig beleid, dat tot uiting komt in de wil om de vennootschap – en haar aandeelhouders – niet bloot te stellen aan eventuele toekomstige rentestijgingen.

De doelstelling die door de Raad van Bestuur werd vastgelegd, bestaat er immers in om het aandeel van de kredieten met (niet-gedekte) variabele rentevoet ten opzichte van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille onder 15% te houden.

De Bevak gaat overigens door met een dynamisch beheer van de beschikbare kasmiddelen, die gebruikt worden om bepaalde kredietlijnen tijdelijk te verminderen, onder voorbehoud van latere wederopnemingen op bepaalde kredietlijnen.

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

- € 605 754,85 in de vorm van beschikbare liquiditeiten;
- € 30 646 208 in de vorm van mogelijke opnemingen of wederopnemingen op verschillende kredietlijnen.

Zij besteedt ten slotte bijzondere aandacht aan het verkrijgen van de beste financieringsvoorwaarden en de Gedelegeerd bestuurder onderhoudt daartoe in volle onafhankelijkheid nauwe contacten met diverse financiële instellingen.

De resultaten van dit beleid blijken uit het onderstaande overzicht van de kredietlijnen waarover Home Invest Belgium op 31 december 2007 beschikte.

De Raad van Bestuur heeft aldus naar zijn oordeel het renterisico op een gepaste manier ingedekt.

Home Invest Belgium heeft geen enkel gebouw in hypotheek gegeven, noch andere zekerheden gesteld ten voordele van haar schuldeisers.

# RISICOFACTOREN

Tabel van de kredietlijnen en de vervaldagen (op geconsolideerd niveau):

	Bank	Bedrag van de kredietlijnen (€)	Type	Opgenomen (€ – %)	Vervaldatum
<b>Kredieten met variabele rentevoet</b>	ING	2 500 000	Roll Over krediet	850 000	26/07/2010
	ING	14 950 000	Roll Over krediet	100%	1/06/2012
	ING	9 400 000	Roll Over krediet	100%	1/10/2012
	ING	6 000 000	Roll Over krediet	100%	2/08/2013
	FORTIS	6 250 000	Roll Over krediet	100%	1/10/2013
	FORTIS	6 250 000	Roll Over krediet	2 900 000	1/10/2013
	ING	6 540 000	Roll Over krediet	100%	1/06/2013
	DEXIA	4 000 000	Roll Over krediet	0%	1/11/2014
	DEXIA	20 750 000	Roll Over krediet	0%	1/07/2015
	ING	450 000	Crédit Straight Loan	0%	-
	FORTIS	446 208	Crédit Straight Loan	0%	-
<b>Krediet met vaste rentevoet</b>	DEXIA	1 040 000	Investeringskrediet	100%	30/09/2023
<b>Dekkingen</b>	ING	4 960 000	IRS	-	15/06/2009
	DEXIA	12 150 000	IRS	-	1/09/2010
		10 000 000	Floor-dubbele Cap	-	11/07/2013
	ING	20 000 000	IRS	-	21/12/2013

Home Invest Belgium realiseert zijn volledige omzet en kosten binnen de eurozone. De financiering wordt ook integraal voorzien in euro. Home Invest Belgium is dus niet blootgesteld aan een wisselrisico.

### 3. Structuur van de schulden

De toegestane kredieten zijn voor de grote meerderheid van het 'bullet'-type, wat betekent dat ze in één keer op hun eindvervaldag worden terugbetaald.

Rekening houdend met het wettelijk en reglementair statuut van de Vastgoedbevaks, die tot doel hebben te investeren in onroerende activa

met geringe risico's – zeker in het residentieel vastgoed –, is de Raad van Bestuur van oordeel dat het risico om geen nieuwe kredietlijnen te verkrijgen met het oog op de terugbetaling van een vervallen lijn, zelfs in een context van kredietbeperkingen, en behoudens onvoorziene omstandigheden, te verwaarlozen is.

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel heeft de Bevak nochtans tot doelstelling geconfirmeerde kredietlijnen van lange duur te verkrijgen en hun eindvervaldagen te spreiden in de tijd.



Op 31 december 2007 bedroeg de schuldgraad van Home Invest Belgium 29,3%. Gezien de maximaal toegelaten schuldgraad bepaald is op 65%, bedraagt het bijkomende schuldvermogen € 172 miljoen.

JAARVERSLAG  
2007  
31

### 4. Opzegging of beëindiging van belangrijke huurcontracten

Gelet op het bijzonder karakter van het residentieel vastgoed en het type van gebouwen waarin Home Invest Belgium investeert, is het risico van opzegging gespreid over een groot aantal verschillende huurders en over gediversifieerde geografische locaties. Geen enkel belangrijk gebouw van de portefeuille wordt aan één enkele huurder verhuurd.

Dit risico mag dus als verwaarloosbaar worden beschouwd.

### 5. Onbetaalde huur - Geschillen

Ook wat onbetaalde huur betreft, profiteert de Bevak ongetwijfeld van zijn positionering in de sector 'middelmatische – hoger middelmatische prijsklasse' van de markt, van het groot aantal huurders en de kwaliteit van de geselecteerde huurders.

De niet-invorderbare onbetaalde huur van de eerste acht boekjaren bedroeg gemiddeld 0,17% van de geïnde huur.

## 2. BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS



# BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS

Dames en heren,

Het jaar 2007 werd gekenmerkt door een duidelijke omslag van de conjunctuur, die vanaf het einde van het eerste semester werd ingezet en in de laatste maanden van het boekjaar sterker werd, onder invloed van de aanzienlijke stijging van de rente en de crisis van de « subprime » kredieten in de Verenigde Staten, die in belangrijke mate de banksector, ook in Europa, heeft getroffen.

In deze moeilijkere context hadden de vastgoedmarkten af te rekenen met een daling van de venale waarden in bepaalde landen, zoals de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Spanje.

België, dat gekenmerkt wordt door een vrij voorzichtige en conservatieve vastgoedmarkt, heeft opmerkelijk het hoofd geboden aan deze internationale vertrouwenscrisis en blijft de uitgesproken aandacht genieten, weliswaar voorzichtiger, van de lokale en internationale operatoren.

Globaal genomen en ondanks deze moeilijkere context beleefde de residentiële kopersmarkt in België een gunstig jaar. De prijzen zijn in het eerste semester immers verder gestegen, zij het trager dan tijdens de voorgaande jaren, en hebben zich de laatste maanden van het boekjaar gestabiliseerd onder de dubbele invloed van de rentestijging en de internationale crisis.

De huurmarkt voor woningen blijft zeer evenwichtig en is niet oververhit: de huurprijzen vertonen toenames die in de buurt liggen van die van de inflatie op jaarbasis. In sommige locaties is echter een overaanbod waarneembaar en op deze plaatsen zijn kleine correcties van de huurwaarden niet uitgesloten. Deze trend werd evenwel weinig vastgesteld in het midden- en hogere middengamma waarin Home Invest Belgium voornamelijk actief is.

Het boekjaar 2007 werd eens te meer gekenmerkt door de forse aangroei van de vastgoedportefeuille van de vastgoedbevak.

Wij konden immers, tegen zeer aantrekkelijke voorwaarden, diverse uitbreidingstransacties van de vastgoedportefeuille afsluiten, waardoor de reële waarde van de portefeuille met +/- 13,5% gestegen is en thans op geconsolideerd vlak op meer dan € 160 miljoen<sup>1</sup> uitkomt.

Begin maart 2007 kocht de vastgoedbevak de N.V. Immobilière Van Volxem, eigenaar van een woningcomplex gelegen te Vorst, op de hoek van de Van Haelenlaan en de Bondgenotenstraat. In mei 2007 was deze vennootschap het voorwerp van een fusie door overname, samen met die van de N.V. Investim, die reeds in september 2006 was aangekocht.

<sup>1</sup> Met inbegrip van de voor verkoop bestemde gebouwen.

<sup>2</sup> Zie Beheersverslag, punt 3.1.5.

De uitbreiding van het vermogen van Home Invest Belgium ging verder in juli met de aankoop van een grote vastgoedportefeuille gelegen in het centrum van Luik. Deze aankoop kon voor het grootste gedeelte worden gerealiseerd door de aankoop van de aandelen van de N.V. J.B.S. en, voor het saldo, door die van de woningen die eigendom waren van de verkopers.

Voorts vermelden wij de voorlopige oplevering, en dus de integratie in de portefeuille van de vastgoedbeleggingen, van de Résidence Columbus te Jambes: ze was het afgelopen jaar gespreid over drie fasen. De 51 appartementen van dit complex waren vóór het einde van 2007 allemaal verhuurd.

In november 2007 kon een principiële akkoord worden bereikt met de vennootschappen TPF en IDEA Hennuyère voor de aankoop van vier sleutelklare woongebouwen die moeten worden opgetrokken in Bergen, op de site van de Grands Prés, voor in totaal 68 appartementen.

Ten slotte kon de Raad van bestuur in september 2007 tot een principiële akkoord komen met de aandeelhouders van de N.V. V.O.P., principiële akkoord dat begin 2008 werd bevestigd door de ondertekening van definitieve overeenkomsten. Deze transactie heeft op termijn betrekking op een vermogen van € 39,1 miljoen, met meer dan 200 woningen, en zal in de loop van het eerste semester 2008 aan een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Home Invest Belgium ter goedkeuring worden voorgelegd<sup>2</sup>.

De gemiddelde bezettingsgraad voor het boekjaar 2007<sup>3</sup> bedraagt 96,99%, een lichte stijging ten opzichte van de 96,77% die vorig jaar werd gerealiseerd.

Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille beliep € 6,8 miljoen, tegen € 5,9 miljoen in 2006, d.i. een stijging met 15,2%, terwijl het netto courante resultaat<sup>4</sup> uitkomt op € 5 miljoen, zijnde een groei met 23,7% ten opzichte van die welke het vorige boekjaar werd gerealiseerd (€ 4,1 miljoen).

Het resultaat op de portefeuille was eens te meer aanzienlijk, namelijk € 3,6 miljoen (€ 5,7 miljoen in 2006), en omvat € 0,5 miljoen aan gerealiseerde meerwaarden, die de uitkeerbare winst van het boekjaar 2007 komen aanvullen, waarbij het saldo van € 3 miljoen is samengesteld uit netto latente meerwaarden.

Het uitkeerbaar resultaat van het boekjaar bedraagt bijgevolg, rekening houdend met de financiële kosten, € 5,6 miljoen, d.i. een stijging met 23% ten opzichte van het voorgaande resultaat, dat € 4,6 miljoen bedroeg.

<sup>3</sup> Gemiddeld percentage over het boekjaar, berekend op basis van de huurprijzen, huurwaarborgen op de niet-bezette oppervlakten inbegrepen.

<sup>4</sup> Het netto courante resultaat is gelijk aan het netto resultaat van het boekjaar min het resultaat op portefeuille.



Per aandeel belooft het uitkeerbaar resultaat € 2,59 en overschrijdt aanzienlijk het bedrag van het dividend dat werd voorgesteld voor het boekjaar 2007, namelijk € 2,30.

Dit dividend vertoont een stijging van 2,7% in vergelijking met het dividend van € 2,24 dat uitgekeerd werd voor het boekjaar 2006, d.i. een groei die iets hoger ligt dan die van de inflatie over dezelfde periode (gezondheidsindex van +2,6%).

Rekening houdend met de sterke stijging van het aantal te vergoeden aandelen (+27,3%) stijgt het globale uitgekeerde bedrag echter met 31,3%.

In de loop van het boekjaar, ten slotte, werd de netto-inventariswaarde per aandeel op € 54,82 gebracht, het resultaat van het boekjaar inbegrepen, d.i. een aangroei met 6,3 % ten opzichte van de netto-inventariswaarde van € 51,55 op 31 december 2006.

Voor de aandeelhouder bedraagt de globale return<sup>1</sup> die gerealiseerd werd tijdens de acht voorbije boekjaren sinds de oprichting van de vastgoedbevak, het aanzienlijke gemiddelde van 11,96% per jaar, terwijl de return van het boekjaar 2007 op zich alleen 10,81% bedraagt.

De Raad van bestuur heeft vertrouwen in de toekomst van de woningsector. De vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium bevindt zich voor meer

dan 71,83% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de geografische zone die nog altijd de voorkeur van Home Invest Belgium geniet vanwege met name de aanwezigheid van talrijke zetels van vennootschappen, overheidsinstanties en internationale organisaties, wat regelmatig bijdraagt tot de economische groei van het Gewest en zijn woonbehoeften.

Met grote verslagenheid heeft de Raad van bestuur in april 2007 het overlijden vernomen van een van zijn leden, de heer Philippe Gosse die, sinds het lanceren van de Vastgoedbevak in juni 2009, actief tot haar ontwikkeling had bijgedragen. Gelet op dit vacante mandaat heeft de raad de heer Luc Delfosse op 19 september 2007 als bestuurder gecoöpteerd en stelt voor om op de volgende algemene vergadering de heer Luc Delfosse voor een duur van zes jaar tot bestuurder aan te stellen. Dit mandaat loopt dus af na de algemene vergadering die in 2014 moet plaatshebben.

Ten slotte danken wij van harte onze medewerkers voor hun dynamisme en hun gewaardeerde inzet ten dienste van zowel de onderneming als van haar huurders. Ze hebben in belangrijke mate bijgedragen tot het behalen van de resultaten van Home Invest Belgium tijdens het afgelopen boekjaar.

Brussel, 26 maart 2008.



THIERRY ROUSSELLE

Vast vertegenwoordiger van de NV Transga

Bestuurder

GUILLAUME BOTERMANS

Bestuurder

GAËTAN HANNECART

Bestuurder

LUC DELFOSSE<sup>3</sup>

Bestuurder

MICHEL PLEECK

Voorzitter van de raad van bestuur

XAVIER MERTENS

Gedelegeerd bestuurder

GHISLAINE DARQUENNES-STRAUVEN<sup>2</sup>

Bestuurster

<sup>1</sup> De return houdt rekening met zowel de uitgekeerde dividenden als de stijging van de netto-inventariswaarde.

<sup>2</sup> Afwezig op de foto.

<sup>3</sup> Gecoöpteerd vanaf 19 september 2007.

### 3. BEHEERVERSLAG





## 1. PROFIEL

Home Invest Belgium is de eerste residentiële Bevak van het land opgericht vanuit privé-initiatief. De portefeuille is voor meer dan 82% belegd in volwaardige woongebouwen – woonhuizen en appartementen. De Bevak draagt zodoende bij aan de invulling van één van de meest fundamentele rechten en noden van de bevolking: het recht op een behoorlijke huisvesting (art. 23 van de Grondwet).

De vastgoedportefeuille is voornamelijk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen.

Home Invest Belgium werd op 16 juni 1999 erkend als Vastgoedbevak. Het concept van Vastgoedbevak (Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal in Vastgoed) is analoog met dat van de Amerikaanse REITS (Real Estate Investment Trusts) en de Franse SIIC's.

De vennootschap heeft het fiscale statuut van een Vastgoedbevak en geniet dus een gunstig belastingstelsel (zie hoofdstuk IX punt 4).

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

## 2. MISSIE EN STRATEGIE

Home Invest Belgium beschouwt zowel zijn aandeelhouders als zijn huurders als zijn belangrijkste cliënten. De Vastgoedbevak hecht dus evenveel belang aan de kwaliteit van de aan de huurders verstrekte diensten, als aan zijn 'shareholder's value'.

Ten aanzien van de aandeelhouders bestaat de missie van Home Invest Belgium erin hun de hoogst mogelijke return te bieden. Deze return bestaat uit het onmiddellijke nettorendement en uit de waardecreatie op termijn, dit binnen het wettelijke kader dat toepasselijk is op residentiële Vastgoedbevaks, namelijk:

- minimum 60% woningen in België
- maximum 20% per vastgoedgeheel
- maximum 65% schuldgraad
- de naleving van het minimum uit te keren bedrag, zoals bepaald in artikel 7 van het KB van 21 juni 2006.

Met het oog op het realiseren van deze missie heeft de Raad van bestuur volgende **investeringscriteria** bepaald:

- het onmiddellijke nettorendement gepaard gaande met de aanwezigheid van een potentiële meerwaarde. De mogelijkheid bestaat dus om te beleggen in projecten met een laag aanvangsrendement, op voorwaarde dat men op termijn een beduidende meerwaarde mag verwachten
- minimale omvang (€ 3 miljoen voor een goed en € 5 miljoen voor een portefeuille)
- de veiligheid, zowel op het technische vlak (geen risico renovatiewerken te moeten uitvoeren op korte termijn) als op het commerciële vlak (geen risico van structurele leegstand)

- de liquiditeit, zowel wat de lokale huurmarkt als wat de mogelijkheden van verkoop in blok of per afzonderlijke eenheden betreft
- de ligging: bij voorkeur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in Antwerpen, Gent, Leuven en Namen; andere steden met meer dan 50 000 inwoners met een economisch gezonde situatie kunnen ook in aanmerking komen
- de energieprestatie
- en de duurzaamheid van de materialen en de architectuur (bijv.: tijdloze stijl).

Om dit te bereiken zal de Vastgoedbevak zijn kennis van de residentiële vastgoedmarkt in België blijven verbeteren, onder meer door middel van contacten met plaatselijke vastgoedmakelaars en vastgoedexperts. Zodoende zal hij over een grondige basiskennis beschikken die hem de mogelijkheid zal geven om geleidelijk in een vroege fase te investeren in dossiers die in ontwikkeling zijn of nog ontwikkeld moeten worden.

De Raad blijft tevens positief staan tegenover de investering in multifunctionele complexen met een kantoor- of handelsgedeelte.

## 3. MARKANTE FEITEN VAN HET BOEKJAAR

### 3.1. De significante ontwikkeling van de beleggingsportefeuille

- 3.1.1. Begin maart 2007 kocht de Vastgoedbevak de **N.V. Immobilière Van Volxem**, een vennootschap die op 24 mei 2007 het voorwerp uitmaakte van een fusie door overname.

De vastgoedportefeuille van N.V. Immobilière Van Volxem, met een aanschaffingswaarde van € 6,3 miljoen<sup>2</sup>, omvat een groot standingvol wooncomplex te Vorst, bestaande uit 34 appartementen, 1 bureau, 30 autoboxen en 4 parkeerplaatsen. Dit complex werd onlangs grondig gerenoveerd en heeft een interessante ligging die in de loop van de komende boekjaren mooie meerwaarden laat verhopen.

Het aanvankelijke brutorendement bedraagt +/- 4,90%, dat op basis van een grondige analyse de komende drie tot vijf boekjaren geleidelijk tot +/- 5,60% zou moeten stijgen.

- 3.1.2. Tijdens het afgelopen boekjaar 2007 heeft de vennootschap in drie fasen de **Residentie Columbus** te Jambes kunnen opleveren (de laatste fase werd opgeleverd in september 2007). De commercialisering van dit nieuwe complex, bestaande uit 51 appartementen en 51 parkeerplaatsen, verliep gestaag en bij het afsluiten van het boekjaar waren alle appartementen verhuurd. Home Invest Belgium genoot een huurwaarborg van € 200 000, waarvan het saldo van € 114 942 in helften werd verdeeld tussen de promotor Visimmo en Home Invest Belgium. Op 31 december 2007 bedroeg de totale investering € 6,5 miljoen<sup>2</sup>, zoals gepland, en het brutorendement haalde het aanzienlijke niveau van 5,84%.

<sup>1</sup> Afwijkingen kunnen in bepaalde gevallen toegekend worden door de CBFA. Totnogtoe werd geen enkele afwijking aangevraagd door Home Invest Belgium.

<sup>2</sup> Deze waarde ligt niet hoger dan de investeringswaarde, die bepaald werd door de erkende vastgoedexpert van Home Invest Belgium..

3.1.3. Bovendien kon Home Invest Belgium op 18 juni 2007 een principeakkoord afsluiten voor de bouw van vier identieke appartementsgebouwen te Bergen, op de site van **Grands Prés**, onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste vergunningen. Ze zullen worden opgetrokken door de N.V. IDE IMMO II, een 90%-dochter van de N.V. TPF en een 10%-dochter van de intercommunale IDEA, waarvan de aandelen zullen worden aangekocht bij de voorlopige oplevering (gepland begin 2010) door Home Invest Belgium en zijn dochteronderneming Home Invest Management. Het complex zal in totaal 68 appartementen omvatten voor een totale huoppervlakte van +/- 5 809 gewogen m<sup>2</sup> en 64 ondergrondse parkeerplaatsen. De materialen en afwerking zijn van goede kwaliteit en staan borg voor een lange levensduur van het complex. De totale investering zal vermoedelijk € 9,8 miljoen bedragen<sup>1</sup>, terwijl Home Invest Belgium zal profiteren van een huurwaarborg t.b.v. maximum € 300 000. Het verwachte aanvankelijke brutorendement bedraagt 5,6%.

Dit project heeft een kalme en kwaliteitsvolle ligging in de rue de la Sucrerie, dicht bij het kruispunt met de avenue des Bassins, met in het zuiden een mooi vrij uitzicht op de Haine en de stad Bergen. Bovendien ligt het vlak bij het shopping center van « Grands Prés » en het station van Bergen.

3.1.4. Vervolgens kon de maatschappij een nieuwe uitbreiding van haar vastgoedportefeuille realiseren door de aankoop, op 5 juli 2007, van een vastgoedportefeuille gelegen in het centrum van Luik, dicht bij de Place de l'Opéra.

Deze portefeuille bestaat vooral uit een gemengd vastgoedcomplex, gelegen in de rue **Léopold 2 tot 8**, en voor het overige uit drie opbrengsthuizen die gelegen zijn **Mont Saint-Martin 1** en **Rue Saint-Hubert 4 en 51**. In totaal gaat het om 69 appartementen en 9 winkels. Deze uitbreiding van de portefeuille kon grotendeels worden gerealiseerd dankzij de aankoop door Home Invest Belgium en zijn dochter Home Invest Management van 100 % van de aandelen van N.V. J.B.S, en wat het saldo betreft, door de aankoop van goederen die eigendom waren van de verkopers. De totale aanschaffingswaarde van de gebouwen, alle rechten inbegrepen, bedraagt € 6 miljoen<sup>1</sup>.

De fusie door overname van de N.V. JBS zal in de loop van het eerste semester 2008 ter goedkeuring worden voorgelegd aan een buitengewone algemene vergadering.

Het aanvankelijke brutorendement van deze transactie bereikt het aanzienlijk percentage van 7,97%, waardoor zowel het bruto- als het nettorendement van de vastgoedportefeuille van de Vastgoedbevak aandikt en dus ook de voorriente rentabiliteit voor de aandeelhouder.

3.1.5. Ten slotte is de Raad van bestuur erin geslaagd om in september 2007 een principeakkoord te bereiken met de aandeelhouders van N.V. V.O.P. Dit akkoord werd begin 2008 bevestigd door de ondertekening van definitieve overeenkomsten.

3.1.5.a. Het betrokken vastgoedvermogen – het brutorendement:

Deze transactie heeft op termijn betrekking op het volgende gedeelte van het vastgoedvermogen van N.V. V.O.P.:

- de eigendom van een recent opgetrokken gebouw (2003) aan de Sippelberglaan 3 en 5 te Sint-Jans-Molenbeek, bestaande uit 29 appartementen, 3 kantoren en 27 externe parkeerplaatsen.

Het terrein waarop dit gebouw werd opgetrokken is het voorwerp van een erfpacht tot 19 november 2089.

- de volle eigendom van het woongedeelte van twee recent opgetrokken gebouwen (2001), eveneens in Sint-Jans-Molenbeek gelegen, Baecklaan 22 en 46, en bestaande uit 28 appartementen en 8 externe parkeerplaatsen.

- het recht van erfpacht met een duur van 65 jaar op de gebouwen in de A. Hottatstraat 22-24 te Elsene, bestaande uit 13 appartementen en 4 garages, alsook op een gebouw gelegen in de Milcampslaan 23-25-27 te Schaarbeek, bestaande uit 10 appartementen.

- de volle eigendom van een in aanbouw zijnde woningcomplex te Schaarbeek, Lambermontlaan 198-224, en bestaande uit 126 appartementen, 5 ruimten die kunnen worden gebruikt als kantoor of winkel en 109 ondergrondse parkeerplaatsen (of boxen). Ongeveer 51% van de oppervlakte die bestemd is voor kantoor- of winkelruimte is reeds verhuurd, terwijl Home Invest Belgium diverse huurwaarborgen voor het overige gedeelte zal krijgen. Voor de bij de voorlopige opleveringen nog niet verhuurde appartementen geniet Home Invest Belgium een huurwaarborg gelijk aan maximum 6 maanden huur.

Dit prachtige woningcomplex wordt opgeleverd in vier fasen, tussen het eerste kwartaal 2008 en het tweede kwartaal 2009. De partijen zijn overeengekomen om dit vermogen, na volledige afwerking, te waarden op € 39,1 miljoen, wat een aanvankelijk brutorendement zou moeten opleveren dat kan worden gewaardeerd tussen 5,80% et 6%.

3.1.5.b. Vorm van de transactie – Aanzienlijke uitbreiding van het eigen vermogen – Uitgifteprijs:

Deze transactie zou moeten tot stand komen in de vorm van een partiele splitsing van de N.V. V.O.P. en zal in de loop van het eerste semester 2008 ter goedkeuring worden voorgelegd aan een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Home Invest Belgium.

Ze zal resulteren in een nieuwe aangroei van het eigen vermogen van Home Invest Belgium ten belope van € 31,1 miljoen, terwijl het

<sup>1</sup> Deze waarde ligt niet hoger dan de investeringswaarde die door de erkende vastgoeddeskundige van Home Invest Belgium werd bepaald.



saldo van € 8 miljoen, dat overeenstemt met de werken die nog moeten worden uitgevoerd om de bouw van het Lambermont-project volledig te beëindigen, zal worden gefinancierd met nieuwe bankkredieten, waarbij de daarmee verbonden financiële kosten ten laste komen van VOP.

Home Invest Belgium geniet solide afwerkingswaarborgen aangaande de kosten en de termijn voor de bouw van dit complex. De prijs van de nieuwe aandelen Home Invest Belgium die in het kader van deze transactie moeten worden uitgegeven, werd forfaitair vastgesteld op € 50 per nieuw aandeel. De nieuwe aandelen die overeenstemmen met de waarde van het Lambermont-project hebben progressief recht op het dividend naargelang van de voorlopige oplevering van de verschillende fasen van dit complex, terwijl de overige aandelen vanaf 1 januari 2008 dividendgerechtigd zijn.

#### 3.1.5.c. Waardering:

Home Invest Belgium is verheugd dat het opnieuw zijn woningportefeuille in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft kunnen uitbreiden, met behoud van zijn strategische focus, namelijk die van echte kwaliteitsvolle residentiële gebouwen, welke een meerwaarde kunnen opleveren.

Met uitzondering van de gebouwen Hottat en Milcamps zijn de gebouwen in kwestie van recente datum, of zelfs nieuw. Ze zijn allemaal uitstekend gelegen in gemeenten waar Home Invest Belgium momenteel slechts over weinig (of geen) activa beschikt.

Deze aanzienlijke uitbreiding van de portefeuille, gecombineerd met het verwachte brutorendement, zal vermoedelijk bijdragen tot zowel de verbetering van het rechtstreekse rendement voor de aandeelhouder als tot de verwezenlijking van nieuwe meerwaarden in de toekomst.

### 3.2. Een hoge bezettingsgraad <sup>1</sup>

In het kader van een huurmarkt die iets moeilijker blijft, voornamelijk in de hogere prijsklasse, is Home Invest Belgium er nogmaals in geslaagd om over het boekjaar gemiddeld een uitstekende bezettingsgraad van 96,99% te halen, tegen 96,77% in 2006.

Dit opmerkelijk resultaat kon worden waargemaakt dankzij het dynamisch en proactief commercialiseringsbeleid van de Vastgoedbevak in de loop van het betrokken boekjaar en de initiatieven van zijn beheersteam, dat zich toelegt op het maximaliseren van het huurrendement.

### 3.3. Verkopen

Sinds het begin van het boekjaar 2006 heeft Home Invest Belgium in zijn strategie een actief arbitragebeleid van zijn vastgoedportefeuille opgenomen.

Dit beleid werd in 2007 met succes voortgezet door de verwezenlijking van de volgende verkopen:

Gebouwen	Verkoopprijs – Transactie- kosten (€)	Aanschaffings- waarde verhoogd met investeringen (€)	Netto gerealiseerde meerwaarde <sup>2</sup> (€)	Netto gerealiseerde meerwaarde in % in vergelijking met de initiële aanschaffings- waarde	Laatste reële waarde (€)	Gerealiseerde netto meerwaarde in % in vergelijking met de laatste reële waarde <sup>3</sup>
Residentie La Pyramide (Luik)	115 000	90 475	24 525	27,11%	92 287	24,61%
Residentie Romanza (Wilrijk)	505 880	299 872	206 007	68,70%	417 650	21,13%
Cederdreef (Wetteren)	425 000	297 750	127 250	42,74%	301 851	40,80%
Nieuwpoort	200 000	75 000	125 000	166,67%	75 724	164,12%
Hennin (Elsene)	120 000	56 073	63 927	114,01%	109 333	9,76%
Regularisatie			-43			
<b>Totaal</b>	<b>1 365 880</b>	<b>819 170</b>	<b>546 666</b>	<b>66,73%</b>	<b>996 845</b>	<b>37,02%</b>

Deze verkopen wijzen nogmaals op het grote belang van de meerwaarden die kunnen gerealiseerd worden via selectieve investering en gestuurde arbitrages op een kwaliteitsvolle woningportefeuille zoals die van Home Invest Belgium.

Deze arbitrages vormen voortaan één van de essentiële dimensies van de strategie van Home Invest Belgium.

<sup>1</sup> Gemiddelde bezettingsgraad over het boekjaar, berekend op basis van de huurprijzen, huurwaarborgen op de niet-bezette oppervlaktes inbegrepen.

<sup>2</sup> Berekend ten opzichte van de aanvankelijke aanschaffingswaarde, vermeerderd met de investeringen.

<sup>3</sup> De reële waarde wordt in Bijlage 2 van de Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten gedefinieerd (zie Financieel Verslag hierna).

# BEHEERSVERSLAG

## 4. OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

(zie ook hoofdstuk VI. Financieel verslag)

De geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar 2007 werd opgemaakt volgens de 'International Financial Reporting standards' (IFRS) en de

bepalingen van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van Vastgoedbevaks.

### 4.1. Balansen 2006-2007

in €	31/12/2007	31/12/2006
<b>Activa</b>		
<b>I. Vaste activa</b>	<b>162 225 556</b>	<b>147 487 004</b>
B. Immateriële vaste activa	8 494	9 099
C. Vastgoedbeleggingen	159 857 033	140 839 490
D. Projectontwikkelingen		4 391 465
E. Andere materiële vaste activa	88 293	32 651
F. Financiële vaste activa	729 743	595 877
G. Vorderingen financiële leasing	1 541 993	1 618 422
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>6 390 831</b>	<b>3 078 816</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	2 332 350	92 287
C. Vorderingen financiële leasing	76 429	71 351
D. Handelsvorderingen	1 336 972	352 284
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 944 012	1 231 058
F. Kas en kasequivalenten	605 755	1 308 266
G. Overlopende rekeningen	95 313	23 570
<b>Totaal van activa</b>	<b>168 616 387</b>	<b>150 565 820</b>
<b>Eigen vermogen en Verplichtingen</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>118 831 678</b>	<b>111 762 543</b>
A. Kapitaal	59 729 001	59 450 772
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Ingekochte eigen aandelen (-)	-658 177	
D. Reserves	49 020 538	41 038 171
E. Resultaat		
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	2 964 868	1 898 607
E.2. Resultaat van het boekjaar	5 593 408	2 006 490
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-17 363 410	-12 307 291
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	451 787	582 130
<b>Verplichtingen</b>	<b>49 784 709</b>	<b>38 803 277</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>48 186 978</b>	<b>35 033 000</b>
B. Langlopende financiële schulden	47 930 000	35 033 000
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	256 978	
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>1 597 731</b>	<b>3 770 277</b>
B. Kortlopende financiële schulden	373 325	1 496 920
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	985 201	1 968 798
E. Andere kortlopende verplichtingen	53 416	174 066
F. Overlopende rekeningen	185 789	130 493
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>168 616 387</b>	<b>150 565 820</b>
Schulden volgens K.B. van 21 juni 2006	49 341 941	38 672 784
Schuldratio	29,26%	25,68%
Netto-inventariswaarde / aandeel	54,82	51,55



## 4.2. Commentaar op de balans 2007

### 4.2.1. Activa

De immateriële vaste activa bedragen € 0,01 miljoen en hebben betrekking op de investering in de gespecialiseerde Winlris-software.

Tijdens het boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**<sup>1</sup> gestegen van € 140,8 miljoen tot € 159,9 miljoen, voornamelijk door het afsluiten van de volgende verrichtingen:

- de aankoop in maart 2007 van de N.V. Immobilière Van Volxem, die in maart 2007 door de Vastgoedbevak werd overgenomen, waarbij de reële waarde van zijn vastgoedvermogen op 31 december 2007 € 6,2 miljoen bedroeg
- de voorlopige oplevering in drie fasen van de Residentie Columbus te Jambes en de integratie van dit gebouw in de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium; op 31 december 2007 bedroeg de reële waarde van dit complex € 6,5 miljoen
- de integratie in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium van de gebouwen die toebehoren aan de N.V. JBS, en die welke eigendom waren van zijn aandeelhouders, gelegen te Luik, waarbij de reële waarde ervan op 31 december 2007 € 5,9 miljoen bedroeg
- diverse investeringswerkzaamheden voor de som van € 0,5 miljoen,

terwijl het saldo voortvloeit uit de tijdens het boekjaar geboekte waarde-evolutie van de gebouwen uit de portefeuille.

De **ontwikkelingsprojecten** staan op 0, tegen € 4,4 miljoen vorig jaar, doordat de Residentie Columbus te Jambes boekhoudkundig bij de beleggingsgebouwen werd ondergebracht.

De **financiële vaste activa** belopen € 0,7 miljoen en stemmen hoofdzakelijk overeen met de waarde van de hedginginstrumenten.

De **vorderingen financiële leasing** stemmen overeen met de waarde van de vorderingen die voortvloeien uit de vastgoedleasingen Belgradostraat en Residentie Lemaire, waarbij het gedeelte op lange termijn geboekt is onder de vaste activa en dat op korte termijn (minder dan een jaar) onder de vlottende activa.

De post **activa bestemd voor verkoop** bedraagt € 2,3 miljoen, tegenover € 0,1 miljoen vorig jaar, waarbij het gebouw Residentie La Pyramide volledig verkocht werd in 2007, waardoor enkel het gebouw Residentie Romanza in Wilrijk overblijft in deze post.

De **handelsvorderingen** stemmen voornamelijk overeen met de huurvorderingen op de vastgoedbeleggingen ten belope van € 0,3 miljoen. Het bedrag hiervan is stabiel in vergelijking met het niveau van eind 2006 en vertegenwoordigt minder dan 3% van de in 2007 gefactureerde huurgelden. Hieruit blijkt de kwaliteit van de huurders van de Bevak en van het incasso-beheer. Het saldo van € 1,1 miljoen vertegenwoordigt de te ontvangen bedragen naar aanleiding van diverse verkoopsovereenkomsten die eind 2007 getekend werden.

De **belastingvorderingen en andere vlottende activa** omvatten belastingvorderingen (RV op de liquidatieboni; teveel aan voorafbetalingen) voor

€ 1,2 miljoen, terwijl het saldo bestaat uit voorschotten aan verschillende mede-eigendommen en leasingvorderingen op korte termijn.

De **kas en kasequivalenten** belopen € 0,6 miljoen tegenover € 1,3 miljoen vorig jaar. Ter herinnering: de liquide middelen die door de activiteit van de Bevak worden gegenereerd, worden gebruikt om bepaalde kredietlijnen tijdelijk te verminderen, in plaats van als geldbelegging of beschikbare liquide middelen.

De **overlopende rekeningen** bedragen € 0,1 miljoen tegenover € 0,02 miljoen vorig jaar.

### 4.2.2. Eigen vermogen en verplichtingen

Op 31 december 2007 was het **kapitaal** vertegenwoordigd door 2 178 657 aandelen<sup>2</sup>.

Op 24 mei 2007 werd het bedrag van het maatschappelijk kapitaal met € 0,3 miljoen verhoogd ter gelegenheid van de fusie door overneming van de N.V. Immobilière Van Volxem, en ten belope van € 0,003 miljoen in het kader van de fusie door overneming van de N.V. Investim.

De **reserves** belopen € 49 miljoen tegenover € 41 miljoen vorig jaar, wat een aanzienlijke groei vertegenwoordigt (+ 19,5%). Deze groei stemt overeen met de boeking onder de onbeschikbare reserves van de latente meerwaarden op de vastgoedbeleggingen.

De **overgedragen resultaten** van de vorige boekjaren bedragen € 3 miljoen tegenover € 1,9 miljoen vorig jaar.

Het **resultaat van het lopende boekjaar** bedraagt € 5,6 miljoen. Het stemt overeen met het netto resultaat van het boekjaar na aftrek van de latente meer- of minderwaarden (geboekt als reserves) en gecorrigeerd met de fusie- en consolidatietransacties. Het dividend dat vanaf 16 mei 2008 betaalbaar is, bedraagt € 5 miljoen, d.i. € 2,30 per aandeel<sup>3</sup>.

Na het afknippen van coupon nr.11 zal de overgedragen winst van de eerste acht boekjaren € 1,63 per aandeel bedragen, d.i. meer dan de helft van het dividend van € 2,36 dat voor het boekjaar 2008 werd aangekondigd (zie hoofdstuk VIII : Vooruitzichten).

De post **impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten** bedraagt € 17,4 miljoen tegenover € 12,3 miljoen vorig jaar. Dit stemt overeen met de correcties die werden uitgevoerd om over te schakelen van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen naar hun reële waarde volgens de regels opgenomen in de 'Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten' in het onderdeel Financieel verslag.

De **variëtes in de reële waarde van de financiële activa en passiva** stemmen overeen met de waardering van de door Home Invest Belgium afgesloten hedginginstrumenten.

De **langlopende financiële schulden** zijn opgelopen tot € 47,9 miljoen tegenover € 35 miljoen vorig jaar ten gevolge van de significante groei van de vastgoedportefeuille in 2007.

<sup>1</sup> De reële waarde van de Vastgoedbeleggingen wordt bepaald op basis van de regels opgenomen onder de "Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten" in het Financieel Verslag hierna.

<sup>2</sup> Op 31 december 2007 waren 10 824 aandelen van de 2 178 657 aandelen ingekochte door Home Invest Management en werden uitgesloten voor de berekeningen per aandeel.

<sup>3</sup> Wat betreft de reconciliatie van de resultatenrekening, zie verder sub 4.6.



# BEHEERSVERSLAG

De **kortlopende financiële schulden** bedragen € 0,4 miljoen tegenover € 1,5 miljoen in 2006 en stemmen voornamelijk overeen met huurwaarborgen. In 2006 bevatte deze post ook een bankkrediet van de N.V. Investim, waarvan aanvankelijk voorzien werd het op korte termijn terug te betalen.

De **handels- en overige kortlopende schulden** bedragen € 1 miljoen, tegenover € 2 miljoen vorig jaar. Deze stemmen overeen met de leveranciersschulden voor een bedrag van € 0,3 miljoen, vooraf ontvangen huurgelden voor een bedrag van € 0,4 miljoen, belastingschulden voor € 0,1 miljoen en tot slot de schulden uit hoofde van de exit taks voor een bedrag van € 0,2 miljoen

De **andere kortlopende verplichtingen** bedragen € 0,05 miljoen en stemmen exclusief overeen met de nog niet door de aandeelhouders opgeëiste dividenden.

De **overlopende rekeningen** van € 0,2 miljoen omvatten hoofdzakelijk het aandeel van de huren die zijn uitgegeven en betrekking hebben op het komende boekjaar.

Ten slotte bedraagt de **netto-inventariswaarde** € 54,82, d.i. een toename met 6,3% tegenover zijn niveau op 31 december 2006 (€ 51,55).

## 4.3. Resultaten 2006-2007

In €	31/12/2007	31/12/2006
I. Huurinkomsten	10 369 041	8 986 350
III. Met verhuur verbonden kosten	-77 553	-12 974
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>10 291 488</b>	<b>8 973 376</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	40 649	40 094
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	303 341	299 707
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-974 643	-813 486
<b>VASTGOED RESULTAAT</b>	<b>9 660 835</b>	<b>8 499 690</b>
IX. Technische kosten	-966 371	-978 014
X. Commerciële kosten	-251 823	-293 571
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-66 028	-85 546
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 017 535	-785 537
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>	<b>-2 301 757</b>	<b>-2 142 668</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>7 359 079</b>	<b>6 357 022</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-600 254	-490 566
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (1)</b>	<b>6 758 825</b>	<b>5 866 456</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (2)	546 666	514 647
XVII. Resultaat verkoop overige financiële activa (3)	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (4)	3 007 889	5 153 500
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT (5)</b>	<b>10 313 379</b>	<b>11 534 604</b>
XIX. Financiële opbrengsten	482 392	257 856
XX. Interestkosten	-2 133 541	-1 961 460
XXI. Andere financiële kosten	-30 698	-60 757
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-1 681 847</b>	<b>-1 764 361</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (6)</b>	<b>8 631 532</b>	<b>9 770 243</b>
XXII. Vennootschapsbelasting	-9 313	-27 814
XXIII. Exit taks	-35 472	-5 054
<b>(+/-) Belastingen</b>	<b>-44 784</b>	<b>-32 868</b>
<b>NETTO RESULTAAT (7)</b>	<b>8 586 748</b>	<b>9 737 374</b>
Netto courant resultaat = ((7) - (2) - (3) - (4))	5 032 193	4 069 226
Netto courant resultaat per aandeel	2,32	2,39
Resultaat op de portefeuille = ((2) + (3) + (4))	3 554 555	5 668 148
Resultaat op de portefeuille per aandeel	1,64	3,33
Uitkeerbaar resultaat	5 619 337	4 569 239
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,59	2,68
Aantal dividendgerechtigde aandelen	2 167 833 <sup>1</sup>	1 703 298
Voorgesteld dividend	2,30	2,24
Bedrijfsmarge <sup>2</sup>	69,96%	69,02%
Bedrijfsmarge voor belastingen <sup>3</sup>	52,55%	48,26%
Netto courante marge <sup>4</sup>	52,09%	47,87%
Uitkeringspercentage <sup>5</sup>	88,73%	83,50%

<sup>1</sup> Berekening exclusief 10 824 aandelen Home Invest Belgium in autocontrole (IAS 33, alinea 20).

<sup>2</sup> Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

<sup>3</sup> Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

<sup>4</sup> Nettoresultaat van het boekjaar – resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

<sup>5</sup> Dividend / uitkeerbaar resultaat.



## 4.4. Commentaar op de resultaten 2007

### 4.4.1. Het netto huurresultaat

De **huurinkomsten** bedragen € 10,4 miljoen tegenover € 9 miljoen in 2006. Deze groei van 15% kan hoofdzakelijk worden toegeschreven aan de toevoeging aan de vastgoedportefeuille, in de loop van het boekjaar, van de gebouwen Residentie Columbus, die van de vennootschappen Immobilière Van Volxem en JBS en van de gebouwen rechtstreeks aangekocht van de aandeelhouders van JBS.

De **met verhuur verbonden kosten** zijn verwaarloosbaar (€ 0,1 miljoen) en stemmen overeen met de huren die betaald werden voor de in huur genomen kantoren, de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen.

Zo bedraagt het **netto huurresultaat** € 10,3 miljoen tegenover € 9 miljoen vorig jaar.

### 4.4.2. Het vastgoedresultaat

De huurlasten en belastingen die normaal door de huurder worden gedragen, bestaan voornamelijk uit de door de Bevak voor haar vastgoedportefeuille betaalde onroerende voorheffing en bedragen € 1 miljoen, een lichte groei tegenover 2006. Een deel van de voorheffing (€ 0,3 miljoen) kon echter aan de huurders worden doorgerekend overeenkomstig de geldende regelgeving. Bijgevolg bedraagt het vastgoedresultaat € 9,7 miljoen, tegenover € 8,5 miljoen voordien, hetzij een groei met 13,7%.

### 4.4.3. De vastgoedkosten

De **technische kosten** stemmen overeen met de onderhouds- en renovatiewerken die in de loop van het voorbije boekjaar werden uitgevoerd aan de vastgoedbeleggingen ten belope van € 1 miljoen, nagenoeg hetzelfde bedrag als in 2006.

De **commerciële kosten** bedragen € 0,3 miljoen, een lichte daling t.o.v. vorig jaar. Deze omvatten de aan de vastgoedmakelaars uitbetaalde commissielonen voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de kosten voor de plaatsbeschrijvingen en de advocatenkosten in het kader van het huurbeheer van de portefeuille.

De **kosten en taksen van niet-verhuurde goederen** omvatten de kosten die de Bevak moet dragen bij huurleegstand. Ze zijn dus afhankelijk van de leegstand en bedragen € 0,07 miljoen tegenover € 0,09 miljoen vorig jaar.

De **beheerkosten vastgoed** vertegenwoordigen de personeels- en de werkingskosten van de N.V. Home Invest Management, alsook de erelonen van de Gedelegeerd bestuurder. Ze bedragen € 1 miljoen tegenover € 0,8 miljoen vorig boekjaar.

In totaal bedragen de **vastgoedkosten** dus € 2,3 miljoen tegenover € 2,1 miljoen vorig jaar, en vertegenwoordigen ze zo een globale groei met 7,4%.

### 4.4.4. Het operationeel vastgoedresultaat

Het exploitatieresultaat van de gebouwen bedraagt dus € 7,4 miljoen in 2007, tegen € 6,4 miljoen in 2006, en vertoont aldus een belangrijke toename van ongeveer 16 %.

### 4.4.5. Algemene kosten van de vennootschap

De **algemene kosten van de vennootschap** betreffen alle kosten die geen rechtstreeks verband houden met de vastgoedexploitatie. Ze omvatten voornamelijk de kosten die voortvloeien uit de beursnotering (Euronext Brussels, controleautoriteiten, abonnementstaks), de erelonen die verschuldigd zijn aan de commissaris, de adviseurs, de erkende vastgoedexpert van de Bevak, de deponerende bank en de promotoren van de Bevak, voor in totaal € 0,6 miljoen.

Hieruit vloeit voort dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** € 6,8 miljoen bedraagt tegenover € 5,9 miljoen vorig jaar, d.i. een groei met 15,2%.

### 4.4.6. Het operationeel resultaat

Het resultaat op de portefeuille bedraagt € 3,5 miljoen tegenover € 5,6 miljoen vorig jaar.

Dit resultaat bestaat enerzijds uit het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** van € 0,5 miljoen, en anderzijds de **variëtes in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** voor een totaal van € 3 miljoen tegenover € 5,2 miljoen vorig jaar. Deze laatste rubriek vertegenwoordigt de latente toename van de waarde van de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium in de loop van het voorbije boekjaar. Ze weerspiegelt de gezonde situatie van de residentiële vastgoedmarkt en het vermogen van Home Invest Belgium om zijn portefeuille te beheren in het belang van zijn aandeelhouders. Op het einde van het boekjaar wordt deze rubriek toegevoegd aan de onbeschikbare reserves en wordt ze bijgevolg opgenomen in het eigen vermogen.

Zo bedraagt het **operationeel resultaat** € 10,3 miljoen tegenover € 11,5 miljoen vorig jaar, een daling met 8,9%.

### 4.4.7. Het financieel resultaat

De **financiële opbrengsten** bedragen € 0,5 miljoen, tegenover € 0,3 miljoen vorig jaar.

De **interestkosten** bedragen in totaal € 2,1 miljoen, tegenover € 2 miljoen vorig jaar, wat een stijging met 8,8% betekent tegenover 2006, naar aanleiding van de groei van de vastgoedbeleggingen en de rentestijging in 2007.

De **andere financiële kosten** van € 0,03 miljoen tegenover € 0,06 miljoen vorig jaar, stemmen voornamelijk overeen met de aan de bankiers betaalde erelonen voor de financiële dienst.

Bijgevolg bedraagt het (negatieve) **financieel resultaat** -€ 1,7 miljoen tegenover -€ 1,8 miljoen vorig jaar.

## 4.4.8. Het netto resultaat

Het resultaat vóór belastingen bedraagt € 8,6 miljoen, tegenover € 9,8 miljoen in 2006, terwijl het netto resultaat na belastingen € 8,6 miljoen belooft tegenover € 9,7 miljoen in 2006, een daling van 12%.

## 4.5. Resultaatverwerking<sup>1</sup>

Na toewijzing van de latente nettomeerwaarden aan de onbeschikbare reserves, bedraagt de uitkeerbare winst € 5,6 miljoen tegenover € 4,6 miljoen vorig boekjaar, wat een groei van 23 % vertegenwoordigt.

Het betreft evenwel een gemiddeld aantal aandelen dat met 27,27% toegenomen is.

Er werd geen enkel bedrag aan de wettelijke reserve toegevoegd.

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

Bijgevolg stelt de Raad van bestuur aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders van Home Invest Belgium voor:

- een totaal bedrag over te dragen naar het volgende boekjaar van	€ 592 842,71
- bij wijze van vergoeding van het kapitaal een dividend uit te keren van € 2,30 per aandeel, hetzij	€ 4 986 015,90
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 5 578 858,61</b>

Het voorgestelde dividend is conform de voorschriften van artikel 7 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding van de Vastgoedbevaks, doordat het groter is dan het vereiste minimum van 80% van het gecorrigeerde resultaat, verminderd met de impact van de herleiding van de schulden tijdens het boekjaar, zoals blijkt uit de statutaire jaarrekening.

Dit dividend is zowel het bruto- als het nettodividend, vanwege het statuut van Home Invest Belgium als Vastgoedbevak in de residentiële sector.

Het zal vanaf 16 mei 2008 aan de loketten van Fortis Bank en ING België betaalbaar gesteld worden tegen afgifte van coupon nr. 11 afgeknipt van de aandelen aan toonder, en via automatische overschrijving met dagvaluta voor de aandelen op naam of de gedematerialiseerde aandelen.

## 4.6. Reconciliatie van het resultaat van het boekjaar met rubriek E2 van de balans

- netto resultaat :	€ 8 586 747,64
- variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ -3 007 889,03
<b>SALDO</b>	<b>€ 5 578 858,61</b>

Dit saldo wordt als volgt uitgesplitst :

- dividend	€ 4 986 015,90
- overgedragen winst	€ 592 842,71
- subtotaal	€ 5 578 858,61
- 1 <sup>o</sup> consolidatie van de N.V. JBS	€ 14 549,23
<b>TOTAAL van de rubriek E.2. van de balans</b>	<b>€ 5 593 407,84</b>

<sup>1</sup> Na neutralisatie van de 10 824 aandelen die door Home Invest Management zijn ingekocht. Deze aandelen krijgen eveneens een dividend van € 2,30 per aandeel.

## 4.7. Deelnemingen

De vastgoedbevak heeft als enige deelneming de aandelen van Home Invest Management, een volwaardige dochteronderneming sinds 27 februari 2004, evenals die van N.V. JBS, die sinds 5 juli 2007 voor 95 % door Home Invest Belgium en voor 5 % door Home Invest Management worden gehouden.

Zoals eerder aangegeven, werden de resultaten van deze twee vennootschappen geconsolideerd in de resultaten van Home Invest Belgium.

## 4.8. Vergoeding van de commissaris

De Commissaris kreeg erelonen voor een totaal bedrag van € 56 317,33 inclusief BTW die als volgt kunnen worden verdeeld:

- Bezoldiging van de commissaris: € 28 693,03
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris:
  1. Andere controleopdrachten: € 20 848,30
  2. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten: € 2 541,00
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is :
  1. Belastingadviesopdrachten: € 4 235,00.

## 4.9. Activiteiten op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

## 4.10. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris

De Raad van bestuur stelt de Algemene Vergadering voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het op 31 december 2007 afgesloten boekjaar.

## 4.11. Overlijden van Philippe Gosse

Met grote verslagenheid vernam de Raad van bestuur van Home Invest Belgium op 16 april 2007 het overlijden van een van zijn leden, de heer Philippe Gosse, voorzitter van N.V. Burco.

De heer Gosse, die van meet af aan bestuurder van Home Invest Belgium was geweest, was een bedachtzaam en constructief man die volledig begaan was met het succes van de onderneming, vooral naar aanleiding van de belangrijke stappen die ze in de loop van zijn mandaat heeft gezet.



#### 4.12. Benoeming van een bestuurder – Mandaathernieuwing

Conform artikel 9 lid 3 van de statuten heeft de Raad van bestuur tijdens zijn vergadering van 19 september 2007 de heer Philippe Gosse vervangen door coöptatie van de heer Luc Delfosse tot aan de volgende algemene vergadering.

Bovendien verstrijkt het mandaat van de heer Gaëtan Hannecart na afloop van de algemene vergadering van 7 mei 2008.

De Raad van bestuur stelt dus aan de algemene vergadering van 7 mei 2008 voor:

- over te gaan tot de definitieve benoeming van de heer Luc Delfosse als bestuurder voor een duur van zes jaar, waarbij zijn mandaat verstrijkt na afloop van de Gewone Algemene vergadering van 2014,
- het mandaat van bestuurder van de heer Gaëtan Hannecart te verlengen voor een duur van vier jaar, waarbij zijn mandaat verstrijkt na afloop van de Gewone Algemene vergadering van 2012.

#### 5. GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

De Raad van bestuur is bijzonder verheugd op 25 januari 2008 de definitieve overeenkomsten met de aandeelhouders van N.V. VOP te hebben ondertekend. De exacte inhoud van deze akkoorden is uitvoerig weergegeven in punt 3.1.5. van het Beheersverslag.

#### 6. INFORMATIE IN HET KADER VAN ARTIKEL 34 VAN HET K.B. VAN 14 NOVEMBER 2007 BETREFFENDE DE VERPLICHTINGEN VAN EMITTENTEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE ZIJN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELINGEN OP EEN BELGISCHE GEREGLIMENTEERDE MARKT<sup>1</sup>

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

- het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium is vertegenwoordigd door 2 178 657 gewone aandelen, die volledig zijn volstort, zonder vermelding van nominale waarde. Er is slechts één enkele categorie van aandelen<sup>2</sup>.
- er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen in verband met de overdracht van de aandelen.
- er zijn geen houders van effecten die bijzondere controlerechten omvatten.
- er is geen systeem van aandeelhouderschap voor het personeel.
- er is geen wettelijke of statutaire beperking op de uitoefening van het stemrecht.
- voor zover Home Invest Belgium bekend is, bestaan er geen akkoorden tussen aandeelhouders die kunnen resulteren in beperkingen op de overdracht van de effecten of de uitoefening van het stemrecht.

- de regels die op de benoeming of de vervanging van de leden van de Raad van bestuur en op de wijziging van de statuten van Home Invest Belgium van toepassing zijn, zijn deze welke zijn opgenomen in de geldende wetgeving – in het bijzonder het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 – en in de statuten van Home Invest Belgium<sup>3</sup>.

Deze statuten wijken niet af van voornoemde wettelijke bepalingen.

- conform artikel 6 van de statuten<sup>4</sup> is de Raad van bestuur gemachtigd om :
  - in één of meerdere keren het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal (artikel 6.2 van de statuten) ten belope van maximaal € 60 300 984,89. Deze machtiging is toegekend voor een duur van 5 jaar die is ingegaan op 24 mei 2007
  - eigen aandelen in te kopen of te verpanden binnen de grenzen van artikel 6.3 van de statuten, dat het volgende bepaalt:
    - a) enerzijds de mogelijkheid om, gedurende een periode van 18 maanden ingaand op 12 mei 2005, aandelen van de vennootschap te kopen tegen een eenheidsprijs van minstens 90% van de laatste gepubliceerde netto-inventariswaarde en van hoogstens 105% van deze waarde, met een maximum van 10% van het totaal van de uitgegeven aandelen, en
    - b) anderzijds de mogelijkheid om, gedurende een periode van 3 jaar ingaand op 9 juni 2005, aandelen van de vennootschap aan te kopen, wanneer deze aankoop noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de vennootschap.

Op 31 december 2007 bezat Home Invest Management, 100%-dochteronderneming van Home Invest Belgium, 10 824 aandelen van Home Invest Belgium, die haar op 24 mei 2007 werden toegekend in het kader van de fusies door overname van de vennootschappen Investim en Immobilière Van Volxem.

- er zijn geen belangrijke akkoorden waarbij Home Invest Belgium betrokken is en die van kracht worden, gewijzigd worden of aflopen in geval van wijziging van controle in het kader van een openbaar bod tot aankoop.
- er zijn geen akkoorden tussen Home Invest Belgium en de leden van zijn Raad van bestuur of van zijn personeel die de betaling van schadevergoeding bepalen in geval van ontslag of stopzetting van activiteiten als gevolg van een openbaar bod tot aankoop.

<sup>1</sup> Zie ook de Wet van 01.04.2007 betreffende de openbare aanbiedingen tot aankoop.

<sup>2</sup> Zie ook het Financieel Verslag en het hoofdstuk "Home Invest Belgium op de beurs", voor wat betreft het bedrag van het maatschappelijk kapitaal, de uitgegeven aandelen en de samenstelling van het aandeelhouderschap.

<sup>3</sup> De statuten zijn in extenso weergegeven in het hoofdstuk "Permanent Document" hieronder.

<sup>4</sup> Voor de gedetailleerde voorwaarden en modaliteiten zie artikel 6 van de statuten in het hoofdstuk "Permanent Document" hieronder.

## 4. CORPORATE GOVERNANCE



De Belgische corporate governance code werd op 9 december 2004 gepubliceerd op initiatief van de Commissie van het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA), Euronext Brussel en het VBO.

Het doel van deze Code bestaat erin aan de beursgenoteerde ondernemingen regels en richtlijnen op te leggen om er goede praktijken inzake governance op na te houden, door bijzondere aandacht te besteden aan de bescherming van de aandeelhouders, in het bijzonder de minderheidsaandeelhouders.

Home Invest Belgium wenst de regels die in deze code worden aangegeven, na te leven.

## 1. NAAMLOZE VENNOOTSCHAP

Home Invest Belgium heeft van meet af aan voor de rechtsvorm van naamloze vennootschap gekozen, omdat die de beste garanties van gelijke behandeling van alle aandeelhouders biedt.

De vennootschap heeft daarenboven geleidelijk haar eigen organisatie ontwikkeld om het beheer van de onderneming in het algemeen, het commercieel en technisch beheer, het financieel en administratief beheer alsook het onderzoek en het onderhandelen van nieuwe investeringen te waarborgen. Sinds februari 2004 wordt geen enkele beheerstaak meer uitbesteed, waarbij de taken die worden toevertrouwd aan Home Invest Management, een volwaardige dochteronderneming, niet worden beschouwd als uitbesteed.

## 2. RAAD VAN BESTUUR

### 2.1. Samenstelling

De Raad van Bestuur van Home Invest Belgium bestaat op dit ogenblik uit zeven bestuurders, zes niet-uitvoerende en een uitvoerende, in casu de Gedelegeerd bestuurder. Van de zeven bestuurders zijn er drie onafhankelijk volgens de voorwaarden van artikel 524, § 4 en de onafhankelijkheidscriteria van het Wetboek van Vennootschappen.

De samenstelling van de Raad van Bestuur moet garanderen dat de beslissingen in het belang van de vennootschap worden genomen. De voorkeur wordt gegeven aan personen die een grondige kennis van het vastgoed hebben, in het bijzonder het residentiële vastgoed, en/of kunnen bogen op ervaring met het financieel beheer van een beursgenoteerde onderneming, inzonderheid een Vastgoedbevak.

Het is bijgevolg van belang dat de leden van de Raad van Bestuur blijk geven van complementariteit op het gebied van kennis en ervaring.

### Voorstelling van de nieuwe bestuurders die in de loop van het boekjaar zijn benoemd :

**Luc Delfosse** : Bestuurder

Opleiding : Licentiaat in de handels- en financiële wetenschappen (ICHEC)

### Kort overzicht van de samenstelling van de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium:



**Michel Pleeck** : Voorzitter

Kantooradres : ING Real Estate Capital Advisors.

Marnixlaan 24, 1000 Brussel

Andere functies: Country Manager Belgium, ING Real Estate Capital Advisors

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar: 100%

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: 280

Einde van het mandaat : Algemene vergadering van 2010



**Xavier Mertens** : Gedelegeerd bestuurder<sup>1</sup>

Kantooradres: Home Invest Belgium N.V.

Woluwelaan 60, 1200 Brussel

Andere functies: lid van de Directieraad van BVS, lid van het Uitvoerend comité van ULI Belgium

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar: 100%

Bezoldiging en voordelen: de totale kost van de

bezoldiging van de Gedelegeerd bestuurder voor het boekjaar 2007 bedragen € 187 799,15 (vast ereloon van € 162 196,56 en een variabel ereloon van € 25 602,59 toegekend in 2007 voor het boekjaar 2006). Zijn veranderlijk ereloon voor het boekjaar 2007 zal ten laste vallen van het boekjaar 2008.

Hij ontvangt geen andere bezoldigingen of andere voordelen, zoals een aanvullend pensioen, verzekeringsdekkingen, de toekenning van aandelen van Home Invest Belgium of koopopties op dergelijke aandelen. De Gedelegeerd bestuurder wordt niet vergoed voor zijn deelname aan de zittingen van de Raad van Bestuur.

Contractuele bepalingen: de Gedelegeerd bestuurder is in dienst van de Vastgoedbevak in het kader van een ondernemingsovereenkomst die afgesloten werd in mei 2002, waarbij op 21 december 2005 een aanhangsel ondertekend werd (zie ook hoofdstuk X, punt 4.1).

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: 420

Einde van het mandaat : Algemene vergadering van 2009

# CORPORATE GOVERNANCE



**Guillaume Botermans** : Onafhankelijk bestuurder  
Kantooradres: Arm-Stones Partnership BVBA,  
Louizalaan 505, 1050 Brussel  
Andere functies: beherend vennoot van Arm-Stones  
Partnership BVBA, Bestuurder van Pro Materia VZW  
Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de  
Raad van Bestuur tijdens het boekjaar: 90%  
Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van het mandaat : Algemene vergadering van 2010



**Thierry Rousselle** : Bestuurder<sup>2</sup>  
Kantooradres: AXA Belgium N.V.  
Vorstlaan 25, 1170 Brussel  
Andere functies: Directeur Vastgoedbeleggingen,  
AXA Belgium N.V.  
Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad  
van Bestuur tijdens het boekjaar: 80%  
Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: 400

Einde van het mandaat : Algemene Vergadering van 2010



**Ghislaine Darquennes** : Bestuurster  
Kantooradres: Fortis Bank N.V.  
Warandeberg 3, 1000 Brussel  
Andere functies: Director, Corporate Finance & Capital  
Markets, Fortis Bank  
Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad  
van Bestuur tijdens het boekjaar: 70%  
Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in haar bezit: 30

Einde van het mandaat : Algemene Vergadering van 2010



**Luc Delfosse** : Onafhankelijk bestuurder<sup>1</sup>  
Kantooradres: Delficom, Kapucijnendreef 62, 3090 Overijse  
Andere functies: Lid van het Directiecomité van Wilma  
Project Development  
Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad  
van Bestuur tijdens het boekjaar: 90%  
Bezoldiging en voordelen: nihil  
Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van het mandaat : Algemene Vergadering van 2008, m.d.v. dat de benoeming van de heer Delfosse voor een duur van 6 jaar ter goedkeuring voorgelegd wordt aan de Gewone Algemene Vergadering van 7 mei 2008. In geval van goedkeuring verloopt zijn mandaat op het einde van de Algemene Vergadering die in 2014 wordt gehouden.



**Gaëtan Hannecart** : Onafhankelijk bestuurder  
Kantooradres: Matexi N.V.  
Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem  
Andere functies: Gedelegeerd bestuurder van Matexi N.V.  
Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad  
van Bestuur tijdens het boekjaar: 80%  
Bezoldiging en voordelen: nihil  
Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van het mandaat : Algemene Vergadering van 2008, waarbij de vernieuwing van zijn mandaat voor een duur van 4 jaar ter goedkeuring voorgelegd wordt aan de Algemene Vergadering van 7 mei 2008. In geval van goedkeuring verloopt zijn mandaat op het einde van de Algemene Vergadering die in 2012 wordt gehouden.

**Philippe Gosse** maakte deel uit van de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium tot aan zijn overlijden op 16 april 2007.

## 2.2. Bevoegdheden en werking van de Raad van bestuur

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

Hij stelt de halfjaar- en jaarrekening van Home Invest Belgium op, alsook het jaarverslag dat wordt opgesteld in het vooruitzicht van de Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Hij keurt de fusierapporten goed, beslist over de aanwending van het toegestane kapitaal en roept de gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen bijeen. Hij waakt over de nauwkeurigheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, de financiële analisten en het publiek in de vorm van prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen en perscommuniqués.

Hij delegeert het dagelijks beheer aan een Gedelegeerd bestuurder, die regelmatig verslag uitbrengt over zijn beheer en de Raad een jaarlijkse begroting en een kwartaalstaat voorlegt.

De Raad van Bestuur vergadert minstens zeven keer per jaar en telkens als een bijzondere of uitzonderlijke transactie dat vereist. Tijdens het boekjaar 2007 vergaderde de Raad tien keer.

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

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

Twee bestuurders die daartoe speciaal zijn aangesteld, staan in voor de controle van het dagelijks bestuur overeenkomstig de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de Vastgoedbevaks. Deze functie wordt ingevuld door de twee bestuurders die de promotoren van de Vastgoedbevak vertegenwoordigen, namelijk Michel Pleeck, Voorzitter, en Ghislaine Darquennes, bestuurster. Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verantwoordelijkheden van de Gedelegeerd bestuurder en die van de Voorzitter van de Raad van bestuur.

<sup>1</sup> Gecoöpteerd vanaf 19 september 2007.

<sup>2</sup> In zijn hoedanigheid van permanente vertegenwoordiger van Transga N.V., Bestuurder.

Laatstgenoemde leidt de Raad van bestuur, vergewist zich ervan dat de agenda van de vergadering wordt opgesteld en de nodige informatie tijdig aan de bestuurders wordt bezorgd. De Gedelegeerd bestuurder van zijn kant is belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap. Ze houden geregeld contact met elkaar over de gang van zaken. De Raad van bestuur ziet erop toe dat de Gedelegeerd bestuurder over voldoende bevoegdheden beschikt om zijn verplichtingen en verantwoordelijkheden na te komen.

### 2.3. Gespecialiseerde comités

#### *Algemeen principe*

Bij Home Invest Belgium worden de functies van de comités, meer in het bijzonder het Auditcomité, het Benoemingscomité en het Bezoldigingscomité, in feite opgenomen door de Raad van Bestuur in zijn geheel – behalve voor wat het Investeringscomité betreft (zie hierna) – gelet op de beperkte omvang van de Vastgoedbevak en de frequentie van de vergaderingen van haar Raad van Bestuur, op basis van rapporten die, naargelang het geval, worden opgesteld door de Voorzitter of de Gedelegeerd bestuurder en de occasionele uitnodiging van de Commissaris voor wat meer bepaald het Auditcomité betreft.

De verantwoordelijkheden en de werking van deze comités worden nader uitgelegd in het Corporate Governance Charter dat op de Website van de Vastgoedbevak kan worden gedownload ([www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)).

#### *Investeringscomité*

Het Investeringscomité bestaat uit vier bestuurders onder wie de Voorzitter en de Gedelegeerd bestuurder, en een van de Portfolio Managers van de vennootschap. Het wordt voorgezeten door de Gedelegeerd bestuurder.

Het comité vergadert minimum zeven keer per jaar en in ieder geval zo vaak als nodig is om zich werkelijk van zijn verantwoordelijkheden te kunnen kwijten.

Het is het orgaan voor het analyseren, selecteren en opvolgen van investerings- en desinvesteringdossiers.

Tijdens het voorbije boekjaar vergaderde dit comité zeven keer.

De definitieve goedkeuring van de investerings- en desinvesteringdossiers wordt evenwel aan de Raad van Bestuur toevertrouwd.

### 2.4. Vertegenwoordigingsbevoegdheden

In alle gevallen die aanleiding geven tot een daad van beschikking betreffende vastgoed (zoals bepaald in artikel 2, 4° van het KB van 10 april 1995 betreffende Vastgoedbevaks) wordt de Vennootschap vertegenwoordigd door twee bestuurders die gezamenlijk optreden.

### 3. UITVOEREND MANAGEMENT

Het uitvoerend management van de vennootschap wordt waargenomen door de Gedelegeerd bestuurder Xavier Mertens. De Raad heeft besloten om momenteel geen Directiecomité aan te stellen.

### 4. BEHEERSTEAM

De Gedelegeerd bestuurder wordt bijgestaan door een team van negen medewerkers die op de pay-roll staan van Home Invest Management, een volwaardige dochteronderneming.

Dit team bestaat voornamelijk uit twee Property Managers, Marc Coppieters en Xuan Nguyen voor het vastgoedbeheer en de Finance Manager, Jean-Luc Colson, voor het financieel beheer.

Voor het overige doet Home Invest Belgium beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars om zijn gebouwen zo efficiënt mogelijk te commercialiseren. Deze vastgoedmakelaars worden zorgvuldig uitgekozen op basis van de ligging en de positionering van het gebouw en van het type van cliënteel dat door de makelaar in kwestie wordt geprospecteerd.

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

Er wordt een bijzondere aandacht besteed aan de reputatie van ernst en integriteit van deze verschillende onderaannemers.

### 5. COMMISSARIS

De Commissaris van Home Invest Belgium is de heer André Clybouw, bedrijfsrevisor, bestuurder van de BCVBA PKF Bedrijfsrevisoren, gevestigd in de Potvlietlaan 6 te 2600 Antwerpen.





# CORPORATE GOVERNANCE

Het mandaat van de Commissaris loopt af na de Algemene Vergadering die de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2009 zal goedkeuren.

De Commissaris kreeg erelonen voor een totaal bedrag van € 56 317,33 inclusief BTW die als volgt kunnen worden verdeeld:

- Bezoldiging van de commissaris: € 28 693,03
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris:
  1. Andere controleopdrachten: € 20 848,30
  2. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten: € 2 541,00
- Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is :
  1. Belastingadviesopdrachten: € 4 235,00.

## 6. VASTGOEDEXPERT

De N.V. Winssinger & Vennoten, vertegenwoordigd door de heer Philippe Winssinger, werd aangesteld tot onafhankelijk vastgoedexpert van de Vastgoedbevak.

Winssinger & Vennoten realiseert de waardering van het vastgoed op het ogenblik van de verwerving, inbreng, aankoop van gebouwen of de fusie van vennootschappen met de Vastgoedbevak, alsook op het einde van elk kwartaal en van het boekjaar.

De begrensde jaarlijkse vergoeding van de expert werd in mei 2005 op 0,06 % (excl. BTW) van de investeringswaarde van de portefeuille bepaald. De jaarlijkse vergoeding wordt in driemaandelijke schijven betaald op basis van de investeringswaarde van de portefeuille, berekend op het einde van het overeenkomstige kwartaal.

## 7. VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

De wettelijke regels inzake voorkoming van belangenconflicten die van toepassing zijn op Home Invest Belgium, zijn de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen evenals het artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

Indien Home Invest Belgium met een bestuurder of met een vennootschap die aan een bestuurder verbonden is, een transactie wil afsluiten die niet valt onder artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen (bijvoorbeeld omdat het gaat om een gebruikelijke verrichting die plaatsvindt onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die normaal zijn op de markt), dan acht Home Invest Belgium het niettemin nodig dat deze bestuurder dit meldt aan de andere bestuurders vóór de beraadslaging van de Raad van Bestuur en dat hij ervan afziet om de beraadslaging van de Raad van Bestuur met betrekking tot deze verrichting bij te wonen evenals om deel te nemen aan de stemming. Deze regel is als zodanig opgenomen in het Corporate Governance Charter door de bestuurders is onderschreven.

Teneinde elk belangenconflict in hoofde van de bestuurders die bij de groepen Fortis en ING werken te vermijden, worden bovendien de onderhandelingen van Home Invest Belgium met haar verschillende bankiers, onder meer in het kader van kredietaanvragen en hedgingverrichtingen, volledig toevertrouwd aan de

Gedelegeerd bestuurder in het kader van het dagelijks beheer. Na het afsluiten van dergelijke transacties informeert hij de Raad van bestuur over de verkregen voorwaarden.

Tot slot, in geval van belangenconflict in hoofde van de N.V. Winssinger & Vennoten, de erkende vastgoedexpert van Home Invest Belgium, bij een investeringstransactie, zou de vennootschap beroep doen op een andere erkende vastgoedexpert voor de raming van het betrokken goed, totdat het eventueel opgenomen wordt in het vastgoedvermogen van de Vastgoedbevak.

In de loop van het boekjaar 2007 werd geen enkele verrichting afgesloten die aanleiding kan geven tot belangenconflicten in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen of de Belgische code inzake corporate governance.

## 8. VOORKOMING VAN MISBRUIK VAN VOORKENNIS

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

Deze code bepaalt onder andere :

- de limieten voor de uitvoering van transacties in verband met de aandelen van de Vennootschap gedurende een welbepaalde periode die voorafgaat aan de publicatie van haar financiële resultaten ('gesloten periodes'),
- de aanstelling van een 'Compliance Officer' die als opdracht heeft in te staan voor de opvolging van de naleving van de Gedragscode door de bestuurders en de medewerkers van de vennootschap,
- de voorafgaande kennisgeving aan de 'Compliance Officer' vóór elke transactie die betrekking heeft op de aandelen van de Vennootschap,
- dat de transactie slechts kan plaatsvinden na een positief antwoord van de 'Compliance Officer ».

De « Compliance Officer » is Michel Pleeck, Voorzitter van de Raad.

## 9. DEPOTHOUDENDE BANK

Fortis Bank werd aangesteld tot deponthoudende bank van Home Invest Belgium in de zin van artikel 12 en volgende van het Koninklijk Besluit met betrekking tot Vastgoedbevaks. In haar hoedanigheid van deponthoudende bank is Fortis Bank ertoe gehouden om de verplichtingen die voortvloeien uit de wet van 4 december 1990 en zijn uitvoeringsbesluit van 10 april 1995 te vervullen. De deponthouder is in het bezit van alle akten en officiële documenten met betrekking tot de wijzigingen in het vermogen van de Vastgoedbevak en belast zich met de actualisering van de inventaris bij elke wijziging van de vastgoedportefeuille.

Home Invest Belgium en Fortis Bank hebben met ING België ook een overeenkomst van gedelegeerde deponthoudende bank ondertekend voor de bewaring van een deel van de activa in de vorm van contanten.

## 5. VASTGOEDVERSLAG

[22]



SINT-MICHIELSWARANDE – ETTERBEEK

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

## 1. TOESTAND VAN DE RESIDENTIËLE VASTGOEDMARKT IN BELGIË (EXPERTISEVERSLAG VAN WINSSINGER & VENNOTEN OP 31 DECEMBER 2007)<sup>1</sup>

### De markt in België

De eerste officiële statistieken over de verkoop van onroerende goederen in 2007 konden worden opgemaakt op basis van de cijfers voor de eerste 6 maanden van het voorbije jaar<sup>2</sup>.

Hieruit blijkt dat de stijging die de prijzen van het vastgoed de jongste jaren hebben vertoond aan het verslappen is: de stijging ten opzichte van 2006 bedraagt namelijk 4,4% voor de bouwgronden, 5,7% voor de woningen en 4,8% voor de villa's en appartementen. In 2006 beliep ze respectievelijk 8%, 13%, 9% en 11% in vergelijking met 2005.

De prijsstijging van 2007 is dus met de helft verminderd vergeleken met 2006.

Deze terugval, die samengaat met een daling van het aantal bouwvergunningen (15% minder vergunningen voor nieuwe woningen gedurende de eerste 4 maanden van 2007), zou er kunnen op wijzen dat de vastgoedmarkt begint te verzwakken.

In West-Vlaanderen en Henegouwen kan nog een woonhuis worden gekocht voor een vrij redelijke prijs. In Brussel en Brabant daarentegen, liggen de prijzen tamelijk hoog.

De bouwgronden zijn nog betaalbaar in heel Wallonië, vooral in de provincie Luxemburg. In Vlaanderen blijkt Limburg de goedkoopste provincie te zijn.

Als men de prijzen op gemeentelijk vlak bekijkt, blijkt dat Sint-Pieters-Woluwe de Belgische gemeente met de duurste woonhuizen is en Martelange de gemeente waar ze het goedkoopst zijn. Voor Vlaanderen zijn deze gemeenten respectievelijk Linkebeek en Mesen en voor Wallonië Lasne en Martelange.

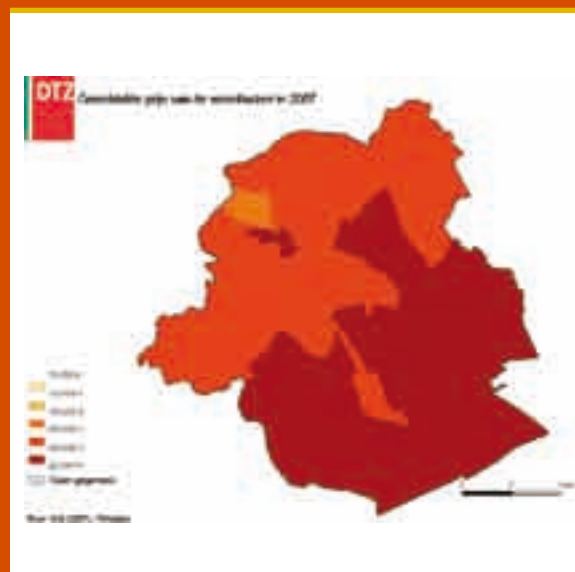
In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn de prijzen het hoogst in Sint-Pieters-Woluwe en het laagst in Ganshoren.

In België kost een gewoon woonhuis gemiddeld € 157 200 en een appartement € 163 861, wat - vergeleken met 2006 - overeenkomt met een stijging van respectievelijk 5,7% en 4,8%. Een villa, die gemiddeld € 298 409 kost (+4,9%), is bijna tweemaal duurder. De bouwgronden zijn voortaan € 79,6 /m<sup>2</sup> waard, maar de stijging van de grondprijzen was minder uitgesproken dan voordien: 8,2% in 2005 en 4,4% in 2006.

### De markt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De gewone woonhuizen en de appartementen zagen eveneens hun prijzen toenemen tot respectievelijk € 299 965 (+7,1%) en € 174 719 (+4,7%). De prijzen van de villa's stegen met 13,6% en bedragen thans gemiddeld € 829 666.

Voor de woonhuizen liggen de prijzen nog altijd het hoogst in de zuidoostelijke zone van Brussel, met Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe en Ukkel als kop trio voor 2007.

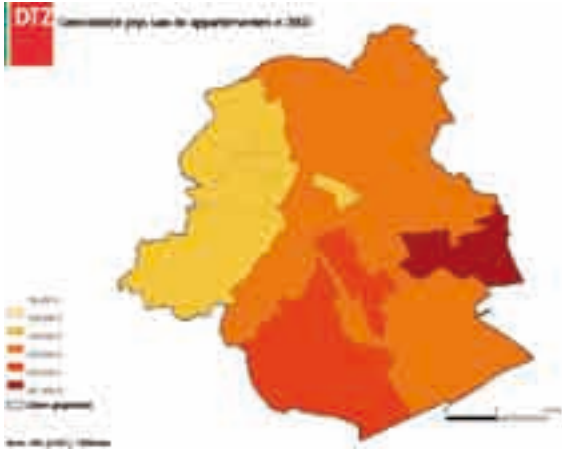


<sup>1</sup> Het vastgoedverslag wordt niet gecontroleerd door de Commissaris.

<sup>2</sup> Bron FOD Economie.

Wat de appartementen betreft, vormt het kanaal een duidelijke breuklijn. In de gemeenten ten westen van het kanaal (Sint-Jans-Molenbeek, Anderlecht enz.) liggen de prijzen inderdaad nog steeds duidelijk lager dan in de rest van het Gewest.

De duurste gemeenten zijn Sint-Pieters-Woluwe, Ukkel en Elsene.



## DE MARKT IN HET VLAAMSE GEWEST

De trends zijn dezelfde voor het Vlaamse Gewest. De woonhuizen en de appartementen kosten er respectievelijk € 166 158 (+6,1%) en € 168 963 (+5,1%).

West-Vlaanderen (€ 146 069) is de goedkoopste Vlaamse provincie om een woonhuis te verwerven, gevolgd door Limburg (€ 150 462). De duurste Vlaamse provincies om een woonhuis te kopen zijn Vlaams-Brabant (€ 202 823) en Antwerpen (€ 181 945).

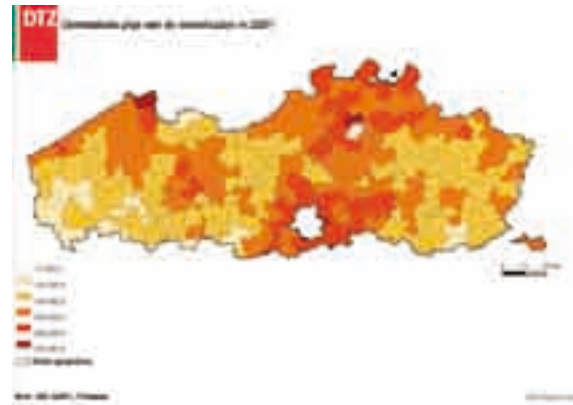
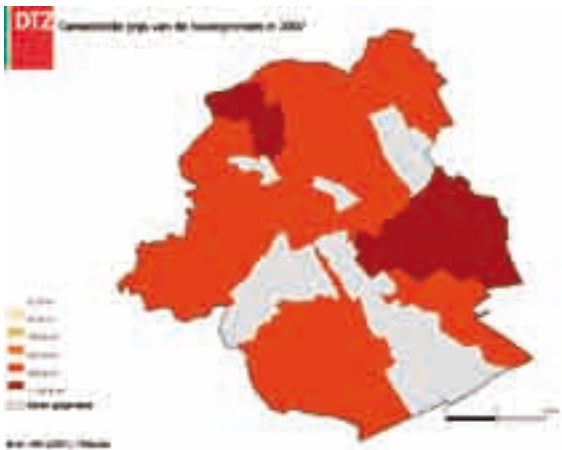
De villa's in het Vlaamse Gewest worden verkocht voor een gemiddelde prijs van € 320 413 (+6,1%).

De duurste provincies zijn Vlaams-Brabant (€ 350 631), meer bepaald de Brusselse rand, en West-Vlaanderen (€ 348 854).

Ook de hele kustzone is duur, net als de Antwerpse rand.

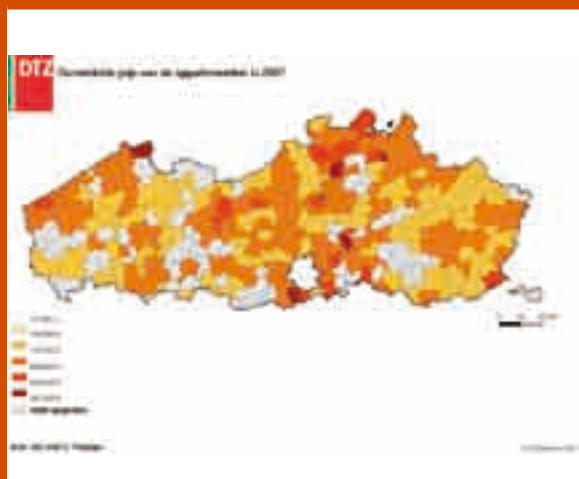
Limburg, met een gemiddelde prijs van € 245 829 voor een villa, blijkt de meest betaalbare Vlaamse provincie te zijn, evenals de Westhoek.

De bouwgronden zijn schaars in Brussel en de prijzen liggen er veel hoger dan in de rest van het land. Tijdens het eerste semester zijn ze 13,1% gestegen tot gemiddeld €/341,8 m<sup>2</sup>.



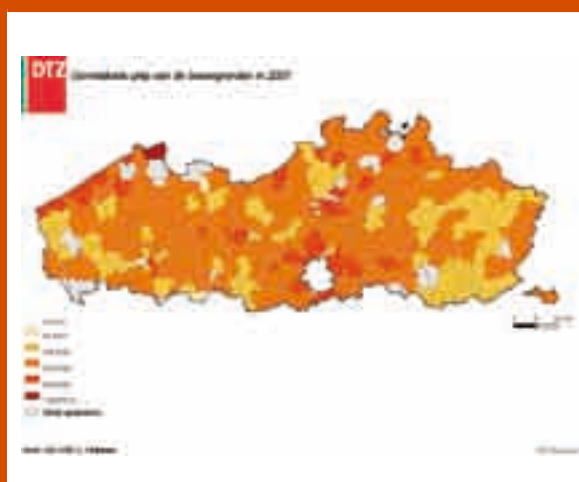
# VASTGOEDVERSLAG

Wat de appartementen betreft, liggen de prijzen het hoogst in West-Vlaanderen — de kustgemeenten zijn hier niet vreemd aan —, met een gemiddelde van € 192 858 per eenheid. Antwerpen is de goedkoopste provincie, met een gemiddelde prijs van € 152 932 per appartement.



Voor het Vlaamse Gewest in zijn geheel, zijn de bouwgronden gemiddeld € 127,8/m<sup>2</sup> waard, wat neerkomt op een stijging met nagenoeg 3,5%. In Vlaams-Brabant (€ 156,1/m<sup>2</sup>) en West-Vlaanderen (€ 132,4/m<sup>2</sup>) moet men het meest uitgeven om een stuk bouwgrond te kopen.

Limburg is in dit opzicht de goedkoopste provincie, met een gemiddelde van € 101,6/m<sup>2</sup>.

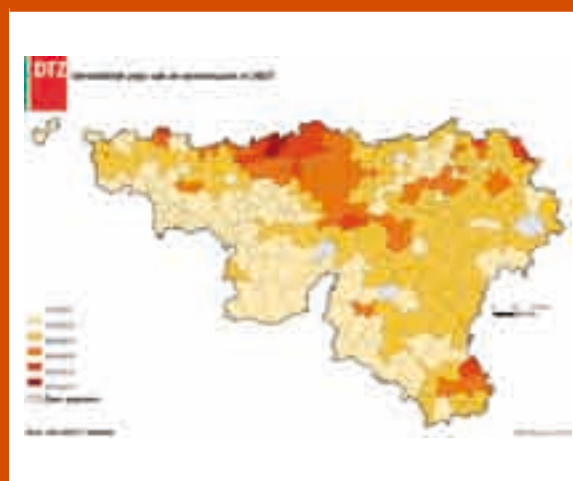


## DE MARKT IN HET WAALSE GEWEST

In het Waalse Gewest zijn de prijzen van de gewone woonhuizen 6,2% gestegen tot € 121 858. De duurste provincie is - gezien de invloed van Brussel - Waals-Brabant, waar de gemiddelde prijs voor een woonhuis € 210 276 bedraagt.

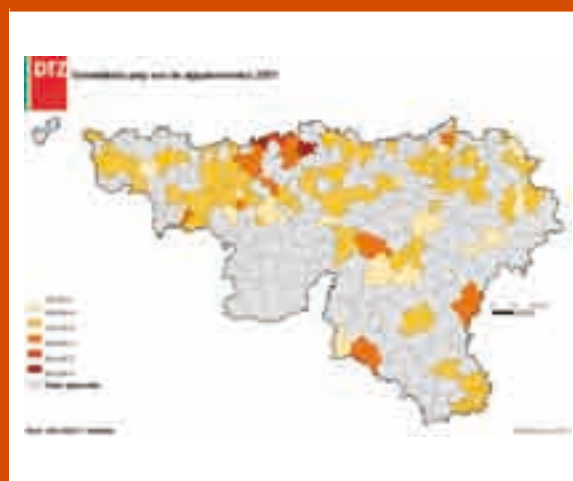
De goedkoopste provincie is Henegouwen, met een prijs van € 103 482 per woning.

Een villa kost in het Waalse Gewest gemiddeld € 239 298 (+9,6%). Waals-Brabant is andermaal de duurste provincie, met een gemiddelde prijs van € 364 669, gevolgd door Luxemburg, met € 212 263. De goedkoopste villa's worden verkocht in de provincie Namen, met een gemiddelde prijs van € 193 182.



Een appartement kost in het Waalse Gewest gemiddeld € 127 001 (+9,5%).

Ook voor appartementen is Waals-Brabant de duurste provincie (€ 175 475), gevolgd door Luxemburg, met € 133 893. De goedkoopste appartementen vindt men in Henegouwen: € 110 657.

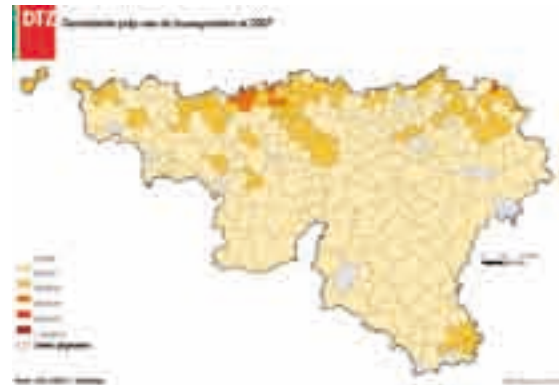




Met een prijs van € 39,3/m<sup>2</sup> (+12,64%) zijn de bouwgronden in het Waalse Gewest driemaal goedkoper dan in het Vlaamse Gewest.

Waals-Brabant, waar de prijs € 66,6/m<sup>2</sup> bedraagt, is de duurste Waalse provincie, gevolgd door Henegouwen, met € 38,8/m<sup>2</sup>. De meest betaalbare bouwgronden vindt men in de provincie Luxemburg (€ 24,9/m<sup>2</sup>), met uitzondering evenwel van het grensgebied met het Groot Hertogdom Luxemburg.

De gemeenten in de buurt van de taalgrens zijn gewoonlijk de duurste. Een andere interessante vaststelling is dat de gemeenten langs de E411, tussen Brussel en Namen, eveneens prijzen vertonen die boven het gewestelijk gemiddelde liggen.



## 2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT OVER HET BOEKJAAR 2007

Mevrouw, Mijnheer,

**Betreft: Schatting dd. 31 december 2007**

Volgens de wettelijke en statutaire bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de **Investeringswaarde** van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van de Vastgoedbevak HOME INVEST BELGIUM op **31 december 2007**.

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

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

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

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

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

- voor de residentiële of gemengde gebouwen, waarvan de conceptie zich leent tot een verkoop in afzonderlijke eenheden, door de transactiekosten van de Investeringswaarde af te trekken, transactiekosten welke 10% in het Vlaamse Gewest en 12,50% in het Brussels en in het Waalse Gewest bedragen.
- voor de andere gebouwen van de portefeuille, door van de Investeringswaarde 2,5% af te trekken indien deze waarde hoger ligt dan € 2 500 000, en de volledige transactiekosten indien hun Investeringswaarde onder de € 2 500 000 ligt.

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

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

Volgende punten werden vastgesteld tijdens onze analyse van de vastgoedportefeuille:

- 1) de portefeuille bestaat uit 87,64% residentiële gebouwen, waarvan 3,03% rusthuizen, uit 9,38% winkelpanden en 2,98% kantooroppervlakten.
- 2) de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 31 december 2007 bedraagt 97,85%.
- 3) de huidige ontvangen huur met inbegrip van de huurgaranties voor de totale vastgoedportefeuille ligt gemiddeld +/- 12,73% hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

# VASTGOEDVERSLAG

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de **Investeringswaarde** van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op **31 december 2007 € 179 553 208** (HONDERD NEGENENZEVENTIG MILJOEN VIJFHONDERD DRIËNVIJFTIG DUIZEND TWEEHONDERD EN ACHEURO) bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2007, welke overeenstemt met de **Reële waarde** ("fair value") in de zin van de IAS/IFRS normen,

bedraagt aldus **€ 162 189 760** (HONDERD TWEEËNZESTIG MILJOEN HONDERD NEGENENTACHTIG DUIZEND ZEVENHONDERD ZESTIG EURO).

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 30 januari 2008

WINSSINGER & VENNOTEN N.V.  
Benoît FORGEUR \*\* Philippe WINSSINGER \*\*

## 3. DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN HOME INVEST BELGIUM<sup>1</sup>

### 3.1. Evolutie van de portefeuille:

in €	1/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003	31/05/2004
Investeringswaarde van de portefeuille <sup>1</sup>	43 181 416	44 261 389	51 361 059	57 288 245	66 927 850	84 573 857
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	3 393 792	3 586 592	4 176 994	4 654 442	5 249 790	6 310 785
GHW (geschatte huurwaarde)	3 401 772	3 407 872	3 839 018	4 218 134	4 861 780	5 788 461
Bezettingsgraad <sup>2</sup>	99,45%	99,01%	97,67%	97,35%	97,34%	97,79%
Brutorendement	7,86%	8,10%	8,13%	8,12%	7,84%	7,46 %

in €	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007
Reële waarde	118 106 816	140 931 777	162 189 760
Investeringswaarde van de portefeuille <sup>1</sup>	128 939 823	154 250 086	179 553 208
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	8 348 966	9 635 516	10 921 718
GHW (geschatte huurwaarde)	7 516 226	8 537 563	9 688 010
Bezettingsgraad <sup>2</sup>	91,26%	96,77%	96,99%
Brutorendement	6,48%	6,22%	6,08%

<sup>1</sup> Investeringswaarde vastgesteld door de vastgoedexpert, inclusief aktekosten, voor de vastgoedbeleggingen en de gebouwen bestemd voor verkoop.

<sup>2</sup> Gemiddelde voor het boekjaar, berekend op basis van de huurgelden, inclusief huurgaranties op leegstand.



Op 31 december 2007 bedroeg de reëlewaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop) € 162,2 miljoen, terwijl de investeringswaarde € 179,6 miljoen bedroeg tegenover € 154,3 miljoen op 31 december 2006, wat neerkomt op een verviervoudiging ten opzichte van de vastgoedportefeuille bij de start, die op 1 juni 1999 € 43,2 miljoen bedroeg.

De gemiddelde bezettingsgraad over het volledige boekjaar bedraagt 96,99% dankzij de dynamische, commerciële aanpak van de Vastgoedbevak.

<sup>1</sup> Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

<sup>2</sup> Gemiddelde voor het boekjaar, berekend op basis van de huurgelden, inclusief huurgaranties op leegstand.



### 3.2. Toestand van de vastgoedportefeuille per 31 december 2007<sup>1</sup>

		Jaar <sup>2</sup>	Contracten	Oppervlakte	Brutohuur <sup>3</sup>
Benaming	Gemeente		Aantal	m <sup>2</sup>	€
<b>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>			<b>552</b>	<b>64 332</b>	<b>7 639 360</b>
Lebeaustraat	Brussel	1998	12	1 153	254 366
Rés. du Quartier Européen <sup>8</sup>	Brussel	1997	50	4 290	672 070
Clos de la Pépinière	Brussel	1993	25	3 144	410 229
Belliard 205	Brussel	1937	18	2 256	266 412
Ijzerlaan	Etterbeek	1974	15	1 961	278 343
Sint-Michielswarande	Etterbeek	2001	32	3 438	454 627
Giotto	Evere	2005	85	8 647	1 100 454
Belgradostraat <sup>9</sup>	Vorst	1999	1	1 368	
Les Jardins de la Cambre	Elsene	1992	28	3 552	453 390
Charles Woeste (appartementen)	Jette	1998	92	5 091	456 692
Charles Woeste (winkels)	Jette	1996	14	2 995	322 469
Lemaire <sup>9</sup>	Molenbeek	1990	1	754	
La Toque d'Argent	Molenbeek	1990	1	1 618	122 681
Bosquet / Jourdan	Sint-Gillis	1997	27	2 326	284 733
Jourdan / Munthof	Sint-Gillis	2002	26	2 814	334 350
Melkriek	Ukkel	1998	1	1 971	237 001
André Ryckmanslaan	Ukkel	1990	8	2 196	252 500
Montana / Gendarmes	Ukkel	1996	7	1 379	189 576
Les Mélézes	St.-Lambrechts Woluwe	1995	37	4 357	586 947
Winston Churchill	Ukkel	2006	11	1 733	241 178
Clos Saint-Georges	Ukkel	1988	2	380	50 824
Erainn	Etterbeek	2001	12	1 252	167 610
Voisin	Elsene	1996	9	923	132 734
Bosquet / Jourdan (grond)	Sint-Gillis	-	-	-	-
Decroly	Ukkel	1995	3	545	55 061
Alliés / Van Haelen	Vorst	1999	35	4 189	315 113
<b>Vlaams Gewest</b>			<b>44</b>	<b>5 939</b>	<b>721 775</b>
Nieuwpoort (winkels)	Nieuwpoort	1997	7	815	115 167
Grote Markt	Sint Niklaas	2004	17	2 752	350 765
Cederdreef	Wetteren	1989	6	1 113	79 472
Wiezelo	's Gravenwezel	1997	14	1 259	176 371
<b>Waals Gewest</b>			<b>204</b>	<b>22 577</b>	<b>2 414 188</b>
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1	4 140	309 957
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7	1 198	146 994
Quai de Compiègne	Hoei	1971	1	2 622	173 530
Galerie de l'Ange (appartementen)	Namen	1995	50	1 880	242 376
Galerie de l'Ange (winkels)	Namen	2002	11	2 552	566 987
Maransart (grond)	Lasne	-	-	-	-
Florida	Waterloo	1998	6	1 760	157 795
Leopold / St Hubert / St Martin	Luik	1988	77	4 685	470 547
Colombus	Jambes	2007	51	3 740	346 002
<b>Totaal</b>			<b>800</b>	<b>92 848</b>	<b>10 775 323</b>

1 = Exclusief Residentie «Romanza» bestemd voor de verkoop.

2 = Bouwjaar of jaar van de laatste ingrijpende renovatie.

3 = Lopende brutohuur, met inbegrip van de huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde op de niet-verhuurde ruimtes.

4 = Door de onafhankelijk expert geschatte huurwaarde.

5 = Gemiddelde over de periode, inclusief huurgaranties.



# VASTGOEDVERSLAG

GHW op 31/12/2007 <sup>1</sup>	Bezettingsgraad <sup>5</sup>	Reële waarde	Investeringswaarde <sup>6</sup>	Aandeel in de portefeuille	Brutorendement <sup>3/6</sup>	Nettorendement <sup>7</sup>
€	%	€	€	%	%	%
<b>6 695 338</b>	<b>96,03%</b>	<b>114 826 526</b>	<b>128 129 208</b>	<b>72,39%</b>	<b>5,96%</b>	<b>5,63%</b>
173 510	99,48%	3 033 778	3 413 000	1,93%	7,45%	7,17%
488 337	85,88%	8 403 556	9 454 000	5,34%	7,51%	6,92%
402 192	92,95%	7 488 000	8 424 000	4,76%	4,87%	4,56%
251 100	94,50%	3 889 756	3 987 000	2,25%	6,68%	6,68%
230 260	100,00%	4 139 556	4 657 000	2,63%	5,98%	5,49%
413 344	96,77%	7 583 111	8 531 000	4,82%	5,33%	4,94%
1 006 000	97,65%	15 557 333	17 502 000	9,89%	6,29%	5,77%
	100,00%	216 003	243 003	0,14%	-	-
386 089	99,36%	6 790 222	7 639 000	4,32%	5,94%	5,48%
392 730	92,13%	5 828 444	6 557 000	3,70%	6,96%	6,03%
286 834	100,00%	3 754 146	3 848 000	2,17%	8,38%	8,38%
	100,00%	173 516	195 205	0,11%	-	-
125 789	100,00%	1 451 556	1 633 000	0,92%	7,51%	7,46%
257 432	96,79%	4 450 667	5 007 000	2,83%	5,69%	5,22%
296 048	97,57%	5 099 556	5 737 000	3,24%	5,83%	5,39%
212 159	100,00%	2 862 439	2 934 000	1,66%	8,08%	8,02%
223 992	100,00%	4 452 444	5 009 000	2,83%	5,04%	4,69%
173 015	97,28%	3 274 667	3 684 000	2,08%	5,15%	4,82%
459 034	96,92%	8 606 222	9 682 000	5,47%	6,06%	5,68%
195 395	96,34%	3 473 778	3 908 000	2,21%	6,17%	5,89%
44 245	94,65%	884 444	995 000	0,56%	5,11%	4,76%
176 695	100,00%	3 375 111	3 797 000	2,15%	4,41%	4,04%
123 783	98,61%	2 278 222	2 563 000	1,45%	5,18%	4,81%
-	-	400 000	450 000	0,25%	-	-
54 725	100,00%	1 128 889	1 270 000	0,72%	4,34%	3,99%
322 630	99,01%	6 231 111	7 010 000	3,96%	4,50%	4,17%
<b>691 466</b>	<b>95,50%</b>	<b>11 611 818</b>	<b>12 773 000</b>	<b>7,22%</b>	<b>5,65%</b>	<b>5,47%</b>
130 020	100,00%	1 770 000	1 947 000	1,10%	5,92%	5,87%
315 201	97,89%	5 602 727	6 163 000	3,48%	5,69%	5,50%
80 710	100,00%	1 405 455	1 546 000	0,87%	5,14%	4,67%
165 535	90,15%	2 833 636	3 117 000	1,76%	5,66%	5,54%
<b>2 178 272</b>	<b>101,55%</b>	<b>33 418 688</b>	<b>36 085 000</b>	<b>20,39%</b>	<b>6,69%</b>	<b>5,07%</b>
155 000	100,00%	2 742 222	3 085 000	1,74%	10,05%	9,37%
136 997	99,19%	2 088 000	2 349 000	1,33%	6,26%	5,57%
173 530	100,00%	1 670 222	1 879 000	1,06%	9,24%	7,82%
215 757	97,43%	2 486 222	2 797 000	1,58%	8,67%	7,60%
511 017	100,00%	8 230 244	8 436 000	4,77%	6,72%	6,71%
-	-	422 222	475 000	0,27%	-	-
159 000	90,43%	3 305 778	3 719 000	2,10%	4,24%	3,90%
463 875	92,86%	5 947 556	6 691 000	3,78%	7,03%	6,14%
363 096	138,35%	6 526 222	6 654 000	3,76%	5,20%	4,76%
<b>9 565 076</b>	<b>96,99%</b>	<b>159 857 033</b>	<b>176 987 208</b>	<b>100%</b>	<b>6,08%</b>	<b>5,67%</b>

6 = Door de expert bepaalde investeringswaarde (incl. aktekosten)

7 = (Brutohuur - verzekeringen - onroerende voorheffing) / investeringswaarde

8 = Excl. beheerskosten van de gemeubelde gebouwen

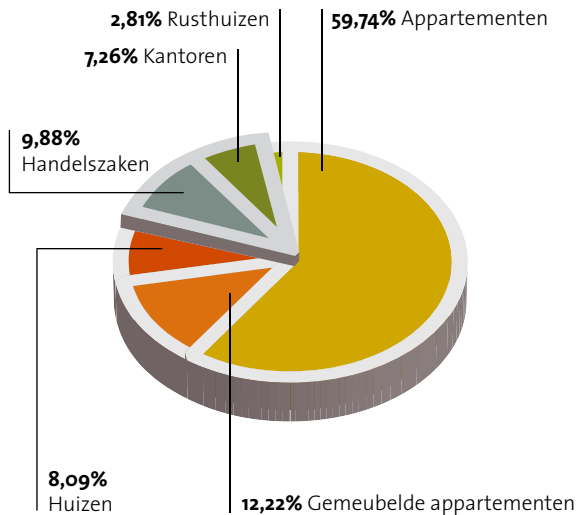
9 = Waardering van de aankoopoptie op de vervaldag



### 3.3. Analyse van de spreiding van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup>

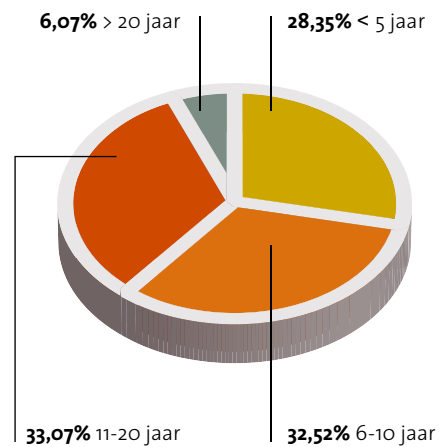
#### Spreiding volgens type gebouw

Op 31 december 2007 bevatte de vastgoedportefeuille van de Vastgoedbevak iets minder dan 83% residentieel vastgoed in België, een beduidend hoger percentage dan de 60% die de fiscale wetgeving vereist om erkend te worden als residentiële Vastgoedbevak en zodoende van de vrijstelling van roerende voorheffing te kunnen genieten.



#### Spreiding volgens ouderdom van de gebouwen

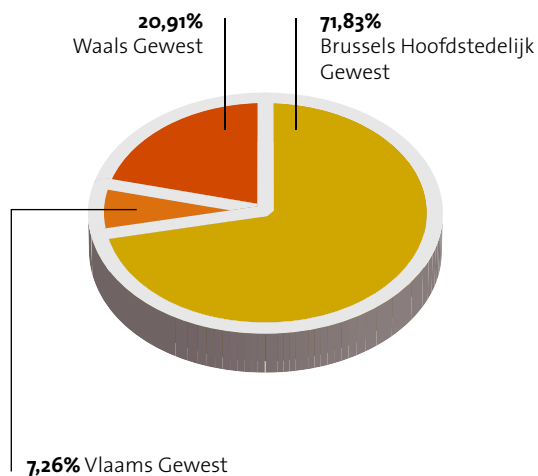
De Vastgoedbevak investeert bij voorkeur in recente gebouwen (10 jaar oud, of minder) of recent gerenoveerde gebouwen. Dit vertegenwoordigt bijna 61% van de portefeuille. Deze optie beperkt de onderhouds- en renovatiekosten op korte termijn en beoogt het meerwaardepotentieel op middellange termijn te maximaliseren.



V  
VASTGOED-  
VERSLAG  
|30|

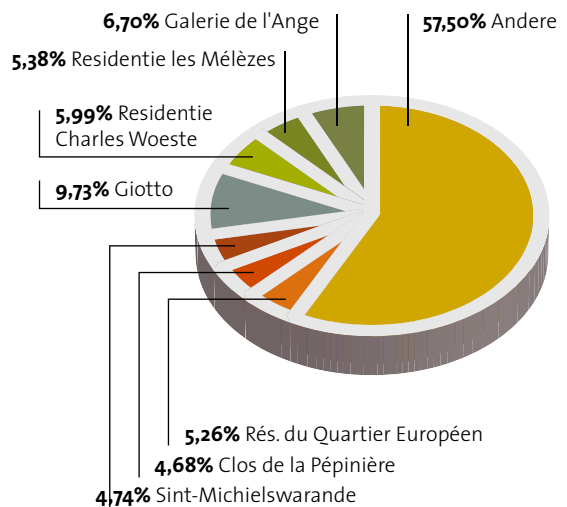
#### Geografische spreiding

Op dezelfde datum was bijna 72% van de portefeuille in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen. Dit weerspiegelt de investeringsstrategie van de Vastgoedbevak, die vooral gericht is op deze streek.



#### Spreiding van de gebouwen

Geen enkel gebouw of vastgoedcomplex bereikt het maximumplafond van 20% van de portefeuille per vastgoed geheel. Het Giotto-gebouw is sinds 2005 het belangrijkste gebouw uit de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium, met een aandeel van bijna 10%.



<sup>1</sup>Berekeningen op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (excl. gebouwen bestemd voor verkoop).

## 3.4. Detailbeschrijving van de nieuwe aankopen van het boekjaar en van de belangrijkste gebouwen van de portefeuille

De detailbeschrijving van de vastgoedportefeuille vermeldt de belangrijkste kenmerken en de kerncijfers van elk gebouw. De bedragen zijn uitgedrukt in euro.

Hierna volgt de definitie van de gebruikte termen:

- Het **bouwjaar** is het jaar dat het gebouw werd opgetrokken of waarin het voor het laatst grondig werd gerenoveerd.
- De **huuropervlakten** zijn de oppervlakten die door de vastgoedexpert van de Vastgoedbevak in aanmerking worden genomen. Ze omvatten 50% van de oppervlakten van de terrassen en 10% van de privé-tuinen.
- De **lopende brutohuur** is de laatste lopende brutohuur per maand of per kwartaal, van kracht op 31 december 2007 en omgerekend op jaarbasis. Hij omvat de eventuele huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten. Hij houdt rekening met het eventuele meubilair en kan dus verschillen met de werkelijk tijdens het boekjaar ontvangen huur zoals die is genoteerd in de resultatenrekening als er bijvoorbeeld een leegstand is of als er inmiddels een indexering heeft plaatsgevonden.
- De **geschatte brutohuurwaarde** (GHW) is de huurwaarde die volgens de vastgoedexpert overeenkomt met de markthuur.
- De **bezettingsgraad** is de gemiddelde bezettingsgraad, berekend op basis van de huurinkomsten en huurwaarborgen inclusief, berekend op het volledige boekjaar van 1 januari 2007 tot 31 december 2007.
- De **reële waarde** ("fair value") is « het bedrag waartegen een actief zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnformeerde partijen die akkoord gaan en handelen op basis van normale mededingingsvoorwaarden» (cfr. definitie van IAS 40). Ze omvat dus niet de aktekosten en wordt als volgt berekend: men past de herwerkingen uiteengezet in hoofdstuk VI, bijlage 2 "Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening" toe op de schatting van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium door zijn erkend vastgoedexpert (in investeringswaarde).
- De **investeringswaarde** is de marktwaarde, inclusief de aktekosten, zoals bepaald door de vastgoedexpert. Ze houdt ook rekening met mogelijke meubelen. Sinds het boekjaar 2004-2005 wordt het residentieel of gemengd vastgoed van de portefeuille, waarvan de aard en het ontwerp zich lenen tot een herverkoop in afzonderlijke eenheden, gewaardeerd tegen de detailverkoopwaarde en niet langer tegen de blokverkoopwaarde (zoals in de voorgaande boekjaren).
- Het **bruto onroerend rendement** is de verhouding tussen de lopende brutohuur en de investeringswaarde.
- Het **bruto onroerend rendement op de initiële investeringswaarde** is de verhouding tussen de lopende brutohuur en de investeringswaarde van het gebouw op het ogenblik dat het in de portefeuille wordt opgenomen.
- Het **netto onroerend rendement** is de verhouding tussen de lopende nettohuur (= lopende brutohuur – onroerende voorheffing – verzekeringspremie) en de investeringswaarde.
- De **gemiddelde waarde per bebouwde m<sup>2</sup>** is de verhouding tussen de investeringswaarde en het gewogen aantal m<sup>2</sup> (alle types van ruimtes met uitzondering van parkeergarages).

## 3.4.1. De investeringen van het boekjaar

### BONDGENOTEN-VAN HAELEN

Adres	Bondgenotenstraat, 218-226 en Van Haelenlaan, 22-26 - 1190 Vorst
Juridisch statuut	Volle eigendom
Bouwjaar	1999
Ligging	Het complex ligt in een standingvolle woonwijk in de buurt van het Dudenpark en het Zuidstation
Beschrijving	Het bestaat uit twee appartementsgebouwen en verscheidene aanpalende herenhuizen die in appartementen zijn ingedeeld
Huuroppervlakten	4 189 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	30 boxen en 4 parkeerplaatsen binnen
Grondoppervlakte	19,37 ares



Huurcontracten hoofdverblijfplaats en kantoren	31/12/2007	24/05/2007 <sup>1</sup>
Lopende brutohuur	315 113	316 484
Geschatte brutohuurwaarde	322 630	323 190
Bezettingsgraad	99,01%	100%
Reële waarde	6 231 111	-
Investeringswaarde	7 010 000	6 285 000
Bruto onroerend rendement	4,50%	5,03%
Bruto onroerend rendement op de initiële investeringswaarde	5,01%	-
Netto onroerend rendement	4,17%	4,60%
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 533	1 381

<sup>1</sup> Datum van integratie in de portefeuille via fusie door opsorping.

# V

## COLOMBUS

Adres	Rue de l'Orjo, 52-54-56 te Jambes
Juridisch statuut	Volle eigendom
Bouwjaar	2007
Ligging	Het wooncomplex ligt in een kleine kalme straat in de groene rand van Jambes
Beschrijving	Het bestaat uit 33 één kamer appartementen en 18 twee kamer appartementen
Huoppervlakten	3 740 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	51
Grondoppervlakte	40,77 are



Huurcontracten hoofdverblijfplaats	<b>31/12/2007</b>
Lopende brutohuur	<b>346 002</b>
Geschatte brutohuurwaarde	<b>363 096</b>
Bezettingsgraad	<b>138,35%</b> <sup>1</sup>
Reële waarde	<b>6 526 222</b>
Investeringswaarde	<b>6 654 000</b>
Bruto onroerend rendement	<b>5,20%</b>
Netto onroerend rendement	<b>4,76%</b>
Gemiddelde waarde per bebouwde m	<b>1 687</b>

<sup>1</sup> Inclusief huurgaranties

## LEOPOLD / ST. HUBERT / ST. MARTIN

Adres	Rue Léopold, 2-8, Mont Saint Martin, 1, Rue Saint Hubert, 4 et 51
Juridisch statuut	Volle eigendom
Bouwjaar	1988
Ligging	De gebouwen liggen in het centrum van Luik, vlak bij de Place de l'Opéra en de Place Saint-Lambert
Beschrijving	Ze werden grondig gerenoveerd en omvatten 69 appartementen en 9 winkels
Huoppervlakten	4 685 m <sup>2</sup>
Grondoppervlakte: (site Leopoldstraat 2-8)	5 are 32 ca



Handelshuurcontracten en hoofdverblijfplaats	<b>31/12/2007</b>	<b>5/07/2007</b>
Lopende brutohuur	<b>470 547</b>	<b>481 497</b>
Geschatte brutohuurwaarde	<b>463 875</b>	<b>483 875</b>
Bezettingsgraad	<b>92,86%</b>	<b>94,6%</b>
Reële waarde	<b>5 947 556</b>	-
Investeringswaarde	<b>6 691 000</b>	<b>6 090 000</b>
Bruto onroerend rendement	<b>7,03%</b>	<b>7,91%</b>
Bruto onroerend rendement op de initiële investeringswaarde	<b>7,79%</b>	-
Netto onroerend rendement	<b>6,14%</b>	<b>7,08%</b>
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup> residentieel	<b>1 245</b>	<b>948</b>
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup> handelszaken	<b>2 178</b>	<b>2 494</b>

## 3.4.2. De voornaamste gebouwen in de portefeuille

De gebouwen waarvan de gedetailleerde informatie hieronder is weergegeven, zijn die waarvan de reële waarde op 31 december 2007 gelijk is aan of groter dan 5 miljoen.

### LES RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN

Adres	Jozef II-straat, 82-84, Filips De Goedestraat, 6-10 en Stevinstraat, 19-23, te B - 1000 Brussel
Juridisch statuut	Volle eigendom
Investeringsdatum	31 mei 2002
Bouwjaar	1997/1998
Ligging	Het vastgoedcomplex is gelegen in het hartje van de Leopoldswijk, vlak bij de voornaamste gebouwen van de Europese Unie
Beschrijving	Het vastgoedcomplex bestaat uit drie gebouwen met in totaal 50 huureenheden, namelijk 45 bemeubelde appartementen of flats, 3 niet bemeubelde appartementen en 2 kleine kantoren
Huoppervlakten	4 290m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	50 ondergrondse parkeerplaatsen
Grondoppervlakte	21,29 are



Bemeubeld met diensten en residentiele huurcontracten	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	01/03/2002
Lopende brutohuur <sup>1</sup>	926 172	926 172	749 732	748 783
Lopende nettohuurprijs <sup>2</sup>	648 320	648 320	524 812	474 274
Netto geschatte huurwaarde	488 337	488 337	488 337	443 289
Bezettingsgraad <sup>1</sup>	85,88%	87,67%	82,93%	78,6%
Reëlewaarde	8 403 556	8 403 556	8 185 778	
Investeringswaarde <sup>3</sup>	9 454 000	9 454 000	9 209 000	5 921 000
Bruto onroerend rendement	7,51%	7,11%	8,14%	12,65%
Bruto onroerend rendement op de initiële investeringswaarde	11,35%	11,35%	12,66%	12,65%
Netto onroerend rendement <sup>4</sup>	5,17%	5,17%	5,30%	7,49%
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 796	1 796	1 739	1 231

<sup>1</sup> Exclusief de geschatte huurwaarde op leegstand

<sup>2</sup> Geschatte huurwaarde bepaald door de expert

<sup>3</sup> Meubelen inbegrepen

<sup>4</sup> Netto geschatte huurwaarde/investeringswaarde.



## CLOS DE LA PÉPINIÈRE

Adres	Boomkwekerijstraat 6 tot 14 en Theresianenstraat 5 tot 9, te B - 1000 Brussel
Juridisch statuut	Volle eigendom
Investeringsdatum	15 december 2003
Bouwjaar	1993
Ligging	Het vastgoedcomplex ligt aan de achterzijde van het Koninklijk Paleis, tussen de Brederodestraat en de Naamsestraat, vlakbij de Naamse Poort
Beschrijving	Gemengd vastgoedcomplex bestaande uit 18 appartementen van hoge standing en 7 kantoren op de gelijkvloerse verdieping
Huoppervlakten	3 144 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	31 ondergrondse parkeerplaatsen
Grondoppervlakte	9,32 are



Huurcontracten hoofdverblijfplaats en kantoren	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	15/12/2003
Lopende brutohuur	410 229	415 787	462 913	394 856
Geschatte brutohuurwaarde	402 192	411 787	411 787	429 724
Bezettingsgraad	92,95%	100,66%	99,76%	100%
Reële waarde	7 488 000	7 156 444	6 965 333	
Investeringswaarde	8 424 000	8 051 000	7 836 000	6 354 000
Bruto onroerend rendement	4,87%	5,17%	5,91%	6,21%
Bruto onroerend rendement op de initiële investeringswaarde	6,46%	6,54%	7,29%	6,21%
Netto onroerend rendement	4,56%	4,84%	5,49%	5,59%
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	2 354	2 334	2 265	1 791

# VASTGOEDVERSLAG

## SINT-MICHIELSWARANDE

Adres	Grote Haagstraat 96, te B - 1040 Brussel
Juridisch statuut	Mede-eigendom
Investeringsdatum	18 juli 2002
Bouwjaar	2001
Ligging	Het gebouw is gelegen in de Grote Haagstraat, in de buurt van de Sint-Michielswarande
Beschrijving	Het gebouw met acht verdiepingen omvat 32 twee kamer appartementen. Het maakt deel uit van een complex dat bestaat uit vijf gebouwen en een winkelgalerij.
Huoppervlakten	3 438 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	32 ondergrondse parkeerplaatsen
Grondoppervlakte	1ha 27a 12ca (voor de hele site)



Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	18/07/2002
Lopende brutohuur	454 627	446 748	436 797	413 792
Geschatte brutohuurwaarde	413 344	408 544	408 544	413 792
Bezettingsgraad	96,77%	97,04%	95,67%	49,7%
Reële waarde	7 583 111	7 264 000	6 906 667	
Investeringswaarde	8 531 000	8 172 000	7 770 000	5 826 975
Bruto onroerend rendement	5,33%	5,47%	5,62%	7,10%
Bruto onroerend rendement op de initiële investeringswaarde	7,80%	7,67%	7,50%	7,10%
Netto onroerend rendement	4,94%	5,07%	4,84%	6,53%
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	2 225	2 144	2 027	1 556

# V

## LES JARDINS DE LA CAMBRE

Adres	Schepenenstraat 75 en Renbaanlaan 96, te B - 1050 Brussel
Juridisch statuut	Volle eigendom
Investeringsdatum	1 juni 1999
Bouwjaar	1992
Ligging	Het complex is gelegen in een erg gewaardeerde wijk, dicht bij de Vijvers van Elsene, de Abdij van Ter Kameren en het Flageyplein
Beschrijving	Het bestaat uit 2 appartementsgebouwen, die met elkaar verbonden zijn door een gemeenschappelijke groene ruimte. Het omvat 24 appartementen, waarvan 9 duplexappartementen en 4 eenheden die als kantoorruimte kunnen worden gebruikt
Huoppervlakten	3 552 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	31 ondergrondse parkeerplaatsen
Grondoppervlakte	13,09 are



Huurcontracten hoofdverblijfplaats en kantoreen	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	01/06/1999
Lopende brutohuur	453 390	432 247	439 449	341 785
Geschatte brutohuurwaarde	386 089	382 256	379 256	329 734
Bezettingsgraad	99,36%	94,08%	95,14%	99,7 %
Reële waarde	6 790 222	6 721 778	6 250 667	
Investeringswaarde	7 639 000	7 562 000	7 032 000	4 300 953
Bruto onroerend rendement	5,94%	5,72%	6,25%	7,95 %
Bruto onroerend rendement op de initiële investeringswaarde	10,54%	10,05%	10,22%	7,95 %
Netto onroerend rendement	5,48%	5,26%	5,76%	7,27 %
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	2 032	2 009	1 851	1 162



# VASTGOEDVERSLAG

## CHARLES WOESTE (appartementen)

Adres	Charles Woestelaan 290-312 B - 1090 Brussel
Juridisch statuut	Mede-eigendom
Investeringsdatum	1 juni 1999
Bouwjaar	1983, renovatie in 1995, 1996, 1997 en 1998
Ligging	Het gebouw ligt in de buurt van het Werrieplein, in een gemengde wijk met vooral een woonfunctie. De ligging is centraal en dicht bij een winkelgalerij die eveneens deel uitmaakt van de portefeuille van Home Invest Belgium (Charles Woeste - winkels)
Beschrijving	Het gebouw maakt deel uit van een gemengd complex met woon- en handelsfunctie. Het omvat 92 appartementen of studio's
Huoppervlakten	5 091 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	10 boxen en 20 parkeerplaatsen in een aangrenzend gebouw van hetzelfde complex



Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	01/06/1999
Lopende brutohuur	456 692	439 336	425 533	288 352
Geschatte brutohuurwaarde	392 730	392 730	383 759	362 879
Bezettingsgraad	92,13%	95,98%	96,50%	83,0%
Reële waarde	5 828 444	5 670 222	5 312 000	
Investeringswaarde	6 557 000	6 379 000	5 976 000	4 387 715
Bruto onroerend rendement	6,96%	6,89%	7,12%	8,27%
Bruto onroerend rendement op de initiële investeringswaarde	10,41%	10,01%	9,70%	8,27%
Netto onroerend rendement	6,03%	5,92%	6,09%	6,92%
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 232	1 199	1 120	831

# V

## CHARLES WOESTE (winkels)

Adres	Charles Woestelaan 290-312 - B - 1090 Bruxelles
Juridisch statuut	Mede-eigendom
Investeringsdatum	1 juni 1999
Bouwjaar	1983, renovaties in 1995 en 1996
Ligging	Het gebouw ligt in de buurt van het Werrieplein, in een gemengde wijk met vooral een woonfunctie en beschikt over een belangrijk afzettingsgebied (zie ook Residentie Charles Woeste - appartementen)
Beschrijving	Dit winkelcomplex bestaat uit een winkelgalerij en een supermarkt (voeding). Deze laatste maakt geen deel uit van de portefeuille de Home Invest Belgium
Huoppervlakten	2 995 m <sup>2</sup> , waarvan 525 m <sup>2</sup> op niveau -1



Handelshuurcontracten	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	01/06/1999
Lopende brutohuur	322 469	322 469	324 592	306 668
Geschatte brutohuurwaarde	286 834	286 834	286 834	310 338
Bezettingsgraad	100%	96,21%	79,01%	100%
Reële waarde	3 754 146	3 654 634	3 295 610	
Investeringswaarde	3 848 000	3 746 000	3 378 000	3 600 653
Bruto onroerend rendement	8,38%	8,61%	9,61%	8,52%
Bruto onroerend rendement op de initiële investeringswaarde	8,96%	8,96%	9,01%	8,52%
Netto onroerend rendement	8,38%	8,61%	9,61%	8,46%
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 451	1 431	1 282	1 157

# VASTGOEDVERSLAG

## LES MÉLÈZES

Adres	Calabriëlaan 34, 36, 38, te B - 1200 Brussel
Juridisch statuut	Mede-eigendom, waarbij de goederen van Home Invest Belgium 92,5 % van het geheel vertegenwoordigen
Investeringsdatum	1 juni 1999
Bouwjaar	1995
Ligging	Het gebouw ligt in een woonwijk, dicht bij de Marcel Thiry laan en de Woluwelaan
Beschrijving	Het bestaat uit 40 appartementen, waarvan 37 appartementen werden ingebracht in Home Invest Belgium
Huuroppervlakten	4 357 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	38 ondergrondse parkeerplaatsen
Grondoppervlakte	21,28 are (mede-eigendom)



Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	01/06/1999
Lopende brutohuur	586 947	572 812	564 741	462 258
Geschatte brutohuurwaarde	459 034	460 134	456 334	435 306
Bezettingsgraad	96,92%	97,20%	94,34%	95,5 %
Reële waarde	8 606 222	8 321 778	7 983 111	
Investeringswaarde	9 682 000	9 362 000	8 981 000	6 147 759
Bruto onroerend rendement	6,06%	6,12%	6,29%	7,52%
Bruto onroerend rendement op de initiële investeringswaarde	9,55%	9,32%	9,19%	7,52%
Netto onroerend rendement	5,68%	5,72%	5,87%	7,16%
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 990	1 911	1 845	1 263



## GIOTTO

Adres	Friulilaan, 2-10 à B - 1140 Evere (Brussel).
Juridisch statuut	Volle eigendom
Investeringsdatum	2005
Bouwjaar	11 maart 2005 (voorlopige oplevering)
Ligging	Het gebouw bevindt zich op de hoek van de Friulilaan en de Genèvestraat en is kalm gelegen, met achteraan een rechtstreeks uitzicht op een nieuw openbaar park
Beschrijving	Het gebouw bestaat uit 85 appartementen
Huuroppervlakten	8 647 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	85 ondergrondse parkeerplaatsen
Grondoppervlakte	24,81 are



Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	11/03/2005
Lopende brutohuur	1 100 454	1 066 729	936 966	951 462
Geschatte brutohuurwaarde	1 006 000	988 478	993 348	993 348
Bezettingsgraad	97,65%	102,97% <sup>1</sup>	49,6% <sup>1</sup>	
Reële waarde	15 577 333	15 844 333	15 427 333	
Investeringswaarde	17 502 000	16 176 000	15 759 000	14 880 000
Bruto onroerend rendement	6,29%	6,59%	5,95%	6,81%
Bruto onroerend rendement op de initiële investeringswaarde	7,40%	7,17%	6,42%	
Netto onroerend rendement	5,77%	6,04%	5,41%	6,23%
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 813	1 654	1 611	1 489

<sup>1</sup> inclusief huurwaarborgen

# VASTGOEDVERSLAG

## GALERIE DE L'ANGE

Adres	Rue de l'Ange 16-20 en rue de la Monnaie 4-14, in B - 5000 Namen		
Juridisch statuut	Volle eigendom		
Investeringsdatum	1 juni 1999		
Bouwjaar	De oude vleugel dateert uit 1975 en de nieuwe werd in 1990 gebouwd; tussen 1975 en 1995 werden diverse renovaties uitgevoerd		
Ligging	Het complex is uitstekend gelegen en heeft een handels- en woonfunctie in het centrum van de stad, dicht bij de Place d'Armes		
Beschrijving	Het bestaat uit een gelijkvloerse verdieping voor handelsdoeleinden, ingedeeld in winkels welke rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de rue de l'Ange of de rue de la Monnaie, appartementen en studio's, alsook uit enkele kantoren		
Huuroppervlakten	- winkels	1 675 m <sup>2</sup>	
	- appartementen	1 880 m <sup>2</sup>	
	- kantoren en archieven	578 m <sup>2</sup>	
	- opslagplaatsen	299 m <sup>2</sup>	
	- totaal	4 432 m <sup>2</sup>	
Parkeerplaatsen	nihil		
Grondoppervlakte	18,23 are		



Huurcontracten hoofdverblijfplaats, winkels en kantoren	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	01/06/1999
Lopende brutohuur	809 363	799 395	782 249	695 867
Geschatte brutohuurwaarde	726 773	726 774	726 773	632 380
Bezettingsgraad	99,40%	99,08%	99,76%	96,6%
Reële waarde	10 716 466	10 286 331	9 708 271	
Investeringswaarde	11 233 000	10 801 000	10 202 000	6 965 808
Bruto onroerend rendement	7,21%	7,40%	7,67%	9,99%
Bruto onroerend rendement op de initiële investering	11,62%	11,48%	11,23%	9,99%
Netto onroerend rendement	6,93%	7,40%	7,36%	9,43%
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	2 707	2 605	2 460	1 817

# V

## GROTE MARKT

Adres	Grote Markt 31-32, te B – 9100 Sint-Niklaas.	
Juridisch statuut	Volle eigendom (erfpacht gelijkvloerse verdieping)	
Bouwjaar	2004	
Ligging	Het gebouw ligt op de Grote Markt van Sint-Niklaas	
Beschrijving	Het bestaat uit een handels- en kantooroppervlakte op de gelijkvloerse verdieping, 16 appartementen op de verdiepingen en 37 parkeerplaatsen aan de achterzijde.	
Huuroppervlakten	- Gelijkvloerse verdieping voor handels- en kantoordoeleinden	1 330 m <sup>2</sup>
	- Appartementen	1 422 m <sup>2</sup>
	- totaal	2 752 m <sup>2</sup>
Parkingplaatsen	37 parkeerplaatsen aan de achterzijde.	
Grondoppervlakt	24,63 are	



Erfpacht en huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	12/05/2005
Lopende brutohuur	350 765	350 709	318 433	340 750
Geschatte brutohuurwaarde	315 201	315 201	319 191	311 725
Bezettingsgraad	97,89%	94,53%	97,17%	98,00%
Reële waarde	5 602 727	5 968 182	5 559 182	
Investeringswaarde	6 163 000	6 070 000	5 661 000	5 400 000
Bruto onroerend rendement	5,69%	5,78%	5,63%	6,31%
Bruto onroerend rendement op initiële investering	6,50%	6,49%	5,90%	
Netto onroerend rendement	5,50%	5,59%	5,44%	6,13 %
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 671	1 656	1 616	1 560

# VASTGOEDVERSLAG

## JOURDAN - MUNT Hof

Adres	Munthofstraat 24 tot 34 en Jourdanstraat 115 tot 121 en 125, te B - 1060 Sint-Gillis (Brussel)
Juridisch statuut	Volle eigendom
Investeringsdatum	15 december 2003
Bouwjaar	2002
Ligging	Het gebouw ligt tussen de Jourdanstraat en de Munthofstraat, dicht bij de flessenhals van de Louizalaan en de Gulden Vlieslaan.
Beschrijving	Woningcomplex bestaande uit 26 appartementen.
Huoppervlakten	2 814 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	15 ondergrondse parkeerplaatsen
Grondoppervlakte	9,45 are



Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	15/12/2003
Lopende brutohuur	334 350	328 546	329 673	310 560
Geschatte brutohuurwaarde	296 048	296 048	296 048	296 048
Bezettingsgraad	97,57%	95,94%	96,84%	100%
Reële waarde	5 099 556	5 060 444	4 835 556	
Investeringswaarde	5 737 000	5 693 000	5 440 000	4 202 000
Bruto onroerend rendement	5,83%	5,77%	6,06%	7,39 %
Bruto onroerend rendement op de initiële investering	7,96%	7,82%	7,85%	7,39 %
Netto onroerend rendement	5,39%	5,33%	5,60%	6,80 %
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 905	1 890	1 800	1 413

## 6. FINANCIËEL VERSLAG

[44]



GROTE MARKT – SAINT NICOLAS



# FINANCIËEL VERSLAG

De geconsolideerde jaarrekening van Home Invest Belgium over het boekjaar 2007 omvat die van de N.V. Home Invest Management en de N.V. JBS, beide rechtstreeks of onrechtstreeks 100% dochterondernemingen van Home Invest Belgium.

De jaarrekeningen over de boekjaren 2006 en 2007 passen de boekings- en waarderingscriteria toe die in de "International Financial Reporting standards" (IFRS) zijn opgenomen.

## 1. BALANS (GECONSOLIDEERD)

in €	Bijlage	31/12/2007	31/12/2006
<b>Activa</b>			
<b>I. Vaste activa</b>		<b>162 225 556</b>	<b>147 487 004</b>
B. Immateriële vaste activa	15	8 494	9 099
C. Vastgoedbeleggingen	16	159 857 033	140 839 490
D. Projectontwikkelingen	17		4 391 465
E. Andere materiële vaste activa	18	88 293	32 651
F. Financiële vaste activa	24	729 743	595 877
G. Vorderingen financiële leasing	19	1 541 993	1 618 422
<b>II. Vlottende activa</b>		<b>6 390 831</b>	<b>3 078 816</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	20	2 332 350	92 287
C. Vorderingen financiële leasing	19	76 429	71 351
D. Handelsvorderingen	21	1 336 972	352 284
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	21	1 944 012	1 231 058
F. Kas en kasequivalenten	22	605 755	1 308 266
G. Overlopende rekeningen	23	95 313	23 570
<b>Totaal van activa</b>		<b>168 616 387</b>	<b>150 565 820</b>
<b>Eigen vermogen en Verplichtingen</b>			
		<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>Eigen vermogen</b>	26	<b>118 831 678</b>	<b>111 762 543</b>
A. Kapitaal		59 729 001	59 450 772
B. Uitgiftepremies		19 093 664	19 093 664
C. Ingekochte eigen aandelen (-)		-658 177	
D. Reserves		49 020 538	41 038 171
E. Resultaat			
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		2 964 868	1 898 607
E.2. Resultaat van het boekjaar		5 593 408	2 006 490
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)		-17 363 410	-12 307 291
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		451 787	582 130
<b>Verplichtingen</b>		<b>49 784 709</b>	<b>38 803 277</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		<b>48 186 978</b>	<b>35 033 000</b>
B. Langlopende financiële schulden	24	47 930 000	35 033 000
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		256 978	
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		<b>1 597 731</b>	<b>3 770 277</b>
B. Kortlopende financiële schulden	24	373 325	1 496 920
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	25	985 201	1 968 798
E. Andere kortlopende verplichtingen	25	53 416	174 066
F. Overlopende rekeningen	23	185 789	130 493
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>168 616 387</b>	<b>150 565 820</b>
Schulden volgen K.B. van 21 juni 2006		49 341 941	38 672 784
Schuldgraad		29,26%	25,68%
Netto-inventariswaarde per aandeel <sup>1</sup>		54,82	51,55

<sup>1</sup> 2 178 657 aandelen op 31/12/2007, waarvan 10 824 aandelen in handen van Home Invest Management, uit te sluiten volgens IAS 33 § 20.

## 2. RESULTATENREKENING (GECONSOLIDEERD)

In €	Bijlage	31/12/2007	31/12/2006
I. Huurinkomsten	4	10 369 041	8 986 350
III. Met verhuur verbonden kosten	4	-77 553	-12 974
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>10 291 488</b>	<b>8 973 376</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	5	40 649	40 094
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	303 341	299 707
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	-974 643	-813 486
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>9 660 835</b>	<b>8 499 690</b>
IX. Technische kosten	6	-966 371	-978 014
X. Commerciële kosten	7	-251 823	-293 571
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	8	-66 028	-85 546
XII. Beheerkosten vastgoed	8	-1 017 535	-785 537
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-2 301 757</b>	<b>-2 142 668</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>7 359 079</b>	<b>6 357 022</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	9	-600 254	-490 566
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>6 758 825</b>	<b>5 866 456</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	10	546 666	514 647
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	3 007 889	5 153 500
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>10 313 379</b>	<b>11 534 604</b>
XIX. Financiële opbrengsten	11	482 392	257 856
XX. Interestkosten	12	-2 133 541	-1 961 460
XXI. Andere financiële kosten	13	-30 698	-60 757
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-1 681 847</b>	<b>-1 764 361</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>8 631 532</b>	<b>9 770 243</b>
XXII. Vennootschapsbelasting	14	-9 313	-27 814
XXIII. Exit taks	14	-35 472	-5 054
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-44 784</b>	<b>-32 868</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>8 586 748</b>	<b>9 737 374</b>
Uitgekeerd resultaat volgens K.B. van 21 juni 2006		5 619 337	4 569 239
Netto courant resultaat <sup>3</sup>		5 032 193	4 069 226
Uitgekeerd resultaat per aandeel		2,59 <sup>1</sup>	2,68
Dividend		2,30	2,24
Netto resultaat per aandeel		3,96 <sup>1</sup>	5,72
Netto courant resultaat per aandeel		2,32 <sup>1</sup>	2,39

Een reconciliatie van het netto resultaat van het boekjaar met rubriek E.2. van de balans is opgenomen in het Beheersverslag onder punt 4.6.

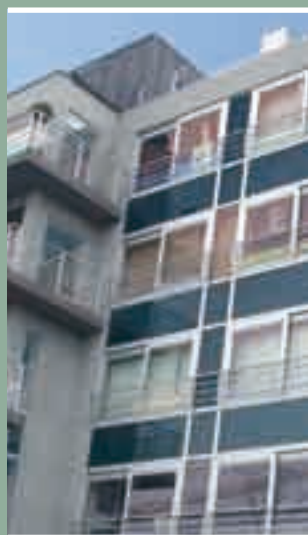
<sup>1</sup> 2 178 657 aandelen op 31/12/2007, waarvan 10 824 aandelen in handen van Home Invest Management, uit te sluiten volgens IAS 33 § 20.

<sup>2</sup> Netto resultaat verminderd met het resultaat op de portefeuille.

# FINANCIËEL VERSLAG

## 3. MUTATIETABEL VAN HET EIGEN VERMOGEN (GECONSOLIDEERD)

In €	A. Kapitaal	B. Uitgiftepremie	C. Ingekochte eigen aandelen	D. Reserves	E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	E.2. Resultaat van het boekjaar	F. Mutatierechten op reële waarde	G. Financiële activa en passiva	EIGEN VERMOGEN
<b>SALDO OP 31/12/2005</b>	<b>41 958 210</b>	<b>5 002 087</b>	<b>-260 737</b>	<b>31 725 205</b>	<b>1 386 979</b>	<b>1 975 660</b>	<b>-10 833 007</b>	<b>-56 710</b>	<b>70 897 688</b>
Transfert					1 975 660	-1 975 660			
Nieuwe aandelen	17 149 332	14 091 576							31 240 908
Kosten voor kapitaalsverhoging	-571 983								-571 983
Fusie	915 214			2 715 666	420 708				4 051 588
Variaties t.g.v. de verkoop van vastgoedbeleggingen				-224 400			193 915		-30 485
Verkoop van eigen aandelen			260 737			21 587			282 324
Uitbetaald dividend					-1 884 740				-1 884 740
Voorgesteld dividend						-2 598 971			-2 598 971
Resultaat van het boekjaar				6 821 700		4 583 874	-1 668 199		9 737 374
Winsten (Verliezen) op financiële instrumenten								638 840	638 840
<b>SALDO OP 31/12/2006</b>	<b>59 450 772</b>	<b>19 093 664</b>		<b>41 038 170</b>	<b>1 898 607</b>	<b>2 006 490</b>	<b>-12 307 291</b>	<b>582 130</b>	<b>111 762 543</b>
Transfert					792 504	-792 504			
Fusie	278 229		-658 177	91 227	273 756	14 549			-415
Variaties t.g.v. de verkoop van vastgoedbeleggingen				-239 834			66 968		-172 867
Uitbetaald dividend						-1 213 987			-1 213 987
Resultaat van het boekjaar				8 130 975		5 578 859	-5 123 086		8 586 748
Winsten (Verliezen) op financiële instrumenten								-130 343	-130 343
<b>SALDO OP 31/12/2007</b>	<b>59 729 001</b>	<b>19 093 664</b>	<b>-658 177</b>	<b>49 020 538</b>	<b>2 964 868</b>	<b>5 593 408</b>	<b>-17 363 410</b>	<b>451 787</b>	<b>118 831 678</b>



## 4. KASSTROOMOVERZICHT (GECONSOLIDEERD)

In €	31/12/2007	31/12/2006
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1 308 266</b>	<b>547 597</b>
<b>1. Kasstromen uit operationele activiteiten</b>	<b>-309 207</b>	<b>1 959 581</b>
Winst van het boekjaar vóór belastingen	10 313 379	11 534 604
Ontvangen intrest	482 392	257 856
Betaalde intrest	-2 164 239	-2 022 217
Belastingen op het resultaat	-44 784	-32 868
Aanpassingen aan de winst voor niet-operationele activiteiten	-3 527 247	-5 637 377
Afschrijvingen en waardeverminderingen	27 308	30 771
-Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	27 308	30 771
Diverse niet-monetaire elementen	-3 007 889	-5 153 500
-Wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-3 007 889	-5 153 500
Meerwaarden bij realisatie van activa	-546 666	-514 647
-Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-546 666	-514 647
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-5 368 708	-2 140 416
<b>Bewegingen in activa posten</b>	<b>-1 683 204</b>	<b>1 619 753</b>
-Vlottende financiële Activa	-5 078	848
-Handelsvorderingen	-981 987	5 233
-Fiscale vorderingen en andere kortlopende activa	-704 189	1 419 354
-Overlopende rekeningen	8 050	194 318
<b>Bewegingen in passiva posten</b>	<b>-3 685 504</b>	<b>-3 760 169</b>
-Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-1 574 127	-3 695 019
-Andere kortlopende passiva	-2 134 275	21 833
-Overlopende rekeningen	22 898	-86 983
<b>2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-10 842 366</b>	<b>-12 077 176</b>
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-531 705	-849 534
Aanschaffingen vastgoedbeleggingen	-3 797 554	-4 373 244
Desinvesteringen	1 365 836	2 035 480
Projectontwikkelingen		-2 044 845
Overige materiële vaste activa	-82 345	-1 546
Langlopende financiële vaste activa	69 198	64 172
Acquisitie van filialen (cfr. Nota A hieronder)	-7 865 797	-6 907 658
<b>3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten</b>	<b>10 449 062</b>	<b>10 530 652</b>
Verandering in financiële schulden en financiële verplichtingen		
Toename (+) / afname (-) financiële schulden	11 643 200	-16 044 622
Wijziging kapitaal (+/-)		16 577 348
Wijziging uitgiftepremies (+/-)		14 091 576
Wijziging reserves (+/-)		21 587
Wijziging eigen aandelen (+/-)		260 737
Dividend vorig boekjaar	-1 194 138	-1 832 103
Interimdividend		-2 494 844
Toename (+) / afname (-) in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen		
- op afgeleide instrumenten		-49 027
<b>Totale kasstroom</b>	<b>605 755</b>	<b>960 655</b>
Kasstroom uit fusies		347 612
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET JAAR</b>	<b>605 755</b>	<b>1 308 267</b>

# FINANCIËEL VERSLAG

	31/12/2007		31/12/2006
	IVV	JBS	Investim
<b>Nota A: Aankoop dochterondernemingen</b>			
Kas en kasequivalenten	16 889	3 673	180 593
Vastgoedbeleggingen	6 285 000	4 350 000	31 508
Handelsvorderingen	2 701		8 750 000
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	9 198		548
Overlopende rekeningen (actief)	11 548	68 245	997 403
Kredietinstellingen	-148 800		10 048
Andere kortlopende financiële schulden	-23 353		-1 881 458
Handelsschulden	-1 215	-57 754	-1 230
Belastingsschulden	-178 533	-212 528	-44 045
Andere verplichtingen		-2 092 326	
Overlopende rekeningen (passief)	-25 181	-7 217	-920 676
Badwill	-69 075	-44 912	-34 440
<b>Totaal uit acquisities</b>	<b>5 879 178</b>	<b>2 007 181</b>	<b>7 088 251</b>
Cash flow van de dochterondernemingen	-16 889	-3 673	-180 593
<b>Cash flow op aankoop dochterondernemingen</b>	<b>5 862 289</b>	<b>2 003 508</b>	<b>6 907 658</b>

## Badwill JBS<sup>1</sup> :

Op 5 juli 2007 kocht Home Invest Belgium (met Home Invest Management) de aandelen van de N.V. JBS. De eerste consolidatie van JBS had plaats op het ogenblik van de aankoop van de aandelen. De resultaten van JBS werden vanaf 5 juli 2007 opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening van Home Invest Belgium. Rekening houdend met het feit dat de reële waarde van de vennootschap JBS hoger lag dan de aankoopprijs van de aandelen, werd het verschil uitgedrukt als een badwill die – conform IFRS 3 – onmiddellijk in de resultatenrekening werd opgenomen.

## Badwill IVV<sup>1</sup> :

Op 12 maart 2007 kocht Home Invest Belgium (met Home Invest Management) de aandelen van de N.V. IVV. De eerste consolidatie van IVV had plaats op het ogenblik van de aankoop van de aandelen. De resultaten van IVV werden vanaf 12 maart 2007 opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening van Home Invest Belgium (cf. IFRS 3). Gelet op het feit dat de reële waarde hoger lag dan de aankoopprijs van de aandelen, werd het verschil uitgedrukt als een badwill die conform IFRS 3 onmiddellijk in de resultatenrekening werd opgenomen.

<sup>1</sup> Deze badwills zijn toe te schrijven aan het tijdsverschil tussen de datum waarop de aankoopprijs werd vastgelegd en de datum waarop de aandelen werden aangekocht.

## 5. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### **Bijlage 1: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING**

Home Invest Belgium N.V. is een Vastgoedbevak (beleggingsvennootschap met vast kapitaal in vastgoed). Hij is opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht.

Zijn statutaire zetel is gevestigd te 1200 Brussel, Woluwelaan 60 (België).

De onderneming staat genoteerd op Euronext (Brussel). De geconsolideerde jaarrekening omvat Home Invest Belgium en zijn dochterondernemingen.

### **Bijlage 2: VOORNAAMSTE BOEKHOUDMETHODES**

#### **1. Gelijkvormigheidsverklaring**

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

In toepassing van artikel 2 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de Vastgoedbevaks, tot wijziging van de Koninklijke Besluiten van 10 april 1995 en volgende in verband met de Vastgoedbevaks, heeft Home Invest Belgium gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zijn jaarrekening op te stellen volgens het IFRS-referentiesysteem vanaf het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2006.

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

#### **2. Voorbereidingsbasis**

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

De boekingsmethodes werden coherent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

#### **3. Consolidatiebasis**

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

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

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

Alle intergroepsverrichtingen, evenals de latente winsten en verliezen binnen de groep op verrichtingen tussen de ondernemingen van de groep, worden geëlimineerd. De latente verliezen worden geëlimineerd, behalve in geval van een buitengewone waardevermindering.

#### **4. Goodwill - Badwill**

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

De negatieve goodwill (badwill) is gelijk aan het bedrag in meer boven de prijs van de groepering van ondernemingen en de reële waarde van de identificeerbare activa en de passiva. Deze negatieve goodwill wordt door de overnemer onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening.

#### **5. Immateriële vaste activa**

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

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

#### **6. Vastgoedbeleggingen**

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

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

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

Een onafhankelijk extern vastgoedexpert gaat driemaandelijks over tot de waardering van de vastgoedportefeuille, inclusief kosten, registratierechten en honoraria.

Voor wat de gebouwen betreft waarvan de aard en het ontwerp zich lenen tot een verkoop in afzonderlijke eenheden, zal de aldus geschatte waarde worden gebaseerd op de detailverkoopwaarde.

De expert baseert zijn evaluatie op 3 methodes:

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

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

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

Elke winst of verlies uit een verandering van de reële waarde wordt in de resultatenrekening geboekt alvorens te worden toegevoegd naar de onbeschikbare reserves.

Deze herwerkingen binden Home Invest Belgium bij het opstellen van zijn jaarrekening. De gebouwen zijn zodoende steeds gewaardeerd op hun reële waarde op het actief van de balans (verkoopwaarde in detail).

## 6.2. Boekhoudkundige behandeling van de mutatierechten

Deze herwerkingen worden in de resultaatrekening, onder de post "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" geboekt, alvorens te worden overgeboekt naar het eigen vermogen onder de rubriek "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen". Deze laatste rubriek bevat derhalve op elk ogenblik het nettobedrag van de mutatierechten en -kosten op de vastgoedbeleggingen, n.a.v. de hierboven sub 6.1. uiteengezette bewerkingen.

Elke evolutie van de meer- of minwaarde van een gebouw vertaalt zich dus in een proportionele aanpassing van deze post.

## 6.3. Werken aan vastgoedbeleggingen

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

- de uitgaven voor onderhoud en herstellingen die geen enkele bijkomende functie leveren of die het comfortniveau van het gebouw niet verhogen, worden beschouwd als lopende uitgaven voor de periode en als vastgoedkosten.
- verbeteringswerken: dit zijn occasionele werken, uitgevoerd om het gebouw of de woning in kwestie meer functionaliteiten te geven of het comfortniveau aanzienlijk te verhogen, waardoor ook de geraamde huurwaarde stijgt. De kosten van deze werken worden op het actief geboekt, voor zover de expert normaal een evenredige waardetoename van de geschatte huurwaarde vaststelt. Voorbeelden: grondige renovatie van een woning, het leggen van parket, vernieuwing van een inkomhal.
- grote renovatiewerkzaamheden: deze worden normaal uitgevoerd met intervallen van 20 à 30 jaar en hebben betrekking op de waterdichtheid van het gebouw, zijn structuur of zijn essentiële uncties (vervanging van liften of verwarmingsinstallatie, vervanging van de ramen enz.) Dergelijke renovatiewerkzaamheden worden eveneens op het actief geboekt.

De gebouwen waarvoor kosten worden gemaakt die op het actief geboekt worden, worden bij de voorbereiding van de budgetten geïdentificeerd op basis van de voorafgaande criteria. Mogelijk te activeren uitgaven hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies, de honoraria (architecten, studie bureaus, project management) en de intresten tijdens de bouw, met uitzondering van de interne kosten.

## 7. Projectontwikkelingen

De gebouwen in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbeleggingen worden geboekt als projectontwikkelingen, tegen kostprijs, tot het einde van de bouw of ontwikkeling. Op dat ogenblik wordt het actief overgeboekt naar de vastgoedbeleggingen. Op de datum van overboeking wordt het verschil tussen de reële waarde en de kosten in de resultatenrekening opgenomen.

Mogelijk te activeren uitgaven hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies, de honoraria van architecten en de intresten tijdens de bouw, met uitzondering van de interne kosten.

## 8. Andere materiële vaste activa

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

De gebruiksduur is de volgende voor elke categorie van activa:

- Informatica-uitrusting: 3 jaar
- Software: 5 jaar
- Meubilair en kantoomateriaal: 10 jaar
- Kantoorinrichting: naargelang de duur van de huur, met een maximum van 6 jaar.

## 9. Financiële activa

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

Een onderscheid dient gemaakt te worden tussen:

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

## 10. Afgeleide financiële instrumenten

Home Invest Belgium doet een beroep op afgeleide financiële instrumenten ter dekking van het renterisico dat het loopt in het kader van de financiering van zijn activiteiten. De afgeleide financiële instrumenten worden oorspronkelijk geboekt tegen kostprijs en worden vervolgens op hun reële waarde gebracht op de volgende periodieke afsluitingsdata.

De wijzigingen in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die niet beantwoorden aan de voorwaarden van hedge accounting volgens IAS 39, worden geboekt in de resultatenrekening.

Het efficiënte deel van de winsten of verliezen uit wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die overeenstemmen aan de voorwaarden van hedge accounting volgens IAS 39, specifiek aangewezen en bestemd tot kasstroomafdekking van een actief- of passiefbestanddeel of een geplande transactie die wordt hernomen op de balans, wordt geboekt in het eigen vermogen.

Het niet-efficiënte deel komt in de resultatenrekening. Als een dekkingsinstrument afloopt of wordt verkocht, of wanneer een dekking niet meer voldoet aan de criteria van hedge accounting, wordt alle gecumuleerde winst of verlies die op dat ogenblik onder het eigen vermogen staat, geboekt in de resultatenrekening.

## 11. Activa bestemd voor verkoop

Een vastgoedbelegging wordt beschouwd als bestemd voor verkoop als het onmiddellijk kan worden verkocht in zijn huidige staat en de verkoop hoogst waarschijnlijk is.

Een vastgoedbelegging bestemd voor verkoop wordt op dezelfde manier gewaardeerd als een ander vastgoedbelegging.

## 12. Handelsvorderingen

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

## 13. Kas en kasequivalenten

De rubriek "Kas en kasequivalenten" omvat de kaste goeden en de rekeningen-courant. Kasequivalenten zijn heel liquide kortetermijnbeleggingen, welke makkelijk omzetbaar zijn in een bekend contant bedrag, een vervaldag hebben van drie maanden of minder, en die geen groot risico van waardeverandering mee brengen. Deze elementen worden op de balans geboekt tegen hun nominale waarde of tegen kostprijs.

## 14. Kapitaal - Dividenden

De gewone aandelen worden in het eigen vermogen geboekt. De kosten die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen of opties worden geboekt in het eigen vermogen, desgevallend na aftrek van belastingen, en afgetrokken van het opgehaalde bedrag.

De ingekochte eigen aandelen worden geboekt tegen verkoopprijs en worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. Een verkoop of annulatie van de ingekochte eigen aandelen heeft geen impact op het resultaat; de winsten en verliezen betreffende de eigen aandelen worden rechtstreeks geboekt onder het eigen vermogen.

De dividenden worden erkend als schulden na goedkeuring ervan door de algemene aandeelhoudersvergadering.

Elk eventueel interimdividend wordt geboekt in schulden van zodra de Raad van Bestuur de beslissing tot uitkering van dergelijk dividend heeft genomen.

## 15. Voorzieningen

Er wordt een voorziening geboekt op de balans als:

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

## 16. Belastingen

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de courante belastingen en de uitgestelde belastingen.



Ze worden in de resultatenrekening geboekt, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn geboekt. In dat geval worden ze ook op die rubriek toegerekend.

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

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

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

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

De exit taks is de belasting op de meerwaarde uit de fusie van een onderneming die geen Vastgoedbevak is met een Vastgoedbevak. Als de onderneming die niet het statuut van Vastgoedbevak heeft voor het eerst in de consolidatiekring van de groep terechtkomt, wordt een provisie voor exit taks geboekt, tegelijk met een herwaarderingsmeerwaarde die overeenstemt met de reële waarde van het gebouw, rekening houdend met een verwachte fusiedatum.

## 17. Opbrengsten

De huurinkomsten uit gewone huurcontracten worden lineair in de opbrengsten geboekt voor de duur van het huurcontract.

De gratis huur en andere voordelen die aan de klanten worden toegekend, worden lineair geboekt over de eerste vaste huurperiode.

## 18. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen

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

eerder geboekte latente meer/minwaarden en van de post "Impact op de reële waarde...", afgetrokken van het eigen vermogen, en verband houdende met het voormelde gebouw. Het resultaat wordt geboekt op het moment van de overdracht van de risico's en voordelen.

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

Home Invest Belgium heeft niet geanticipeerd op de toepassing van de nieuwe of gewijzigde normen en interpretaties, die werden uitgebracht vóór de datum waarop de geconsolideerde jaarrekening werden gepubliceerd, maar die van kracht worden na het boekjaar dat op 31 december 2007 wordt afgesloten, namelijk:

- De IFRS 8-norm – Operationele segmenten, die in werking treedt vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2009.
- De wijzigingen van de IAS 23-norm – Financieringskosten, die in werking treden vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2009.
- De wijzigingen van de IAS 1-norm – Presentatie van de jaarrekening, die in werking treden vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2009.
- De interpretaties van IFRIC 11, IFRIC 12 en IFRIC 13, die niet van toepassing zullen zijn op de vennootschap.
- De interpretatie van IFRIC 14 – IAS 19 – Beperking van de activa uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen, minimale financieringsverplichtingen, en de interactie daartussen, die in werking treedt vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2008.
- De wijzigingen van de IAS 32-norm – Financiële instrumenten: voorstelling en IAS 1 – Presentatie van de jaarrekening betreffende de financiële instrumenten, die in werking treden vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2009.
- De wijzigingen van de IAS 1-norm – presentatie van de jaarrekening, die in werking treden vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2009.

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

## Bijlage 3: GESEGMENTEERDE INFORMATIE

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

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

In termen van geografische spreiding bevinden de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium zich hoofdzakelijk in Brussel, terwijl die in het Vlaamse Gewest 7,26% vertegenwoordigen en deze in het Waalse Gewest 20,91% (berekeningen op basis van de reële waarde).

## 1. Resultatenrekening

RESULTATENREKENING PER TYPE		GECONSOLIDEERD TOTAAL	
In €		31/12/2007	31/12/2006
I.	Huurinkomsten	10 369 041	8 986 350
III.	Met verhuur verbonden kosten	-77 553	-12 974
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>10 291 488</b>	<b>8 973 376</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	40 649	40 094
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	303 341	299 707
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-974 643	-813 486
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>9 660 835</b>	<b>8 499 690</b>
IX.	Technische kosten	-966 371	-978 014
X.	Commerciële kosten	-251 823	-293 571
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-66 028	-85 546
XII.	Beheerkosten vastgoed	-1 017 535	-785 537
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-2 301 757</b>	<b>-2 142 668</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>7 359 079</b>	<b>6 357 022</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-600 254	-490 566
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>6 758 825</b>	<b>5 866 456</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	546 666	514 647
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 007 889	5 153 500
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>10 313 379</b>	<b>11 534 604</b>
XIX.	Financiële opbrengsten	482 392	257 856
XX.	Interestkosten	-2 133 541	-1 961 460
XXI.	Andere financiële kosten	-30 698	-60 757
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>		<b>-1 681 847</b>	<b>-1 764 361</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>8 631 532</b>	<b>9 770 243</b>
XXII.	Vennootschapsbelasting	-9 313	-27 814
XXIII.	Exit taks	-35 472	-5 054
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-44 784</b>	<b>-32 868</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>8 586 748</b>	<b>9 737 374</b>
RESULTATENREKENING PER GEWEST		GECONSOLIDEERD TOTAAL	
In €		31/12/2007	31/12/2006
I.	Huurinkomsten	10 369 041	8 986 350
III.	Met verhuur verbonden kosten	-77 553	-12 974
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>10 291 488</b>	<b>8 973 376</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	40 649	40 094
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	303 341	299 707
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-974 643	-813 486
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>9 660 835</b>	<b>8 499 690</b>
IX.	Technische kosten	-966 371	-978 014
X.	Commerciële kosten	-251 823	-293 571
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-66 028	-85 546
XII.	Beheerkosten vastgoed	-1 017 535	-785 537
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-2 301 757</b>	<b>-2 142 668</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>7 359 079</b>	<b>6 357 022</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-600 254	-490 566
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>6 758 825</b>	<b>5 866 456</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	546 666	514 647
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 007 889	5 153 500
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>10 313 379</b>	<b>11 534 604</b>
XIX.	Financiële opbrengsten	482 392	257 856
XX.	Interestkosten	-2 133 541	-1 961 460
XXI.	Andere financiële kosten	-30 698	-60 757
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>		<b>-1 681 847</b>	<b>-1 764 361</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>8 631 532</b>	<b>9 770 243</b>
XXII.	Vennootschapsbelasting	-9 313	-27 814
XXIII.	Exit taks	-35 472	-5 054
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-44 784</b>	<b>-32 868</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>8 586 748</b>	<b>9 737 374</b>

# FINANCIËEL VERSLAG

GEBOUWEN TEGEN DETAILVERKOOPWAARDE		GEBOUWEN TEGEN BLOKWAARDE > 2 500 000 €		GEBOUWEN TEGEN BLOKWAARDE < 2 500 000 €		NIET TOEGEWEEZEN <sup>1</sup>	
31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
8 333 394	7 441 675	1 624 712	1 342 404	410 935	202 271		
-42 352	11 278	2 399	1 220	-526	2 136	-37 074	-27 608
<b>8 291 042</b>	<b>7 452 953</b>	<b>1 627 111</b>	<b>1 343 625</b>	<b>410 409</b>	<b>204 407</b>	<b>-37 074</b>	<b>-27 608</b>
40 649	40 094						
97 294	107 069	171 411	168 893	34 636	23 745		
-695 359	-607 006	-209 536	-172 744	-69 749	-33 736		
<b>7 733 626</b>	<b>6 993 110</b>	<b>1 588 986</b>	<b>1 339 773</b>	<b>375 297</b>	<b>194 416</b>	<b>-37 074</b>	<b>-27 608</b>
-923 468	-989 114	-33 978	-31 604	-11 008	-2 865	2 084	45 568
-224 568	-271 571	-19 633	-11 646	578	-3 834	-8 200	-6 519
-39 221	-76 793	-26 806	-8 753				
-693 169	-681 645	-106 492	-87 747	-31 552	-16 145	-186 321	
<b>-1 880 427</b>	<b>-2 019 123</b>	<b>-186 910</b>	<b>-139 750</b>	<b>-41 983</b>	<b>-22 844</b>	<b>-192 437</b>	<b>39 049</b>
<b>5 853 199</b>	<b>4 973 987</b>	<b>1 402 077</b>	<b>1 200 023</b>	<b>333 314</b>	<b>171 572</b>	<b>-229 511</b>	<b>11 441</b>
						-600 254	-490 566
<b>5 853 199</b>	<b>4 973 987</b>	<b>1 402 077</b>	<b>1 200 023</b>	<b>333 314</b>	<b>171 572</b>	<b>-829 765</b>	<b>-479 125</b>
357 738	514 647			188 927			
2 338 909	3 978 940	581 797	956 254	87 183	218 306		
<b>8 549 847</b>	<b>9 467 574</b>	<b>1 983 873</b>	<b>2 156 277</b>	<b>609 424</b>	<b>389 878</b>	<b>-829 765</b>	<b>-479 125</b>
				104 838	107 130	377 554	150 726
						-2 133 541	-1 961 460
						-30 698	-60 757
				<b>104 838</b>	<b>107 130</b>	<b>-1 786 685</b>	<b>-1 871 492</b>
<b>8 549 847</b>	<b>9 467 574</b>	<b>1 983 873</b>	<b>2 156 277</b>	<b>714 262</b>	<b>497 009</b>	<b>-2 616 450</b>	<b>-2 350 617</b>
						-9 313	-27 814
						-35 472	-5 054
						<b>-44 784</b>	<b>-32 868</b>
<b>8 549 847</b>	<b>9 467 574</b>	<b>1 983 873</b>	<b>2 156 277</b>	<b>714 262</b>	<b>497 009</b>	<b>-2 661 235</b>	<b>-2 383 485</b>
BRUSSELS GEWEST		VLAAMS GEWEST		WAALS GEWEST		NIET TOEGEWEEZEN <sup>1</sup>	
31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
7 595 172	6 856 430	830 971	587 488	1 942 898	1 542 432		
-30 901	19 580	1 827	-3 003	-11 405	-1 942	-37 074	-27 608
<b>7 564 271</b>	<b>6 876 009</b>	<b>832 798</b>	<b>584 485</b>	<b>1 931 493</b>	<b>1 540 490</b>	<b>-37 074</b>	<b>-27 608</b>
36 159	33 244	918	4 072	3 572	2 778		
197 359	199 426	26 798	18 965	79 185	81 317		
-720 462	-613 859	-60 389	-39 119	-193 792	-160 509		
<b>7 077 326</b>	<b>6 494 820</b>	<b>800 124</b>	<b>568 402</b>	<b>1 820 458</b>	<b>1 464 076</b>	<b>-37 074</b>	<b>-27 608</b>
-863 361	-879 151	-23 932	-66 378	-81 161	-78 053	2 084	45 568
-203 601	-256 634	-12 648	-10 987	-27 375	-19 431	-8 200	-6 519
-24 220	-63 305	-13 066	-5 798	-28 742	-16 443		
-638 161	-649 046	-76 722	-18 150	-116 331	-118 341	-186 321	
<b>-1 729 342</b>	<b>-1 848 137</b>	<b>-126 368</b>	<b>-101 313</b>	<b>-253 609</b>	<b>-232 268</b>	<b>-192 437</b>	<b>39 049</b>
<b>5 347 984</b>	<b>4 646 684</b>	<b>673 756</b>	<b>467 089</b>	<b>1 566 849</b>	<b>1 231 808</b>	<b>-229 511</b>	<b>11 441</b>
						-600 254	-490 566
<b>5 347 984</b>	<b>4 646 684</b>	<b>673 756</b>	<b>467 089</b>	<b>1 566 849</b>	<b>1 231 808</b>	<b>-829 765</b>	<b>-479 125</b>
63 927		458 257		24 481	514 647		
2 251 030	3 881 391	-146 987	355 755	903 846	916 355		
<b>7 662 941</b>	<b>8 528 075</b>	<b>985 027</b>	<b>822 844</b>	<b>2 495 176</b>	<b>2 662 810</b>	<b>-829 765</b>	<b>-479 125</b>
104 838	107 130					377 554	150 726
						-2 133 541	-1 961 460
						-30 698	-60 757
<b>104 838</b>	<b>107 130</b>					<b>-1 786 685</b>	<b>-1 871 492</b>
<b>7 767 779</b>	<b>8 635 205</b>	<b>985 027</b>	<b>822 844</b>	<b>2 495 176</b>	<b>2 662 810</b>	<b>-2 616 450</b>	<b>-2 350 617</b>
						-9 313	-27 814
						-35 472	-5 054
						<b>-44 784</b>	<b>-32 868</b>
<b>7 767 779</b>	<b>8 635 205</b>	<b>985 027</b>	<b>822 844</b>	<b>2 495 176</b>	<b>2 662 810</b>	<b>-2 661 235</b>	<b>-2 383 485</b>

<sup>1</sup> Het "niet-toegewezen" gedeelte omvat de totaliteit van de interestkosten. Het niet-toegewezen netto resultaat is dus logischerwijs negatief.

## 2. Balans

BALANS PER TYPE	GECONSOLIDEERD TOTAAL	
In €	31/12/2007	31/12/2006
Vastgoedbeleggingen	159 857 033	140 839 490
Projectontwikkelingen		4 391 465
Activa bestemd voor verkoop	2 332 350	92 287
Vorderingen financiële leasing	1 541 993	1 618 422
Andere activa	4 885 011	3 624 156
<b>Totaal activa</b>	<b>168 616 387</b>	<b>150 565 820</b>
Percentage per sector	100,00%	100,00%
Eigen vermogen	118 831 678	111 762 543
Passiva	49 784 709	38 803 277
<b>Totaal Eigen vermogen en passiva</b>	<b>168 616 387</b>	<b>150 565 820</b>

ANDERE INFORMATIES PER TYPE	GECONSOLIDEERD TOTAAL	
In €	31/12/2007	31/12/2006
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Investerings	526 696	849 534
<b>Andere materiële activa</b>		
Investerings	179 492	102 052
Afschrijvingen	-91 199	-69 401
<b>Immateriële vaste activa</b>		
Investerings	22 990	19 360
Afschrijvingen	-14 496	-10 261

ANDERE INFORMATIES PER GEWEST	GECONSOLIDEERD TOTAAL	
In €	31/12/2007	31/12/2006
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	159 857 033	140 839 490

## Bijlage 4: HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

In €			31/12/2007	31/12/2006
<b>I.</b>	<b>Huurinkomsten</b>			
A.	Huur	(+)	10 218 682	8 732 785
B.	Gegarandeerde inkomsten	(+)	116 541	196 064
C.	Huurkortingen	(+)	-9 790	-6 824
D.	Huurvoordelen (incentives)	(+)		
E.	Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	(+)	43 608	64 325
F.	Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	(+)		
<b>II.</b>	<b>Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren</b>	(+)		
<b>III.</b>	<b>Met verhuur verbonden kosten</b>			
A.	Te betalen huur op gehuurde activa	(-)	-37 074	-27 608
B.	Waardeverminderingen op handelsvorderingen	(-)	-51 122	-17 443
C.	Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	(+)	10 643	32 078
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>10 291 488</b>	<b>8 973 376</b>

De significante stijging van de huurinkomsten (+15,39%) is hoofdzakelijk te danken aan de realisatie van vier investeringsdossiers in de loop van het boekjaar 2006, die nu effect op een volledig boekjaar hebben, en van drie nieuwe investeringsdossiers die in de loop van het boekjaar 2007 werden gerealiseerd:

- de fusie met de N.V. Immobilière Van Volxem,
- de aankoop van de aandelen van de N.V. JBS in juli en die van de gebouwen die eigendom waren van de aandeelhouders van JBS, eveneens in juli,
- en de geleidelijke oplevering, in drie fasen, van het gebouw Residentie Columbus te Jambes.

# FINANCIËEL VERSLAG

GEBOUWEN TEGEN DETAILVERKOOPWAARDE		GEBOUWEN TEGEN BLOKWAARDE > 2 500 000 €		GEBOUWEN TEGEN BLOKWAARDE < 2 500 000 €		NIET TOEGEWEZEN	
31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
135 016 929	118 566 167	18 736 585	17 889 756	6 103 518	4 383 567		
2 332 350	92 287			1 541 993	1 618 422		4 391 465
<b>137 349 279</b>	<b>118 658 454</b>	<b>18 736 585</b>	<b>17 889 756</b>	<b>7 645 511</b>	<b>6 001 989</b>	<b>4 885 011</b>	<b>3 624 156</b>
81,46%	78,81%	11,11%	11,88%	4,53%	3,99%	2,90%	5,32%
						118 831 678	111 762 543
						49 784 709	38 803 277
						<b>168 616 387</b>	<b>150 565 820</b>

GEBOUWEN TEGEN DETAILVERKOOPWAARDE		GEBOUWEN TEGEN BLOKWAARDE > 2 500 000 €		GEBOUWEN TEGEN BLOKWAARDE < 2 500 000 €		NIET TOEGEWEZEN	
31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
369 333	691 642	157 362	157 892				
						179 492	102 052
						-91 199	-69 401
						22 990	19 360
						-14 496	-10 261

BRUSSELS GEWEST		VLAAMS GEWEST		WAALS GEWEST		NIET TOEGEWEZEN	
31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
114 826 526	106 106 881	11 611 818	14 612 500	33 418 688	20 120 108		

## Annexe 5 : VASTGOEDRESULTAAT

In €			31/12/2007	31/12/2006
<b>IV.</b>	<b>Recuperatie van vastgoedkosten</b>			
A.	Huurschade	(+)	40 649	40 094
B.	Wederinstaatstelling op het einde van de huur	(+)		
<b>V.</b>	<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>			
A.	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	(+)	43 638	56 500
B.	Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	(+)	259 703	243 207
<b>VI.</b>	<b>Kosten van huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur</b>	(-)		
<b>VII.</b>	<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>			
A.	Huurlasten gedragen door de eigenaar	(-)	-11 666	-11 676
B.	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	(-)	-962 977	-801 811
<b>VIII.</b>	<b>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</b>	(+/-)		

De doorfacturering van huurlasten heeft voornamelijk betrekking op de doorfacturering van verzekeringspremies in verband met de afstand van verhaal vermeld in de meeste brandpolissen van de gebouwen evenals bepaalde kosten gekoppeld aan het verschaffen van telefoonverbindingen.

In de residentiële sector valt de onroerende voorheffing ten laste van de verhuurder voor alle huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats. De doorfacturering van onroerende voorheffing en taksen heeft dus hoofdzakelijk betrekking op winkelruimtes of kantoren.

**Bijlage 6: TECHNISCHE KOSTEN**

In €			31/12/2007	31/12/2006
<b>IX.</b>	<b>Technische kosten</b>			
A.	Recurrente technische kosten			
A.1.	Herstellingen	(-)	-817 786	-868 067
A.2.	Vergoedingen voor totale waarborgen	(-)		
A.3.	Verzekeringspremies	(-)	-65 200	-53 886
B.	Niet recurrente technische kosten			
B.1.	Grote herstellingen	(+/-)	-90 601	-74 288
B.2.	Schadegevallen	(-)		
B.3.	Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	(+)	7 217	18 226

In het kader van zijn jaarlijks Business Plan legt Home Invest Belgium een specifiek onderhouds- en renovatiebeleid vast voor elk van zijn gebouwen, opdat die zo goed mogelijk overeenstemmen met de eisen van de huurmarkt. Technische kosten worden meestal opgelopen als huurders een pand verlaten.

**Bijlage 7: COMMERCIEËLE KOSTEN**

In €			31/12/2007	31/12/2006
<b>X.</b>	<b>Commerciële kosten</b>			
A.	Makelaarscommissies en experts	(-)	-217 394	-250 795
B.	Erlonen advocaten, juridische kosten	(+/-)	-34 429	-43 263
C.	Publiciteit	(-)		487

Home Invest Belgium doet een beroep op gespecialiseerde vastgoedmakelaars ten einde de commercialisering van de gebouwen van zijn portefeuille te optimaliseren.

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

In €			31/12/2007	31/12/2006
<b>XI.</b>	<b>Kosten en taksen van niet verhuurde goederen</b>	(-)	-66 028	-85 546
<b>XII.</b>	<b>Beheerkosten vastgoed</b>			
A.	Externe beheervergoedingen	(-)	-56 073	-53 181
B.	Interne beheerkosten van het patrimonium	(-)	-961 462	-732 355
<b>XIII.</b>	<b>Andere vastgoedkosten</b>	(+/-)		

Home Invest Belgium heeft geen personeel. De beheerder, Home Invest Management, is belast met het beheer van de Vastgoedbevak en had 8 personen in dienst op 31/12/2007.

**Bijlage 9: ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP – ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN**

In €			31/12/2007	31/12/2006
<b>XIV.</b>	<b>Algemene kosten van de vennootschap</b>	(-)	-600 254	-490 566
<b>XV.</b>	<b>Andere operationele opbrengsten en kosten</b>	(+/-)		

De forse stijging van de algemene kosten van de vennootschap is vooral te wijten aan de toename van de jaarlijkse abonnementstaks na de kapitaalverhoging van eind 2006, van de kosten voor financiële publicatie en van het honorarium van de externe consultants, welke gepaard gaan met de groei van de transacties en de complexiteit ervan.

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

In €			31/12/2007	31/12/2006
<b>XVI.</b>	<b>Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>			
A.	Netto verkopen van de onroerende goederen	(+/-)	1 365 836	2 035 480
B.	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	(+/-)	-996 845	-1 520 833
C.	Terugneming van latente meerwaarden van de verkochte onroerende goederen	(+/-)	177 674	
<b>XVII.</b>	<b>Resultaat verkoop andere niet- financiële activa</b>			
A.	Netto verkopen van andere niet-financiële activa	(+/-)		
B.	Boekwaarde van de andere verkochte niet financiële activa	(+/-)		
<b>XVIII.</b>	<b>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>			
A.	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	(+/-)	8 747 915	7 889 609
B.	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	(+/-)	-616 939	-56 892
C.	Positieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	(+)	28 754	
D.	Negatieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	(-)	-5 151 840	-2 679 217

Het resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen vloeit voort uit volgende verkooptransacties die in de loop van het boekjaar werden afgesloten:

- het laatste appartement en de laatste garage van Residentie La Pyramide te Luik
- de winkel in de de Henninstraat te Elsene
- de winkel in de Lombardsijdestraat te Nieuwpoort
- twee bouwgronden gelegen in de Parklaan te Wetteren
- en, ten slotte, drie appartementen en drie parkeerplaatsen in de Residentie Romanza te Wilrijk.

Conform met regel IAS 40, lijn 69, wordt het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen geboekt op basis van het verschil tussen de netto verkoopprijs en de laatste reële waarde van het betrokken goed. Conform met het KB van 21 juni 2006 wordt dit verschil vervolgens

- enerzijds verhoogd met eerder voor dit goed geboekte latente meerwaarden, en
- anderzijds verminderd met de eerder voor dit goed geboekte bedragen onder de rubriek « Impact op de reële waarde van de geschafte mutatie rechten en kosten. »

De latente meer- en minderwaarden worden geannuleerd door een post “Terugneming van latente meerwaarden op verkopen”. De volledige specificatie van de gerealiseerde meerwaarden is beschikbaar in hoofdstuk III (Beheersverslag).

De post positieve variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen omvat eveneens de badwill van € 69 075 (dossier I.V.V.) en € 44 912 (dossier JBS) die geboekt werden in het kader van de overname van de vastgoedmaatschappijen Van Volxem en JBS<sup>1</sup>.

## Bijlage 11: FINANCIËLE OPBRENGSTEN

In €			31/12/2007	31/12/2006
<b>XIX.</b>	<b>Financiële opbrengsten</b>			
A.	Geïnde interesten en dividenden	(+)	14 128	15 128
B.	Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	(+)	104 838	107 130
C.	Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	(+)	363 426	86 571
D.	Variaties in de reële waarde van financiële activa	(+)		49 027
E.	Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop van financiële activa	(+)		
F.	Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop van vorderingen financiële leasing en soortgelijken	(+)		

De ontvangen interesten en dividenden komen uitsluitend van kortetermijndeposito's van kasoverschotten.

De opbrengsten van financiële dekkingsinstrumenten hebben betrekking op zowel de verkoop van deze dekkingsinstrumenten na de gerealiseerde kapitaalverhoging als op de inkomsten gegenereerd door deze dekkingsproducten die werden verhandeld tegen de geldende marktrente tijdens het boekjaar.

<sup>1</sup> Voor nadere uitleg over de badwills et hun boeking, zie hierboven “Nota A : Verwerving van dochterondernemingen”.

**Bijlage 12: INTERESTKOSTEN**

In €			31/12/2007	31/12/2006
<b>XX.</b>	<b>Interestkosten</b>			
A.	Nominale interestlasten op leningen	(-)	-1 973 604	-1 816 240
B.	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	(-)		
C.	Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	(-)	-157 500	-144 289
D.	Andere interestkosten	(-)	-2 437	-931

De kosten die voortvloeien uit financiële dekkingsinstrumenten hebben te maken met het verschil tussen de betaalde vaste rente voor de eerder gekochte IRS en de variabele rente die tijdens het boekjaar van toepassing was.

**Bijlage 13: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN**

In €			31/12/2007	31/12/2006
<b>XXI.</b>	<b>Andere financiële kosten</b>			
A.	Bankkosten en andere commissies	(-)	-30 698	-60 757
B.	Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	(-)		
C.	Negatieve variatie van de waarde – tijd van de financiële instrumenten	(-)		
D.	Variaties in de reële waarde van financiële activa	(-)		
E.	Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	(-)		
F.	Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	(-)		

Deze kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten betaald aan de banken in het kader van de betaalbaarstelling van dividenden.

**Bijlage 14: BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

In €			31/12/2007	31/12/2006
<b>XXII.</b>	<b>Vennootschapsbelasting</b>	(-)	-9 313	-27 814
<b>XXIII.</b>	<b>Exit Taks</b>	(-)	-35 472	-5 054
	<b>BELASTINGEN</b>		<b>-44 784</b>	<b>-32 868</b>

De Vastgoedbevaks vallen onder een specifiek belastingstelsel. Enkel de voordelen in natura, de abnormale en goedgunstige voordelen evenals een aantal specifieke kosten zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting. De dochterondernemingen genieten dit specifieke belastingstelsel niet.

**Bijlage 15: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA**

In €				Software
<b>BEWEGINGEN IN DE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>				
	<b>Immateriële vaste activa, saldo op 31/12/2005</b>		<b>12 971</b>	
	1. Brutobedrag			19 360
	2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)			-6 389
	Afschrijvingen (-)			-3 872
	<b>Immateriële vaste activa, eindsaldo op 31/12/2006</b>		<b>9 099</b>	
	1. Brutobedrag			19 360
	2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)			-10 261
	<b>Immateriële vaste activa, saldo op 31/12/2006</b>		<b>9 099</b>	
	1. Brutobedrag			19 360
	2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)			-10 261
	Investerings			3 630
	Afschrijvingen (-)			-4 235
	<b>Immateriële vaste activa, eindsaldo op 31/12/2006</b>		<b>8 494</b>	
	1. Brutobedrag			22 990
	2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)			-14 496

De immateriële vaste activa hebben uitsluitend betrekking op de vastgoedsoftware Winlris. Dit actief wordt lineair afgeschreven over een gebruiksduur van 5 jaar. De afschrijvingen worden geboekt onder de rubriek XII van de resultatenrekening "Beheerkosten vastgoed".



## Bijlage 16: VASTGOEDBELEGGINGEN

In €		
<b>BEWEGINGEN IN DE VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2005</b>	<b>116 463 261</b>	
Aankopen		9 623 195
Latere gecapitaliseerde uitgaven		849 534
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		8 750 000
Stijging/(daling) van de reële waarde		5 153 500
<b>Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 31/12/2006</b>	<b>140 839 490</b>	
<b>Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2006</b>	<b>140 839 490</b>	
Bouw en ontwikkeling van vastgoedbeleggingen		6 497 754
Latere gecapitaliseerde uitgaven		531 705
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		12 326 265
Verkopen		-486 908
Activa bestemd voor verkoop		-2 747 273
Stijging/(daling) van de reële waarde		2 896 000
<b>Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 31/12/2007</b>	<b>159 857 033</b>	

Ter herinnering, de vastgoedbeleggingen van het jaar 2007 zijn hoofdzakelijk:

- de fusie met de N.V. Immobilière Van Volxem,
- de aankoop van de aandelen van de N.V. JBS in juli en die van de gebouwen welke eigendom zijn van de aandeelhouders van JBS, eveneens in juli,
- en de geleidelijke oplevering in drie fasen van het gebouw Residentie Columbus te Jambes.

De verkochte gebouwen zijn die welke vermeld zijn in bijlage 10 hierboven, terwijl het nog te verkopen saldo in Residentie Romanza te Wilrijk is weergegeven in bijlage 19 hieronder. De terreinen zijn die welke gelegen zijn in de Jourdanstraat 85 te Sint-Gillis en in Maransart.

De investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen werd op 31/12/2007 door Winssinger & Vennoten (erkend vastgoedexpert) gewaardeerd op basis van de methodes van actualisatie van de huuropbrengsten en van de eenheidswaarden. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt verkregen via de herwerkingen die hierboven onder punt 6 van bijlage 2 van de "Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening" zijn vermeld.

Bij de afsluiting van het boekjaar bedroeg de totale kostprijs (= begininvestering en geactiveerde werken) van de vastgoedbeleggingen € 139 025 340,24 (aktekosten inbegrepen). Er zijn geen beperkingen op de overdraagbaarheid van de vastgoedbeleggingen.

## Bijlage 17: PROJECTONTWIKKELINGEN

In €		
<b>BEWEGINGEN IN DE PROJECTONTWIKKELINGEN</b>		
<b>Projectontwikkelingen, saldo op 31/12/2005</b>	<b>2 346 620</b>	
1. Brutobedrag		2 346 620
Aankopen		2 044 845
<b>Projectontwikkelingen, eindsaldo op 31/12/2006</b>	<b>4 391 465</b>	
1. Brutobedrag		4 391 465
<b>Projectontwikkelingen, saldo op 31/12/2006</b>	<b>4 391 465</b>	
1. Brutobedrag		4 391 465
Aankopen		2 106 289
Overdrachten naar de andere rubriek		-6 497 754
<b>Projectontwikkelingen, eindsaldo op 31/12/2007</b>	<b>0</b>	

De projectontwikkelingen die in 2007 naar een andere rubriek werden overgeheveld, hadden betrekking op het gebouw Residentie Columbus te Jambes, dat in de loop van het boekjaar 2007 in drie fasen werd opgeleverd en dus in de rubriek van de vastgoedbeleggingen werd opgenomen.

De contractuele verbintenissen betreffende de in aanbouw zijnde of op te trekken gebouwen zijn die welke werden aangegaan voor:

- het optrekken van een woongebouw aan de Vorstlaan te Oudergem (cf. jaarverslag 2006)
- het optrekken van vier kleine woongebouwen te Bergen, rue de la Sucrierie (cf. Beheersverslag, dossier Mons Grands Prés)
- en de voltooiing van het gemengde gebouw aan de Lambermontlaan te Schaarbeek (cf. Beheersverslag, dossier VOP).

## Bijlage 18: OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

In €		
<b>BEWEGINGEN IN DE ANDERE VASTE ACTIVA</b>		
<b>Andere vaste activa, saldo op 31/12/2005</b>	<b>57 457</b>	
1. Brutobedrag		111 196
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)		-53 739
Aankopen		1 546
Verkopen		-12 443
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		548
Afschrijvingen (-)		-26 899
Afschrijvingen cessies		12 443
<b>Andere vaste activa, eindsaldo op 31/12/2006</b>	<b>32 651</b>	
1. Brutobedrag		102 052
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)		-69 401
<b>Andere vaste activa, saldo op 31/12/2006</b>	<b>32 651</b>	
1. Brutobedrag		102 052
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)		-69 401
Aankopen		79 194
Verkopen		-30 282
Afschrijvingen (-)		-23 073
Afschrijvingen cessies		29 802
<b>Andere vaste activa, eindsaldo op 31/12/2007</b>	<b>88 293</b>	
1. Brutobedrag		179 492
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)		-91 199

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

## Bijlage 19: VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

In €	31/12/2007	31/12/2006
<b>VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING</b>		
Vorderingen op meer dan 1 jaar	1 541 993	1 618 422
Vorderingen hoogstens 1 jaar	76 429	71 351
<b>TOTAAL</b>	<b>1 618 422</b>	<b>1 689 773</b>

De vorderingen financiële leasing hebben betrekking op de gebouwen aan de Belgradostraat in Vorst en de Residentie Lemaire in Molenbeek.

Op 31/12/2007, is de uitsplitsing van deze post zoals volgt:

In €	minder dan 1 jaar	1 tot 5 jaar	meer dan 5 jaar	TOTAAL
<b>VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING</b>				
Vorderingen op meer dan 1 jaar		465 241	1 076 752	1 541 993
Vorderingen hoogstens 1 jaar	76 429			76 429
<b>TOTAAL</b>	<b>76 429</b>	<b>465 241</b>	<b>1 076 752</b>	<b>1 618 422</b>

Beknopte beschrijving van de overeenkomsten:

- **Belgradostraat:** erfpachtovereenkomst (sept. 1999-augustus 2026);  
koopoptie voor de huurder;  
Verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing.  
Waardering op 31/12/2007:
  - korte en lange termijnvorderingen: € 921 528,36
  - koopoptie: € 216 002,67 (reële waarde)

- **Residentie Lemaire:** onroerende leasing (dec. 2003-nov 2018);  
Waardering op 31/12/2007:
  - korte en lange termijnvorderingen: € 696 893,62
  - koopoptie: € 173 515,56 (reële waarde)

## Bijlage 20: ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

In €	Verkocht aandal	Nog te verkopen
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN TEKOOP GESTELD</b>		
Initiele aanschaffingsprijs	819 170	1 656 007
Verkoopprijs (excl. Kosten)	1 379 500	
Gerealiseerde meerwaarde	546 666	
Transactiekosten	-13 664	
Reële waarde op 31/12/2007		2 332 350

In de loop van 2007 verkocht Home Invest Belgium een gedeelte van zijn gebouw Residentie Romanza, Klaproosstraat 72 te Wilrijk. Op de afsluitingsdatum waren nog 17 appartementen en 17 parkeerplaatsen voor verkoop beschikbaar voor een reële waarde van € 2 332 350.

## Bijlage 21: VORDERINGEN

In €	31/12/2007	31/12/2006
<b>HANDELSVORDERINGEN</b>		
Huurders	279 099	352 283
Gerealiseerde verkopen	1 057 873	
<b>TOTAAL</b>	<b>1 336 972</b>	<b>352 283</b>

De handelsvorderingen omvatten de nog te innen huurprijzen van de huurders. Deze huurprijzen zijn vervoegd betaalbaar. De huurvorderingen op 31/12/2007 vertegenwoordigen 2,69% van de huurprijzen die in 2007 werden geboekt. Deze vorderingen worden begin 2008 betaald. Er dient genoteerd dat de waardeverminderingen op handelsvorderingen zeer gering zijn, met een gemiddelde (per jaar) van 0,47% van de geboekte huurprijzen. Er bestaat dus zeer weinig kans dat deze vorderingen niet worden geïnd.

Door de ondertekening van een aantal verkoopscpromissen eind 2007 beschikt Home Invest Belgium op 31/12/2007 over vorderingen die begin 2008 zullen worden betaald naar aanleiding van het verlijden van de notariële verkoopakten.

In €	31/12/2007	31/12/2006
<b>BELASTINGSVORDERINGEN</b>		
Belastingen en voorheffingen terug te ontvangen	199 320	87 945
Roerende voorheffing op liquidatie boni	1 203 927	684 999
<b>TOTAAL</b>	<b>1 403 247</b>	<b>772 943</b>
<b>ANDERE VORDERINGEN</b>		
Rekening-courant	540 765	458 114
<b>TOTAAL</b>	<b>540 765</b>	<b>458 114</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>	<b>1 944 012</b>	<b>1 231 057</b>

De roerende voorheffing op liquidatieboni is die welke betaald werd in het kader van de fusies door overname van de maatschappijen Investim en Immobilière Van Volxem.

Het gestorte bedrijfskapitaal is datgene wat ter beschikking van de beheerders wordt gesteld om ze in staat te stellen financieel voor het beheer van de gemeenschappelijke lasten van de vastgoedbeleggingen op te komen.

## Bijlage 22: KAS EN KASEQUIVALENTEN

In €	31/12/2007	31/12/2006
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN</b>		
Kas en kasequivalenten	8 632	1 475
Saldo bankrekeningen	597 123	1 306 791
<b>TOTAAL</b>	<b>605 755</b>	<b>1 308 266</b>

## Bijlage 23: OVERLOPENDE REKENINGEN

In €	31/12/2007	31/12/2006
<b>OVERLOPENDE REKENINGEN ACTIVA</b>		
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	39 721	23 570
Voorafbetaalde vastgoedkosten	55 593	
<b>TOTAAL</b>	<b>95 313</b>	<b>23 570</b>
<b>OVERLOPENDE REKENINGEN PASSIVA</b>		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	153 509	118 350
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	32 178	
Andere	102	12 143
<b>TOTAAL</b>	<b>185 789</b>	<b>130 493</b>

## Bijlage 24: FINANCIËLE VORDERINGEN EN SCHULDEN

In €	31/12/2007	31/12/2006
<b>VASTE FINANCIËLE ACTIVA</b>		
Dekkingsinstrumenten	708 765	582 130
Andere financiële activa	20 978	13 747
<b>TOTAAL</b>	<b>729 743</b>	<b>595 877</b>

De cijfers in onderstaande tabel hebben uitsluitend betrekking op de schulden tegenover de financiële instellingen.

In €	31/12/2007				31/12/2006			
	Hoogstens 1 jaar	1 tot 5 jaar	Meer dan 5 jaar	TOTAAL	Hoogstens 1 jaar	1 tot 5 jaar	Meer dan 5 jaar	TOTAAL
<b>FINANCIËLE SCHULDEN</b>								
Langlopende financiële schulden - kredietlijnen		46 890 000	1 040 000	47 930 000		17 100 000	17 933 000	35 033 000
Kortlopende financiële schulden - kredietlijnen	50 000					1 105 000		1 105 000
<b>TOTAAL</b>	<b>50 000</b>	<b>46 890 000</b>	<b>1 040 000</b>	<b>47 980 000</b>	<b>18 205 000</b>	<b>17 933 000</b>		<b>36 138 000</b>

## Tabel van de kredietlijnen en vervaldagen:

LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	Bank	Bedrag van de lijnen	Type	Opgenomen	Vervaldagen
Kredieten met variabele rentevoet	ING	€ 2 500 000	Roll Over krediet	€ 850 000	26/07/2010
	ING	€ 14 950 000	Roll Over krediet	100%	1/06/2012
	ING	€ 9 400 000	Roll Over krediet	100%	1/10/2012
	ING	€ 6 000 000	Roll Over krediet	100%	2/08/2013
	FORTIS	€ 6 250 000	Roll Over krediet	100%	1/10/2013
	FORTIS	€ 6 250 000	Roll Over krediet	€ 2 900 000	1/10/2013
	ING	€ 6 540 000	Roll Over krediet	100%	1/06/2013
	DEXIA	€ 4 000 000	Roll Over krediet	0%	1/11/2014
	DEXIA	€ 20 750 000	Roll Over krediet	0%	1/07/2015
	ING	€ 450 000	Straight Loan krediet	0%	-
	FORTIS	€ 446 208	Straight Loan krediet	0%	-
Kredieten met vaste rentevoet	DEXIA	€ 1 040 000	Investeringskrediet	100%	30/09/2023
<b>TOTAAL</b>		<b>€ 78 576 208</b>		<b>€ 47 930 000<sup>1</sup></b>	

<sup>1</sup> Het totaal ontleend bedrag van 47 980 000 omvat bovendien het kortlopende gedeelte van € 50 000 van het Dexia-krediet met vaste rentevoet. Deze laatste som is opgenomen in de kortlopende financiële schulden.

## Tabel financiële indekkingsinstrumenten:

Bank	Bedrag	Type	Interestvoet	Vervaldag	Reële waarde
ING	€ 4 960 000	IRS	3,62%	15/06/2009	62 376
DEXIA	€ 12 150 000	IRS	2,6975%	1/09/2010	530 958
DEXIA	€ 10 000 000	Floor	3,85%	11/07/2013	-218 495
		Cap	4,85%	11/07/2013	106 897
		Cap	5,50%	11/07/2013	-38 483
ING	€ 20 000 000	IRS	4,4195%	21/12/2013	8 533
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 47 110 000</b>				<b>451 786</b>

Het beleid inzake risicobeheer wordt hierboven uitvoerig weergegeven in hoofdstuk I "Risicofactoren".

De hierboven weergegeven tabellen wijzen erop dat op 31 december 2007 98% van het opgenomen kapitaal gedekt was met financiële instrumenten.

De tarieven die van toepassing zijn op alle kredieten met een variabele rentevoet zijn gebaseerd op de Euribor (opnemingen kleiner dan 12 maanden). Tijdens het boekjaar 2007 werd de Euribor 3 maanden die van toepassing was op de opnemingen gekenmerkt door een aanzienlijke

# FINANCIËEL VERSLAG

stijging van 3,725 % naar 4,684 % (met een maximum van 4,953 % op 12/12/2007), waarbij het gemiddelde voor het boekjaar 2007 uitkomt op 4,278 %.

De rentedekkingsproducten zijn voornamelijk van het IRS-type (Interest Rate Swap) waardoor de variabele rentevoeten in vaste rentevoeten kunnen worden geswapt. Het totaal bedrag van dit type van dekkingen belooft € 37 110 000.

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

Rekening houdend met de financiële structuur van zijn schuld, gecombineerd met de zeer zwakke schuldgraad (slechts 29,26%), is Home Invest Belgium in zeer beperkte mate afhankelijk van de schommelingen van de marktrente.

Op die manier zou een stijging van de Euribor op 3 maanden met 25 basispunten vermoedelijk een negatieve impact van ongeveer € 61 000 hebben, terwijl een daling van de rente van dezelfde omvang wellicht een positieve impact van ongeveer € 103 000 op het financiële resultaat van de vennootschap zou hebben. Er dient genoteerd dat, bij gebrek aan dekkingsinstrumenten, de stijging ongeveer € 182 000 op jaarbasis zou bedragen.

## Boeking:

Conform de IAS 39-norm worden de afdekkingsproducten gewaardeerd tegen hun marktwaarde op de afsluitingsdatum en geboekt op de balans.

Op 31 december 2007 wordt de positieve reële waarde van de financiële instrumenten geboekt op het actief onder de rubriek I.F. "vaste financiële activa" voor een totaal van € 708 764,90, terwijl de negatieve reële waarde geboekt wordt op het passief onder de rubriek I.C. "Andere langlopende verplichtingen" voor een totaal van € 256 978. De efficiënte tegenwaarde van deze transacties wordt rechtstreeks op het eigen vermogen geboekt onder de rubriek G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva".

De kredietlijnen worden geboekt onder de post "Financiële schulden". Eén enkel krediet (Dexia) van € 1 040 000 wordt jaarlijks afgelost, terwijl de overige kredieten van het « Bullet »-type op hun vervaldag integraal worden terugbetaald.

De op deze kredieten betaalde interest wordt geboekt onder de post "Nominale interest op leningen" en vertegenwoordigt een bedrag van € 1 973 604 voor 2007.

## Bijlage 25: HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

In €	31/12/2007	31/12/2006
<b>HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leveranciers	322 453	254 914
Huurders	356 791	230 369
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	82 889	109 586
Exit taks	223 067	1 373 928
<b>TOTAAL</b>	<b>985 201</b>	<b>1 968 798</b>
<b>ANDERE KORTLOPENDE PASSIVA</b>		
Dividenden	53 416	174 066
<b>TOTAAL</b>	<b>53 416</b>	<b>174 066</b>

De schulden inzake exit taks bestaan uit voorzieningen die werden aangelegd in het kader van de fusies door overname van de N.V.'s Immobilière Van Volxem en Investim, alsook die welke werden aangelegd met het oog op de fusie met de N.V. JBS die in de loop van 2008 zal plaatshebben.

De dividenden hebben uitsluitend betrekking op oude dividenden die nog niet zijn opgevraagd door de aandeelhouders.

## Bijlage 26: KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES

## Evolutie van het onderschreven kapitaal:

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
4/07/1980	BEF 1 250 000	Oprichting van de N.V. Philadelphia	BEF 1 000	1 250
1983	BEF 6 000 000	Kapitaalverhoging	BEF 1 000	6 000
13/04/1999	-	Nieuwe kapitaalverdeling (door splitsing)	-	26 115
1/06/1999	BEF 1 373 650 000	Inbreng in natura en...	-	-
1/06/1999	BEF 10 931	... Kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	BEF 1 411,89	972 919
1/06/1999	BEF 1 500 000	Fusie door opslorping van de N.V. Socinvest	-	97 078
1/06/1999	BEF -71 632 706	Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen	-	-
<b>Totaal op 01/06/1999</b>	<b>€ 32 493 343,44</b>			<b>1 103 362</b>
09/04/2001	€ 62 000,00	Fusie door opslorping van de N.V. Mons Real Estate	€ 32,00	35 304
<b>Totaal op 31/05/2001</b>	<b>€ 32 555 343,44</b>			<b>1 138 666</b>
31/05/2002	€ 151 743,90	Fusie door opslorping van de N.V. Les Résidences du Quartier Européen	€ 34,78	4 471
<b>Totaal op 31/05/2002</b>	<b>€ 32 707 087,34</b>			<b>1 143 137</b>
<b>op 31/05/2003</b>				
15/12/2003	€ 5 118 338,36	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	€ 44,13	178 890
15/12/2003	€ 4 116 712,93	Inbreng in natura door de N.V. TRANSGA	€ 44,13	143 882
15/12/2003	€ 7 861,37	Incorporatie van een gedeelte van de rekening "Uitgiftepremie"	-	-
<b>Totaal op 31/05/2004</b>	<b>€ 41 950 000,00</b>			<b>1 465 909</b>
12/05/2005	€ 3 472,00	Fusie met de N.V. 205 Rue Belliard	€ 51,01	3 220
12/05/2005	€ 4 737,66	Fusie met de N.V. Patroonshuis	€ 51,01	3 324
<b>Totaal op 31/12/2005</b>	<b>€ 41 958 209,66</b>			<b>1 472 453</b>
22/05/2006	€ 915 214,47	Fusie met de N.V. Immobilière du Prince d'Orange	€ 50,32	76 000
5/10/2006	€ 9 978 110,03	1 <sup>ste</sup> Kapitaal verhoging	€ 51	360 378
13/10/2006	€ 7 171 221,48	2 <sup>de</sup> Kapitaal verhoging	€ 51	259 002
<b>Totaal op 31/12/2006</b>	<b>€ 60 022 755,64</b>			<b>2 167 833</b>
24/05/2007	€ 275 043,48	Fusie met de N.V. Immobilière Van Volxem	€ 57,90	5 000
24/05/2007	€ 3 185,77	Fusie met de N.V. Investim	€ 57,90	5 824
<b>Totaal op 31/12/2007</b>	<b>€ 60 300 984,89</b>			<b>2 178 657</b>

## Evolutie van het eigen vermogen:

In €	31/12/2007	31/12/2006
<b>Eigen vermogen</b>		
A. Kapitaal		
A.1. Geplaatst kapitaal	60 300 985	60 022 756
A.2. Kosten kapitaalverhoging	-571 983	-571 983
B. Uitgiftepremie	19 093 664	19 093 664
C. Ingekochte eigen aandelen (-)	-658 177	
D. Reserves		
D.1. Wettelijke	97 827	96 060
D.2. Onbeschikbare	48 427 513	40 275 807
D.3. Belastingvrije		
D.4. Beschikbare	495 198	666 303
E. Resultaat		
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	2 964 868	1 898 607
E.2. Resultaat van het boekjaar		
E.2.1. Over te dragen resultaat	607 392	792 504
E.2.2. Voorgesteld dividend	4 986 016	1 213 986
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-17 363 410	-12 307 291
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
G.1. Op financiële activa beschikbaar voor verkoop		
G.2. Op indekkingsinstrumenten	451 787	582 130
H. Wisselkoersverschillen		
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>118 831 678</b>	<b>111 762 543</b>

## Bijlage 27: CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemingsnummer	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
<b>In 2006</b>			
Home Invest Belgium N.V.	0420.767.885	100%	31/12/2006
Home Invest Management N.V.	0466.151.118	100%	31/12/2006
Investim N.V.	0471.335.570	100%	31/12/2006
<b>In 2007</b>			
Home Invest Belgium N.V.	0420.767.885	100%	31/12/2007
Home Invest Management N.V.	0466.151.118	100%	31/12/2007
JBS N.V.	0475.134.209	100%	31/12/2007

Met uitzondering van de bezoldiging van de Gedelegeerd bestuurder (cf. Corporate Governance, 2.) zijn er geen transacties met verbonden partijen in de zin van IAS 24.

## Bijlage 28: ACQUISITIES VAN HET BOEKJAAR 2007

De acquisities van het boekjaar 2007 zijn de volgende:

### Acquisitie van de N.V. Immobilière Van Volxem

Op 12 maart 2007 kocht Home Invest Belgium deelbewijzen van de N.V. Immobilière Van Volxem, waarvan de vastgoedportefeuille, die op het ogenblik van de transactie een aanschaffingswaarde van € 6 040 000 had, bestond uit een complex van appartementen en garages gelegen in de Bondgenotenstraat 216-226 en de Van Haelenlaan, 22-24 te Vorst. Bij akte van 24 mei 2007 werd deze maatschappij overgenomen door Home Invest Belgium (fusie door overneming).

### Acquisitie van de deelbewijzen van de N.V. JBS

Op 5 juli 2007 kocht Home Invest Belgium de deelbewijzen van de N.V. JBS, eigenaar van een vastgoedportefeuille die vooral uit woningen bestond. 95% van de deelbewijzen kwam in handen van Home Invest Belgium en het saldo ging naar dochter Home Invest Management. De aankoopwaarde van de gebouwen in het kader van deze transactie bedroeg € 4 350 000.

## 6. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP HOME INVEST BELGIUM NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2007.

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

### Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2007, opgesteld op basis van International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met een balanstotaal van € 168 616 387 en waarvan de resultaten-rekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 8 586 748.

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

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

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van het geconsolideerd geheel, alsook met zijn procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels,

van de consolidatiegrondslagen, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2007 een getrouw beeld van de financiële positie, van de financiële prestaties, en van de kasstromen van het geconsolideerd geheel, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

#### *Bijkomende vermeldingen*

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

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

- Het geconsolideerd jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, alsook van hun positie, hun voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 27 maart 2008

André Clybouw  
Erkend commissaris

## 7. STATUTAIRE JAARREKENING (IFRS)

### Woord vooraf

Het K.B. van 21 juni 2006 voorziet dat de statutaire jaarrekening van de Vastgoedbevaks vanaf 1 januari 2005 conform het IFRS referentiesysteem kunnen opgesteld worden. Home Invest Belgium heeft beslist gebruik te maken van deze mogelijkheid vanaf het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2006.

De statutaire jaarrekening wordt in een verkorte vorm voorgesteld, conform met Art. 105 van het Wetboek van vennootschappen. De gedetailleerde jaarrekening zal het voorwerp uitmaken van een neerlegging bij de Nationale Bank na de Gewone Algemene Vergadering.

De commissaris heeft een attest zonder voorbehoud opgesteld over de statutaire jaarrekening.



# FINANCIEEL VERSLAG

## 7.1. Statutaire Balans (IFRS)

In €		
Activa	31/12/2007	31/12/2006
<b>I. Vaste activa</b>		
B. Immateriële vaste activa	8 494	9 099
C. Vastgoedbeleggingen	155 602 811	132 105 758
D. Projectontwikkelingen		4 391 465
E. Andere materiële vaste activa		
E.1. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	88 293	32 171
F. Financiële vaste activa		
F.1. Activa aangehouden tot einde looptijd		
F.1.2. Indekkingsinstrumenten	708 765	582 130
F.1.4. Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	1 908 037	6 724 034
F.5. Andere	20 978	13 746
G. Vorderingen financiële leasing	1 541 993	1 618 422
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>159 879 370</b>	<b>145 476 826</b>
<b>II. Vlottende activa</b>		
A. Activa bestemd voor verkoop		
A.1. Vastgoedbeleggingen	2 332 350	92 287
C. Vorderingen financiële leasing	76 429	71 351
D. Handelsvorderingen	1 431 689	363 671
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
E.1. Belastingen	1 229 315	765 452
E.3. Andere	3 350 631	707 229
F. Kas en kasequivalenten	475 254	744 586
G. Overlopende rekeningen		
G.1. Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	39 721	23 570
G.3. Voorafbetaalde vastgoedkosten	55 593	
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>8 990 982</b>	<b>2 768 147</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>168 870 352</b>	<b>148 244 973</b>

<b>Eigen vermogen</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
A. Kapitaal		
A.1. Geplaatst kapitaal	60 300 985	60 022 756
A.2. Kosten kapitaalverhoging	-571 983	-571 983
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
D. Reserves		
D.1. Wettelijke	97 827	96 060
D.2. Onbeschikbare	47 854 333	40 555 415
D.4. Beschikbare	854 299	402 963
E. Resultaat		
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	2 617 368	1 932 387
E.2. Resultaat van het boekjaar		
E.2.1. Over te dragen resultaat	572 312	678 897
E.2.2. Voorgesteld dividend	5 010 911	1 213 986
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-16 831 632	-12 307 291
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
G.2. Op indekkingsinstrumenten	451 787	582 130
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>119 449 870</b>	<b>111 698 984</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		
B. Langlopende financiële schulden		
B.1. Andere leningen	47 930 000	35 033 000
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
C.1. Indekkingsinstrumenten	256 978	
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>48 186 978</b>	<b>35 033 000</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		
B. Kortlopende financiële schulden		
B.3. Andere		
B.3.2. Ontvangen huurwaarborgen	282 843	269 728
D. Handelschulden en andere kortlopende schulden		
D.1. Leveranciers	309 409	228 748
D.2. Huurders	356 791	230 369
D.3. Belastingen, bezoldigingen en andere kosten	37 299	33 140
D.4. Exit taks	8 059	459 156
E. Andere kortlopende verplichtingen		
E.1. Dividenden	53 416	174 066
F. Overlopende rekeningen		
F.1. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	153 509	117 781
F.2. Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	32 178	
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>1 233 504</b>	<b>1 512 989</b>
<b>Totaal van de verplichtingen</b>	<b>49 420 482</b>	<b>36 545 989</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>168 870 352</b>	<b>148 244 973</b>
Aantal aandelen aan het einde van de periode of per einde boekjaar	2 178 657	2 167 833
Gemiddeld aantal aandelen	2 178 657	1 703 298
Geherwaardeerd nettoactief	119 449 870	111 698 984
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel	54,83	51,53
Schulden	48 977 816	36 428 208
Schuldgraad	29,00%	24,57%

## 7.2. Statutaire Resultatenrekening (IFRS)

In €	31/12/2007	31/12/2006
<b>I. Huurinkomsten</b>		
A. Huur	10 149 009	8 597 395
B. Gegarandeerde inkomsten	116 541	196 064
C. Huurkortingen	-9 790	-6 824
E. Vergoedingen voor vroegtijd verbroken huurcontracten	43 608	64 325
<b>III. Met verhuur verbonden kosten</b>		
A. Te betalen huur op gehuurde activa	-37 074	-27 608
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-50 072	-17 443
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	10 643	32 078
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>10 222 865</b>	<b>8 837 987</b>
<b>IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>		
A. Huurschade	40 649	39 728
<b>V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>		
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		44 217
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		243 207
<b>VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>		
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	-11 666	-11 676
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-940 637	-793 354
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>9 614 553</b>	<b>8 360 108</b>
<b>IX. Technische kosten</b>		
A. Recurrente technische kosten		
A.1. Herstellingen	-838 001	-832 224
A.3. Verzekeringspremies	-64 910	-53 886
B. Niet recurrente technische kosten		
B.1. Grote herstellingen	-90 601	-74 288
B.3. Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	7 217	18 226
<b>X. Commerciële kosten</b>		
A. Makelaarscommissies	-217 394	-248 617
B. Publiciteit	-34 429	-43 263
<b>XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen</b>	<b>-66 028</b>	<b>-85 546</b>
<b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>		
A. Externe beheervergoedingen	-56 073	-53 181
B. Interne beheerkosten van het patrimonium	-972 615	-814 309
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-2 332 834</b>	<b>-2 187 088</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>7 281 719</b>	<b>6 173 020</b>
<b>XIV. Algemene kosten van de vennootschap</b>	<b>-623 317</b>	<b>-484 448</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>6 658 402</b>	<b>5 688 571</b>
<b>XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>		
A. Netto verkopen van de onroerende goederen	1 365 880	2 035 480
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-996 845	-1 520 833
C. Terugneming van latente meerwaarden van de verkochte onroerende goederen	177 674	
<b>XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>		
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8 105 660	6 894 859
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-616 939	-56 892
C. Positieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	28 754	
D. Negatieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	-4 620 063	-1 668 199
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>10 102 523</b>	<b>11 372 987</b>

# VI

In €	31/12/2007	31/12/2006
<b>XIX. Financiële opbrengsten</b>		
A. Geïnde interesten en dividenden	84 850	19 919
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	104 838	107 130
C. Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	363 426	86 571
D. Variaties in de reële waarde van financiële activa		49 027
<b>XX. Interestkosten</b>		
A. Nominale interestlasten op leningen	-1 974 763	-1 791 207
C. Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-157 500	-144 289
<b>XXI. Andere financiële kosten</b>		
A. Bankkosten en andere commissies	-26 123	-56 074
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-1 605 272</b>	<b>-1 728 922</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>8 497 251</b>	<b>9 644 065</b>
<b>XXII. Vennootschapsbelasting</b>	<b>-16 615</b>	<b>19 988</b>
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-16 615</b>	<b>19 988</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>8 480 636</b>	<b>9 664 053</b>
Uitkeerbaar resultaat volgens K.B. van 21 juni 2006	5 622 652	4 479 650
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,58	2,63
Dividend	2,30	2,24

# FINANCIËEL VERSLAG



## 7. HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

[74]

JOURDAN MUNTHOF – SINT-GILLIS



# HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS<sup>1</sup>

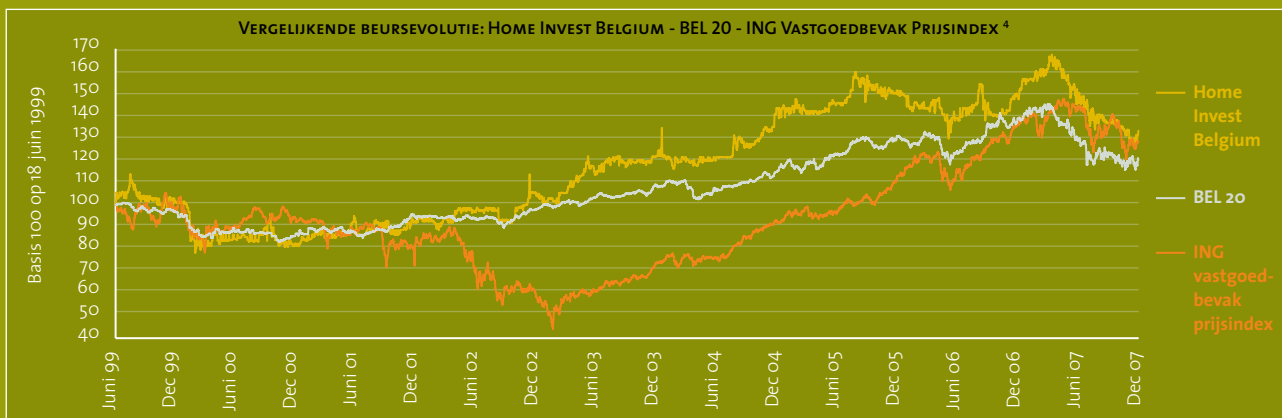
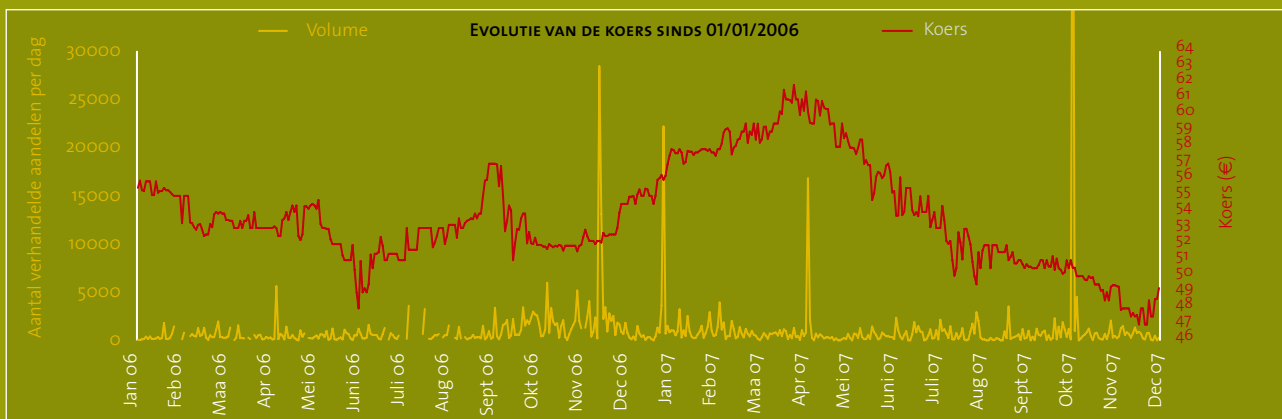
## 1. NOTERING<sup>2</sup> EN VERGELIJKINGEN

Sinds 15 januari 2007 is het aandeel van Home Invest Belgium genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel.

De koers van het aandeel ontwikkelde zich binnen een vork van € 47 tot € 61,9. Deze laatste koers werd bereikt in de maand april 2007. Zij werd gekenmerkt door een aanzienlijke daling (- 24%) als gevolg van een veralgemeende rentestijging en de vertrouwenscrisis die werd veroorzaakt door de problemen op de markt van de subpremekredieten in de Verenigde Staten.

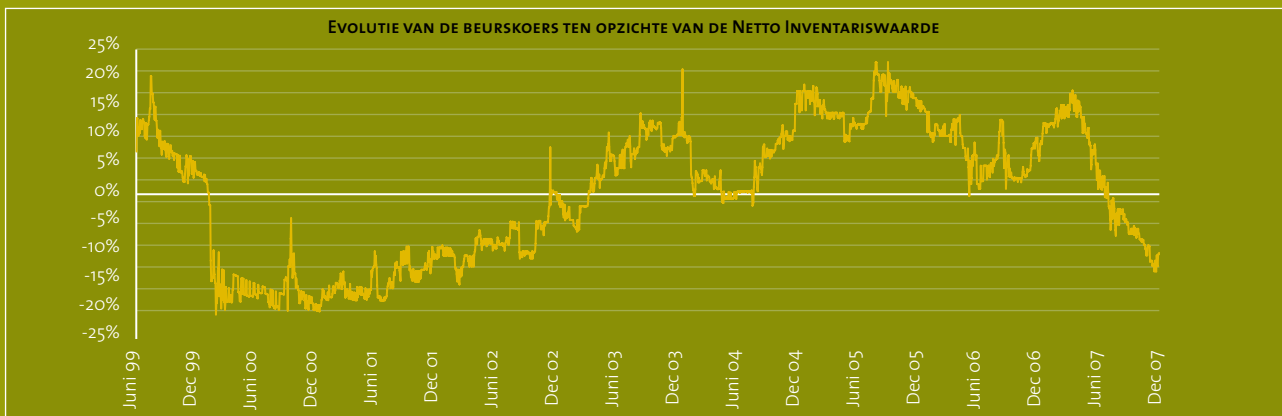
Op 31 december 2007, de laatste noteringsdag van het boekjaar, bedroeg de koers € 49,27 en vertoonde aldus een disagio van 9,66% ten opzichte van de netto-inventariswaarde op dezelfde datum.

Bovendien wordt een aanzienlijke stijging van de op de beurs verhandelde volumes vastgesteld sedert het aandeel op de continumarkt is genoteerd. Het dagelijks gemiddelde over het hele boekjaar bedraagt 1151 aandelen. Dit cijfer houdt evenwel geen rekening met transacties die buiten de beurs werden afgesloten.



JAARVERSLAG  
2007  
175

## 2. DISAGIO EN PREMIE



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

<sup>2</sup> Code-ISIN : BE 0003760742 – Symbool : HOMI.

<sup>3</sup> Slotkoers.

<sup>4</sup> Bijkomende informatie over de indexen kan aangevraagd worden bij Euronext Brussels (BEL20) en ING België (ING-vastgoedbevakprijsindex).

# VII

Het aandeel Home Invest Belgium werd verhandeld met een premie ten opzichte van de netto-inventariswaarde tijdens het hele eerste halfjaar 2007. Het tweede semester werd gekenmerkt door een disagio als gevolg van voornoemde problemen in verband met de rentestijging en de crisis op de markt van de subprimekredieten, terwijl de fundamentals van de Belgische vastgoedmarkt, waarop Home Invest Belgium actief is, gezond blijven.

Op 31 december 2007 bedroeg het disagio 9,66%.

De netto-inventariswaarde na winstverdeling vertoonde een nieuwe aanzienlijke stijging, met 6,3% ten opzichte van haar niveau in het begin van het boekjaar, gaande van € 51,55 naar € 54,82, en met 59,08% ten opzichte van het niveau bij de beursintroductie in juni 1999.

## Ontwikkeling van de netto-inventariswaarde per aandeel

STATUTAIRE REKENINGEN IN BELGIAN GAAP		
In €	Voor verdeling	Na verdeling
01/06/1999	34,46	-
30/11/1999	35,89	-
31/05/2000	37,72	35,76
31/11/2000	37,57	-
31/05/2001	38,94	36,95
30/11/2001	38,28	-
31/05/2002	39,44	37,39
30/11/2002	38,85	-
31/05/2003	40,67	38,54
30/11/2003	40,88	-
31/05/2004	44,67	42,67
30/11/2004	44,98	-
31/05/2005	48,05	- <sup>1</sup>
31/12/2005	50,38	46,91
GECONSOLIDEERDE REKENINGEN IN IFRS		
31/12/2005	48,15	
30/06/2006	50,51	
31/12/2006	51,55	
30/06/2007	53,32	
31/12/2007	54,82	

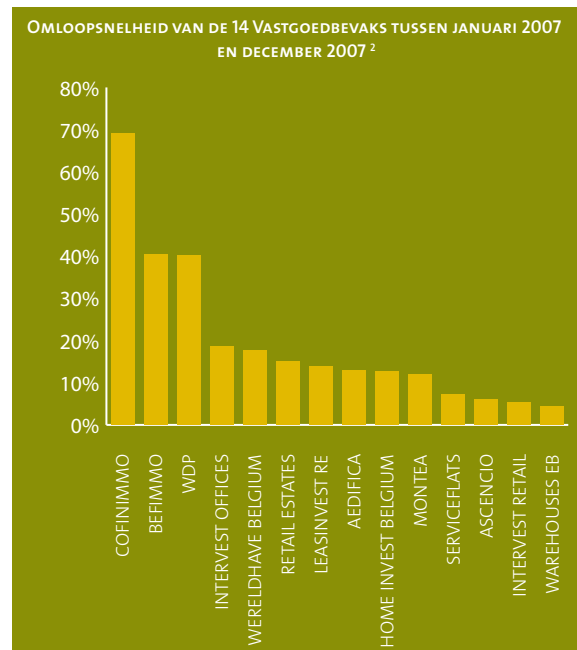
VII  
HOME INVEST  
BELGIUM OP  
DE BEURS  
1761

Deze stijgende en regelmatige evolutie van de netto-inventariswaarde weerspiegelt de kwaliteit van de onroerende investeringen die door Home Invest Belgium werden uitgevoerd en van het beheer van zijn activa, alsook de goede prestatie van de woningmarkt waarop het actief is.

Home Invest Belgium haalt immers voordeel uit:

- enerzijds het feit te zijn opgericht op het beste moment van de huidige cyclus voor het residentieel vastgoed, namelijk in juni 1999, vóór de grote stijgingen van de vastgoedwaarden van de laatste jaren, waarvan hij dus ten volle kan profiteren,
- en anderzijds van het feit altijd de voorkeur te hebben gegeven aan echt residentieel vastgoed – appartementen, studio's en eengezinswoningen – en niet aan andere types residentiële investeringen met minder meerwaardepotentieel.

## 3. VERHANDELD VOLUME EN OMLOOPSNELHEID



De omloopsnelheid ligt iets hoger dan tijdens het vorige boekjaar en blijft nog steeds aanzienlijk met zijn 12,75% ten opzichte van het totaal aantal uitgegeven aandelen. Home Invest Belgium komt daardoor op de negende plaats onder alle beursgenoteerde vastgoedbevaks. We wijzen er echter op dat deze omloopsnelheid geen rekening houdt met heel wat grote transacties, die door bemiddeling van ING Financial Markets werden gerealiseerd in zijn hoedanigheid van «liquidity provider» van het aandeel Home Invest Belgium.

	2007	2006	2005	2003/2004
<b>Aantal verhandelde aandelen</b>	273 907	236 405	133 148	190 711
<b>In €</b>	14 808 094	12 443 680	7 261 525	8 416 221
	2002/2003	2001/2002	2000/2001	1999/2000
<b>Aantal verhandelde aandelen</b>	177 893	130 736	106 864	137 036
<b>In €</b>	6 487 632	4 363 070	3 372 356	4 951 363

<sup>1</sup> Verlenging van het boekjaar van eind mei tot eind december.



# HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

## 4. DIVIDENDBELEID

Home Invest Belgium wil zijn aandeelhouders op lange termijn een stijgend dividend bieden gelijk aan of groter dan de inflatie. Voor het boekjaar 2008 kan redelijkerwijs een dividend van € 2,36 - een stijging met 2,6% - verwacht worden, wat het verwachte uitkeringspercentage op +/- 90% brengt.

Het beleid van selectieve arbitrages op portefeuille dat sinds het boekjaar 2006 werd ingezet, zou zich in 2008 en de volgende boekjaren moeten verderzetten om aanzienlijk bij te dragen tot de groei van de uitkeerbare winsten. Tot slot werd een niet onaanzienlijk deel van de winst van de eerste zeven boekjaren overgedragen, momenteel voor een bedrag van € 1,63 per aandeel, na uitkering, waardoor de curve van de dividenden in de toekomst, indien nodig, kan worden afgevlakt.

## 5. RETURN VOOR DE AANDEELHOUDER

De rendabiliteit van een belegging wordt gemeten zowel in termen van het rechtstreekse rendement dat het oplevert, als in termen van de waardetoeename die er elk jaar kan uit voortvloeien. De combinatie van deze twee componenten vormt de jaarlijkse return van de belegging. In het geval van een vastgoedbevak is het gewicht van het onmiddellijke rendement weliswaar belangrijk, maar de capaciteit om meerwaarden te genereren kan als de echte kwaliteitslabel voor de toekomst beschouwd worden.

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

RETURN (€) <sup>5</sup>	NETTO INVENTARISWAARDE <sup>1</sup>	WAARDE-TOENAME	BRUTO/NETTODIVIDEND	RETURN PER AANDEEL <sup>3</sup>	RETURN PER AANDEEL IN%
31/12/2007	54,82	3,27	2,3	5,57	10,81%
31/12/2006	51,55	3,4	2,24	5,64	11,71%
31/12/2005	48,15	4,17	2,19	6,36	14,47%
31/05/2005	46,91	4,24	3,47	7,71	11,41% <sup>4</sup>
31/05/2004	42,67	4,13	2,16	6,29	16,32%
31/05/2003	38,54	1,15	2,13	3,28	8,77%
31/05/2002	37,39	0,44	2,07	2,51	6,79%
31/05/2001	36,95	1,19	2,02	3,21	8,98%
31/05/2000	35,76	1,3	1,96	3,26	9,46%
31/05/1999	34,46	-	-	-	-

<sup>1</sup> Voor uitkering sinds 2006 (IFRS); na uitkering voor de vroegere boekjaren (rekeningen in Belgian GAAP).

<sup>2</sup> Dividend van het boekjaar plus toename van de netto-inventariswaarde tijdens het boekjaar.

<sup>3</sup> idem, gedeeld door de netto-inventariswaarde in het begin van het boekjaar.

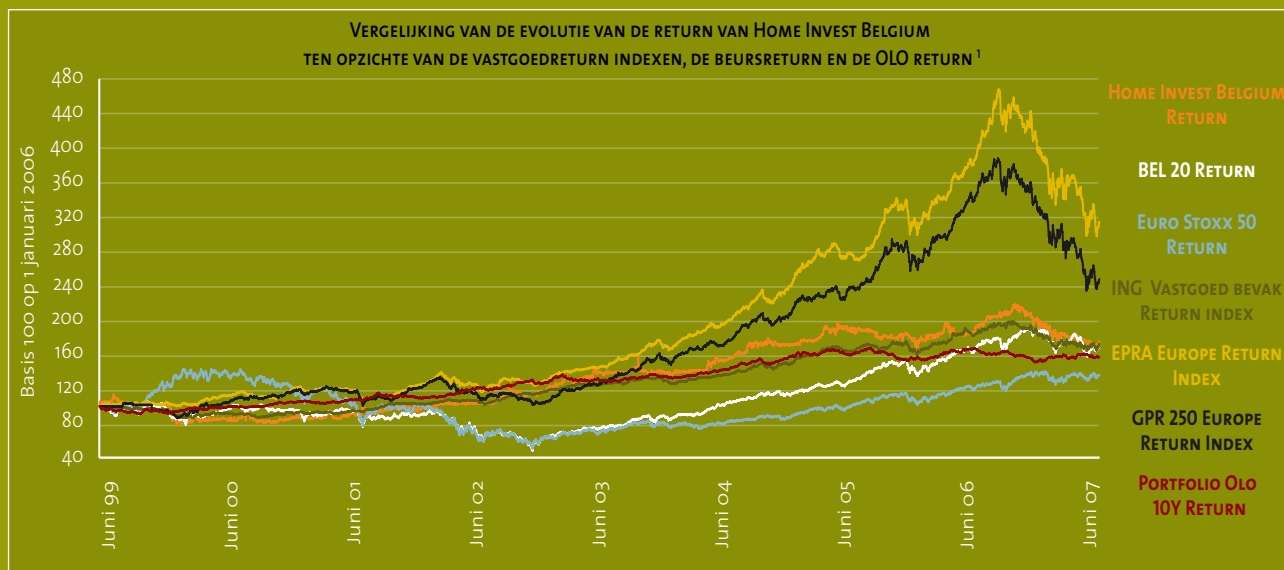
<sup>4</sup> Terugggebracht op twaalf maanden (12/19den).

<sup>5</sup> Op basis van de geconsolideerde cijfers voor de boekjaren 2006 en 2007 (statuaire resultaten voor de vroegere boekjaren).

De **return** over het boekjaar 2007 bedraagt aldus een behoorlijke 10,81%, wat voor de eerste acht boekjaren een gemiddelde jaarlijkse return oplevert van 11,96% per jaar, een duidelijk bewijs dat Home Invest Belgium waarde kan creëren voor zijn aandeelhouders en dit op lange termijn.

De gemiddelde jaarlijkse beursreturn, berekend op basis van de beurskoers op 31 december 2007 ten opzichte van de uitgifteprijs van het aandeel Home Invest Belgium in juni 1999 (€ 36,50), bedraagt 9,93%, en dit niettegenstaande de veralgemeende daling van de beurskoersen – met inbegrip van die van Home Invest Belgium – in de loop van het tweede halfjaar van het boekjaar 2007.

Bovendien mag deze return niet zomaar worden vergeleken met die van de meeste andere vastgoedbevaks, omdat hun return berekend wordt vóór **roerende voorheffing** van 15% op de dividenden, terwijl Home Invest Belgium niet is onderworpen aan die voorheffing, maar daarentegen als residentiële Vastgoedbevak onroerende voorheffing verschuldigd is op het grootste deel van zijn vermogen, zonder die te kunnen terugvorderen van zijn huurders zoals andere vastgoedbevaks. Het totaal van de onroerende voorheffing die Home Invest Belgium aldus in het afgelopen boekjaar heeft betaald aan de Federale Overheidsdienst Financiën bedroeg meer dan 14% van het bedrag van de uit te keren dividenden.



<sup>1</sup> Bijkomende informatie over deze indexen is verkrijgbaar bij ING België (ING Vastgoedbevak Return-index), Euronext Brussel (BEL20 en OLO 10 year return) en op de websites

[www.epra.com](http://www.epra.com) (EPRA Europe Return Index) en [www.stoxx.be](http://www.stoxx.be) (EuroStoxx 50 Return).

## 6. AANDEELHOUDERSCHAP – FREE FLOAT

Op afsluitingsdatum van de rekeningen van Home Invest Belgium, namelijk op 31 december 2007, hadden de volgende aandeelhouders het aantal aandelen meegeedeeld dat ze in hun bezit hebben:

Aandeelhouders	Aandeelhouders op naam	Transparantie- verklaringen	Totaal	In% van het kapitaal
AXA Belgium	409 880	28 060	437 940	20,10%
Federale Verzekeringen		105 296	105 296	4,83%
Groep ARCO :		102 575	102 575	4,71%
Arcopar S.C.R.L.		77 575	77 575	3,56%
Auxipar S.A.		25 000	25 000	1,15%
Consoorten Michiels :	66 500		66 500	3,05%
Michiels Eric	19 000		19 000	0,87%
Michiels Viviane	19 000		19 000	0,87%
Michiels Danièle	9 500		9 500	0,44%
Michiels Albert	19 000		19 000	0,87%
Home Invest Management	10 824		10 824	0,50%
De Heer le Hardy de Beaulieu Jean-Pierre	30 000		30 000	1,38%
Andere aandeelhouders op naam	1 209		1 209	0,06%
<b>Totaal gekend</b>	<b>518 413</b>	<b>235 931</b>	<b>754 344</b>	<b>34,62%</b>
<b>Free Float</b>			<b>1 424 313</b>	<b>65,38%</b>
<b>Algemeen totaal</b>			<b>2 178 657</b>	<b>100,00%</b>

Ter herinnering: artikel 8 van de statuten van Home Invest Belgium voorziet uitdrukkelijk dat elke aandeelhouder die, hetzij opwaarts hetzij neerwaarts, de respectievelijke drempels van 3%, 5% of een veelvoud van 5% van het kapitaal bereikt, de Vastgoedbevak en de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen daarvan op de hoogte moet brengen aan de hand van een zogeheten transparantieverklaring.

De Vastgoedbevak is niet in handen van, of gecontroleerd door, een hoofdaandeelhouder. Er zijn 10 824 aandelen in het bezit van Home Invest Management, een 100%-dochter van Home Invest Belgium, als gevolg van fusies met de vennootschappen Investim en Immobilière Van Volxem.

## 7. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

- Jaarresultaten van het boekjaar 2007: 7 maart 2008
- Algemene vergadering over het boekjaar 2007  
Kwartaalresultaten op 31 maart 2008: 7 mei 2008
- Betaalbaarstelling van het dividend van boekjaar 2007: 16 mei 2008
- Halfjaarlijkse resultaten op 30 juni 2008: 28 augustus 2008
- Kwartaalresultaten op 30 september 2008: 25 novembre 2008
- Jaarresultaten van het boekjaar 2008: 6 maart 2009
- Algemene vergadering over het boekjaar 2008  
Kwartaalresultaten op 31 maart 2009: 6 mei 2009
- Betaalbaarstelling van het dividend van boekjaar 2008: 15 mei 2009

## 8. VOORUITZICHTEN

JAARVERSLAG  
2007  
|79|

## 1. VOORUITZICHTEN 2008-2010

### 1.1. Werkhypothese

De vooruitzichten volgens de hierna vermelde tabellen hebben enkel betrekking op Home Invest Belgium, vermits de resultaten van het filiaal **Home Invest Management** p.m. beschouwd werden, rekening houdend met het feit dat ze verwaarloosbaar zijn in vergelijking met die van Home Invest Belgium.

Ze werden gerealiseerd volgens een **constante perimeter**, evenwel rekening houdend met:

- de integratie binnen de portefeuille via fusie door overname van het vastgoedvermogen van de vennootschap JBS
- de integratie binnen de portefeuille via een partiële splitsing van het vastgoedvermogen van de vennootschap VOP
- de geleidelijke verkoop tijdens de boekjaren 2008, 2009 en 2010 van de overblijvende eenheden in *Residentie Romanza* te Wilrijk, de bouwgronden in Maransart, de twee huizen in *Clos Saint-Georges* te Ukkel, het gebouw *Charles Woeste* (appartementen) in Jette en het gebouw *Place du Jeu de Balle* in Lasne, onder voorbehoud van latere wijziging. De hypothesen van verwachte meerwaarden op deze verkopen werden in deze vooruitzichten opgenomen.
- en de opname in de vastgoedportefeuille, in de loop van 2010 van de op te trekken gebouwen in de *Jourdanstraat 85* te Sint-Gillis, de *Vorstlaan* te Oudergem en op de site van *Grands Prés* te Bergen.

De vooruitzichten voor 2008 zijn gebouwd per gebouw opgemaakt, op basis van de vorige ervaringen vooral voor wat betreft het **huurdersverloop**, **het niveau van de huurprijzen** en de courante kosten voor renovatie en onderhoud.

Voor de boekjaren na 2008 werd rekening gehouden met de **inflatiehypothese van 2%** per jaar.

Op basis van de verwachtingen wordt de **globale bezettingsgraad** voorzichtig geschat op +/- 95% voor elk van de volgende drie boekjaren.

Wat de **fundingskosten** betreft, houden de vooruitzichten rekening met de recente stijging van de kredietkosten. Er werd verondersteld dat de rentevoeten op 3 maanden (zonder marge) op +/- 4,50% zouden blijven in 2008 en op +/- 4,25% in 2009 en 2010, terwijl die op 5 jaar (OLO op 5 jaar zonder marge) zouden stijgen tot +/- 4,50% in 2008, om verder te stijgen tot +/- 4,75% in 2009 en 2010.

De Raad van Bestuur en het management kunnen een zekere invloed uitoefenen op de min of meer belangrijke realisatie van de volgende hypothesen: consolidatiekring van de portefeuille, niveau van de huurgelden, bezettingsgraad en fundingskosten (marge). De inflatiehypothese daarentegen ligt helemaal buiten hun controle.

## 1.2. Commentaar

### 1.2.1. Vaste activa

De **immateriële vaste activa** zijn de investeringen in de Winlris beheerssoftware.

De reële waarde van **vastgoedbeleggingen** is gebaseerd op de schatting van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium door de onafhankelijke expert van de Vastgoedbevak op 31 december 2007 en die van de investerings- en desinvesteringstransacties hierboven vermeld. Deze bedragen werden herwerkt naar reële waarde overeenkomstig de regels uiteengezet in hoofdstuk VI, Financieel verslag, "Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening", Bijlage 2, en deze reële waarde is vervolgens in de toekomst geprojecteerd op basis van de kapitalisatievoeten door de expert in aanmerking genomen voor elk pand in de portefeuille, en toegepast op de verwachte huurgelden.

De **projectontwikkelingen** hebben betrekking op de ontwikkeling voor eigen rekening van het gebouw in de *Jourdanstraat 85* en van het wooncomplex dat momenteel gebouwd wordt door de N.V. VOP aan de Lambermontlaan te Schaarbeek. De gebouwen die moeten worden ontwikkeld aan de *Vorstlaan* te Oudergem en de *Grands Prés* te Bergen zullen in één keer worden betaald bij de voorlopige oplevering, die gepland is in 2010.

De **andere materiële vaste activa** vertegenwoordigen de investeringen van de Vastgoedbevak in meubilair en informatica.

De **vorderingen financiële leasing** zijn de langetermijnvorderingen van de leasing- en erfpachtcontracten afgesloten voor de Residentie Lemaire en de Belgradostraat, waarbij het gedeelte op korte termijn is opgenomen in de vlottende activa. Het bedrag vermindert dus logischerwijze geleidelijk naarmate de laatste vervaldagen van deze contracten dichterbij komen.

### 1.2.2. Previsie exploitatierekeningen

De geplande evolutie van de huuropbrengsten is gebaseerd op de hypothesen hieronder vermeld sub 1.1 en houdt vooral rekening met de volgende factoren:

- de nieuwe vastgoedinvesteringen van het boekjaar 2007, die vanaf nu inkomsten genereren over een volledig boekjaar (Bondgenoten-Van Haelen, Leopold / Sint-Hubert / Sint-Maarten, Residentie Columbus);
- de geleidelijk geplande investeringen in de gebouwen *Jourdanstraat* en *Lambermontlaan* en de vermoedelijke data van de voorlopige opleveringen;
- de evolutie van de huurgelden – stijgend of dalend – pand per pand ingeschat voor het jaar 2008 op basis van de opgedane ervaring in het kader van hun beheer en hun commercialisering. Zoals hierboven aangegeven wordt een inflatiehypothese van 2% in aanmerking genomen voor de boekjaren 2009 en 2010;
- een leegstandspercentage dat voorzichtig pand per pand geëvalueerd is en gelijk is aan +/- 5% gemiddeld op de totale portefeuille.

# VOORUITZICHTEN

De huurlasten en de belastingen die normaal ten laste zijn van de huurder vertegenwoordigen nagenoeg uitsluitend de onroerende voorheffing die, in de residentiële sector, niet op de huurders kan verhaald worden. De evaluatie van deze post gebeurt op basis van reële kosten.

Algemeen gesproken stijgen de **vastgoedkosten** naargelang van de groei van de vastgoedportefeuille:

- de technische kosten hebben vooral betrekking op de renovatie- en onderhoudswerken die moeten uitgevoerd worden in panden van de vastgoedportefeuille; de schatting ervan berust op de hypothesen die in aanmerking genomen zijn voor het huurdersverloop en op een zo nauwkeurig mogelijke planning van de te voorzien renovatiewerken.
- de commerciële kosten bevatten de commissielonen voor de vastgoedmakelaars in verband met de huurcontracten die door hun tussenkomst zijn afgesloten. Ze werden geëvalueerd volgens de geschatte brutohuurgelden en op basis van een nauwkeurige inschatting van het huurdersverloop, dankzij de opgedane ervaring in de loop van de vorige boekjaren. Het percentage van deze commissielonen komt overeen met wat gebruikelijk is op de markt.
- de kosten en taksen op niet-verhuurde goederen komen overeen met de kosten die de Bevak moet dragen bij huurleegstand. Deze bedragen zijn berekend op basis van de verwachte huurleegstand die gebouw per gebouw wordt bepaald.
- de beheerkosten vastgoed hebben betrekking op de personeelskosten en de werkingskosten van de N.V. Home Invest Management en die van de Gedelegeerd bestuurder. De stijging van deze post is gebaseerd op de weerhouden hypothesen.

## Algemene kosten van de vennootschap

Deze hebben vooral betrekking op die kosten die niet rechtevreeks te maken hebben met de vastgoedexploitatie. Het zijn vooral:

- de kosten in verband met de beursnotering (Euronext Brussels, CBFA, Euroclear, abonnementskosten). Deze kosten verschillen naargelang van de evolutie van de globale netto-inventariswaarde van de Vastgoedbevak die in stijgende lijn gaat wegens de aanzienlijke aangroei van het eigen vermogen in 2008 (dossier VOP).



- de honoraria voor de commissaris, de raadgevers, de erkende vastgoedexpert van de Vastgoedbevak, de deponhoudende bank en de promotoren van de Vastgoedbevak. De evaluatie van deze post is gebaseerd op de lopende contracten en houdt rekening met de groei van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium.

## Resultaat op de portefeuille

Het **resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen** houdt de verwachte meerwaarde in op de verkoop van de vastgoedactiva Residentie Romanza in Wilrijk, bouwgronden in Maransart, twee huizen in Clos Saint-Georges in Ukkel en appartementen in het gebouw Charles Woeste in Jette.

De **variëaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** weerspiegelen de inschatting van de toekomstige evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, die voorzichtig ingeschat zijn op basis van de bovenvermelde hypothesen sub 1.1.

## Financiële resultaten

De **financiële lasten** worden hoger ingeschat door de toename van de schulden die voortvloeien uit de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

Er werd tevens rekening gehouden met de stijging van de interesten (zie sub 1.1 hierboven vermeld).

De **financiële opbrengsten** houden voornamelijk rekening met de vergoedingen die voortvloeien uit de erfpacht op het gebouw aan de Belgradostraat en de vastgoedleasing voor de Residentie Lemaire alsook de opbrengsten die voortvloeien uit de financiële indekkingsinstrumenten.

### 1.2.3. Toekomstige dividenden – Uitkeringspercentage

Voor de toekomstige drie boekjaren is gepland om een **dividend** uit te keren van respectievelijk € 2,36, € 2,43 et € 2,50, met telkens een groei die hoger is dan de verwachte inflatie.

Op basis van deze verwachtingen blijft het uitkeringspercentage vrij redelijk, lager dan 90%.

Bovendien is het geheel van de kosten en de inkomsten voorzichtig ingeschat. Wat de kosten betreft dekken ze in principe alle risico's en lasten die in het kader van het beheer van Home Invest Belgium in rekening dienen te worden genomen.

In voorkomend geval zou de Raad van Bestuur een andere winstuitkering kunnen voorstellen, indien het werkelijk bereikte uitkeerbaar resultaat aanzienlijk hoger zou liggen dan het bedrag dat is voorzien in het business plan.

# VIII

<b>BALANS in €</b>				
<b>ACTIVA</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>I. Vaste activa</b>	<b>159 879 370</b>	<b>200 969 379</b>	<b>203 648 613</b>	<b>224 624 522</b>
B. Immateriële vaste activa	8 494	7 645	6 795	5 946
C. Vastgoedbeleggingen	155 602 811	188 594 452	198 079 346	223 229 205
D. Projectontwikkelingen		10 823 712	4 096 000	
E. Andere materiële vaste activa	88 293	78 677	78 677	78 677
F. Financiële vaste activa	2 637 779			
G. Vorderingen financiële leasing	1 541 993	1 464 893	1 387 794	1 310 694
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>8 990 982</b>	<b>4 938 036</b>	<b>5 991 226</b>	<b>6 621 817</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	2 332 350			
C. Vorderingen financiële leasing	76 429	72 608	68 786	64 965
D. Handelsvorderingen	1 431 689	500 000	500 000	500 000
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4 579 946	4 000 000	4 000 000	4 000 000
F. Kas en kasequivalenten	475 254	365 428	1 422 440	2 056 852
G. Overlopende rekeningen	95 313			
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>	<b>168 870 352</b>	<b>205 907 415</b>	<b>209 639 838</b>	<b>231 246 339</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>				
	<b>119 449 870</b>	<b>152 010 447</b>	<b>156 652 514</b>	<b>161 754 966</b>
A. Kapitaal	59 729 001	88 927 603	88 927 603	88 930 703
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664	19 093 664	19 093 664
D. Reserves	48 806 459	50 486 773	53 602 681	57 499 816
E. Resultaat	8 200 591	9 834 039	11 360 199	12 562 415
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-16 831 632	-16 831 632	-16 831 632	-16 831 632
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	451 787	500 000	500 000	500 000
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>49 420 482</b>	<b>53 896 968</b>	<b>52 987 324</b>	<b>69 491 373</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>48 186 978</b>	<b>52 696 968</b>	<b>51 787 324</b>	<b>68 291 373</b>
B. Langlopende financiële schulden	47 930 000	52 696 968	51 787 324	68 291 373
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	256 978			
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>1 233 504</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
B. Kortlopende financiële schulden	282 843	450 000	450 000	450 000
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	711 558	750 000	750 000	750 000
E. Andere kortlopende verplichtingen	53 416			
F. Overlopende rekeningen	185 688			
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>168 870 352</b>	<b>205 907 415</b>	<b>209 639 838</b>	<b>231 246 339</b>
Aantal aandelen aan het einde van de periode of het einde van het boekjaar	2 178 657	2 682 068	2 803 356	2 804 599
Netto inventariswaarde	119 449 870	152 010 447	156 652 514	161 754 966
Netto inventariswaarde per aandeel	54,83	56,68	55,88	57,67
Schulden	48 977 816	53 896 968	52 987 324	69 491 373
Schuldgraad	29,00%	26,18%	25,28%	30,05%

# VOORUITZICHTEN

<b>RESULTATENREKENING in €</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2010</b>
I. Huurinkomsten	10 299 368	11 638 841	12 789 939	13 893 288
III. Met verhuur verbonden kosten	-76 503	-86 070,00	-84 598,50	-89 857,46
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>10 222 865</b>	<b>11 552 771</b>	<b>12 705 341</b>	<b>13 803 430</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	40 649	155 640	156 318	161 870
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	303 342			
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-952 303	-787 147	-865 283	-886 448
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>9 614 553</b>	<b>10 921 264</b>	<b>11 996 375</b>	<b>13 078 852</b>
IX. Technische kosten	-986 295	-1 068 629	-1 139 626	-1 141 955
X. Commerciële kosten	-251 823	-337 365	-351 488	-426 913
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-66 028	-134 303	-118 209	-113 977
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 028 688	-923 888	-988 359	-1 103 396
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-2 332 834	-2 464 185	-2 597 682	-2 786 241
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>7 281 719</b>	<b>8 457 079</b>	<b>9 398 693</b>	<b>10 292 611</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-623 317	-1 002 915	-1 061 970	-1 105 567
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>6 658 402</b>	<b>7 454 163</b>	<b>8 336 723</b>	<b>9 187 044</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	546 709	1 300 000	1 280 000	1 800 000
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2 897 412	1 680 314	3 115 908	3 897 135
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>10 102 523</b>	<b>10 434 477</b>	<b>12 732 631</b>	<b>14 884 179</b>
XIX. Financiële opbrengsten	553 113	100 726	98 812	96 120
XX. Interestkosten	-2 132 263	-2 210 530	-2 234 898	-3 174 433
XXI. Andere financiële kosten	-26 122			
(+/-) Financieel resultaat	-1 605 272	-2 109 804	-2 136 086	-3 078 313
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>8 497 251</b>	<b>8 324 673</b>	<b>10 596 544</b>	<b>11 805 866</b>
XXII. Vennootschapsbelasting	-16 615			
(+/-) Belastingen	-16 615			
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>8 480 636</b>	<b>8 324 673</b>	<b>10 596 544</b>	<b>11 805 866</b>
Uitkeerbaar resultaat	5 619 337	6 644 359	7 480 636	7 908 731
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,58	2,63	2,71	2,82
Dividend	2,30	2,36	2,43	2,50
Payout ratio	89,64%	89,62%	89,65%	88,65%

## 2. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

RAPPORT VAN DE COMMISSARIS OVER DE PREVISIONELE STATEN 2008, 2009 EN 2010 OPGENOMEN ONDER HOOFDSTUK VIII (Vooruitzichten).

### 1. ONZE OPDRACHT

Wij hebben de prognoses, zoals opgenomen in het verslag van de Raad van Bestuur van de NV HOME INVEST BELGIUM onder hoofdstuk VIII onderzocht.

Deze prognoses, met inbegrip van de onderliggende hypothesen zoals opgenomen onder punt 1.1 van hoofdstuk VIII van het jaarrapport, werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur van de vennootschap. Onze opdracht bestaat erin om een controleverslag over deze prognoses te formuleren.

Wij willen erop wijzen dat hypothesen niet het voorwerp kunnen uitmaken van een attestering door de Commissaris. Deze kan zich immers niet bog stellen voor de geldigheid van de hypothesen, noch voor de verwezenlijking ervan.

Onze verklaring slaat enkel op de wijze waarop deze prognoses werden opgesteld. Wij kunnen er ons slechts van verzekeren dat de gehanteerde boekhoudmethodes overeenstemmen met deze gevolgd voor de opstelling van de meest recente jaarrekening.

### 2. ONZE WERKZAAMHEDEN

Overeenkomstig de algemene controlenormen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren met betrekking tot de controle van financiële prognoses, bestonden onze werkzaamheden in hoofdzaak uit het inwinnen van informatie bij de directie, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de voorgelegde financiële gegevens en het vaststellen dat de hypothesen op de juiste wijze zijn verwerkt.

De prognoses werden opgesteld gebouw per gebouw. Wat het niveau van de huurgelden betreft, werd er een inflatiehypothese van 2% per jaar weerhouden en een geschatte bezettingsgraad van 95%.

De waarde van de vastgoedportefeuille werd gebaseerd op de schatting van de vastgoedexpert per 31 december 2007, en vervolgens werd deze waarde geprojecteerd naar de toekomst toe op basis van de door de expert weerhouden kapitalisatievoeten op dezelfde datum. De latente meerwaarden op de vastgoedportefeuille worden rechtstreeks toegevoegd aan de onbeschikbare reserves en worden niet opgenomen in de previsionele resultatenrekeningen.

De financieringskosten zijn gebaseerd op het gemiddelde tarief van de drie in de financiering tussenkomende banken, gecorrigeerd met een progressieve toename tot 4,25% voor de rente op korte termijn en tot 4,75% voor de rente op lange termijn.

Niettegenstaande de genomen voorzorgsmaatregelen is het niet uitgesloten dat de werkelijke resultaten zullen verschillen van de prognoses en dat de afwijkingen van materieel belang zouden zijn. Bij de interpretatie van deze prognoses verdient het aanbeveling om rekening te houden met de risicofactoren uitgewerkt onder hoofdstuk I van het jaarverslag evenals de wijze waarop de NV HOME INVEST BELGIUM haar risico's beheert zoals toegelicht in het verslag van de Raad van Bestuur.

### 3. ONZE VERKLARING

Op basis van ons onderzoek van de gegevens waarop de prognoses zijn gebaseerd, zijn geen elementen aan het licht gekomen waarvan wij zouden moeten concluderen dat de gehanteerde hypothesen geen redelijke basis vormen voor deze prognoses. Bovendien zijn wij de mening toegedaan dat de prognoses op een juiste wijze op basis van de hypothesen zijn opgesteld en toegelicht, in overeenstemming met de waarderingsregels gehanteerd bij de opstelling van de jaarrekening.

Atwerpen, 27 maart 2008.

André Clybouw  
Erkend commissaris



## 9. PERMANENT DOCUMENT



## 1. ALGEMENE INLICHTINGEN

### 1.1. Maatschappelijke benaming

Home Invest Belgium N.V., Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal of Vastgoedbevak naar Belgisch recht (afgekort Bevak naar Belgisch recht).

### 1.2. Maatschappelijke zetel

De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gevestigd te B – 1200 Brussel, Woluwelaan 60.

### 1.3. Rechtsvorm

Naamloze vennootschap (N.V.) naar Belgisch recht.

### 1.4. Oprichting

Home Invest Belgium werd op 4 juli 1980 opgericht onder de naam « Philadelphia N.V. » krachtens een akte die werd verleden voor notaris Daniel Pauporté te Brussel en gepubliceerd werd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980 onder het nummer 1435-3. De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst volgens proces-verbaal van notaris Louis-Philippe Marcelis op 12 december 2007. Deze wijziging werd gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 29 januari 2008 onder het nummer 0016202.

Sinds 16 juni 1999 is Home Invest Belgium erkend als « Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht » en ingeschreven op de lijst ervan bij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

### 1.5. Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

### 1.6. Rechtspersonenregister

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

### 1.7. Maatschappelijk doel

Het maatschappelijk doel is hieronder integraal opgenomen onder artikel 3 van de gecoördineerde statuten. Het bestaat voornamelijk in de collectieve belegging van financiële middelen van het publiek in onroerende goederen zoals bepaald in artikel 122,§1 eerste lid, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

### 1.8. Wijzigingen van het maatschappelijk doel en het beleggingsbeleid

De vennootschap kan slechts wijzigingen aanbrengen aan haar maatschappelijk doel en haar beleggingsbeleid, voorzover zij in overeenstemming zijn met haar statuten, meer in het bijzonder artikel 29, dat de vereisten

inzake meerderheid en aanwezigheidsquorum vastlegt, en mits eerbiediging van de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de Vastgoedbevaks.

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

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

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel. Ze worden elk jaar, samen met het jaarverslag, verstuurd naar de aandeelhouders op naam en de personen die ze hebben aangevraagd.

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

De financiële mededelingen aangaande Home Invest Belgium worden gepubliceerd in de financiële kranten. De overige publicaties zijn verkrijgbaar op de zetel van Home Invest Belgium of zijn ter inzage op de Website van de vennootschap ([www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)).

### 1.10. Commissaris

De Commissaris van de Bevak is dhr. André Clybouw, bedrijfsrevisor, bestuurder van de BCVBA PKF Bedrijfsrevisoren, Potvlietlaan, 6 B – 2600 Antwerpen. Zijn mandaat loopt ten einde bij de Algemene vergadering die zal gehouden worden in 2010. Hij is lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren (IBR).

### 1.11. Depothoudende bank

Fortis Bank, met maatschappelijke zetel Warandeborg 3, 1000 Brussel, werd aangewezen als deponthoudende bank van Home Invest Belgium ingevolge artikel 12 e.v. van het Koninklijk Besluit.

Home Invest Belgium en Fortis Bank ondertekenden eveneens een overeenkomst van gedelegeerde deponthoudende bank met ING België, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is Marnixlaan 24, 1000 Brussel, om een gedeelte van zijn activa in de vorm van contanten te bewaren.

### 1.12. Liquidity provider

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

### 1.13. Promotoren

Fortis Bank, met maatschappelijke zetel Warandeborg 3, 1000 Brussel, en ING België, met maatschappelijke zetel Marnixlaan 24, 1000 Bruxelles zijn opgetreden als promotoren van de vastgoedbevak conform de bepalingen van de artikel 2, 10° van het Koninklijk besluit van 10 april 1995.

### 1.14. Vastgoedexpert

De N.V. Winssinger & Vennoten, met maatschappelijke zetel Louizalaan 380, 1050 Brussel, vertegenwoordigd door dhr. Philippe Winssinger, werd aangewezen als onafhankelijk vastgoedexpert van de Bevak. Winssinger & Vennoten realiseert de waardering van het vastgoed op het ogenblik van de aankoop, de inbreng of de verkoop van een onroerend goed of bij de fusie van (een) vastgoedvennootschap(en) met de Bevak, alsook op het einde van elk kwartaal en van het boekjaar.

## 2. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

### 2.1. Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium op 31 december 2007 bedroeg € 60 300 984,89. Het is vertegenwoordigd door 2 178 657 aandelen zonder nominale waarde. Het kapitaal is volledig volstort.

### 2.2. Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur van de Bevak mag het kapitaal in één of meer keren verhogen en converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uitgeven voor een maximumbedrag van € 60 300 984,89. Deze kapitaalverhogingen kunnen worden doorgevoerd via inschrijving in speciën, inbreng in natura of omzetting van reserves of uitgiftepremies. Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf jaar die is ingegaan op 2 augustus 2007, datum van bekendmaking in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 24 mei 2007. Op 31 december 2007 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal nog € 60 300 984,89.

## 3. GECOÖRDINEERDE STATUTEN (OP 31 DECEMBER 2007)

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

#### VORM EN BENAMING

##### Artikel 1

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht voor belegging in de categorie vastgoed, zoals vermeld in artikel 122, §1, eerste alinea, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten. Zij draagt de naam "HOME INVEST BELGIUM". Deze naam wordt onmiddellijk gevolgd door, en alle stukken die van de vennootschap uitgaan, bevatten, de vermelding « Vastgoedbeleggings-vennootschap met Vast Kapitaal naar Belgisch recht » of « Vastgoedbevak naar Belgisch recht ».

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

#### ZETEL

##### Artikel 2

De zetel van de vennootschap is gevestigd te Sint-Lambrechts-Woluwe (B-1200 Brussel), Woluwelaan, 60. Hij mag worden overgebracht naar iedere andere plaats in België, bij besluit van de Raad van Bestuur.

#### DOEL

##### Artikel 3 Maatschappelijk doel

De vennootschap heeft als voornaamste doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, §1 ten eerste, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek alsook zakelijke rechten op deze onroerende goederen;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
- iii. optierechten op onroerende goederen;
- iv. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede lid, of artikel 137 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten;
- v. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten en artikel 44 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- vi. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
- vii. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, dewelke van toepassing zijn op de collectieve beleggingsinstellingen die investeren in onroerende goederen.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4 van de statuten en in overeenstemming met wetgeving die van toepassing is op de Vastgoedbevaks, mag de vennootschap:

1. zich inlaten met de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;
2. zich inlaten met het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
3. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks; en

4. ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met wetgeving die van toepassing is op de Vastgoedbevaks:

1. ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan onroerende goederen, en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks. Deze beleggingen en het aanhouden van liquiditeiten, zullen het voorwerp uitmaken van een bijzondere beslissing van de Raad van Bestuur, die hun bijkomend of tijdelijk karakter zal rechtvaardigen. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 4 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de Europese Gemeenschap of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de Europese Gemeenschap. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
2. hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
3. kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens een beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en, in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar maatschappelijk doel, alsook alle intellectuele rechten uitbaten die betrekking hebben op deze goederen en activiteiten.

Voor zover verenigbaar met het statuut van de Vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op enige andere wijze, aandelen verkrijgen van alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar eigen maatschappelijk doel te bevorderen.

## VERDELING VAN BELEGGINGEN

### Artikel 4: Beleggingsbeleid

Het actief van de vennootschap zal belegd worden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 3 van de statuten en in overeenstemming met artikel 51 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De onroerende goederen zullen geografisch worden verspreid over het geheel van België en, desgevallend, over de lidstaten van de Europese Unie. De beleggingen in roerende waarden, die niet voldoen aan de definitie van vastgoed waarvan hiervoor sprake, worden gewaardeerd en uitgevoerd in overeenstemming met artikel 56 en 57 van het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderd eenennegentig met betrekking tot bepaalde Instellingen voor Collectieve Belegging in Roerende Waarden of in Onroerende Waarden en liquide middelen.

## DUUR

### Artikel 5

De vennootschap is van onbeperkte duur.

## TITEL II : KAPITAAL – AANDELEN

### KAPITAAL

#### Artikel 6

##### **1. Maatschappelijk kapitaal**

Het maatschappelijk onderschreven kapitaal bedraagt zestig miljoen driehonderdduizend negenhonderd vierentachtig euro negentachtig cent (€ 60.300.984,89) en wordt vertegenwoordigd door twee miljoen honderd achtenzeventigduizend zeshonderd zevenenvijftig (2.178.657) aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, genummerd van één tot twee miljoen honderd achtenzeventigduizend zeshonderd zevenenvijftig, dewelke elk een evenredig deel van het kapitaal vertegenwoordigen en waaraan dezelfde rechten en voordelen verbonden zijn.

##### **2. Toegestaan kapitaal**

De raad van bestuur wordt uitdrukkelijk gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximum zestig miljoen driehonderdduizend negenhonderd vierentachtig euro negentachtig cent (€ 60.300.984,89) op de door haar vast te stellen data en overeenkomstig de door haar vast te stellen modaliteiten, overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. De raad van bestuur wordt onder dezelfde voorwaarden toegelaten converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

Deze toelating wordt toegekend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van vierentwintig mei tweeduizend en zeven.

De raad van bestuur stelt bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daaromtrent zelf een beslissing zou nemen.

De aldus door de raad van bestuur vastgestelde kapitaalverhogingen mogen worden uitgevoerd door middel van inschrijvingen in speciën of inbrengen in natura, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe titels, en dit alles in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, met dien verstande dat bij de kapitaalverhogingen zowel aandelen met als zonder stemrecht kunnen worden uitgegeven. Deze kapitaalverhogingen kunnen tevens worden uitgevoerd door de omzetting van converteerbare obligaties of de uitoefening van inschrijvingsrechten -al dan niet verbonden aan een andere roerende waarde- met dien verstande dat deze aanleiding kunnen geven tot de creatie van zowel aandelen met als zonder stemrecht.

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

### 3. Verrijging van eigen aandelen

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

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van twaalf mei tweeduizend en vijf, wordt de raad van bestuur toegestaan haar eigen aandelen te verkrijgen tegen een prijs per aandeel gelijk aan negentig procent (90%) van de laatste netto-inventariswaarde die werd gepubliceerd vóór de datum van de transactie en maximum honderd en vijf procent (105%) van deze waarde, en dit voor een termijn gelijk aan achttien maanden te rekenen vanaf voornoemde buitengewone algemene vergadering, ermee rekening houdend dat de vennootschap op geen enkel ogenblik méér dan tien procent van het totaal der uitgegeven aandelen mag bezitten.

Het is de vennootschap bovendien toegestaan, zonder dat een bijkomende voorafgaande toelating van de algemene vergadering terzake noodzakelijk is, bij wijze van inkoop aandelen van de vennootschap te verkrijgen, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de vennootschap. Deze toelating geldt voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van twaalf mei tweeduizend en vijf en is verlengbaar voor dezelfde termijnen.

Het is haar tevens toegestaan de aandelen verkregen door de vennootschap te vervreemden, ter beurze of buiten de beurs, overeenkomstig de voorwaarden bepaald door de raad van bestuur, en dit zonder voorafgaande toelating van de algemene vergadering.

De hiervoor vermelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door één of meerdere van haar rechtstreekse dochtervennootschappen, in de zin van de wettelijke bepalingen met betrekking tot verkrijging van de aandelen van de moedervennootschap door dochtervennootschappen.

### 4. Kapitaalverhoging

Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig het artikel 558 en, in voorkomend geval, artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen, of door beslissing van de Raad van Bestuur binnen het kader van het toegestane kapitaal. Het is de vennootschap evenwel verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen op haar eigen kapitaal.

De algemene vergadering kan beslissen tot uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van oude aandelen. De oproeping tot de algemene vergadering moet zulks uitdrukkelijk vermelden. In geval van kapitaalverhoging met creatie van uitgiftepremies, moet het bedrag van deze premie volledig volgestort worden bij de inschrijving.

### 5. Voorkeurrecht

Overeenkomstig artikel 11, §1 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks kan bij een kapitaalverhoging door uitgifte van aandelen tegen een inbreng in speciën, niet worden afgeweken van het voorkeurrecht van de aandeelhouders.

### 6. Kapitaalverhoging door inbreng in natura

In geval van een uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd:

- 1° De identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
- 2° De uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng;
- 3° Het in 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

### AARD VAN DE AANDELEN - AANDELENOVERDRACHT

#### Artikel 7

De aandelen zijn op naam, aan toonder, of onder gedematerialiseerde vorm. Verschillende categorieën van aandelen kunnen worden gecreëerd. De aandelen zijn ondeelbaar en de vennootschap erkent één enkele eigenaar per effect. Indien meerdere personen rechten uitoefenen ten aanzien van hetzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten worden opgeschort totdat één enkele persoon wordt aangeduid als eigenaar van het effect ten aanzien van de vennootschap.

### 1. Aandelen op naam.

De aandelen op naam zijn allen volledig volgestort binnen de grenzen voorzien door de wet.

Er wordt op de maatschappelijke zetel van de vennootschap een register van de aandelen op naam gehouden waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen. De eigendom van de aandelen op naam is uitsluitend bewezen door de inschrijving in het aandeelhoudersregister. Elke overdracht onder levenden of door overlijden van de aandelen op naam zal slechts gevolgen hebben na de inschrijving in het aandeelhoudersregister van de verklaring van overdracht, ondertekend en gedagtekend door de overdrager en de overnemer of hun gevolmachtigden, of nadat de formaliteiten voorzien door de wet voor de overdracht van schuldvorderingen werden nageleefd.

Hetzelfde geldt voor de omzetting van effecten op naam in gedematerialiseerde effecten of omgekeerd evenals in geval van de omzetting van effecten aan toonder in effecten op naam. Certificaten van inschrijving op naam zullen worden uitgegeven aan de titularissen van effecten.

### 2. Aandelen aan toonder.

Ten titel van overgangsbepaling en zolang de wet het toelaat:

- kunnen de bestaande aandelen op naam onder deze vorm blijven behouden. Ondertussen zullen de effecten aan toonder van de vennootschap, reeds uitgegeven en ingeschreven op een effectenrekening op één januari tweeduizend en acht, in gedematerialiseerde vorm bestaan vanaf deze datum. De andere effecten aan toonder zullen, naarmate hun inschrijving in effectenrekening te rekenen vanaf één januari tweeduizend en acht, eveneens automatisch worden omgezet in gedematerialiseerde effecten. Overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, ten laatste op eenendertig december tweeduizend en dertien, zullen de titularissen van effecten aan toonder die niet eerder werden omgezet hun omzetting vragen in effecten op naam of in gedematerialiseerde effecten. Op deze datum, zullen de effecten aan toonder waarvan de omzetting niet werd gevraagd van rechtswege worden omgezet in gedematerialiseerde effecten.

- bovendien, binnen de grenzen voorzien door de wet, kan de titularis van aandelen aan toonder, op elk ogenblik en op zijn kosten, de omzetting vragen van zijn aandelen aan toonder in aandelen op naam;

- de bestaande aandelen aan toonder:

\* moeten worden ondertekend door twee bestuurders, wetende dat de handtekeningen kunnen worden vervangen door naamstempels;

\*\* kunnen worden uitgegeven als enkelvoudige aandelen of als collectieve aandelen. De collectieve aandelen vertegenwoordigen meerdere enkelvoudige aandelen onder de vorm die zal worden bepaald door de raad van bestuur.

### 3. Gedematerialiseerde effecten.

Sinds één november tweeduizend en zeven, kan elke titularis van effecten op naam of aan toonder de omzetting vragen op zijn kosten van zijn effecten in gedematerialiseerde effecten.

Elk gedematerialiseerd effect kan worden omgezet in effecten op naam en omgekeerd op kosten van zijn houder.

Het gedematerialiseerd effect wordt vertegenwoordigd door een inschrijving op rekening van zijn eigenaar of van zijn houder nabij een erkende rekeninghouder of een erkende vereffeningsinstelling.

Overeenkomstig artikel 468 van het Wetboek van vennootschappen, is het aantal gedematerialiseerde effecten dat in omloop is op elk moment ingeschreven, per effectencategorie, in het register van effecten op naam van de vereffeningsinstelling.

### Artikel 8

Overeenkomstig de voorschriften van de Wet van twee maart negentienhonderd negentachtig is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere stemrecht verlenende financiële instrumenten van de vennootschap verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank-, Financie –en Assurantiewezen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten ofwel drie procent (3%) ofwel vijf procent (5%) ofwel een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan een dergelijke kennisgeving verplicht wordt.

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

## TITEL III : BESTUUR EN CONTROLE

### RAAD VAN BESTUUR

#### Artikel 9

De vennootschap wordt bestuurd door een raad samengesteld uit ten minste drie (3) bestuurders en maximum negen (9) bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die door de algemene vergadering der aandeelhouders worden benoemd voor een duur van maximum zes jaar en wiens mandaat op elk moment herroepbaar is.

De algemene vergadering moet onder de leden van de raad van bestuur minstens drie (3) onafhankelijke bestuurders aanduiden. Onder onafhankelijke bestuurder verstaat men, een bestuurder die aan alle criteria voorzien door artikel 524 § 4 alinea 2 van het Wetboek van Vennootschappen beantwoordt.

In geval één of meerdere bestuurdersmandaten openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht om in het vacante mandaat te voorzien en dit tot aan de eerstvolgende algemene vergadering dewelke tot de definitieve benoeming zal overgaan. Dit recht wordt een verplichting telkens het aantal effectief in functie zijnde bestuurders niet meer het statutaire minimum bedraagt.

Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot bestuurder, moet deze een natuurlijk persoon aanduiden dewelke haar zal vertegenwoordigen in de uitoefening van haar functie als bestuurder.

Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de professionele bekwaamheid en ervaring vereist voor deze functie bezitten en moeten instaan voor een autonoom beheer van de vennootschap.

**DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN**

Artikel 10

De Raad van Bestuur mag onder zijn leden een voorzitter benoemen.

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

De raad van bestuur is belast met het toezicht over het directiecomité.

De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het directiecomité, de voorwaarden voor de aanstelling van haar leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht.

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

De Raad mag het dagelijks Bestuur van de vennootschap, q het Bestuur van één of meer sectoren van haar activiteiten of de uitvoering van de besluiten van de Raad delegeren aan één of meer Bestuurders, directeurs of lasthebbers.

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

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

De Raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend, dit alles conform de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, en haar uitvoeringsbesluiten.

**BEVOEGDHEDEN**

Artikel 11

De Raad van Bestuur is bevoegd alle daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor het bereiken van het doel van

de vennootschap, en alles te doen wat niet door de wet of door deze statuten aan de algemene vergadering is voorbehouden. De vennootschap wordt bestuurd in het uitsluitend belang van de aandeelhouders.

De Raad van Bestuur stelt het halfjaarlijks verslag op alsook het ontwerp van het jaarverslag en van de prospectussen waarvan sprake in artikel 129 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

De Raad van Bestuur stelt de deskundige aan in overeenstemming met het artikel 7 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfnegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van de deskundigen opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als vastgoedbevak werd gevoegd.

De Raad van Bestuur kiest eveneens een bewaarder en legt deze keuze voor aan de Commissie voor het Bank-, Financie –en Assurantiewezenen. Desgevallend stelt de Raad aan de Commissie voor het Bank-, financie- en Assurantiewezenen de wijziging van de bewaarder voor en dit overeenkomstig artikel 12, §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfnegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De Raad van Bestuur stelt de bewaarder op de hoogte van elke vastgoedverrichting van de vennootschap overeenkomstig artikel 13, §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfnegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

**VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP**

Artikel 12

De vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, hetzij door twee Bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks Bestuur, door een gemachtigde tot dit Bestuur, hetzij in geval van het bestaan van een directiecomité, binnen de grenzen van de machten toegekend aan dit directiecomité, door twee van haar leden die gezamenlijk optreden. Voor elke daad van beschikking met betrekking tot vastgoed dienen, overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfnegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks, steeds twee Bestuurders gezamenlijk op te treden.

De vennootschap is bovendien, binnen het kader van hun opdracht, geldig verbonden door bijzondere lasthebbers.

De vennootschap kan in het buitenland worden vertegenwoordigd door iedere persoon die daartoe uitdrukkelijk werd aangesteld door de Raad van Bestuur.

Afschriften of uittreksels van de notulen van de algemene vergaderingen van aandeelhouders en van de vergaderingen van de Raad van Bestuur, daarin begrepen de uittreksels bestemd voor de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, worden geldig ondertekend, hetzij door een Bestuurder, hetzij door een persoon die belast is met het dagelijks Bestuur of een uitdrukkelijke volmacht van de Raad heeft ontvangen.



**VERGADERINGEN VAN DE RAAD EN WIJZE VAN BERAADSLAGING**Artikel 13

De Raad van Bestuur wordt bijeengeroepen door zijn voorzitter, twee Bestuurders of de gedelegeerd Bestuurder ten minste drie dagen voor de datum voorzien voor de vergadering. De oproeping geschiedt geldig per brief, luchtpost, telegram, telex of fax. Elke telefonische oproeping is eveneens geldig.

Elke Bestuurder die een vergadering van de Raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een Bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig was.

Artikel 14

De vergaderingen van de Raad van Bestuur worden gehouden in België of in het buitenland, op de plaats aangeduid in de oproeping.

Indien de raad van bestuur een voorzitter onder haar leden heeft benoemd, wordt elke vergadering van de raad door de voorzitter voorgezeten. Bij zijn afwezigheid, kan de raad van bestuur een voorzitter onder de aanwezige leden aanduiden. De persoon die de vergadering voorziet mag een secretaris, al dan niet Bestuurder, aanduiden.

Artikel 15

Iedere Bestuurder kan, hetzij schriftelijk, hetzij per telegram, telex of fax, volmacht geven aan een ander lid van de Raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen.

In elk geval kan geen enkel lid van de raad aldus meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen indien de raad niet meer dan zes leden omvat, en niet meer dan twee van zijn collega's indien de raad meer dan zes leden omvat.

Artikel 16

Behalve in geval van overmacht, kan de Raad van Bestuur slechts geldig beraadslagen en beslissingen nemen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen, die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen, op voorwaarde dat ten minste twee Bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 17

Tenzij in uitzonderlijke gevallen, betreffen de beraadslaging en de stemming in principe enkel de punten die in de dagorde zijn opgenomen.

Elk besluit van de Raad van Bestuur wordt genomen met een absolute meerderheid der stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde Bestuurders, en, bij onthouding van een of meer onder hen, met de meerderheid van de andere stemgerechtigde Bestuurders. Bij gelijk aantal stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet doorslaggevend.

In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de Bestuurders en/of binnen het kader van een teleconferentie. Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

Artikel 18

De besluiten van de Raad van Bestuur worden vastgelegd in de notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris en de leden die zulks verlangen. Deze notulen worden ingelast in een speciaal register. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

**BEZOLDIGING VAN DE BESTUURDERS**Artikel 19

De Bestuurders zullen worden vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, waarvan zij kunnen aantonen dat ze in de uitoefening van hun opdracht werden gemaakt.

De vergoeding zal noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de door de vennootschap verwezenlijkte verrichtingen en zal niet worden toegekend ten laste van de vennootschap, tenzij met de voorafgaande toestemming van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen en voor zover dit overeenkomstig artikel 20, §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfnegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks in het jaarverslag wordt bekendgemaakt.

**VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN**

De Bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap kunnen niet optreden als co-contractant in verrichtingen met de vennootschap of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gedaan wordt in het belang van de vennootschap, binnen het geplande beleggingsbeleid en overeenkomstig de normale marktvoorwaarden.

In voorkomend geval dient de vennootschap voorafgaand de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen hierover in te lichten.

De verrichtingen vermeld in de eerste alinea alsook de gegevens in de voorafgaande kennisgeving worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarverslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarverslag toegelicht.

De voorafgaande kennisgeving geldt niet voor de verrichtingen voorzien in artikel 25 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfnegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

Artikel 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing.



**COMMISSARIS**Artikel 20

Het toezicht over de handelingen van de vennootschap wordt toegekend aan één of meerdere commissarissen die worden aangeduid door de algemene vergadering voor een hernieuwbare periode van drie jaar, onder de leden van het Instituut van Bedrijfsrevisoren erkend voor het toezicht op de rekeningen van beleggingsvennootschappen dewelke op de lijst van de Commissie voor het bank-, financie- en assurantiewezen voorkomen. De verloning van de commissaris wordt vastgesteld door de algemene vergadering op het ogenblik van zijn/haar benoeming.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certificeren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Commissie voor het Bank- Financie- en Assurantiewezen bevestigt hij (bevestigen zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing van artikel 133 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen heeft overgemaakt.

**TITEL IV : ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERS**Artikel 21

Een algemene vergadering, genoemd "jaarvergadering" wordt elk jaar op de eerste woensdag van de maand mei om vijftien uur gehouden. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de jaarvergadering de eerstvolgende werkdag plaats op hetzelfde tijdstip.

Een buitengewone algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.

Deze algemene vergaderingen mogen worden bijeengeroepen door de Raad van Bestuur of de commissaris(sen) en moeten worden bijeengeroepen op aanvraag van de aandeelhouders die een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

Wanneer de vennootschap er niet in slaagt haar beleggingen na afloop van een periode van 2 jaar vanaf de datum van inschrijving op de lijst zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede alinea van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, te diversifiëren overeenkomstig de statuten en reglementaire bepalingen terzake, moet de algemene vergadering bijeenkomen om te beraadslagen en te besluiten over de eventuele ontbinding van de vennootschap en desgevallend over andere in de agenda aangekondigde maatregelen, tenzij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen een afwijking heeft toegestaan overeenkomstig artikel 42, §3, tweede alinea van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats die in de oproepingsbrief of op andere wijze wordt meegedeeld.

**BIJEENROEPING EN WIJZE VAN BERAADSLAGING**Artikel 22

De bijeenroeping van de algemene vergaderingen, alsmede van de buitengewone algemene vergaderingen gebeurt via een aankondiging dewelke één enkele maal in het Belgisch Staatsblad wordt gepubliceerd en dit ten minste vierentwintig dagen vóór de vergadering. Behoudens voor de jaarlijkse algemene vergaderingen die plaatsvinden op de plaats, de datum en het uur aangeduid in de statuten en waarvan de dagorde beperkt is tot de gebruikelijke onderwerpen, moet de aankondiging tevens vierentwintig dagen vóór de vergadering verschijnen in een nationaal verspreid blad. Indien een nieuwe aankondiging noodzakelijk blijkt, en voor zover de datum van de tweede vergadering in de eerste aankondiging werd aangeduid, wordt de oproepingstermijn voor deze tweede vergadering herleid tot zeventien dagen vóór de algemene vergadering. De oproeping vermeldt de agenda van de vergadering en de voorstellen tot besluit. De aandeelhouders op naam ontvangen acht dagen voor de vergadering een oproeping per aangetekende brief.

De aandeelhouder die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder kan tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde, verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping.

Om tot de vergadering toegelaten te worden moeten de houders van aandelen aan toonder uiterlijk drie werkdagen voor de datum van de voorgenomen vergadering hun aandelen deponeren in de zetel van de vennootschap of bij een financiële instelling aangewezen in de oproeping.

Binnen dezelfde termijn moeten de houders van aandelen op naam of hun vertegenwoordigers kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, te richten aan de zetel van de vennootschap. De vervulling van deze formaliteiten kan niet geëist worden indien daarvan geen melding is gemaakt in de oproeping tot de vergadering.

Artikel 23

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten mogen schriftelijk per telegram, telex of fax gegeven worden en worden neergelegd op het bureau van de vergadering.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

Artikel 24

Alle aandeelhouders of hun gemachtigden zijn verplicht, alvorens aan de vergadering deel te nemen, de aanwezigheidslijst te ondertekenen, met vermelding van de naam, de voorna(m)en en de woonplaats van de aandeelhouders en van het aantal aandelen dat zij vertegenwoordigen.

Artikel 25

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur of, in geval van afwezigheid van deze laatste, door een bestuurder aangeduid door zijn collega's of door een lid van de vergadering door deze laatste aangeduid. De voorzitter van de vergadering duidt de secretaris aan.

Indien het aantal aanwezige personen het toelaat, duidt de vergadering twee stemopnemers aan op voorstel van de voorzitter.

De notulen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering, de secretaris, de stemopnemers, de aanwezige bestuurders, de commissaris(sen) en de aandeelhouders die zulks wensen.

Deze notulen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

Artikel 26

De Bestuurders beantwoorden de vragen die hen worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten.

De commissaris(sen) beantwoord[t](en) de vragen die hem (hun) worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot zijn (hun) controleverslag.

Artikel 27

Elk aandeel geeft recht op één stem. Een onthouding wordt als een negatieve stem beschouwd.

Artikel 28

Geen enkele vergadering mag beraadslagen over onderwerpen die niet in de agenda werden opgenomen, behalve indien alle aandeelhouders aanwezig zijn en eenparig hun instemming verlenen om te beraadslagen over de nieuwe punten. Behalve in de bij het volgende artikel bepaalde gevallen, kan de algemene vergadering geldig beraadslagen, wat ook het aantal aanwezige en vertegenwoordigde aandelen moge zijn, en worden de besluiten genomen bij meerderheid der stemmen (aanwezig of vertegenwoordigd).

Artikel 29

Wanneer de algemene vergadering moet beraadslagen over:

- een wijziging aan de statuten,
- een verhoging of vermindering van het maatschappelijk kapitaal,
- de uitgifte van aandelen beneden de fractiewaarde,
- de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten,
- de ontbinding van de vennootschap,

moet ten minste de helft van de aandelen die het gehele kapitaal vertegenwoordigen op de vergadering vertegenwoordigd zijn. Is deze laatste voorwaarde niet vervuld, dan moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die op geldige wijze zal besluiten, ongeacht het aantal der vertegenwoordigde aandelen.

De besluiten over hogergenoemde onderwerpen worden enkel geldig genomen met een meerderheid van drie vierden van de stemmen waarmee aan de

stemming wordt deelgenomen. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de andere regels inzake aanwezigheid en meerderheid voorzien door het Wetboek van Vennootschappen, onder andere met betrekking tot de wijziging van het maatschappelijk doel, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen door de vennootschappen, de ontbinding van de vennootschap ingeval haar netto-actief tengevolge van een geleden verlies is gedaald tot minder dan een vierde van het maatschappelijk kapitaal en de omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere juridische vorm.

Overeenkomstig artikel 9 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, dient bovendien elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf aan de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen worden voorgelegd.

**TITEL V : BOEKJAAR – JAARREKENINGEN - DIVIDENDEN**Artikel 30

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op éénendertig december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar maakt de Raad van Bestuur een inventaris op, alsmede de jaarrekening bestaande uit de balans, de resultatenrekening en de toelichting. Deze documenten worden overeenkomstig de wet opgesteld. De Raad van Bestuur maakt tevens een inventaris op bij de uitgifte van aandelen of bij de wederinkoop ervan elders dan op de beurs.

De jaarrekeningen worden met het oog op hun bekendmaking geldig ondertekend, hetzij door een Bestuurder, hetzij door een persoon belast met het dagelijks Bestuur of hiertoe uitdrukkelijk gemachtigd door de Raad van Bestuur.

Artikel 31

Overeenkomstig artikel 119, §4 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, is de vennootschap niet verplicht een wettelijke reserve aan te leggen. Anderzijds is de vennootschap verplicht minstens tachtig ten honderd (80%) van de netto-opbrengst zoals bepaald overeenkomstig het artikel 62 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, uit te keren als vergoeding van het kapitaal.

De netto-opbrengst is gelijk aan de winst van het boekjaar verminderd met de in de resultatenrekening opgenomen waardeverminderingen, de terugnemingen op waarde-verminderingen en de meerwaarden bij de realisatie van vaste activa. Deze meerwaarden worden slechts uitgesloten in de mate dat zij herbelegd worden binnen een termijn van vier (4) jaar vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin de meerwaarden zijn gerealiseerd. Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat na de periode van vier (4) jaar niet is herbelegd, wordt gevoegd bij de netto-opbrengst van het boekjaar dat volgt op die periode.

De jaarvergadering besluit op voorstel van de Raad van Bestuur over de bestemming van de resterende maximum twintig ten honderd (20%) van de nettowinst.

## Artikel 32

De betaling van de dividenden waarvan de uitkering door de jaarvergadering werd besloten, geschiedt op de tijdstippen en op de plaatsen bepaald door haar of door de Raad van Bestuur.

## Artikel 33

De Raad van Bestuur mag besluiten over te gaan tot uitkering van interimdividenden en de betalingsdatum ervan vaststellen.

## Artikel 34

Elke uitkering van dividenden of interimdividenden die gebeurde in strijd met de wet dient door de aandeelhouder die deze heeft ontvangen te worden terugbetaald, indien de vennootschap bewijst dat de aandeelhouder wist dat de uitkering te zijnen gunste in strijd met de voorschriften was of daarvan, gezien de omstandigheden, niet onkundig kon zijn.

## **TITEL VI : ONTBINDING - VEREFFENING**

### Artikel 35

In geval van ontbinding van de vennootschap wat ook de oorzaak of het tijdstip moge wezen, zullen één of meer vereffenaars, benoemd door de algemene vergadering, of, bij gebreke aan zulke benoeming, de Bestuurders die op dat ogenblik in functie zijn en samen optredend, voor de vereffening instaan.

Bij gebreke aan andere bepalingen in de akte van benoeming, beschikken de personen belast met de vereffening te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden.

De aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening.

Indien de vennootschap in de loop van de twee jaren die volgen op de inschrijving op de lijst zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede alinea van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, wordt ontbonden en in vereffening gesteld, zullen de Promotoren de door de aandeelhouders betaalde vergoedingen, provisies en

kosten bij de verwerving van aandelen van de vennootschap, verhoogd met de door de vennootschap betaalde vergoedingen voor dienstverlening door een vennootschap waarmee de vennootschap of een Promotor van de vennootschap verbonden zijn of waarmee de vennootschap of een Promotor van de vennootschap een deelnemingsverhouding hebben, terugbetalen.



## Artikel 36

Behalve in het geval van fusie of splitsing, wordt het netto-actief van de vennootschap, na delging van alle passiva, billijk verdeeld onder alle aandeelhouders van de vennootschap naar verhouding van hun aandelenbezit.

## **TITEL VII : ALGEMENE BEPALINGEN**

### **KEUZE VAN WOONPLAATS**

#### Artikel 37

Iedere bestuurder en vereffenaar van de vennootschap die in het buitenland woonachtig is, wordt tijdens de duur van zijn functie geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de vennootschap waar hem alle mededelingen, betekeningen en dagvaardingen geldig kunnen worden gedaan.

De clausules die strijdig zijn met de dwingende bepalingen van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten of met haar uitvoeringsbesluiten en meer in het bijzonder het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks, worden als niet geschreven beschouwd.

Overeenkomstig artikel 119, §4 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten zijn de artikelen 439, 441, 448, 440, 456, 4°, 477, 462, 141, 165, 166, 167, 559, en 616 van het Wetboek van Vennootschappen (voorheen artikels 29, §1, 2 en 5; 29ter, 46, 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> alinea, 64, §2, 70bis, 77, 6de alinea van de Wet op de Vennootschappen) niet van toepassing op de vennootschap.

## **TITEL VIII : OVERGANGSBEPALINGEN**

### Artikel 38

Uitzonderlijk, rekening houdend met de beslissing genomen door de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders van twaalf mei tweeduizend en vijf, houdende wijziging van de datum van de afsluiting van het boekjaar, zal het boekjaar dat begonnen is op één juni tweeduizend en vier afgesloten worden op éénendertig december tweeduizend en vijf, en bijgevolg verlengd worden met zeven maanden. Bijgevolg, zal er geen algemene jaarvergadering worden gehouden in tweeduizend en vijf en zal de eerstvolgende algemene jaarvergadering op de eerste woensdag van de maand mei in tweeduizend en zes om vijftien uur plaatsgrijpen, dewelke zich zal uitspreken over de jaarrekening afgesloten op éénendertig december tweeduizend en vijf.

## 4. DE VASTGOEDBEVAK : WETTELIJK KADER EN FISCAAL STELSEL

### 4.1. Wettelijk kader

Het wettelijk kader van de Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) werd ingevoerd door de Wet van 4 december 1990 en die van 20 juli 2004, alsook door de Koninklijke Besluiten van 10 april 1995, 10 juni 2001 en 21 juni 2006. Dit maakte de oprichting in België van instellingen voor beleggingen in vastgoed, zoals deze in vele andere landen bestaan, mogelijk. Zo kennen we de « REITs » (Real Estate Investment Trusts) in de Verenigde Staten, de « Fiscale Beleggingsinstellingen » (FBI's) in Nederland, de « Grundwertpapiere » in Duitsland en de « Sociétés d'Investissements en Immobilier Cotées » (SIICs) in Frankrijk.

De wetgever heeft hierbij de intentie gehad dat Vastgoedbevaks zorgen voor een grote transparantie in vastgoedbeleggingen en een maximum aan winst uitkeren, en hierbij van een groot aantal voordelen genieten.

Vastgoedbevaks vallen onder het toezicht van de Commissie voor het Bank-Financie- en Assurantiewezen (CBFA) en zijn onderhevig aan een specifieke reglementering, waarvan de voornaamste kenmerken zijn:

- Het gaat om een vennootschap met vast kapitaal met een minimaal startkapitaal van € 1,24 miljoen.
- De vennootschap kan ofwel de vorm aannemen van Naamloze Vennootschap (N.V.), ofwel die van Commanditaire Vennootschap op Aandelen (C.V.A.).
- De beursnotering is verplicht en ten minste 30% van de aandelen dient op de markt aangeboden te worden.
- De activiteiten zijn beperkt tot beleggingen in vastgoed.
- De schulddraad beperkt zich tot 65% van de geschatte portefeuillewaarde op het moment van het aangaan van de lening.
- De portefeuille wordt geboekt aan de reële waarde en de gebouwen worden niet afgeschreven.
- De portefeuille moet gediversifieerd zijn. Geen enkel gebouw mag meer dan 20% van het patrimonium uitmaken, behoudens afwijking toegestaan door de CBFA. Er valt op te merken dat deze afwijking sinds het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001 niet meer kan bekomen worden indien de schulddraad boven de 33% uitstijgt.
- Er gelden zeer strenge regels inzake belangenconflicten.
- De Vastgoedbevak betaalt enkel belastingen op de verworpen uitgaven en op de abnormale en goedgunstige voordelen. Er geldt dus een vrijstelling van Vennootschapsbelasting (Ven. B.) voor zover de Vastgoedbevak de verplichting van minimumuitkering, zoals bepaald in artikel 7 van het K.B. van 21 juni 2006, eerbiedigt.
- Er dient geen roerende voorheffing op de dividenden van de residentiële Vastgoedbevaks, zoals Home Invest Belgium, ingehouden te worden. Te dien einde dient minstens 60% van hun vastgoedportefeuille uit residentieel vastgoed in België te bestaan.

Vennootschappen die aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen hun erkenning als Vastgoedbevak aanvragen of die met een

Vastgoedbevak fusioneren, zijn onderworpen aan een specifieke belasting (exit-tax), vergelijkbaar met een liquidatiebelasting, op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves, aan 16,5%, vermeerderd met de bijkomende crisisbijdrage (momenteel 3%).

Home Invest Belgium verkreeg haar erkenning als residentiële Vastgoedbevak op 16 juni 1999.

### 4.2. Fiscaal stelsel

Onderstaande informatie is gebaseerd op de fiscale wetgeving en gebruiken op het ogenblik van het opstellen van dit jaarverslag. Ze zouden derhalve in de toekomst kunnen gewijzigd worden, zelfs met terugwerkende kracht, en worden slechts ten informatieve titel meegedeeld.

Elke aandeelhouder en elke potentiële belegger wordt verzocht om zich bij zijn adviseurs over zijn fiscale toestand te informeren.

#### 4.2.1. Dividenden

##### Principe

Volgens de huidige fiscale wetgeving zijn de dividenden die uitgekeerd worden aan de aandeelhouders van Home Invest Belgium niet onderworpen aan roerende voorheffing, aangezien de Vastgoedbevak, overeenkomstig het statuut van residentiële Vastgoedbevak, meer dan 60% van zijn patrimonium belegt in residentieel vastgoed in België.

##### Belgische natuurlijke personen

Voor de Belgische natuurlijke personen die ten privé-titel optreden en aan de personenbelasting onderworpen zijn en die voor eigen rekening handelen, is er geen belasting op de ontvangen dividenden.

Voor de Belgische natuurlijke personen die beroepshalve optreden, zijn de ontvangen dividenden belastbaar tegen de normale belastingvoet van de natuurlijke personen.

##### Belgische rechtspersonen

Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting is er geen belasting op de ontvangen dividenden.

##### Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België

De Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België worden in principe belast op de geïnde dividenden tegen het geldende tarief inzake de vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de « Definitief Belaste Inkomsten » (DBI).

Het dividend zal dus belastbaar zijn volgens het stelsel van de vennootschapsbelasting, of de belasting van niet-inwoners, tegen het tarief van 33,99% (zijnde het basistarief, vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%). In bepaalde omstandigheden kan een verminderd tarief toegepast worden.

**Niet-inwoners, natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen zonder vaste inrichting in België**

Er wordt geen roerende voorheffing ingehouden op de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium.

**4.2.2. Meer- en minderwaarden op de verkoop van aandelen**

**Belgische natuurlijke personen**

In België zijn de meerwaarden, die bij verkoop van aandelen Home Invest Belgium door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd in het kader van het normaal beheer van zijn privé-patrimonium, niet belastbaar. Tevens zijn de minderwaarden op aandelen fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een heffing van 33%, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen die kunnen verschillen van gemeente tot gemeente, indien de gerealiseerde meerwaarden als speculatief worden beschouwd. Tevens kunnen ze belast worden tegen het tarief van 16,5%, vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen die kunnen verschillen van gemeente tot gemeente, indien de aandelen worden overgedragen aan een buitenlandse vennootschap en betrekking hebben op een deelneming van meer dan 25% in het kapitaal van de vennootschap.

Belgische natuurlijke personen die deze aandelen houden in het kader van een beroepsactiviteit, worden belast tegen de gewone progressieve tarieven op de meerwaarden die zij uit de verkoop van de aandelen realiseren, of tegen 16,5% indien ze sinds meer dan vijf jaar in hun bezit zijn.

**Belgische rechtspersonen**

De meerwaarden die op aandelen Home Invest Belgium worden verwezenlijkt door een Belgische belastingplichtige die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen is, zijn normalerwijze in België niet belastbaar. De minderwaarden op de aandelen zijn fiscaal niet aftrekbaar.

**Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België**

De meerwaarden die worden gerealiseerd door een Belgische vennootschap of door een buitenlandse vennootschap met een vaste inrichting in België, op aandelen Home Invest Belgium, zijn volledig belastbaar. De (vastgestelde of gerealiseerde) minderwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.



**Niet-inwoners, natuurlijke personen zonder vaste inrichting in België**

De meerwaarden die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium door niet-inwoners, natuurlijke personen, worden gerealiseerd, vallen in principe onder het normaal beheer van hun privé-patrimonium en zijn in België niet belastbaar. De minderwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

De inwoners van landen waarmee België een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belastingheffing heeft afgesloten zijn in principe niet onderworpen aan de belasting op deze meerwaarden.

**4.2.3. Taks op beursverrichtingen**

De inschrijving op nieuwe aandelen (primaire markt) is niet onderworpen aan de taks op beursverrichtingen.

De aankoop en verkoop echter en alle andere acquisities en overdrachten onder bezwarende titel in België van bestaande aandelen (secundaire markt), via een professionele tussenpersoon, zijn onderworpen aan de beurstaks op de verhandeling van effecten, in principe ten belope van 0,17% van de koopprijs. Het bedrag van de taks op de verhandeling van effecten is geplafonneerd tot maximum € 500 per transactie en per partij.

In geen geval is een taks op beursverrichtingen verschuldigd door:

- (i) professionele tussenpersonen, beschreven in artikel 2, 9° en 10° van de Wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen, (ii) verzekeringsondernemingen, beschreven in artikel 2, §1 van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen, (iii) pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, §3, 6° van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen, (iv) instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 4 december 1990, die voor eigen rekening handelen of (v) niet-rijksinwoners (tegen aflevering van een attest van hun status als niet-rijksinwoner).

**4.2.4. Taks op de fysieke aflevering van effecten aan toonder**

Per 1 januari 2008, ingevolge de Wet van 14 december 2005, is de fysieke aflevering van de aandelen van Home Invest Belgium niet meer mogelijk.

## 10. VERKLARINGEN

# VERKLARINGEN

## 1. VERKLARINGEN MET BETREKKING OP DE TOEKOMST – INFORMATIE VAN DERDEN – VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Dit jaarverslag omvat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst.

Dergelijke verklaringen bevatten onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de huidige verwezenlijkingen verschillen van de toekomstige resultaten, de financiële toestand, de performantie en de verwezenlijkingen die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Gedelegeerd bestuurder Xavier Mertens is verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit jaarverslag, onder voorbehoud van de door derden verstrekte informatie, met inbegrip van de verslagen van de Commissaris en van de vastgoedexpert. Hij heeft er naar gestreefd om de informatie in dit jaarverslag te controleren en verklaart dat, bij zijn weten, de gegevens in dit jaarverslag aan de realiteit beantwoorden en dat geen enkel gegeven dat de betekenis van dit jaarverslag zou kunnen wijzigen, werd weggelaten.

## 2. REGERINGSTUSSENKOMSTEN, RECHTSGEDINGEN OF SCHEIDSRECHTERLIJKE PROCEDURES

Er bestaat geen enkele regeringstussenkomst, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure die een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of de rendabiliteit van Home Invest Belgium en, voor zover bekend voor de Raad van Bestuur en het management van de Bevak, zijn er geen situaties of feiten die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke regeringstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

## 3. VERKLARING BETREFFENDE DE BEPERKINGEN INZAKE BELEGGINGSBELEID

Home Invest Belgium is momenteel niet van plan om meer dan 20% van zijn activa te investeren in andere vastgoedbeleggingsvennootschappen.

## 4. VERKLARINGEN BETREFFENDE DE BESTUURDERS

Home Invest Belgium verklaart dat:

1. bij zijn weten, in de loop van de jongste vijf jaar:

- geen enkele van zijn bestuurders werd veroordeeld wegens fraude, geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een wettelijke of toeziende overheid en dat ze, in hun hoedanigheid van bestuurder, niet in een faillissement betrokken zijn geweest;
- met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst of overeenkomst van dienstverlening werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst, behoudens wat betreft de overeenkomst van dienstverlening afgesloten met de gedelegeerd bestuurder in mei 2002, hetzij meer dan vijf jaar geleden. Deze overeenkomst kan op gelijk welk ogenblik worden opgezegd, mits – in geval van opzegging door Home Invest Belgium – voldaan wordt aan een opzeggingstermijn van minimum zes maanden en de betaling van een verbrekingsvergoeding in verhouding tot het aantal jaren dat de functie werd uitgeoefend, met een maximum van twaalf maanden.

2. tot dusver geen enkele optie op Home Invest Belgium-aandelen werd toegekend.

3. er tussen de bestuurders geen enkele familieband bestaat.

## 5. ANDERE MANDATEN VAN BESTUURDERS DIE DE VOORBIJ 5 JAAR WERDEN UITGEOEFEND

### Michel Pleeck:

Le Patrimoine Immobilier N.V., Le Certificat Foncier N.V., IREC Westland N.V., L'Investissement Foncier N.V., L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center N.V., L'Investissement Foncier Woluwé Extension N.V., L'Investissement Foncier Westland Shopping Center N.V., L'Investissement Foncier Kortrijk Ring Shopping Center N.V., Home Invest Management N.V., Sedilec C.V., Seditel C\*, Congrégation des Soeurs du Christ VZW

### Xavier Mertens:

Home Invest Management N.V., JBS N.V., Emix BVBA, UPSI-BVS, ULI Belgium

### Guillaume Botermans:

Paribacert I\*, Paribacert II\*, Paribacert III\*, Immorente\*, Artesimmo\*, Arm-Stones Partnership BVBA, Pro Materia VZW

### Ghislaine Darquennes:

Metropolitan Buildings N.V., Immolouneuve N.V., Certinvest N.V.

**Luc Delfosse :**

IVG Real Estate Belgium N.V.\*, Property Security Belgium N.V.\*, Batipromo N.V.\*, Asticus Europe GIE\*, Opus II sàrl Lxbg\*, Stodiek Beteiligung I Lxbg\*, Stodiek Beteiligung II Lxbg\*, Wertkonzept Holland IV Berlin\*, Wertkonzept Holland V Berlin\*, Organisation Immobilière N.V.\*, VZW Jazz Station, VZW FCM Brussels Strombeek, Régie Communale autonome de Saint-Josseten-Noode, Centre Mommens N.V., BECI

**Gaëtan Hannecart :**

Matexi N.V., Sibomat N.V., Entro N.V., Wilma Project Development N.V., QuaeroQ cva, UPSI-BVS, NFTE Belgium, Fortis Bank West-Vlaanderen (Advisory Board), Cofinimmo N.V.

**Thierry Rousselle :**

Leasinvest Real Estate N.V., Maison de l'Assurance C.V., Immoco, Brustar One N.V., Cabesa N.V., Cornaline House N.V., Immo Jean Jacobs N.V., Immobilière du Park Hotel N.V., La Tourmaline N.V., Lex 65 N.V., Messancy Réalisation N.V., Mucc N.V., Parc de l'Alliance N.V., Parc Louise N.V., QB19 N.V., Royaner N.V., Royawin N.V., Sodimco N.V., Transga N.V., Vepar N.V., Water-Leau N.V., Wathall N.V., Zaventem Properties N.V., Zaventem Properties II N.V.

**6. PRO FORMA FINANCIËLE INFORMATIE**

Tijdens het boekjaar onder beschouwing werd geen enkele transactie afgesloten die een impact van meer dan 25% heeft op een van de indicatoren van de activiteit van de vennootschap, in de zin van de paragrafen 91 en 92 van de aanbeveling van het CESR betreffende de implementering van de Richtlijn nr. 809/2004 van de Europese Commissie inzake het prospectus. De bekendmaking van pro forma financiële informatie is dus niet vereist.

**7. FINANCIËLE COMMUNICATIE AAN DE AANDEELHOUDERS – PLAATSEN WAAR DE VOOR HET PUBLIEK TOEGANKELIJKE DOCUMENTEN WORDEN BEWAARD**

De oprichtingsakte en de statuten van Home Invest Belgium liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en de zetel van de vennootschap.

De jaarrekening wordt neergelegd bij de Nationale Bank van België. Elk jaar worden de jaarrekening en de daarop betrekking hebbende verslagen verstuurd naar de houders van aandelen op naam en alle personen die erom verzoeken.

De jaarverslagen, die de statutaire jaarrekeningen, het beheersverslag en het verslag van de commissaris omvatten, betreffende de boekjaren 2002-2003, 2003-2004, 2004-2005, 2006, 2007 alsook de daarop betrekking hebbende expertiseverslagen en de kwartaal- en halfjaarverslagen, met inbegrip van de verslagen van de commissaris, liggen ter inzage op de zetel van Home Invest Belgium.

Het jaarverslag aangaande boekjaar 2007 kan worden geraadpleegd en gedownload op de website [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be).

De oproepingen van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders en de andere verplichte publicaties worden in de financiële pers bekendgemaakt; de persberichten i.v.m. de kwartaal, halfjaarlijkse en jaarlijkse resultaten zijn beschikbaar op de Website van Home Invest Belgium.

Home Invest Belgium volgt dienaangaande de richtlijnen op van de Commissie voor het Bank- Financie- en Assurantiewezen.

De driemaandelijke, halfjaarlijkse en jaarlijkse communiqués bevatten onder meer de netto-inventariswaarde per aandeel, alsook de waardering van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium.

De beslissingen betreffende de benoeming en de afzetting van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Elke belangstellende persoon kan zich gratis op de website [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) laten registreren om via e-mail de perscommuniqués en de verplichte financiële informatie te ontvangen.

**8. BELANGRIJKE WIJZIGINGEN SINDS HET EINDE VAN HET BOEKJAAR**

Sinds het afsluiten van het boekjaar 2007 heeft er zich geen enkele belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan.

\* beëindigde mandaten





# RISICOFACTOREN

## AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

- Jaarresultaten van het boekjaar 2007:	7 maart 2008
- Algemene vergadering over het boekjaar 2007	
Kwartaalresultaten op 31 maart 2008:	7 mei 2008
- Betaalbaarstelling van het dividend van boekjaar 2007:	16 mei 2008
- Halfjaarlijkse resultaten op 30 juni 2008:	28 augustus 2008
- Kwartaalresultaten op 30 september 2008:	25 november 2008
- Jaarresultaten van het boekjaar 2008:	6 maart 2009
- Algemene vergadering over het boekjaar 2008	
Kwartaalresultaten op 31 maart 2009:	6 mei 2009
- Betaalbaarstelling van het dividend van boekjaar 2008:	15 mei 2009



Dit jaarverslag maakt een registratiedocument uit, in de zin van artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 over de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het werd goedgekeurd door de Commissie voor Bank-, Financie-, en Assurantie- en overige financiële diensten overeenkomstig artikel 23 van voornoemde wet, op 8 april 2008.

Vastgoedbevak naar Belgisch recht  
Woluwelaan 60, Bus 4,  
B -1200 Brussel  
tel. 02/740.14.50 – fax 02/740.14.59  
info@homeinvest.be  
Website: [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)  
ON: 0420.767.885

Home Invest Belgium heeft voor het Frans gekozen als officiële taal; enkel het Franstalige jaarverslag heeft bewijskracht.

De Nederlandstalige versie is gebaseerd op een vertaling uitgegeven onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium.

Ce rapport annuel est également disponible en français.