



# Home Invest Belgium

Vastgoedbevak naar Belgisch recht  
in de residentiële sector



Vastgoedbevak naar Belgisch recht  
Kunstlaan 46  
B-1000 Brussel  
☎ 02/550.02.60 – 📠 02/550.02.78  
✉ Home.Invest.Belgium@skynet.be

BTW : BE 420.767.885  
HR : Brussel 633.671

**Jaarverslag  
2002**

De Commissie voor het Bank- en Financieuzen heeft op 30 augustus 2002 de toelating gegeven om dit jaarverslag als referentiedocument te gebruiken voor elk openbaar beroep op het spaarwezen dat door de vennootschap zou worden gedaan, tot op het ogenblik van de publicatie van haar volgende jaarverslag, door middel van de procedure van gescheiden informatieverstrekking.

In het kader van die procedure moet dit jaarverslag vergezeld zijn van een verrichtingsnota om een prospectus te vormen in de zin van artikel 129 van de Wet van 4 december 1990 op de Financiële Transacties en de Financiële Markten. Dit prospectus moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen krachtens artikel 129 van de voornoemde Wet.

# INHOUDSTAFEL

<b>INHOUDSTAFEL</b>	1
<b>KERNCIJFERS</b>	3
<b>BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS</b>	5
<b>PROFIEL</b>	7
<b>MANAGEMENT</b>	8
– Raad van Bestuur	
– Investeringscomité	
<b>I. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR</b>	9
<b>1. Corporate governance</b>	9
1.1. Gedragslijnen .....	9
1.2. Werking van de verschillende beslissings- en beheersorganen .....	9
1.3. Regelgeving met betrekking tot belangenconflicten .....	14
1.4. Certificering van de rekeningen .....	14
1.5. Vastgoedchatting .....	14
1.6. Vastgoedbevak : wettelijk kader .....	14
<b>2. Activiteitenverslag</b>	15
2.1. Voornaamste gebeurtenissen .....	15
2.1.1. Voornaamste gebeurtenissen van het jaar 2001/2002 .....	15
2.1.2. Gebeurtenissen tijdens het 1ste kwartaal 2002/2003 .....	17
2.2. Commentaar bij de jaarrekening .....	17
2.3. Winstbestemming .....	22
2.4. Deelnemingen .....	22
2.5. Kwijting aan de bestuurders en aan de Commissaris .....	22
<b>3. Vastgoedverslag</b>	23
3.1. Risico's eigen aan vastgoedinvesteringen .....	23
3.2. De residentiële vastgoedmarkt : algemene trends en evolutie .....	23
3.2.1. Geschiedenis in het kort .....	23
3.2.2. De markt in Brussel .....	24
3.2.3. De markt in het Waals Gewest .....	26
3.2.4. De markt in het Vlaams Gewest .....	27
3.2.5. Besluit .....	27
3.3. De vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium .....	28
3.3.1. Verslag van de vastgoeddeskundige .....	28
3.3.2. Evolutie van de globale vastgoedportefeuille .....	29
3.3.3. Detailoverzicht van de portefeuille .....	30
3.3.4. Globale analyse van de vastgoedportefeuille .....	31
3.3.5. Detailomschrijving van de portefeuille per gebouw .....	32
<b>4. Doelstelling, strategie en vooruitzichten</b>	46
4.1. Doelstelling .....	46
4.2. Strategie .....	47
4.3. Vooruitzichten .....	47
4.3.1. Werkhypothese .....	47
4.3.2. Verwachte balansen na winstverdeling .....	51
4.3.3. Prospectieve analytische resultatenrekening .....	52
<b>5. Het aandeel van Home Invest Belgium en het aandeelhouderschap van de Vastgoedbevak</b>	53
5.1. Notering .....	53
5.2. Decote .....	54
5.3. Liquidity provider .....	56
5.4. Dividendpolitiek .....	56

5.5. Return .....	56
5.6. Fiscaal stelsel.....	57
5.6.1. Dividenden .....	57
5.6.2. Meerwaarden op verkoop van aandelen.....	58
5.7. Structuur van het aandeelhouderschap .....	58
5.8. Agenda van de aandeelhouder.....	59
<b>II. FINANCIEEL VERSLAG</b> .....	<b>59</b>
<b>1. Voorafgaandelijke bemerking</b> .....	<b>59</b>
<b>2. Balans</b> .....	<b>60</b>
<b>3. Resultatenrekening</b> .....	<b>62</b>
<b>4. Resultaatverwerking</b> .....	<b>64</b>
<b>5. Bijlagen</b> .....	<b>65</b>
<b>6. Samenvatting van de waarderingsregels</b> .....	<b>73</b>
<b>7. Verslag van de Commissaris</b> .....	<b>76</b>
<b>III. PERMANENT DOCUMENT – ALGEMENE INICHTINGEN</b> .....	<b>77</b>
<b>1. ALGEMENE INLICHTINGEN</b> .....	<b>77</b>
1.1. Firmanaam .....	77
1.2. Maatschappelijke zetel.....	77
1.3. Rechtsvorm.....	77
1.4. Oprichting.....	77
1.5. Duur.....	77
1.6. Handelsregister en BTW .....	77
1.7. Doel van de vennootschap .....	77
1.8. Plaatsen waar de documenten kunnen geraadpleegd worden .....	78
<b>2. Maatschappelijk kapitaal</b> .....	<b>79</b>
2.1. Geplaatst kapitaal .....	79
2.2. Toegestaan kapitaal.....	79
2.3. Evolutie van het maatschappelijk kapitaal .....	79
<b>3. Gecoördineerde statuten (op 31 mei 2002)</b> .....	<b>80</b>
<b>4. Bewaarder</b> .....	<b>88</b>
<b>5. Vastgoeddeskundigen</b> .....	<b>88</b>
<b>6. Commissaris</b> .....	<b>88</b>

Onderhavig document is een vertaling van de Franse originele versie. In geval van afwijkingen tussen de Franse en de Nederlandse versie van het prospectus, zal uitsluitend de Franse versie rechtsgeldig zijn. Deze kan bekomen worden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

De vertaling werd uitgevoerd door Fortis Bank.

# KERNCIJFERS

## 1. Vastgoedportefeuille

Globale cijfers	Op 31 mei 2000	Op 31 mei 2001	Op 31 mei 2002
Totale oppervlakte	34.626 m <sup>2</sup>	40.472 m <sup>2</sup>	44.735 m <sup>2</sup>
Aantal gebouwen	25	47	50 <sup>(1)</sup>
Aantal sites	12	16 <sup>(2)</sup>	17 <sup>(2)</sup>
Aantal huurcontracten	318	340	390
Investeringswaarde <sup>(3)</sup>	€ 44.261.389	€ 51.361.059	€ 57.288.245
Bezettingsgraad <sup>(4)</sup>	96,34%	97,67%	97,18%

<sup>(1)</sup> Waarvan 28 eengezinswoningen.

<sup>(2)</sup> Residentie "Charles Woeste" wordt als twee sites beschouwd (een residentiële en een commerciële).

<sup>(3)</sup> Exclusief de erfpachtvorderingen "Belgradostraat" op lange en op korte termijn voor een bedrag van respectievelijk € 1.123.306 op 31 mei 2001 en € 1.098.157 op 31 mei 2002 en zonder het gebouw aan de Sint-Michielswarande dat op 18 juli 2002 werd aangekocht.

Krachtens de geldende regels dient zowel de **geraamde investeringswaarde** van de portefeuille, die hoofdzakelijk de overdrachtsrechten van 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Wallonië) integreert, als de **geraamde realisatiewaarde** meegedeeld te worden. Deze laatste kan op 31 mei 2002 geraamd worden op € 50,3 miljoen en zou haar oorsprong vinden in een scenario van liquidatie van de Vastgoedbevak waarbij de gebouwen systematisch zouden worden verkocht.

In een dergelijk scenario wordt algemeen aangenomen dat, voor een residentieel gebouw, **de globale verkoopwaarde lager is dan de som van de afzonderlijke verkoopwaarden per appartement.**

<sup>(4)</sup> Gemiddelde over het ganse boekjaar, eventuele huurwaarborgen voor de leegstaande ruimtes en "Les Résidences du Quartier Européen" op 31 mei 2002 (slechts 3 maanden in portefeuille) niet inbegrepen.

## 2. Resultaten <sup>(1)</sup>

In € duizend	Op 31 mei 2000	Op 31 mei 2001	Op 31 mei 2002
Omzet	3.512,7	3.849,5	4.239,5
Bedrijfswinst	2.550,2	2.724,9	2.871,4
Operationeel resultaat vóór belastingen	2.373,6	2.482,9	2.421,4
Resultaat op de portefeuille	1.079,4	916,3	257,6
Nettocashflow	2.524,3	2.724,2	2.573,5
Dividenden	2.162,6	2.258,5	2.359,4

<sup>(1)</sup> Deze resultaten worden voorgesteld volgens het afwijkende boekhoudkundige schema dat het Ministerie van Economische Zaken aan de Vastgoedbevak heeft toegestaan.

## 3. Balans

In € duizend	Op 31 mei 2000	Op 31 mei 2001	Op 31 mei 2002
Eigen vermogen	39.453,7	42.076,3	42.736,5
Totale schulden <sup>(1)</sup>	7.608,5	11.947,1	18.853,3
Schuldgraad <sup>(1)</sup>	16,1%	22,1%	30,1% <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Volgens de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001, met inbegrip van het aan de algemene vergaderingen voorgestelde dividendbedrag.

<sup>(2)</sup> 36,1% na de aankoop van het gebouw aan de Sint-Michielswarande in juli 2002.

#### 4. Ratio's

	Op 31 mei 2000	Op 31 mei 2001	Op 31 mei 2002
Bedrijfsmarge (1)	72,60%	70,79%	67,73%
Rendement op het eigen vermogen (2)	6,50%	6,68%	6,02%
Uitkeringsgraad	85,9%	82,9%	92,4%

(1) Bedrijfswinst / omzet

(2) Latente meer- en minwaarden niet inbegrepen

#### 5. Gegevens per aandeel

In €	Op 31 mei 2000	Op 31 mei 2001	Op 31 mei 2002
Geherwaardeerde netto-actiefwaarde (1)	35,76	36,95	37,39
Bedrijfswinst	2,31	2,44	2,52
Operationeel resultaat vóór belastingen	2,15	2,22	2,12
Resultaat op de portefeuille	0,98	0,82	0,23
Nettocashflow	2,29	2,44	2,26
Waardetoeename (2)	1,30	1,19	0,44
Netto(bruto)dividend (3)	1,96	2,02	2,07
Return (4)	3,26	3,21	2,51
Return in % (5)	9,46%	8,98%	6,79%

(1) Netto-inventariswaarde **na** verdeling

(2) Verschil tussen de netto-inventariswaarde op het einde en bij het begin van het boekjaar

(3) Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend, aangezien meer dan 60% van de activa in België gelegen residentiële gebouwen zijn

(4) Dividend + waardetoeename tijdens het boekjaar

(5) Idem gedeeld door de netto-inventariswaarde bij het begin van het boekjaar

#### 6. Aantal aandelen

Gewone aandelen	Op 31 mei 2000	Op 31 mei 2001	Op 31 mei 2002
Per einde boekjaar	1.103.362	1.138.666	1.143.137
Gemiddeld aantal volledig dividendgerechtigde aandelen	1.103.362	1.118.072	1.139.784

## BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS

Het boekjaar 2001-2002, het derde sinds de oprichting van de Vastgoedbevak in juni 1999, verliep in een minder gunstige algemene economische context, wegens het plotse stilvallen van de groei, verscherpt door de gevolgen van de dramatische gebeurtenissen van 11 september 2001.

Binnen de vastgoedsector vormt het residentiële vastgoed nog steeds een aparte niche. De schaarste van de gronden die voor dit type onroerend goed zijn bestemd, doet de aankooprijzen voortdurend stijgen en verhoogt dus het grondaandeel in de waarde van residentiële projecten. Dit heeft eveneens gunstige gevolgen voor de waarde van bestaande portefeuilles, zoals die van Home Invest Belgium.

Anderzijds oefenden de nog steeds vrij lage rentevoeten en de aangekondigde daling van de registratierechten in Vlaanderen vanaf 1 januari 2002 (van 12,5% naar 10%) een remmende invloed uit op de groei van de huurmarkt en de stijging van de huurgelden.

Bovendien verschenen geleidelijk aan nieuwe, onder meer buitenlandse spelers op de markt, waardoor de aankooprijzen omhooggaan. Ze zijn erop uit hele complexen aan te kopen om ze vervolgens per appartement te verkopen.

In die context, die een neerwaartse druk op de rendementen veroorzaakt, heeft Home Invest Belgium tamelijk goed stand gehouden en heeft zij haar portefeuille enerzijds uitgebreid met bijna 12% en anderzijds verjongd, aangezien meer dan drie vierden van de onroerende goederen die deze portefeuille bevat ten hoogste 10 jaar oud is. De fusie van de Vastgoedbevak met de N.V. "Les Résidences du Quartier Européen" die op het einde van het boekjaar doorging, laat haar toe aanwezig te zijn in het hartje van de Leopoldswijk, in de onmiddellijke nabijheid van de voornaamste gebouwen van de Europese Unie, in het vooruitzicht van een nieuwe uitbreiding in 2004.

Doordat een van de rusthuizen van de portefeuille op het einde van het boekjaar leegstond, is de bezettingsgraad van de gebouwen – huurwaarborgen niet inbegrepen – licht gedaald : van gemiddeld 97,7% over het boekjaar 2000/2001 naar gemiddeld 97,2 % over het volledige boekjaar 2001-2002. Het betrokken rusthuis is na intensieve onderhandelingen weer verhuurd met ingang op 1 oktober 2002, weliswaar tegen nieuwe, minder gunstige marktvoorwaarden, maar, na aanpassing aan de nieuwe sectornormen, waarbij de kosten voor een groot deel door de gebruiker worden gedragen.

Bijgevolg zijn het operationele resultaat vóór belastingen en de netto-opbrengst van het boekjaar lichtjes gedaald, met respectievelijk 2,5% en 6,5% ten opzichte van 12 maanden geleden, maar ze blijven uiteindelijk respectievelijk 3,5% en 9% boven de prognoses die in het businessplan van een jaar geleden waren vooropgezet.

Derhalve stelt de Raad u voor een dividend (zowel bruto als netto) uit te keren van € 2,07 per aandeel, een stijging met 2,5% ten opzichte van vorig jaar (€ 2,02), conform aan wat werd vooropgesteld. Bovendien heeft dit bedrag pro rata temporis betrekking op een groter aantal aandelen ingevolge de fusie op het einde van het boekjaar met de N.V. Les Résidences du Quartier Européen.

Op basis van het door de Raad voorgestelde dividend zou de winstuitkeringsgraad 92,4% belopen en de tot nu toe gecumuleerde overgedragen winst ongeveer € 0,91 per aandeel.

Parallel daarmee ligt de investeringswaarde van de portefeuille op het einde van het boekjaar dichtbij € 60 miljoen. Dit is opmerkelijk als men weet dat de gemiddelde eenheidsinvestering in residentieel vastgoed lager ligt dan € 4 miljoen, tegenover bijna € 20 miljoen voor vastgoedbevaks die in kantoren investeren. Sedertdien is de investeringswaarde trouwens boven het vermelde bedrag uitgestegen (€ 63 miljoen), aangezien Home Invest Belgium, na afsluiting van het boekjaar, meer bepaald op 18 juli 2002, een gloednieuw gebouw met 32 appartementen en belendende parkings aan de Sint-Michielswarande in Etterbeek heeft aangekocht, waarvoor zij op 31 mei 2000 een aankoopoptie onder opschortende voorwaarden had ondertekend.

Op het einde van het boekjaar lagen verscheidene andere dossiers ter studie, waarvan sommige onmiddellijke rentabiliteit beogen, andere de aanleg van meerwaardereserves op middellange en lange termijn.

Over het hele boekjaar is de nettoactiefwaarde per aandeel Home Invest Belgium gestegen van € 36,95 naar € 37,39 (na verdeling).

De globale jaarlijkse return voor de aandeelhouder over het afgelopen boekjaar belooft dus 6,8%, maar de return op basis van de beurskoers ligt heel wat hoger, dankzij de gunstige conjunctuur van de markten voor geëffectiseerd vastgoed in België. Na drie jaar bestaat bedraagt de gemiddelde jaarlijkse return voor de aandeelhouder 8,4%, te vergelijken met de 7 tot 8% die algemeen wordt beschouwd als een normale return voor residentieel vastgoed.

Overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001 heeft de Raad de strategie van de Vastgoedbevak bepaald inzake het toekomstige beroep op schulden. Hoewel de schuldgraad van Home Invest Belgium op 31 mei 2002 slechts 30% belooft, heeft de Raad zich gunstig uitgesproken over de aanwending van bijkomende

financieringsmiddelen boven de 33% van de totale activa, op voorwaarde dat de aankoop van nieuwe gebouwen via deze weg de rentabiliteit op korte termijn voor de aandeelhouders positief beïnvloedt of de aanleg van meerwaardereserves voor de toekomst mogelijk maakt. Het beroep op leningen zal echter slechts worden aangewend na onderzoek van alle andere financieringsmogelijkheden – inbreng, fusie, splitsing/fusie – en in het kader van het behoud van een zekere manoeuvreer-ruimte om elke gunstige gelegenheid die zich op de markt zou voordoen, te kunnen benutten.

Uw Raad blijft vertrouwen in de toekomst van de residentiële vastgoedsector in het algemeen, zelfs al zou de verzwakking van het economisch klimaat zich voortzetten. Het overgrote deel van de portefeuille (meer dan drie vierden) is gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een gunstige markt gezien de toekomstige uitbreiding van de Europese Unie en rekening houdend met het feit dat de huurgelden er in het algemeen lager zijn dan in de andere middelgrote Europese hoofdsteden.

Dankzij de voorzichtige politiek die uw Raad volgt inzake onderhoud en vernieuwing van de vastgoedbeleggingen van uw Vastgoedbevak – zoals blijkt uit de grondige herstructurering van de Galerie de l'Ange in Namen en de (voorlopig) gedeeltelijke renovatie van het gebouw aan de IJzerlaan, twee verrichtingen die het mogelijk hebben gemaakt om de geïnde huurgelden aanzienlijk op te voeren – mag trouwens gesteld worden dat de vooruitzichten op lange termijn er gunstig uitzien.

Overigens verheugt het de Raad op de volgende jaarlijkse algemene vergadering de benoeming te mogen voorstellen van de BVBA EMIX, vertegenwoordigd door de heer Xavier Mertens, als bestuurder. De heer Mertens heeft 17 jaar ervaring in de vastgoedsector en in vastgoedkredieten. Hij was voorheen verantwoordelijk voor de portefeuille Retail & Housing van Fortis AG. De BVBA EMIX, vertegenwoordigd door de heer Mertens, werd tijdens de vergadering van de Raad op 17 juni 2002 gecoöpteerd en vervult sindsdien de functie van gedelegeerd bestuurder van de Vastgoedbevak, een nieuwe functie die bij die gelegenheid werd gecreëerd.

Ten slotte wenst de Raad de Beheersvennootschap – Home Invest Management – te bedanken voor de inzet van haar medewerkers en hun actieve bijdrage tot de resultaten van de Vastgoedbevak.

Brussel, 19 augustus 2002



De leden van de Raad van Bestuur

Ghislaine Darquennes-Strauven  
Bestuurder

Philippe Gosse  
Bestuurder

Gaëtan Hannecart  
Bestuurder

Xavier Mertens  
vertegenwoordiger van de BVBA EMIX  
Gedelegeerd bestuurder

Michel Pleeck  
Voorzitter van de  
Raad van Bestuur

Marc Van Heddeghem  
Bestuurder  
(afwezig op de foto)



## PROFIEL

---

Home Invest Belgium is de eerste en enige residentiële Vastgoedbevak opgericht vanuit privé-initiatief in België. Zij is goed geplaatst om als referentie op te treden inzake instellingen voor collectieve belegging in residentieel vastgoed in België.

In dit opzicht vormt Home Invest Belgium een belangrijk investeringsvehikel en dit in meer dan één opzicht :

- voor **particulieren** die van nature uit geneigd zijn tot het investeren in residentieel vastgoed en die graag indirect het voordeel van deze investering willen behouden, maar zich toch willen bevrijden van de dagdagelijkse sleur die het beheer van een vastgoedportefeuille met zich meebrengt;
- eveneens voor de **privé-investeerder**, die reeds lange tijd aangetrokken werd door indirecte investeringen in vastgoed en onvoldoende keuze en onvoldoende diversificatie vond voor dit type activa in de bestaande vastgoedcertificaten en fondsen, waarvan bijna de totaliteit slaat op handelsgebouwen en bureaus;
- voor de **institutionele investeerder**, die op een indirecte manier terug wenst te investeren in residentieel vastgoed, na er zich de laatste 20 jaar gestaag van te hebben ontdaan;
- voor **elke investeerder**, wat ook zijn juridische identiteit is, die zijn portefeuille met een relatief laag risicoprofiel wenst te diversifiëren, rekening houdend met het groot aantal onderliggende huurcontracten van de vastgoedbevak, de jonge gemiddelde leeftijd van de portefeuille en de professionaliteit van haar beheer, maar toch wenst te beschikken over een hoog dividendrendement, gepaard met gestage groei- en waardeperspectieven.

Home Invest Belgium is sinds 16 juni 1999 erkend als Vastgoedbevak. Het concept van Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) leunt aan bij het Amerikaans concept van REITs (Real Estate Investment Trusts).

De vennootschap heeft de fiscale status van Vastgoedbevak. Dit betekent onder andere dat zij een fiscaal **gunstig belastingregime** heeft.

Bank Brussel Lambert en Fortis Bank treden op als **Promotoren**.

Fortis Bank treedt op als **Bewaarder** en de Bank Brussel Lambert als **Gemandateerde Bewaarder**.

Home Invest Management, 100% in de handen van ING Real Estate International, treedt op als **beheerder** van de portefeuille.

De waardering van de vastgoedportefeuille is toevertrouwd aan een onafhankelijk **vastgoedexpert**. Het contract dat bij de lancering van de Vastgoedbevak werd afgesloten met Winssinger & Vennoten verviel op 31 mei 11. De onderhandelingen van de Vastgoedbevak voor het aanduiden van haar vastgoedexpert voor de volgende drie jaar zijn thans ver gevorderd.

De aandelen van Home Invest Belgium zijn opgenomen op de Markt van de dubbele fixing van Euronext Brussels. De Vastgoedbevak heeft een contract afgesloten met de beursvennootschap Vermeulen-Raemdonck, lid van ING Financial Markets en **“liquidity provider”** van de Bevak, om als marktanimator in haar aandeel op te treden.

## Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur wordt gevormd door:

- twee bestuurders, die de Promotoren van de Vastgoedbevak vertegenwoordigen
  - De heer Michel Pleeck, Head of Real Estate van Bank Brussel Lambert – ING Investment Banking
  - Mevrouw Ghislaine Darquennes-Strauven, Director Corporate Finance and Capital Markets, Investment Banking, van Fortis Bank
- de gedelegeerd bestuurder:
  - De BVBA EMIX, gecoöpteerd door de Raad van Bestuur van 17 juni 2002 en vertegenwoordigd door de heer Xavier Mertens. De gewone algemene vergadering van 18 september 2002 zal de BVBA EMIX officieel als bestuurder aanduiden.
- drie onafhankelijke bestuurders:
  - De heer Philippe Gosse, Voorzitter en Gedelegeerd Bestuurder van Burco
  - De heer Gaëtan Hannecart, Gedelegeerd Bestuurder van Matexi
  - De heer Marc Van Heddeghem, Gedelegeerd Bestuurder van Wilma Project Development

## Investeringscomité

Het Investeringscomité wordt gevormd door:

- Michel Pleeck, Voorzitter van de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium
- Ghislaine Darquennes-Strauven, Bestuurder van Home Invest Belgium
- Jan Vrancken, Bestuurder van Home Invest Management
- Marc Coppieters, Bestuurder van Home Invest Management
- de BVBA EMIX, vertegenwoordigd door Xavier Mertens, Gedelegeerd Bestuurder

Het investeringscomité wordt voorgezeten door de heer Xavier Mertens.

# I. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

## 1. CORPORATE GOVERNANCE

### 1.1. Gedragslijnen

Home Invest Belgium wil zich houden aan het principe van corporate governance aanbevolen door EURONEXT, om zo goed mogelijk haar missie te vervullen die erin bestaat de door haar aandeelhouders ter beschikking gestelde middelen te doen toenemen via het creëren van toegevoegde waarde.

De juridische structuur die zij koos is die van naamloze vennootschap, één van de twee structuren die vastgoedbevaks kunnen aannemen, en die aan haar aandeelhouders, verenigd in Algemene Vergadering, de grootst mogelijke beslissingsbevoegdheden verleent.

Home Invest Belgium heeft geen dominante aandeelhouder die mogelijk de vennootschap bepaalde strategische doelstellingen zou kunnen opleggen. Naar weten van de Vastgoedbevak bestaat er trouwens geen enkele aandeelhoudersovereenkomst.

De Vastgoedbevak hecht veel belang aan de gelijke behandeling van de belangen van al haar aandeelhouders. Factoren zoals transparantie, het publiceren van informatie m.b.t. de resultaten, acquisities en toekomstperspectieven, evenals een precieze uitwerking van de taakverdeling, de verantwoordelijkheden en de competenties van al diegenen die betrokken zijn bij de vennootschap, moeten hiertoe bijdragen.

In een continu streven naar transparantie en informatieverspreiding communiceert Home Invest Belgium met de pers, de financieel analisten, de aandeelhouders en de personen – fysieke personen, patrimoniumvennootschappen, institutionele investeerders – die aandeelhouder zouden willen worden, meer bepaald via inbreng van gebouwen of fusie van vastgoed-vennootschappen.

De vennootschap hecht er trouwens veel belang aan dat een groot aantal van haar aandeelhouders op de Algemene Vergaderingen aanwezig is. Op deze vergaderingen wordt alle nodige informatie verstrekt. Dit maakt een wisselwerking van ideeën tussen de bestuurders en de aandeelhouders mogelijk, en opent een weg voor discussie en kritiek op de gevolgde strategie, risicofactoren, de activiteiten in het algemeen en de bereikte resultaten.

### 1.2. Werking van de verschillende beslissings- en beheersorganen

#### a) De Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur bepaalt de strategie van Home Invest Belgium en oefent de volledige en effectieve controle uit op de werking van de vastgoedbevak.

De Raad bepaalt de strategische doelstellingen alsook het algemeen investeringsplan van de Vastgoedbevak op voorstel van haar gedelegeerd bestuurder en van het Investeringscomité. De Raad beslist over de middelen die ter beschikking dienen te worden gesteld om de vooropgestelde objectieven te bereiken. De Raad waakt eveneens over de daadwerkelijke toepassing van deze beheers- en controlemodi en legt verantwoording af aan de aandeelhouders.

Buiten de algemene taken die hierboven beschreven werden, waakt de Raad van Bestuur over :

- het toezicht op de kwaliteit van de informatie gegeven aan de beleggers en het publiek ;
- de onafhankelijkheid van alle bestuurders, die individueel en solidair voor het maatschappelijk belang en de ontwikkeling van de Vastgoedbevak verantwoordelijk zijn ;
- het feit dat alle aandeelhouders op voet van gelijkheid worden behandeld, zowel op het vlak van het stemrecht en op patrimoniaal vlak, als wat de toegang tot informatie betreft ;
- het vastleggen van de jaarrekeningen en de halfjaarlijkse rekeningen ;
- het goedkeuren van het jaarlijks budget en het businessplan van de vennootschap ;

- het gebruik van het toegestane kapitaal en het opmaken van fusierapporten ;
- het bijeenroepen van de gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen.

De Raad bestaat uit drie actieve bestuursleden, eveneens lid van het Investeringscomité en drie niet-uitvoerende bestuursleden.

De bestuursmandaten lopen voor een periode van 6 jaar. In juni 2002 steeg het aantal bestuurders van vijf naar zes leden.

Elk lid van de Raad van Bestuur krijgt voor de vergadering een oproepingsbrief met de dagorde evenals de documenten die hij of zij nodig heeft om de voorstellen van het Investeringscomité en/of de gedelegeerd bestuurder te bestuderen en waarover hij of zij tijdens de vergadering uitspraak moet doen. Bij stemming wordt de beslissing genomen op basis van absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige bestuurders of hun vertegenwoordigers en, in geval van onthouding van één of meerdere van hen, op basis van de meerderheid van de andere bestuurders. In geval van gelijkheid der stemmen is de stem van de persoon die de vergadering voorziet, doorslaggevend.

De bestuurders worden vergoed voor hun uitgaven en normale en gerechtvaardigde onkosten die ze hebben gemaakt en kunnen bewijzen als kosten gemaakt in het kader van hun bestuursmandaat. Het voorbije boekjaar werd hiervoor geen enkele vergoeding uitbetaald.

Er werd echter wel een vergoeding betaald aan de Promotoren van de Vastgoedbevak. Deze vergoeding geldt als vergoeding voor een deel van de kosten die zij maakten in het kader van de administratie en de opvolging van de vergaderingen van de Raad van Bestuur en van het Investeringscomité, voor het uitwerken en bewerkstelligen van de financiële communicatie, en voor het uitwerken van geactualiseerde businessplannen bij de integratie van elk nieuw gebouw. Voor 2001/2002 bedroeg deze vergoeding € 61.252 (BTW niet inbegrepen). Vanaf het boekjaar 2002/2003 zal ze teruggebracht worden tot haar oorspronkelijk niveau, namelijk € 25.000, geïndexeerd (basisindex – mei 1999).

De Raad van Bestuur kwam tijdens het boekjaar **dertien** keer samen. Tijdens deze vergaderingen werden meer dan twaalf verschillende dossiers voorgesteld, bestudeerd en werd erover een beslissing genomen. Een tiental dossiers werd niet weerhouden ofwel wegens de intrinsieke kwaliteit van het gebouw en/of de ligging ervan, ofwel wegens een te hoge prijs en/of onvoldoende rendement, ofwel wegens het ontbreken van een akkoord over het soort transactie (inbreng/verkoop/fusie). Twee dossiers werden weerhouden.

### **b) De gedelegeerd bestuurder**

Op 30 mei 2002 sloot de Raad van Bestuur van de Vastgoedbevak een ondernemingsovereenkomst af met de BVBA EMIX. Hierbij werden een jaarlijks geïndexeerd vast bedrag van € 135.000 en geplafonneerde variabele honoraria toegekend, die afhangen van het nettobedrijfsresultaat en van het nettobedrag van de tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden.

In toepassing van deze overeenkomst werd de BVBA EMIX, vertegenwoordigd door de heer Xavier Mertens, gecoöpteerd als bestuurder tijdens de Raad van Bestuur van 17 juni 2002 en benoemd tot gedelegeerd bestuurder na voorafgaandelijke goedkeuring door de Commissie voor het Bank- en Financiewezen.

Tevens zit zij het Investeringscomité voor.

De gedelegeerd bestuurder is belast met het dagelijks beheer van de Vastgoedbevak en neemt met name de volgende taken waar :

1. op het vlak van de bepaling van de strategie :

- het opstellen van het strategisch businessplan, in samenwerking met de bestuurders die de Promotoren vertegenwoordigen, alsook van het meerjarig budget en het regelmatig bijwerken van beide in de loop van het boekjaar alsmede vóór elke belangrijke verrichting;
- de eventuele wijzigingen aan de strategie wat het type van investeringen betreft, de categorie van goederen, de geografische zones waaraan voorrang wordt verleend, enz.;
- de waardecreatie voor de aandeelhouders in de vorm van een toename van de winst per aandeel (bedrijfs-winst en gerealiseerde meerwaarden).

2. op het vlak van de toepassing van de strategie:

- waken over de naleving en de uitwerking van de strategie waartoe de Raad beslist heeft;
- investerings- en desinvesteringsvoorstellen voorleggen aan het Investeringscomité en vervolgens aan de Raad;
- de onderhandelingen over investeringen, desinvesteringen of herstructurering van het vastgoedpatrimonium van de Vastgoedbevak leiden samen met, naargelang het onderwerp, de bestuurders die de Promotoren vertegenwoordigen en de beheersvennootschap;
- de nodige tussenkomsten in dit verband coördineren;
- en, meer in het algemeen, het onderhouden van contacten met de vastgoedoperatoren.

3. op het vlak van de communicatie met de markt en met de autoriteiten:

- de gedelegeerd bestuurder en de Voorzitter van de Raad zullen samen bijdragen tot het verbeteren van de bekendheid van de Vastgoedbevak op de markt;
- zij zullen deelnemen aan het opstellen van allerhande verslagen en regelmatige mededelingen alsook aan de lancering van een website;
- de gedelegeerd bestuurder en de Voorzitter van de Raad zullen de bevoorrechte gesprekspartners zijn van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen alsook van de vertegenwoordigers van Euronext Brussels.

### **c) Het Investeringscomité**

Het Investeringscomité wordt voorgezeten door de gedelegeerd bestuurder en is het orgaan dat instaat voor het detecteren, analyseren en de finale selectie van de investerings- (of desinvesterings-)dossiers. Aan de hand van een basisdocumentatie, opgenomen in een standaardlijst, maakt de gedelegeerd bestuurder eerst een haalbaarheidsstudie waarbij voornamelijk de – positieve, negatieve of neutrale – impact van de integratie van het onroerend goed in de portefeuille van de Vastgoedbevak tegen de ten indicatieve titel gevraagde prijs wordt bekeken.

Het Comité gaat eveneens na of het desbetreffende dossier wel in voldoende mate voldoet aan de investeringscriteria die de Vastgoedbevak hanteert.

Indien het dossier positief wordt bevonden na deze eerste 2 fases, wordt een uitgebreid bezoek ter plaatse uitgevoerd. Indien dit bezoek de voordien gunstig bevonden elementen bevestigt, wordt het dossier voorgedragen aan de Raad van Bestuur. Dit wordt gedaan onder de vorm van een signaletieke fiche die de kwalitatieve en kwantitatieve sleutelementen van het dossier omvat.

Indien de Raad van Bestuur beslist om de studie van het dossier verder te zetten in de optiek van de integratie van het gebouw of van de vastgoedvennootschap in de portefeuille van de vastgoedbevak, hervat de gedelegeerd bestuurder het dossier en vervult hij achtereenvolgens de volgende taken, bijgestaan door de andere leden van het Investeringscomité :

- ondertekening van een verbintenis van vertrouwelijkheid en exclusiviteit ;
- ondertekening van een verklaring van toetreding tot de Vastgoedbevak ;
- aanvragen van een vastgoedexpertise ;
- aanvragen van een technische audit ;
- aanvragen van de juridische, fiscale en boekhoudkundige ‘due diligence’ verslagen;
- coördinatie van speciale rapporten, van fusierapporten en van de due diligence rapporten ;
- ondertekening van de garantie- en verklaringsovereenkomst ;
- (eventueel) ondertekening van de verklaring tot vervanging van zekerheden.

Vervolgens doorloopt het Investeringscomité het dossier voor een laatste maal voor definitieve goedkeuring van het dossier door de Raad van Bestuur.

Het Investeringscomité kwam tijdens het boekjaar **elf** keer bijeen.

Op het einde van het boekjaar ging het Comité tevens over tot een actualisatie van het businessplan, waarbij rekening werd gehouden met de integratie van de gebouwen waarvoor reeds voldoende verbintenissen werden aangegaan en waarbij sommige voorheen weerhouden werkhypothesen werden herbekeken, rekening houdend met de ervaring die tijdens de eerste drie werkingsjaren van de Vastgoedbevak werd opgedaan.

#### **d) De Beheersvennootschap**

1. Vóór de Vastgoedbevak gelanceerd werd, werd er een beheerscontract afgesloten met de N.V. Home Invest Management voor het uitvoeren van het administratief, boekhoudkundig, commercieel en technisch beheer van de portefeuille.

Dit contract werd afgesloten voor 10 jaar. De Vastgoedbevak is evenwel gerechtigd om vanaf het vijfde jaar deze overeenkomst jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding ervan te beëindigen in de mate en voor zover de beheerder gedurende drie opeenvolgende voorbije jaren de in de jaarbudgetten vooropgestelde rentabiliteit niet kon verwezenlijken, behoudens indien dit een gevolg is van overmacht. Deze eventuele beëindiging gebeurt zonder dat de beheerder recht heeft op enige vergoeding uit dien hoofde en mits betekening bij aangetekend schrijven gericht aan de beheerder, van een opzegperiode van ten minste zes maanden.

Doel hierbij was dat de Promotoren van de Vastgoedbevak het beheer van het patrimonium wilden toevertrouwen aan een gespecialiseerde beheerder in België, die een beroep zou kunnen doen op de belangrijke know-how van de ING Groep in Nederland (20.000 woningen in beheer), in de Verenigde Staten en in het Verenigd Koninkrijk, teneinde professionele en uniforme beheersmethodes te kunnen hanteren voor het ganse land.

2. In de loop van de maand mei 2002 kwamen de Vastgoedbevak en de N.V. Home Invest Management overeen bepaalde wijzigingen aan te brengen aan het beheerscontract en meer in het bijzonder :

- een vermindering met 10% van de vergoeding voor het vastgoedbeheer, berekend op de verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium (registratierechten en eventuele BTW niet inbegrepen) voor de volgende drie boekjaren. Deze vergoeding is daarenboven krachtens de bijzondere bepalingen ter regeling van de Vastgoedbevaks, vrijgesteld van BTW;
- een gevoelige verruiming van de opzeggingsmodaliteiten;
- een nieuwe beschrijving van de taken, die aanvullend zijn bij en passen in deze toevertrouwd aan de gedelegeerd bestuurder.

Een aanhangsel bij het oorspronkelijke contract werd op datum van 19 augustus 2002 ondertekend door de betrokken partijen.

3. Voornamelijk de volgende taken behoren tot de activiteiten die Home Invest Management vanaf het boekjaar 2002-2003 zal uitoefenen :

##### *Administratief en boekhoudkundig beheer*

- administratieve taken en het houden van de boekhouding van de Vastgoedbevak in overeenstemming met de wettelijke voorschriften en de statuten van de Vastgoedbevak;
- het opstellen van de trimestriële resultaten van de Vastgoedbevak en de rapportering ervan aan de Raad van Bestuur en de vergelijking van deze resultaten met de opgestelde budgetten;
- het rapporteren van de maandelijks resultaten aan het Investeringscomité;
- het regelmatig factureren van de huurgelden en andere verschuldigde bedragen, de inning ervan en het nazien van de betalingen;
- het indexeren en aanpassen van de huurgelden;
- het opvolgen van de huurwaarborgen en het nemen van de nodige maatregelen voor hun verlenging of aanpassing;
- het maandelijks opvolgen van de gegevens m.b.t. de dubieuze debiteuren ;
- het verzekeren van de vastgoedrisico's van de portefeuille van de Vastgoedbevak tegen voorwaarden die overeenstemmen met de marktvoorwaarden van de verzekeringssector;
- het beantwoorden van de vragen en verzoeken van de gedelegeerd bestuurder.

Deze administratieve en boekhoudkundige taken worden uitgevoerd door middel van informaticamateriaal en software die speciaal werden ontworpen voor dit soort activiteiten, met name voornamelijk MRI, een Amerikaans softwarepakket ontworpen voor het beheer van vastgoedportefeuilles, in combinatie met het boekhoudpakket EXACT (E-Account).

#### *Commercieel beheer*

- Het opvolgen van de huursituatie van alle goederen die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille;
- Het voortdurend zoeken naar het beste evenwicht tussen een minimale huurleegstand en de maximale huur die kan gevraagd worden ;
- Het regelmatig opvolgen van de vastgoedmakelaars die instaan voor de verhuring van leegstaande gebouwen en gebouwen die binnenkort leeg komen te staan ;
- Het behandelen van eventuele klachten van de huurders en dit met de steun van externe juridische raadgevers indien dit noodzakelijk zou zijn.

#### *Technisch beheer*

- De continue technische evaluatie van de portefeuille ;
- Het opstellen van de jaarlijkse budgetten voor het onderhoud en de handhaving van de portefeuille ;
- Het afsluiten van contracten voor technisch onderhoud, het plaatsen van bestellingen en het opvolgen van de onderhouds- en herstellingswerken ;
- Het voorstellen en voorbereiden van belangrijke renovatiedossiers,
- Het volgen van de werfvergaderingen.

#### *Coördinatie en controle van derden*

- Het begeleiden en de controle van de aangestelde syndici ;
- De coördinatie van en de controle op de vastgoedmakelaars die instaan voor de verhuring of de verkoop (bij desinvestering) ;
- Het eventueel aanstellen van de conciërges, in nauwe samenwerking met en onder de verantwoordelijkheid van de syndici.

De syndici houden zich bezig met het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en met de verdeling van de gemeenschappelijke kosten van de gebouwen en dit, indien nodig, in samenwerking met de conciërges. De beheersvennootschap gaat periodiek over tot het voeren van technische audits van alle gebouwen en doet aan de Raad van Bestuur van de Vastgoedbevak voorstellen voor onderhouds- en eventuele renovatieprogramma's. Doel hierbij is het veilig stellen van een optimale rentabiliteit van de portefeuille op lange termijn.

### **e) Audit-, Benoemings- en vergoedingscomité**

#### Het Auditcomité

De taak van dit Comité bestaat erin de Raad van Bestuur bij te staan in het uitoefenen van het toezicht op de Vastgoedbevak, het verstrekken van informatie aan de aandeelhouders en aan derden – trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse rekeningen, statutaire verslagen, punctuele informatie – en in de werking van het mechanisme van interne controle, en wordt in feite waargenomen door de gedelegeerd bestuurder, die rechtstreeks aan de Raad van Bestuur verslag uitbrengt.

#### Benoemings- en vergoedingscomité

Dit comité bestaat niet bij Home Invest Belgium, daar de Vastgoedbevak als eigen personeel enkel beschikt over een gedelegeerd bestuurder. Zijn vergoedingen werden bepaald in het kader van een ondernemingsovereenkomst ondertekend door de Raad van Bestuur.

### 1.3. Regelgeving met betrekking tot belangenconflicten

De **bestuurders**, de personen die belast zijn met het dagelijks beheer en de lasthebbers van Home Invest Belgium kunnen niet optreden als tegenpartij in verrichtingen met Home Invest Belgium of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen. Uitzondering hierop is wanneer de verrichting gesteld wordt in het belang van de Vastgoedbevak, binnen de geplande investeringspolitiek en in overeenstemming met de normale marktvoorwaarden.

In voorkomend geval zal de vennootschap voorafgaandelijk de Commissie voor het Bank- en Financiewezen hierover inlichten. Het voorafgaandelijk inlichten geldt niet voor de verrichtingen waarvan sprake in artikel 25 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

De artikels 523, 524 en 529 van de Vennootschappenwet, die de bevoegdheden en de verantwoordelijkheden van de bestuurders behandelen, blijven onverminderd van toepassing.

De onafhankelijke **vastgoedexpert** mag geen tegenpartij zijn bij een transactie met de Vastgoedbevak of met een vennootschap welke deze laatste controleert, noch bij een dergelijke transactie enig voordeel verkrijgen.

Indien de vastgoedexpert zich in belangenconflict bevindt m.b.t. bovenstaande regel, zal Home Invest Belgium beroep doen op de tweede door haar aangeduide vastgoedexpert.

### 1.4. Certificering van de rekeningen

Een door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aangestelde Commissaris certificeert de jaarrekeningen en gaat over tot de controle van de semestriële resultaten.

Gezien Home Invest Belgium een Vastgoedbevak is, stelt de Commissaris eveneens een speciaal rapport op m.b.t. de jaarrekeningen en de halfjaarresultaten bestemd voor de Commissie voor het Bank- en Financiewezen.

### 1.5. Vastgoedschatting

De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt **elk kwartaal** vastgesteld door een onafhankelijke vastgoeddeskundige.

### 1.6. Vastgoedbevak : wettelijk kader

De Vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) en haar wettelijk kader werden door de wet van 4 december 1990 en de Koninklijke Besluiten van 10 april 1995 en 10 juni 2001 specifiek m.b.t. Vastgoedbevaks in België ingevoerd. Dit maakt 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” in Nederland en de “Grundwertpapiere” in Duitsland.

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 zijn onderhevig aan specifieke reglementeringen, en worden gecontroleerd door de Commissie voor het Bank- en Financiewezen (CbF). De voornaamste kenmerken van de Vastgoedbevak 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 (NV), ofwel de vorm van Commanditaire Vennootschap op Aandelen (CVA).
- 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 schuldgraad beperkt zich tot 50% van de geschatte portefeuillewaarde op het moment van het aangaan van de lening. Het cijfer van 50% geldt sinds de publicatie van het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001 verschenen in het Belgisch Staatsblad van 19 juni 2001.



- De portefeuille wordt geboekt aan marktwaarde. De gebouwen worden dus niet afgeschreven.
- De portefeuille moet gediversifieerd zijn. Geen enkel gebouw mag meer dan 20% van het geïnvesteerde vermogen uitmaken, tenzij mits afwijking toegestaan door de Cbf. Er valt op te merken dat deze afwijking sinds het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001 niet meer kan bekomen worden indien de schuldgraad boven de 33% uitstijgt.
- Er gelden zeer strenge regels inzake belangenconflicten.
- De Vastgoedbevak betaalt enkel belastingen op verworpen uitgaven. Er geldt dus een vrijstelling van Vennootschapsbelasting (Ven. B.) voor zover minstens 80% van de nettowinst wordt uitgekeerd.
- Er dient geen roerende voorheffing op de dividenden betaald te worden indien de portefeuille van de Vastgoedbevak, zoals bij Home Invest Belgium, minstens voor 60% uit residentieel vastgoed in België bestaat.

Vennootschappen die aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen hun erkenning als Vastgoedbevak aanvragen of die met een Vastgoedbevak fusioneren, zijn onderworpen aan een specifieke belasting, exit-tax genaamd, die vergelijkbaar is met een liquidatieheffing. Deze exit-tax bedraagt 19,5% en wordt vermeerderd met de algemene crisisbijdrage (momenteel 3%). De exit-tax wordt geheven op de netto latente meerwaarden en op de belastingvrije reserves.

Home Invest Belgium verkreeg haar erkenning als residentiële Vastgoedbevak op 16 juni 1999.

## 2. ACTIVITEITENVERSLAG

### 2.1. Voornaamste gebeurtenissen

#### 2.1.1. Voornaamste gebeurtenissen van het jaar 2001/2002

##### Aanstelling van een gedelegeerd bestuurder

Zoals reeds vermeld, sloot de Vastgoedbevak op 30 mei 2002 een ondernemingsovereenkomst af met de BVBA EMIX, vertegenwoordigd door de heer Xavier Mertens. Deze BVBA werd vervolgens benoemd tot gedelegeerd bestuurder van de Vastgoedbevak.

Gezien de belangrijke groei die de Vastgoedbevak tijdens haar eerste drie boekjaren heeft gekend en de toename van de onderhandelings-, beheers- en controletaken, heeft de Raad van Bestuur immers beslist een permanente functie van gedelegeerd bestuurder te creëren. De BVBA EMIX zal voortaan voltijds de leiding van de Vastgoedbevak op zich nemen en zich bezighouden met de verdere expansie van Home Invest Belgium en met het aanvangen van het effectief realiseren van meerwaarden naargelang er zich opportuniteiten op de markt aanbieden.

##### Fusie van de Vastgoedbevak met de N.V. Les Résidences du Quartier Européen

Op 31 mei 2002, met terugwerkende kracht per 1 maart 2002, fuseerde Home Invest Belgium met de N.V. Les Résidences du Quartier Européen die zij opsloopte en waarvan het enige actief drie gebouwen waren bestaande uit 50 huurentiteiten. De gebouwen zijn gesitueerd in respectievelijk de Stevinstraat, de Jozef II-straat en de Filip De Goedestraat te Brussel en beschikken over een grote ondergrondse gemeenschappelijke parking met 50 parkeerplaatsen en een mooie binnentuin.

Dit vastgoedcomplex is erg gunstig gelegen midden de Leopoldswijk en in de onmiddellijke nabijheid van de belangrijkste gebouwen van de Europese Unie. Gezien de geplande nieuwe uitbreiding van de Europese Unie, wordt in deze wijk een sterke toename van de vraag naar gemeubelde luxewoningen verwacht.

Het complex bestaat uit 42 smaakvol ingerichte appartementen of flats, 5 ongemeubelde appartementen en 3 kleine kantoorruimtes.

De grootte van de appartementen schommelt tussen 49,73 en 145,11m<sup>2</sup>. Naargelang de behoeften kan dan ook een ruime keuze aan appartementen van verschillende vorm en grootte ter verhuring worden aangeboden.

De diensten die samengaan met de verhuring van de gemeubelde appartementen zijn, naast het meubilair en de inrichting van de appartementen, hoofdzakelijk de schoonmaak, het gas- en elektriciteitsverbruik, kabeltelevisie, telefoon- en internetverbindingen (afzonderlijke factuur) alsook de verhuring en het wassen van het linnen.

Het gespecialiseerde beheer van deze uitbating wordt waargenomen door de BVBA Logibel, die een contract had met de verkoper, dat werd verdergezet door de Vastgoedbevak.

De Vastgoedbevak ontving van de belangrijkste aandeelhouder van de opgeslorpte vennootschap, de N.V. Bernheim Real Estate Development, een waarborg van minimale nettobedrijfswinst (na bedrijfskosten) ten belope van € 565.000. Deze waarborg is beperkt tot 12 maanden vanaf 1 maart 2002 en vervalt dus op 28 februari 2003.

In het kader van de fusie werd het vastgoedcomplex waarvan sprake gewaardeerd (meubilair en volledige inrichting inbegrepen) op € 6.550.000 “akte in de hand”. De door de expert weerhouden waarde bedroeg € 6.604.000, wat vandaag reeds getuigt van de kwaliteit van deze investering en de mogelijke meerwaarde ervan in de toekomst.

De meubelen en inrichting vertegenwoordigen € 500.000 van dit bedrag.

Als compensatie voor deze verrichting en rekening houdend met de bestaande schuld in de opgeslorpte vennootschap ontvingen de vennootschappen Bernheim Real Estate Development en Bernheim-Finance respectievelijk 4.467 en 4 aandelen van de Vastgoedbevak.

### Aanvang van de herstructurering van de Galerie de l’Ange

Zoals aangekondigd tijdens het boekjaar (zie halfjaarlijks perscommuniqué) zal de Galerie de l’Ange, die het vorig jaar een daling kende van de frequentie- en dus de bezettingsgraad, geherstructureerd worden.

De herstructurering bestaat hoofdzakelijk uit het afschaffen van de voetgangersdoorgang langs de kant van de rue de l’Ange en de herindeling van alle handelsruimtes in coherente winkels die rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de rue de l’Ange en de rue de la Monnaie. Dit nieuwe handelscomplex zal aldus zijn uitstekende ligging in het centrum van de hoofdstad van het Waals Gewest nog beter kunnen benutten.

Op het einde van het boekjaar werd een handelshuur afgesloten met een belangrijke nationale kledingdistributieketen – JBC – voor de huur van bijna het volledige gelijkvloers evenals een kleine ruimte op de eerste verdieping van het complex (thans leeg) tegen een uitstekende huurprijs, waardoor het huidige niveau van de handelshuren, samen met de andere bestaande handelszaken, eenmaal op kruissnelheid, wordt overschreden.

De totale kostprijs van deze herstructurering – opzegvergoedingen van de huurcontracten, inrichtingswerken en honoraria inbegrepen zal ongeveer € 809.000 bedragen, waarvan een deel – € 223.000 – door JBC ten laste wordt genomen als sleutelgeld. Het grootste deel van de kostprijs (€ 685.000) zal in de loop van het volgende boekjaar geboekt worden. De werken zullen duren van eind augustus tot eind september 2002.

Dankzij deze verrichting zullen de verwachte netto-huurinkomsten van de Vastgoedbevak, na huurleegstand, dus stijgen van € 702.000 in 2000/2001 en € 709.000 in 2001-2002, incl. huurgaranties, naar ongeveer € 729.000 in 2002-2003. Bovendien zou de verkoopwaarde van het complex, waarvan het commerciële gedeelte zijn coherentie heeft teruggevonden, gevoelig moeten stijgen.

### Huurleegstand van het rusthuis Van Kalckstraat te Sint-Jans-Molenbeek

Ingevolge de opzegging na 12 jaar activiteit van het huurcontract door de huurder van het rusthuis “La Toque d’Argent” in Sint-Jans-Molenbeek, staat het gebouw sinds 1 maart ll. leeg.

Deze huurleegstand heeft de resultaten van het boekjaar ongunstig beïnvloed. Na intense onderhandelingen met kandidaat-huurders, zal het rusthuis vanaf 1 oktober 2002 opnieuw verhuurd zijn tegen weliswaar minder gunstige voorwaarden dan vroeger, die echter de recente evolutie in deze activiteitensector weerspiegelen.

De Vastgoedbevak zal in dit kader overgaan tot herstelwerkzaamheden van de waterdichtheid van het bovenste terras van het gebouw en van een kelder, en zal diverse onderhouds- en herstelwerken laten uitvoeren, met name in het trappenhuis.

De uitbater van zijn kant zal investeren in de alarm- en oproepsystemen zoals vereist door de meest recente normen.

### 2.1.2. Gebeurtenissen tijdens het 1ste kwartaal 2002/2003

#### Aankoop van een gebouw te Etterbeek

Ter herinnering, op 31 mei 2000 werd een koopcompromis getekend voor de verwerving van een appartementsgebouw (blok VI) dat deel uitmaakt van een complex van 7 gebouwen aan de Sint-Michielswarande in Etterbeek. Het gebouw omvat 32 appartementen met 2 slaapkamers en de overeenkomst gold bovendien ook voor de aankoop van 16 ondergrondse parkeerplaatsen (+ een optie op 16 bijkomende parkeerplaatsen).

De overeenkomst bevatte een opschortende voorwaarde ten voordele van de Vastgoedbevak volgens dewelke 80% van de appartementen vooraf moesten verhuurd zijn aan een huur tenminste gelijk aan de geraamde huurwaarde. Deze opschortende voorwaarde, die op 31 december 2001 verviel, werd verlengd voor een periode van 6 maanden.

Na grondige analyse van de huurmarkt van deze bijzonder goed gelegen standingvolle appartementen en van de verkoopprijzen die ervoor verkregen zouden kunnen worden bij eventuele latere verkoop van elk appartement afzonderlijk, besliste de Raad van Bestuur om te verzaken aan de opschortende voorwaarde en heeft hij daartoe een aangetekende brief verstuurd op 24 april 2002.

Het aankoopcontract werd afgesloten op 18 juli 2002, dus na de afsluiting van het boekjaar, en betrof de aankoop van 32 appartementen en 32 ondergrondse parkeerplaatsen voor de totale prijs van € 5.826.975 “akte in de hand”. Bij het verlijden van de authentieke aankoopakte waren 16 van de 32 appartementen verhuurd tegen een gemiddelde huur die hoger ligt dan de huurwaarde weerhouden voor de berekening van de verkoopprijs van de nog vrije appartementen. Eens het ganse gebouw verhuurd, kunnen dus een mooie rentabiliteit alsmede meerwaarden op termijn verwacht worden.

Er dient te worden opgemerkt dat de Vastgoedbevak over een huurwaarborg beschikt vanwege de N.V. Cours St-Michel die een duur heeft van maximaal drie jaar voor de bij het verlijden van de authentieke akte niet verhuurde appartementen en garages en dit tot hun effectieve verhuring, alsook voor de oppervlaktes die binnen de zes maanden na de transactie vrij zouden komen.

Deze verrichting wordt met ingang van 18 juli 2002 opgenomen in de rekeningen van de Vastgoedbevak voor het 1ste kwartaal van het boekjaar 2002/2003.

## 2.2. Commentaar bij de jaarrekening

**BALANS** (zie punt 4.3.2. hierna of de gedetailleerde balans in deel II)

### Activa

De **terreinen en gebouwen** worden geboekt tegen hun expertisewaarde geschat op 31 mei 2002 door de vastgoedexpert Winssinger & Vennoten, namelijk de investeringswaarde “akte in de hand” gewaardeerd volgens de “marked-to-market” benadering. Overeenkomstig artikel 56 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 is het resultaat van deze expertise, uitgevoerd op het einde van het boekjaar, bindend voor de Vastgoedbevak bij het opstellen van haar jaarrekening.

Tijdens het boekjaar werd de op 1 juni 2001 bestaande portefeuille met een waarde van € 50,23 miljoen

- verhoogd met een globaal bedrag van € 6,10 miljoen overeenstemmend met de waardering – meubels en inrichting niet inbegrepen – van de gebouwen van de N.V. Les Résidences du Quartier Européen (RQE) die op het einde van het boekjaar fuseerde met de Vastgoedbevak en met een bedrag van € 0,06 miljoen dat hoofdzakelijk betrekking heeft op de renovatiewerken in het gebouw aan de IJzerlaan waardoor de rentabiliteit van dit gebouw aanzienlijk verbeterde,
- opgewaardeerd met netto € 0,24 miljoen, een bedrag dat het resultaat is van enerzijds belangrijke latente meerwaarden – meer dan een miljoen euro – op de meeste gebouwen (behalve de Belgradostraat) van de portefeuille en anderzijds geboekte latente minwaarden op onder meer twee van de drie rusthuizen van de portefeuille,
- verminderd met een bedrag van € 0,24 miljoen, dat de tegenwaarde vertegenwoordigt van de netto boekwaarde van de meubelen, vroeger opgenomen in deze post en voortaan geboekt onder de lijn “meubilair”, om op 31 mei 2002 de waarde van € 56,39 miljoen te bereiken.

Het **meubilair** wordt voortaan niet langer onder de rubriek terreinen en gebouwen opgenomen maar in een aparte rubriek. Bij de afsluiting van het boekjaar beliep de netto boekwaarde ervan € 0,72 miljoen (€ 0,24 miljoen plus € 0,50 miljoen voor RQE en verminderd met de afschrijvingen van het boekjaar ten belope van € 0,02 miljoen).

De **overige materiële vaste activa** ten belope van € 0,15 miljoen vertegenwoordigen de actuele waarde, geschat op 31 mei 2002, van de aankoopoptie, uitoefenbaar op 31 augustus 2026, op het gebouw in de Belgradostraat te Vorst.

De **vorderingen op meer dan één jaar** ten belope van € 1,07 miljoen vertegenwoordigen exact het gedeelte op lange termijn van de resterende waarde (desgevallend inrichting incl.) van de erfpachtvergoedingen van dit gebouw in erfpacht gegeven voor een totale duur van 27 jaar.

Boekhoudkundig gezien bezit Home Invest Belgium dus een vordering op lange termijn op de gemeente Vorst die elk jaar rente opbrengt die vooraf betaalbaar is in de loop van de maand september. De waardering van deze vordering werd gedaan op basis van een jaarlijkse rentevoet van 6,45% en een verwachte gemiddelde inflatievoet voor de periode van 1,85%.

De **vorderingen op ten hoogste één jaar** ten belope van € 1,11 miljoen bestaan hoofdzakelijk uit :

- handelsvorderingen voor € 0,37 miljoen, namelijk achterstallige betalingen vanwege de huurders ten belope van € 0,27 miljoen en de vordering voor het boekjaar 2001-2002 ingevolge de rendementswaarborg toegekend door de vroegere hoofdaandeelhouder van de N.V. Les Résidences du Quartier Européen ten belope van € 0,10 miljoen;
- diverse fiscale regularisaties, hoofdzakelijk een BTW-vordering van € 0,16 miljoen en terugvorderbare directe belastingen uit hoofde van de N.V. Mons Real Estate die in april 2001 fuseerde met de Vastgoedbevak, ten belope van € 0,13 miljoen;
- de vordering op korte termijn op de verrichting van de Belgradostraat ten belope van € 0,03 miljoen ;
- voorschotten op het werkkapitaal van de syndici ten belope van € 0,19 miljoen;
- de tussenkomst (€ 0,22 miljoen) van de distributieketen JBC in de te betalen vergoedingen in het kader van de herstructurering van de Galerie de l’Ange.

De **geldbeleggingen** betreffen termijnrekeningen voor een bedrag van € 1,8 miljoen en de **liquide middelen** belopen € 0,5 miljoen.

De **overlopende rekeningen** bestaan vooral uit:

- het gedeelte van de voorziene investering voor de herstructurering van de Galerie de l’Ange in Namen in het volgende boekjaar te boeken (€ 0,7 miljoen);
- reeds verworven opbrengsten die de interesten vertegenwoordigen (elk jaar betaald in 1 keer) op de vordering van de Belgradostraat.

## Passiva

Het bedrag van het **kapitaal** werd verhoogd met € 151.743,90 en bedraagt € 32,71 miljoen na de fusie met de N.V. Les Résidences du Quartier Européen (RQE). Het wordt vertegenwoordigd door 1.143.137 aandelen.

De **herwaarderingsmeerwaarden** ten belope van € 6,43 miljoen werden verhoogd met € 0,25 miljoen ingevolge de fusie met RQE.

De stijging van de **wettelijke reserve** is eveneens van deze verrichting afkomstig.

De **onbeschikbare reserve** wordt gespijsd met het nettosaldo (€ 0,26 miljoen) van de latente meer- en minwaarden op de volledige portefeuille.

De **beschikbare reserve** blijft onveranderd op € 0,33 miljoen, wat overeenstemt met een regularisatie van exit-tax.

De **overgedragen winst** daalt lichtjes tot € 1,04 miljoen ingevolge de integratie in de rekeningen van de Vastgoedbevak van de rekeningen van de N.V. Les Résidences du Quartier Européen.

De **globale schuldenlast** bedraagt € 18,85 miljoen en vertegenwoordigt 30,1% van de totale activa. Hij bestaat uit:

- de bankschulden op lange termijn ten belope van € 8,92 miljoen ;
- de huurwaarborgen vanwege de huurders ten belope van € 0,20 miljoen ;
- de bankschuld op korte termijn van € 6,54 miljoen die de vennootschap Les Résidences du Quartier Européen had op het ogenblik van de fusie op 31 mei 2002 en die sindsdien geconsolideerd werd als bankschuld op lange termijn ;
- de handelsschulden ten belope van € 0,44 miljoen met onder meer de te betalen facturen en de vervroegd betaalde huurgelden ;
- schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten ten belope van € 0,1 miljoen ;
- andere schulden ten belope van € 2,6 miljoen die hoofdzakelijk het bedrag van het voorgestelde uit te keren dividend vertegenwoordigen (€ 2,3 miljoen).

De **overlopende rekeningen** bevatten de aan te rekenen kosten en de te ontvangen opbrengsten die respectievelijk :

- € 0,6 miljoen bedragen en hoofdzakelijk overeenstemmen met de op het volgende boekjaar aan te rekenen schadevergoedingen voor de herstructurering van de Galerie de l'Ange en
- € 0,3 miljoen bedragen en hoofdzakelijk overeenstemmen met de tussenkomst van JBC in de kostprijs van de vermelde herstructurering.

## RESULTATEN (zie punt 4.3.3. hierna of de gedetailleerde rekeningen in deel II)

Ingevolge de voornoemde boekhoudkundige afwijking bestaat de resultatenrekening uit 4 delen:

- de bedrijfsresultaten (voor en na belastingen)
- de resultaten op de portefeuille
- de uitzonderlijke resultaten
- de netto-opbrengst

Het bedrijfsresultaat voor belastingen geeft het best de activiteitsgraad en de rentabiliteit van een Vastgoedbevak weer. Het vormt in feite het courante nettoresultaat van Home Invest Belgium. De netto-opbrengst, zoals omschreven door het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, is het bedrag waarop het na te leven minimum uitkeringspercentage van 80% wordt berekend.

### a. de bedrijfsresultaten

Zij omvatten alle **recurrente** elementen van het beheer van de vastgoedportefeuille van de Vastgoedbevak, zoals de huurgelden, de beheerskosten, de financiële lasten enz.

De **bedrijfsopbrengsten** ten belope van € 4,55 miljoen omvatten de huurgelden voor € 4,24 miljoen (de uitoefening van de overblijvende huurwaarborgen inbegrepen), hetzij 93,2% van het totaal. Dit houdt opnieuw een stijging met 10% ten opzichte van een jaar geleden in.

De reden voor deze toename met twee cijfers is vooral te vinden in de uitbreiding van de portefeuille, terwijl tegelijkertijd de gemiddelde bezettingsgraad van het boekjaar daalde van 97,67% naar 97,18%.

De **overige bedrijfsopbrengsten** ten belope van € 0,31 miljoen omvatten de vergoedingen voor contractbreuk, de herfacturatie van onroerende voorheffing voor de handelsruimtes en de positieve BTW-regularisatie met betrekking tot het boekjaar.

Bij de **bedrijfskosten** vertegenwoordigt de post **onderhoud** van de gebouwen onder de post **diensten en diverse goederen (€ 1,22 miljoen)** een bedrag van € 0,18 miljoen, een stijging met meer dan 23% ten opzichte van vorig jaar, zijnde 4,3% van de geïnde huurgelden. De post **renovatie** van de gebouwen anderzijds bedraagt € 0,13 miljoen of een stijging met 38% ten opzichte van vorig jaar.

De **verzekeringspremies** belopen € 0,03 miljoen, een stijging met bijna 27%, en vertegenwoordigen 0,46% van de geïnde huurgelden. De **honoraria aan derden** belopen in totaal € 0,74 miljoen wat een stijging betekent met meer dan 12%. Ze bestaan vooral uit de beheerscommissie – € 0,3 miljoen – die betaald werd aan Home Invest Management.

De **overige bedrijfskosten** van € 0,44 miljoen bestaan voor meer dan 93% uit de onroerende voorheffing die betaald werd op de woningen.

Na deze berekeningen bedraagt het **bedrijfsresultaat** € 2,87 miljoen hetgeen een stijging betekent met 5,4% ten opzichte van vorig jaar.

De **netto financiële kosten** (kosten - opbrengsten) stijgen met een 86%. Dit komt door de financiering van de acquisities tijdens het boekjaar alsmede die van de acquisities van het vorige boekjaar die op heden voor een volledig jaar gelden.

In totaal beloopt het **operationeel resultaat vóór belastingen** € 2,42 miljoen, een lichte daling (2,6%) ten opzichte van vorig boekjaar. Deze daling is hoofdzakelijk te wijten aan enerzijds de stijging van de onderhouds- en renovatiekosten – die vanaf volgend boekjaar een stijging van de huurinkomsten tot gevolg zal hebben – en een op het einde van het boekjaar hogere huurleegstand ingevolge de leegstand van het rusthuis Van Kalckstraat in Sint-Jans-Molenbeek.

Het **operationeel resultaat na belastingen** bedraagt dan ook € 2,42 miljoen tegenover € 2,49 miljoen vorig jaar.

### b. de resultaten op de portefeuille

Tijdens het boekjaar 2001-2002 werden geen meerwaarden noch minwaarden gerealiseerd. De resultaten op de portefeuille stemmen dus uitsluitend overeen met de nettoschommeling van de **latente** meer- en minwaarden op vaste activa.

In totaal (zie detail in onderstaande tabel) bedraagt het resultaat op de portefeuille € 0,26 miljoen tegen € 0,92 miljoen vorig jaar.

### c. de uitzonderlijke resultaten

De **uitzonderlijke resultaten** ten belope van € 0,13 miljoen betreffen een gunstige regularisatie van de BTW met betrekking tot de twee vorige boekjaren.

#### d. de netto-opbrengst

Artikel 62 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 definieert de **netto-opbrengst** als “de winst van het boekjaar, met uitsluiting van de in de resultatenrekening opgenomen waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden bij de realisatie van activa. De meerwaarden bij de realisatie van vaste activa worden evenwel slechts uitgesloten van de opnemings in de netto-opbrengst, in de mate dat zij herbelegd worden binnen een termijn van vier jaar vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin de meerwaarden zijn gerealiseerd.”

Op 17 december 1999 kreeg Home Invest Belgium van het Ministerie van Economische Zaken, daartoe gunstig geadviseerd door de Commissie voor Boekhoudkundige Normen, de toelating om in toepassing van artikel 15 van de wet 17 juli 1975 af te wijken van het schema voor de jaarrekeningen volgens hetwelke de herwaarderingsmeerwaarden voortvloeiend uit de actualisatie van de expertise normaal rechtstreeks op het passief van de balans zouden moeten worden geboekt terwijl de minwaarden ten laste van de resultatenrekening zouden komen. Dankzij het verkrijgen van deze afwijking kan het nettosaldo van deze meer- en minwaarden, via de resultatenrekening, in een onbeschikbare reserverekening op het passief van de balans worden opgenomen.

Tabel met de voornaamste resultaten

In €	Boekjaar 1999/2000	Boekjaar 2000/2001	Boekjaar 2001/2002
<b>A. OPERATIONELE RESULTATEN</b>			
Bedrijfsopbrengsten	3.632.550	4.126.484	4.548.657
Bedrijfskosten	-1.082.327	-1.401.589	-1.677.300
<b>BEDRIJFSWINST</b>	<b>2.550.223</b>	<b>2.724.895</b>	<b>2.871.357</b>
Financiële opbrengsten	35.262	93.214	105.465
Financiële kosten	-211.863	-335.247	-555.436
<b>BEDRIJFSWINST VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>2.373.622</b>	<b>2.482.862</b>	<b>2.421.386</b>
Belastingregularisatie	144.114	2.787	-
<b>BEDRIJFSWINST NA BELASTINGEN (1)</b>	<b>2.517.736</b>	<b>2.485.649</b>	<b>2.421.386</b>
<b>B. UITZONDERLIJKE RESULTATEN (2)</b>	<b>-</b>	<b>238.546</b>	<b>131.073</b>
<b>C. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE</b>			
Gerealiseerde meerwaarden (3)	-	64.296	-
Terugneming van latente meerwaarden	-	-4.462	-
Latente meerwaarden	1.207.637	950.281	1.082.240
Latente minwaarden	-127.665	-93.804	-824.621
<b>NETTO WIJZIGING VAN DE PORTEFEUILLE</b>	<b>1.079.972</b>	<b>916.311</b>	<b>257.619</b>
<b>D. NETTOWINST (4) = (1) + (2) + (3) - (3)</b>	<b>2.517.736</b>	<b>2.724.195</b>	<b>2.552.459</b>

Per aandeel, in €	Boekjaar 1999/2000	Boekjaar 2000/2001	Boekjaar 2001/2002
Bedrijfswinst na belastingen	2,28	2,22	2,12
Nettowinst	2,28	2,44	2,24
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	1.103.362	1.118.072(1)	1.139.784(2)

(1)  $1.103.362 + 5/12 * 35.304$  nieuwe aandelen (fusie met MRE)

(2)  $1.138.666 + 3/12 * 4.471$  nieuwe aandelen (fusie met RQE)

### 2.3. Winstbestemming

Rekening houdend met het overgedragen resultaat van vorig boekjaar, met de fusie met de N.V. Les Résidences du Quartier Européen (RQE) en de invloed ervan op het vlak van de overboekingen (onttrekkingen (+) en toebedelingen (-)) van de reserverekeningen en de overgedragen winst, bedraagt de **te bestemmen winst** uiteindelijk € 3.403.018, na overboeking naar de onbeschikbare reserverekening van de nettoschommeling van de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen ten belope van € 257.619.

Overeenkomstig artikel 60 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 werden geen afschrijvingen op de gebouwen uitgevoerd, maar wel op het meubilair van de gemeubelde appartementen en dit ten belope van € 21.071.

Overeenkomstig artikel 119 §4 van de wet van 4 december 1990, de zogenaamde “Wet op de financiële transacties en de financiële markten” betreffende de collectieve beleggings-instellingen met een vast aantal rechten van deelneming werd geen enkele toevoeging aan de wettelijke reserve uitgevoerd behalve die ingevolge de fusie met RQE.

Tijdens het boekjaar had geen enkele gebeurtenis plaats die het aanleggen van **voorzieningen** in de zin van artikel 13 van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van ondernemingen rechtvaardigde.

De Raad van Bestuur stelt aan de algemene vergadering van aandeelhouders van Home Invest Belgium voor :

- een globaal bedrag van <b>over te dragen</b> naar het volgend boekjaar	€ 1.043.666
- en als vergoeding van het kapitaal, een globaal bedrag van <b>uit te keren</b>	€ 2.359.352
Te bestemmen winst	€ 3.403.018

Er wordt dan ook voorgesteld aan de algemene vergadering van aandeelhouders om per aandeel een dividend uit te keren van :

- € 2,07 voor de 1.138.666 aandelen die recht hebben op het volledige jaarlijkse dividend;
- € 0,5175 voor de 4.471 aandelen die recht hebben op 3/12de van het jaarlijkse dividend.

Dit dividend is zowel het bruto- als het nettodividend, daar de Vastgoedbevak meer dan 60% van haar portefeuille in residentieel vastgoed gelegen in België heeft belegd.

Dit dividend zal betaalbaar zijn vanaf 27 september 2002 tegen afgifte van coupon nr. 3 geknipt van de aandelen aan toonder aan de loketten van de volgende banken :

- Bank Brussel Lambert
- Fortis Bank

en via automatische overschrijving met valuta dag voor de aandeelhouders op naam.

### 2.4. Deelnemingen

De Vastgoedbevak verklaart geen enkele deelneming te hebben. Zoals voorgeschreven in het Koninklijk Besluit, is de Vastgoedbevak niet van plan participaties te nemen zonder er controle over te hebben.

### 2.5. Kwijting aan de bestuurders en aan de Commissaris

De Raad van Bestuur stelt aan de algemene vergadering van aandeelhouders voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en de Commissaris voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 mei 2002.



## 3. VASTGOEDVERSLAG

### 3.1. Risico's eigen aan vastgoedinvesteringen

Aan alle investeringen is een zekere graad van risico verbonden. Dat geldt uiteraard ook voor investeringen in onroerend goed in het algemeen, en voor investeringen in vastgoedpapier en dus indirect in vastgoed, in het bijzonder. Investeren in een Vastgoedbevak die over een gediversifieerde vastgoedportefeuille beschikt, biedt het voordeel dat het risico gespreid is.

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

- het verloop van vraag en aanbod op de vastgoedmarkt;
- het verloop van vraag en aanbod op de huurmarkt;
- de technische veroudering van het onroerend goed.

Verder moet ook opgemerkt worden dat:

- de huurprijzen geïndexeerd zijn, wat betekent dat de huuropbrengsten van een Vastgoedbevak de evolutie van de inflatie volgen;
- een investering in een Vastgoedbevak normaal gezien beschouwd wordt als een investering op lange termijn;
- aangezien Home Invest Belgium een beursgenoteerde waarde is, de koers van het aandeel eveneens onderhevig zal zijn aan de schommelingen van de beurs en van de rentevoeten.

In deze context zal de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium er voortdurend naar streven een hoge toegevoegde waarde te creëren via het strategische beheer en de keuze van de investeringen van de Vastgoedbevak.

Bovendien is vastgoed voor Home Invest Belgium en voor de Beheersvennootschap een product dat moet worden verhuurd. In dit kader worden de marktstudies aanhoudend bestudeerd, waarbij gekeken wordt welk type onroerend goed op welke manier het beste zou voldoen aan de vraag van de gebruikers (huurders) op een bepaalde markt.

Home Invest Belgium zorgt er voor dat haar vastgoedportefeuille conform de marktverwachtingen blijft. Bij uitbreiding van de portefeuille wordt in het bijzonder voorkeur gegeven aan nieuwe of recente projecten, die beter in de markt liggen en minder onderhoudskosten vergen.

### 3.2. De residentiële vastgoedmarkt : algemene trends en evolutie

*(Uittreksel uit het expertiseverslag van Winssinger & Vennoten – 12 juni 2002)*

#### 3.2.1. Geschiedenis in het kort

Van 1985 tot 1990 kende de residentiële vastgoedmarkt in België een sterke groei, met name dankzij de daling van de rentevoeten voor hypothecaire leningen en de komst van buitenlandse beleggers, in een gunstig economisch klimaat. De stijging was vooral merkbaar in Brussel, waar de gemiddelde waarde van de onroerende goederen verdubbelde. In Vlaanderen en Wallonië daarentegen bedroeg ze slechts respectievelijk 37% en 30%.

In de vier jaar daarna vertraagde de groei in Brussel (18%) terwijl hij in Vlaanderen en Wallonië stabiel bleef op 34%.

De sterke inkrimping van de residentiële vastgoedmarkt in 1995 was te wijten aan de lichte stijging van de rentevoeten. Vanaf 1996 herstelde de markt zich echter en stegen de prijzen van de woningen met 5 tot 10% per jaar en die van bouwgrond met 8 tot 10% per jaar.

Na de vrees die vorig jaar na de economische terugval was ontstaan over de evolutie van de residentiële vastgoedmarkt, stellen we vast dat de immobiliënmarkt het beter heeft gedaan dan verwacht, zowel in Vlaanderen als in Wallonië en Brussel. In het laatste geval vermeldt de ULEB in zijn jongste rapport dat de waarden van de eengezinswoningen nog zijn gestegen, en die van opbrengsteigendommen en appartementen zich hebben gehandhaafd.

De gebeurtenissen van 11 september 2001 hebben weliswaar twijfel gezaaid en in het daaropvolgende kwartaal werd een vertraging van de activiteiten vastgesteld, met name voor bepaalde vastgoedkantoren, maar ondertussen lijken de verbruikers de ramp alweer te boven te zijn en de index van het consumentenvertrouwen gaat inmiddels weer omhoog.

### 3.2.2. De markt in Brussel

Na de stadsvlucht van de jaren '60 en '70 profiteerde de hoofdstad vanaf het midden van de jaren '80 gelijktijdig van een daling van de rentevoeten en een toevloed van Europeanen. Tussen 1985 en 1990 gingen de huurprijzen sterk omhoog, als gevolg van grootschalige vastgoedspeculatie, vooral van Zweedse investeerders, die sterk door de Europese hoofdstad werden aangetrokken.

Na een kleine vertraging vanaf 1992, zijn de prijzen sinds 1997 weer gaan stijgen. De laatste drie jaar is deze hausse nog versterkt door de komst van buitenlandse investeerders (Fransen en Nederlanders), maar ook door de toegenomen rol van Brussel als hoofdstad van Europa.

Daarenboven hebben de historisch lage hypotheekrente en de beursmeerwaarden die een aantal particuliere beleggers in 1999 en begin 2000 kon realiseren dankzij de zeer gunstige economische conjunctuur, hen aangezet om in vastgoed te investeren. In 2001 was het normale gemiddelde peil van de rente op hypotheekleningen vrij stabiel. Het schommelde tussen 6,5 en 7,5%.

In 2001 ging de ABEX-index van 511 in november 2000 naar 540 in november 2001, een stijging met zowat 5,6%.

#### a. De eengezinshuizen

De gemiddelde index van de openbaar verkochte eengezinswoningen steeg in 2001 met 3,5% tot 360, tegenover 348 in 2000. Daarbij moet worden opgemerkt dat de stijging vooral in de minst gunstige woonomgevingen het grootst is (8 %). Voor de betere omgevingen werd een geringere groei opgetekend : de index steeg er met 5 %, van 434 in 2000 naar 455.

Wat de onderhandse verkopen betreft, ging de gemiddelde index met 4% omhoog, van 379 naar 395. In de minst gunstige omgevingen bedroeg de stijging 3,5%, tegenover 5,3% in de gunstigste. Het is een interessante vaststelling dat voor vergelijkbare panden, de index van de openbare verkopen hoger is dan die van de onderhandse verkopen.

De sterkste stijging werd dan ook opgetekend voor de openbare verkopen van minder gunstig gelegen panden. Algemeen gesproken kan men echter vaststellen dat die woonomgevingen verbeteren en dat er bemoedigende renovatieprojecten worden uitgevoerd, zoals in het westelijke deel van de Brusselse vijfhoek (bv. Antoine Dansaertstraat).

Volgens het ULEB zijn de prijsindexen voor de eengezinswoningen het hoogst in de gemeenten Watermaal-Bosvoorde en Sint-Pieters-Woluwe, op de voet gevolgd door Oudergem, Sint-Lambrechts-Woluwe en Ukkel.

De laagste coëfficiënten worden opgetekend in Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Gillis.

<b>Gemiddelde waarde van de doorsnee eengezinswoningen</b>		
	<b>OPENBARE VERKOPEN</b>	<b>ONDERHANDSE VERKOPEN</b>
Gunstige omgevingen	± 200.000 €	± 210.000 €
Gemiddelde omgevingen	± 150.000 €	± 175.000 €
Minder gunstige omgevingen	± 100.000 €	± 135.000 €

Bron : ULEB

### b. De appartementen

De markt van appartementsgebouwen in de hoofdstad deed het de jongste jaren bijzonder goed, dankzij een terugkeer naar de stad van het jongste deel van de beroepsbevolking. De verklaring voor die terugkeer ligt in de veranderde levensstijl waarbij meer tijd wordt besteed aan ontspanning dan aan het onderhoud van de woning (tuin e.d.m.), maar ook in een groter gevoel van onveiligheid dat de mensen ertoe aanzet om te kiezen voor appartementen, die als veiliger worden ervaren.

In 2001 steeg de ULEB-index voor de openbaar verkochte appartementen met 13,7% tegenover het jaar voordien; hij bedraagt nu 238, wat overeenkomt met een waarde van + € 808/m<sup>2</sup>. In de minst gunstige wijken beliep de stijging 15% en in de beste woonomgevingen 5,5%.

Voor de onderhandse verkopen bedroeg de gemiddelde index 265, wat overeenkomt met een waarde van ± € 900/m<sup>2</sup>. Ook hier is de stijging het sterkst in de minst gunstige woonomgevingen, nl. 25%. In de betere wijken daarentegen kan men met een stijging van amper 3% veeleer gewagen van een zekere stabilisatie van de waarden.

We vermelden verder ook nog dat de appartementen met drie of meer kamers het meest in trek zijn, maar daarbij dient opgemerkt dat dergelijke appartementen doorgaans in de betere buurten gelegen zijn.

De prijzen op de primaire markt (nieuwbouw) schommelen tussen € 1.900 en € 2.500/m<sup>2</sup> in de betere wijken en rond € 1.250/m<sup>2</sup> in de doorsnee wijken.

<b>Gemiddelde waarde van de appartementen</b>		
	<b>OPENBARE VERKOPEN</b>	<b>ONDERHANDSE VERKOPEN</b>
Eenkamerappartementen	± 974 €/m <sup>2</sup>	± 1.004 €/m <sup>2</sup>
Tweekamerappartementen	± 808 €/m <sup>2</sup>	± 927 €/m <sup>2</sup>
Driekamerappartementen	± 803 €/m <sup>2</sup>	± 855 €/m <sup>2</sup>

Bron : ULEB

Ten slotte is het altijd nuttig eraan te herinneren dat er sinds enkele jaren dringend nood is aan lofts, die passen in een nieuwe levensstijl. Die stijgende vraag komt hoofdzakelijk van een vrij jonge bevolkingsgroep, die wordt aangetrokken door het levendige karakter van het historische hart van Brussel en de oevers van het kanaal. De prijzen voor een loft variëren op dit ogenblik van € 900 tot 1.250/m<sup>2</sup>, naargelang de staat van afwerking.

### c. De opbrengsteigendommen

Behalve in de gunstige woonomgevingen was dit type vastgoed de jongste jaren minder in trek, onder meer wegens de sterk gestegen fiscale lasten en het geschokte vertrouwen van de beleggers in dit type belegging, vanwege de nieuwe woninghuurwet die de gebruikers een veel grotere bescherming bood.

Een andere belangrijke reden voor de gedaalde belangstelling voor dit soort beleggingen was de daling van de huurprijzen. Immers, door de zeer forse daling van de rente op hypotheekleningen wilde een groot aantal vroegere kandidaat-huurders nu liever een huis of een appartement kopen en die aankoop financieren met een hypotheeklening, in plaats van huur te betalen.

De ernstige terugval van de beleggingen in roerende waarden over de jongste maanden, heeft echter geleid tot vernieuwde belangstelling voor vastgoedbeleggingen, die nu als veiliger worden ervaren. Bovendien zou dit soort beleggingen in de toekomst wel eens buitengewoon interessant kunnen blijken, met het oog op de eventuele uitbreiding van de Europese Unie en de daarmee gepaard gaande komst van veel nieuwe Europese ambtenaren.

In 2001 registreerde dit type vastgoed een vrij aanzienlijke gemiddelde groei van zowat 12%, waarbij de algemene index steeg van 244 naar 275. In tegenstelling tot wat voor de eensgezinswoningen het geval was, is de stijging hier vooral in de doorsnee woonomgevingen het grootst, terwijl de index er voor zowel de gunstigste als ongunstige liggingen slechts 6% op vooruit is gegaan.

Op dit ogenblik liggen de rendementen voor dit soort gebouwen bij een normale huurprijs rond 7 tot 9%, afhankelijk van de ligging en de standing van het gebouw.

Ten slotte vermelden we nog dat er een specifieke markt bestaat voor kleine opbrengst-eigendommen, die tot eengezinswoningen kunnen worden verbouwd.

### 3.2.3. De markt in het Waals Gewest

De jongste 10 jaar zijn de gemiddelde prijzen van residentieel vastgoed in Wallonië nagenoeg verdubbeld.

In **Waals-Brabant** was de vraag bijzonder groot als gevolg van een snelle economische ontwikkeling, de inrichting van nieuwe bedrijfsparken en de zoektocht naar een aangename leefomgeving, die op talrijke plaatsen in deze streek voorhanden is. Door de steeds strengere stedenbouwkundige regelgeving worden de bouwgronden er steeds zeldzamer, zoals trouwens ook in veel andere streken. Maar sinds een paar maanden begint deze markt te vertragen. Vele gemeenten zijn voor een bepaald deel van de bevolking te duur geworden en de vraag verschuift naar de gemeenten meer in het zuiden en het westen van de provincie, waar de prijzen lager blijven. Net als vorig jaar is er sprake van een terugkeer naar Brussel, vooral bij de jongste laag van de beroepsbevolking.

Op Waals-Brabant na zijn de prijzen het hoogst in het zuiden van de **provincie Luxemburg** (arrondissement Aarlen). Ze zijn in het begin van de jaren '90 aanzienlijk gestegen door de grote vraag vanwege mensen die in het Groothertogdom Luxemburg werken, waar de verkoopprijzen en huurprijzen nog een stuk hoger liggen.

Een en ander heeft de prijzen in de streek van Aarlen beïnvloed, maar ook in de aangrenzende arrondissementen Virton, Bastenaken en Neufchâteau, waar de prijzen tussen 1995 en 2000 met meer dan 30% gestegen zijn.

De **Naamse** regio is eveneens sterk in trek, niet alleen wegens de aantrekkingskracht van de stad en het kader dat zij biedt, maar ook door de relatieve nabijheid van de hoofdstad. Het arrondissement Namen, en met name de steden Gembloux en Eghezée, komt dan ook steeds meer naar voren als een alternatief voor Waals-Brabant. Bovendien worden velen aangetrokken door de economische en administratieve ontwikkeling van Namen als hoofdstad van het Waalse Gewest.

Zoals blijkt uit de uitbreiding van de luchthaven van Bierset en de herstructurering van het station Luik-Guillemins in het vooruitzicht van de nakende komst van de HST, is de activiteit in de provincie **Luik** ongetwijfeld opgeveerd, maar de invloed daarvan op de vastgoedprijzen in de regio laat op zich wachten. Ze blijven tot de goedkoopste in Wallonië behoren. In de Oostkantons daarentegen beleefde de vastgoedmarkt een sterke groei, vooral doordat Duitse en Nederlandse grensarbeiders er investeren in de markt van de permanente woningen en vrijetijdsverblijven.

Henegouwen, en met name de streek van **Charleroi**, blijft stagneren en de gemiddelde woningprijs is er nog steeds de laagste in België. De huurprijzen voor appartementen komen nauwelijks boven € 350 per maand. De markt lijkt het sterkst in de streek van Edingen, Vloesberg en Ath, door de relatieve nabijheid van de hoofdstad en de groenere omgeving. De arrondissementen Bergen, Moeskroen, Doornik..., gaan er lichtjes op vooruit, maar de prijzen waren er voordien wel érg laag. De Henegouwse markt blijft dus globaal een moeilijke markt.

Maar in de streek van **Doornik** is er een vrij marginale vraag naar grote villa's vanwege Shape-werknemers of bemiddelde Franse grensbewoners, die zich in België komen vestigen om aan de belastingdruk in eigen land te ontsnappen.

Op de markt van de bouwgronden zijn de prijzen in Wallonië aanzienlijk gestegen als gevolg van de toegenomen schaarste. De prijzen blijven echter maar half zo hoog als de gangbare prijzen in Vlaanderen.

### 3.2.4. De markt in het Vlaams Gewest

Op grond van de grotere fiscale autonomie die de Lambermontakkoorden aan de gewesten hebben verleend, heeft het Vlaamse Gewest de registratierechten verlaagd op de verkoop van vastgoed dat zich op zijn grondgebied bevindt. Voor alle aankopen na 1 januari 2002 moet in Vlaanderen nog slechts 10% registratierechten worden betaald i.p.v. 12,5%.

Bovendien mogen de registratierechten bij de aankoop van een vroegere woning in bepaalde gevallen worden verrekend met de registratierechten die voor een nieuwe woonst moeten worden betaald. Die bepaling geldt echter alleen voor natuurlijke personen of zelfstandigen, en niet voor rechtspersonen zoals de vennootschappen.

Het is uiteraard nog te vroeg om de invloed van dit dubbele 'fiscale cadeau' op de Vlaamse vastgoedmarkt, en met name op de prijzen, te kunnen bepalen. Een eventuele toename van de vastgoedspeculatie door particulieren kan evenwel niet worden uitgesloten.

Wat de prijzen van de jongste maanden betreft, worden de hoogste niveaus nog steeds in **Vlaams-Brabant** gehaald. Langs de assen Brussel-Mechelen en Brussel-Antwerpen (Meise, Wemmel, enz.) schommelen de prijzen gemiddeld tussen € 200.000 en € 250.000 voor een klassieke woning en tussen € 300.000 en € 400.000 voor een villa. De assen Brussel-Aalst en Brussel-Leuven zijn daarentegen minder in trek.

In de rest van het Gewest zijn de prijzen de laatste 5 jaar voornamelijk in de **grensstreken** (arrondissementen Maaseik, Turnhout of Tongeren) het sterkst gestegen. Ze behoren er tot de hoogste.

In **Antwerpen** zijn de prijzen eveneens erg hoog als gevolg van de grote vraag vanwege Nederlanders die zich om fiscale redenen in België komen vestigen. Ze kopen vooral luxevilla's.

Ook de **kustarrondissementen** Veurne en Brugge doen het goed. Ze kunnen profiteren van een bloeiende markt van vrijetijdsverblijven. Toch zijn de prijzen voor luxevilla's in de Westhoek sterk gedaald, door de perikelen van de jongste maanden rond Lernout & Hauspie. Het verschijnsel is echter té lokaal om echt representatief te zijn voor een eventuele trend in de hele regio.

Men kan redelijkerwijze verwachten dat de bouwgrondprijzen door de toenemende schaarste verder zullen stijgen. Stedenbouwkundige beperkingen ingevolge gewestplannen en lokale structuurplannen zullen de prijzen van bestaande huizen wellicht ook in de hoogte duwen.

### 3.2.5. Besluit

In het algemeen is het residentiële vastgoed in 2001 verder in waarde gestegen. In Brussel is dat het best merkbaar in de minder gunstige wijken. In dat verband is het bemoedigend vast te stellen dat de toestand daar verbetert, al valt er nog veel te doen.

Als het erom gaat welk soort vastgoed het meeste in trek is, blijft het succes van de eengezinswoning onweerlegbaar, vooral bij gezinnen met kinderen. Dat type vastgoed is het meest gewild, met een sterke druk op de prijzen tot gevolg. In dat opzicht behoudt het platteland zijn grote aantrekkingskracht. Omgekeerd blijft Brussel een jongere, vaak ongehuwde bevolkingsgroep lokken.

Een van de belangrijke factoren die deze trend van de verkoopprijzen veroorzaakt hebben, is de daling van de rentevoeten van de jongste jaren, tot in 2001, en de daaruit voortvloeiende lagere kosten voor hypotheekleningen. Daardoor vond er een verschuiving plaats van de huurmarkt naar de aankoop en/of bouw van een eigen woning. Talrijke huurders stelden immers vast dat de kosten van een hypothecaire lening vergelijkbaar zijn met hun huidige huurlasten. Als de rentevoeten weer zouden gaan stijgen, zou dat een einde kunnen stellen aan deze tendens.

Het brutorendement van een residentieel onroerend goed varieert sterk, afhankelijk van het type en de ligging.

De situatie kan als volgt worden samengevat:

- Middelgrote woonhuizen : 6%
- Appartementen : 5,5 tot 7%
- Opbrengsteigendommen : 7 tot 9%

Rekening houdend met de onroerende voorheffing en de onderhoudskosten ligt het nettorendement tussen de 5% en de 6%. Omdat de huur jaarlijks wordt geïndexeerd, kan aan de hand van de inflatie het reële rendement op lange termijn van een gebouw worden bepaald. Aangezien de inflatie op dit ogenblik ongeveer 2% bedraagt, mag men ervan uitgaan dat de return die uit een belegging in residentieel vastgoed kan worden gehaald, tussen 7% en 8% ligt.

Door die return te vergelijken met de opbrengst van risicoloze beleggingen kan men vervolgens de risicopremie berekenen. Aangezien de rente op Staatsfondsen ongeveer 5,20% bedraagt, ligt de risico- en illiquiditeitspremie voor residentieel vastgoed tussen 1,80% en 2,80%. De risicopremie lijkt momenteel dus aan de lage kant, maar dat kan verklaard worden door een verwachte toename van de inflatie, die zou leiden tot een hogere return.

De prijzen van residentieel vastgoed voor alle types door elkaar zijn trouwens veel redelijker dan die in de andere grote Europese hoofdsteden. De Belgische markt is immers steeds een dynamische markt geweest, waar de promotoren dikwijls onmiddellijk inspeelden op de vraag of deze zelfs voor waren, zodat door het evenwicht tussen vraag en aanbod een redelijk prijsniveau gehandhaafd kon worden. Ten slotte vermelden we nog dat de bijzonder hoge registratierechten in vergelijking met de andere Europese landen, ook een matigend effect hebben op de prijzen.

*(Uittreksel uit het expertiseverslag van Winssinger & Vennoten – 12 juni 2002)*

### 3.3. De vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium

#### 3.3.1. Verslag van de vastgoeddeskundige

“We brengen hierbij verslag uit over de investeringswaarde van het patrimonium van Home Invest Belgium op **31 mei 2002**. De investeringswaarde is de marktwaarde, vermeerderd met de aankoopkosten, van alle onroerende goederen die op de datum van de waardering eigendom zijn van Home Invest Belgium N.V.

Onze waarderingsen werden gemaakt op basis van de door u verstrekte inlichtingen, waarvan we aannemen dat ze juist zijn.

We hebben voor onze waardering de methode van de actualisatie van de huuropbrengsten toegepast.

Voor het bepalen van de waarde werd rekening gehouden met de marktparameters die op het ogenblik van de waardering beschikbaar waren.

Bij de analyse van de portefeuille hebben we de volgende punten in overweging genomen:

- 1) Het patrimonium bestaat voor 82,11% uit residentieel vastgoed, waarvan 14,01% rusthuizen, voor 16,01% uit handelsruimten en voor 1,88% uit kantoren.
- 2) De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 94,52% (de huurwaarborgen voor leegstand inbegrepen).
- 3) Het gemiddelde niveau van de geïnde of gewaarborgde huurgelden ligt hoger dan de huidige geschatte normale huurwaarde van het patrimonium.

Wij kwamen daarbij tot de volgende investeringswaarde **op 31 mei 2002**:

- 1) voor **alle gebouwen** van Home Invest Belgium behalve dat in de Belgradostraat :

**€ 57.138.000**

(ZEVENENVIJFTIG MILJOEN HONDERD ACHTENDERTIG DUIZEND EURO).

2) voor het gebouw in de **Belgradostraat** :

**€ 150.245** <sup>(1)</sup>

(HONDERD VIJFTIG DUIZEND TWEEHONDERD VIJFENVEERTIG EURO)

zijnde een totale investeringswaarde **op 31 mei 2002** van

**€ 57.288.245** <sup>(2)</sup>

(ZEVENENVIJFTIG MILJOEN TWEEHONDERD ACHTENTACHTIG DUIZEND TWEEHONDERD VIJFENVEERTIG EURO)

Op die basis bedraagt het brutorendement op de geïnde en gewaarborgde huurgelden 8,12%.

Brussel, 12 juni 2002

WINSSINGER & VENNOTEN N.V.

Benôit FORGEUR

Bestuurder

Philippe WINSSINGER

Gedelegeerd Bestuurder

<sup>(1)</sup> € 150.245 vertegenwoordigt de waarde van de aankoopoptie. De waarde van de schuldvordering (op korte en op lange termijn) op de transactie Belgradostraat zelf bedraagt € 1.098.157

<sup>(2)</sup> waarvan € 740.000 meubelen (vóór afschrijvingen)

### 3.3.2. Evolutie van de globale vastgoedportefeuille

In €	1/06/1999	31/08/1999	30/11/1999	29/02/2000	31/05/2000	31/08/2000	30/11/2000
Portefeuillewaarde <sup>(1)</sup>	43.181.416	43.232.631	43.507.793	43.864.759	44.261.389	47.238.590	48.421.042
Gangbare brutoopbrengsten + garantie op leegstand	3.393.792	3.521.830	3.528.952	3.557.166	3.586.592	3.838.465	3.903.457
GHW (geschatte huurwaarde)	3.401.772	3.405.101	3.405.101	3.405.101	3.407.872	3.589.052	3.675.226
Bezettingsgraad <sup>(2)</sup> (in %)	99,45%	99,45%	99,46%	98,62%	99,22%	98,94%	96,61%
Brutorendement (in %)	7,86%	8,15%	8,11%	8,11%	8,10%	8,13%	8,06%

In €	28/02/2001	31/05/2001	31/08/2001	30/11/2001	28/02/2002	31/05/2002
Portefeuillewaarde <sup>(1)</sup>	48.626.794	51.361.059	51.718.024	51.727.859	51.730.600	58.386.402
Gangbare brutoopbrengsten + garantie op leegstand	3.910.698	4.176.994	4.135.981	4.170.801	4.117.356	4.654.442
GHW (geschatte huurwaarde)	3.680.417	3.839.018	3.757.685	3.749.543	3.755.133	4.218.134
Bezettingsgraad <sup>(2)</sup> (in %)	98,49%	98,49%	98,62%	97,76%	97,62%	94,90%
Brutorendement (in %)	8,04%	8,13%	8,17%	8,24%	8,13%	8,12%

<sup>(1)</sup> met inbegrip van de vordering op de transactie Belgradostraat en de meubelen

<sup>(2)</sup> gemiddeld voor het betrokken kwartaal en met inbegrip van de resterende huurgaranties

De initiële portefeuillewaarde bedroeg € 43,2 miljoen op 1 juni 1999. Deze was gestegen tot € 58,4 miljoen op 31 mei 2002, met inbegrip van de vordering op de Belgradostraat.

Zoals vermeld in punt 2.2 hierboven, kan die groei worden verklaard door de volgende factoren :

- de uitbreiding van de portefeuille via de verwerving van de drie gebouwen van de N.V. Les Résidences du Quartier Européen die fuseerde met de Vastgoedbevak;
- de stijging van de waarde van de gebouwen in portefeuille (saldo van de latente meer- en minwaarden voortvloeiende uit de resultaten van de trimestriële schatting van de portefeuille).

Ondanks een dieptepunt tijdens het laatste kwartaal van het boekjaar wegens het vertrek van de huurder van het rusthuis in de Van Kalckstraat in Sint-Jans-Molenbeek, bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad van het boekjaar - huurwaarborgen inbegrepen - over de ganse periode 97,35% (97,18% dossier RQE inbegrepen) en dit ondermeer dankzij de ruime risicospreiding van de portefeuille (ongeveer 390 huurcontracten) en een actief commercieel beheer.

### 3.3.3. Detailoverzicht van de portefeuille

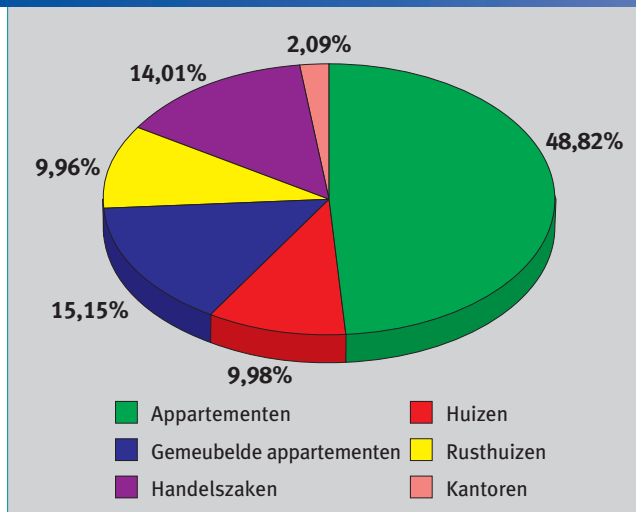
Situatie van het vastgoed 31 mei 2002	Jaar (1)	Contracten	Opp.	Bruto-huur (2)	GHW op 31/05/2002(3)	Bezettingspercentage(4)	Investeringswaarde (5)	% van het patrimonium	Bruto-rendement (2)/(5)	Netto-rendement (6)
<b>BRUSSEL</b>		<b>268</b>	<b>32.784</b>	<b>3.472.821</b>	<b>3.252.627</b>	-	<b>44.844.402</b>	<b>76,81%</b>	<b>7,74%</b>	<b>7,26%</b>
Residentie Lemaire	1990	1	754	88.306	78.646	100,00%	1.028.000	1,76%	8,59%	8,52%
Residentie La Toque d'Argent	1990	1	1.618	133.067	133.067	69,88%	1.650.000	2,83%	8,06%	7,98%
Residentie Melkriek	1998	1	1.971	216.000	241.744	100,00%	3.134.000	5,37%	6,89%	6,83%
Les Jardins de la Cambre	1992	28	3.568	384.353	353.490	97,71%	5.015.000	8,59%	7,66%	7,08%
Residentie Les Méliezes	1995	38	4.357	516.671	455.706	99,85%	6.686.000	11,45%	7,73%	7,23%
Residentie Charles Woeste		106	8.202	677.976	658.790	99,54%	7.906.000	13,54%	8,58%	7,69%
* appartementen/studio's	1998	92	5.091	391.475	374.778	99,23%	4.527.000	7,75%	8,65%	7,15%
* handels galerij	1996	14	3.111	286.501	274.012	100,00%	3.379.000	5,79%	8,48%	8,42%
André Ryckmanslaan	1990	8	2.190	218.566	204.114	97,02%	3.270.000	5,60%	6,68%	6,20%
Montanaalaan/Gendarmen-dreef	1996	7	1.379	186.288	174.125	100,00%	2.627.000	4,50%	7,09%	6,68%
Ijzerlaan	1974	15	1.961	221.332	214.252	96,73%	3.000.000	5,14%	7,38%	6,66%
Lebeaustraot	1998	12	1.153	219.641	170.828	98,02%	2.676.000	4,58%	8,21%	7,82%
Belgradostraat (7)	1999	1	1.368	75.883	86.389	100,00%	1.248.402	2,14%	6,08%	6,08%
Résidences du Quartier Européen (8)	1997	50	4.263	534.738	481.476	100,00%	6.604.000	11,31%	8,76%	8,13%
<b>VLAANDEREN</b>		<b>40</b>	<b>2.494</b>	<b>145.813</b>	<b>145.494</b>	-	<b>2.008.000</b>	<b>3,44%</b>	<b>7,26%</b>	<b>6,70%</b>
Residentie Romanza	1991	40	2.494	145.813	145.494	98,46%	2.008.000	3,44%	7,26%	6,70%
<b>WALLONIË</b>		<b>82</b>	<b>9.457</b>	<b>1.111.693</b>	<b>906.402</b>	-	<b>11.534.000</b>	<b>19,75%</b>	<b>9,64%</b>	<b>9,03%</b>
Residentie Les Pyramides	1995	17	1.812	118.943	119.850	98,45%	1.525.000	2,61%	7,80%	6,97%
Galerie de l'Ange	1995	64	4.445	708.605	631.552	93,91%	7.450.000	12,76%	9,51%	9,12%
* appartementen/studio's		50	1.880	220.250	215.757	97,35%	2.149.344	3,68%	10,25%	8,94%
* galerie marchande		14	2.565	488.355	415.790	92,11%	5.300.656	9,08%	9,21%	9,19%
Clos Saint-Gery	1993	1	3.200	284.145	155.000	100,00%	2.559.000	4,38%	11,10%	10,36%
<b>TOTAAL</b>		<b>390</b>	<b>44.735</b>	<b>4.730.327</b>	<b>4.304.523</b>	<b>97,35%</b>	<b>58.386.402</b>	<b>100%</b>	<b>8,13%</b>	<b>7,62%</b>

(1) Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie — (2) Lopende bruto huuropbrengsten, met inbegrip van de huurgaranties en de geschatte huurwaarde op de niet verhuurde ruimtes — (3) Geschatte huurwaarde, geschat door de onafhankelijke expert — (4) Gemiddeld jaarlijks percentage over het boekjaar — (5) Marktwaarde "akte in de hand" — (6) Brutohuur - verzekeringspremies - onroerende voorheffing / investeringswaarde — (7) Wordt in de balans en in de resultatenrekening opgenomen als een schuld op lange termijn en als een financiële opbrengst — (8) Behalve beheerskosten van gemeubelde appartementen



### 3.3.4. Globale analyse van de vastgoedportefeuille

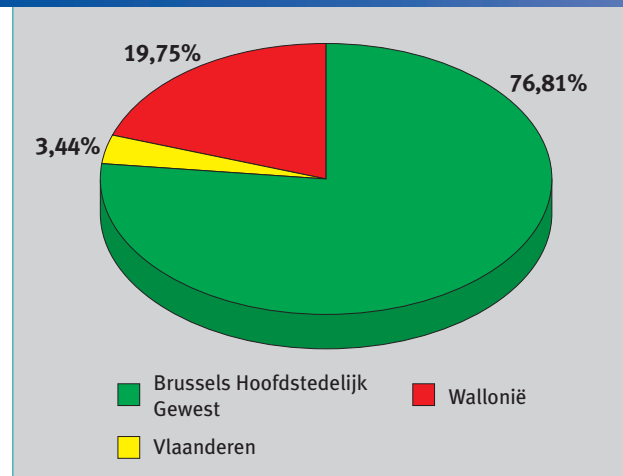
#### SPREIDING PER TYPE GEBOUW, NAARGELANG DE EXPERTISEWAARDE



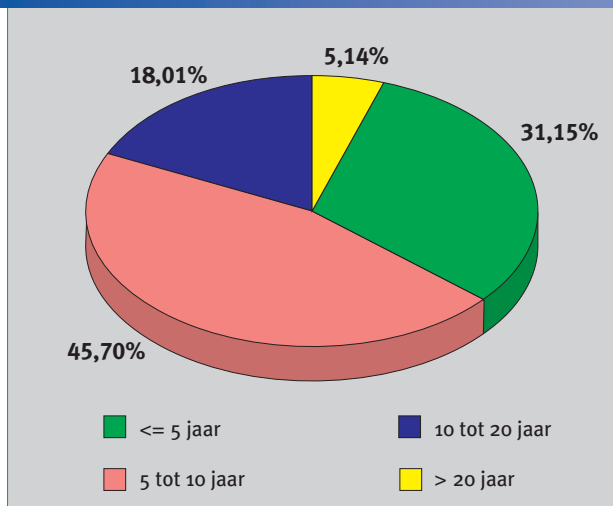
Op 31 mei 2002 bestaat de portefeuille van de vastgoedbevak voor 84% uit in België gesitueerd residentieel vastgoed. Dit percentage ligt gevoelig hoger dan de 60% die wettelijk vereist is om erkend te worden als residentiële Vastgoedbevak. Hierdoor geniet de Vastgoedbevak op fiscaal vlak het voordeel dat het dividend is vrijgesteld van roerende voorheffing.

Op dezelfde datum is meer dan drie vierde van de portefeuille gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wat overeenstemt met de relatieve grootte van de residentiële huurmarkt in vergelijking met de andere twee regio's van het land.

#### GEOGRAFISCHE SPREIDING, NAARGELANG DE EXPERTISEWAARDE

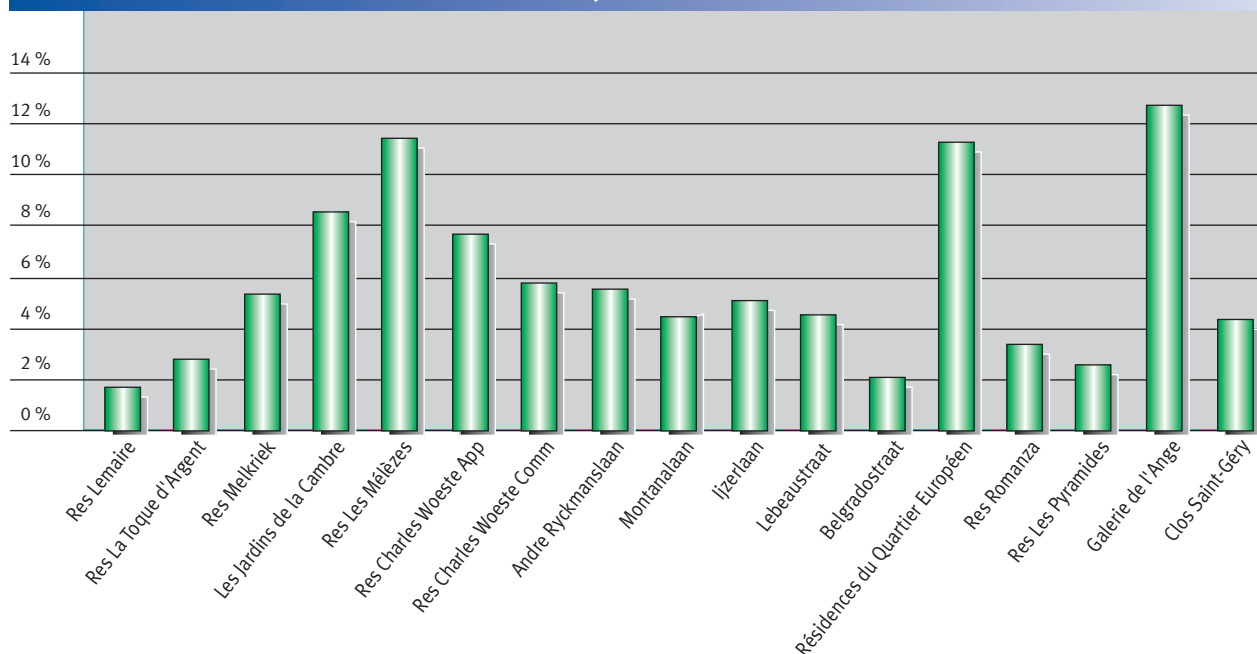


#### SPREIDING VOLGENS OUDERDOM, NAARGELANG DE EXPERTISEWAARDE



De Vastgoedbevak doet voornamelijk nieuwe acquisities in recente (minder dan 10 jaar) of onlangs gerenoveerde gebouwen. Deze maken meer dan driekwart van de totale portefeuille uit. Op deze manier beperkt Home Invest Belgium op korte termijn de herstellings- en renovatiekosten en poogt ze het meerwaardepotentieel op lange termijn te maximaliseren.

## VERDELING VAN DE PORTEFEUILLE PER GEBOUW, NAARGELANG DE EXPERTISEWAARDE



Geen enkel gebouw of gebouwencomplex maakt meer dan het toegelaten plafond van 20% van de portefeuille uit.

### 3.3.5. Detailomschrijving van de portefeuille per gebouw

De detailomschrijving van de portefeuille omvat de voornaamste kenmerken en kerncijfers van elk gebouw.

De **gangbare brutohuurprijs** is de huidige brutohuurprijs (op 31 mei 2002) op jaarbasis, met inbegrip van de eventuele huurgaranties en de geraamde huurwaarde voor de leegstaande ruimtes. Hij verschilt van de reël geïnde huur zoals die in de resultatenrekening voorkomt.

De **geschatte brutohuurwaarde** is de door de vastgoedexpert geraamde GHW, met name hetgeen hij als de markt-huurprijs beschouwt.

De **bezettingsgraad** is het gemiddelde over het hele boekjaar van 1 juni 2001 tot 31 mei 2002, met uitzondering van Les Résidences du Quartier Européen dat op 31 mei 2002 in de portefeuille werd opgenomen met terugwerkende kracht per 1 maart 2002 (= gemiddelde bezettingsgraad van het 4de kwartaal 2001/2002) en exclusief de huurgaranties.

De **investeringswaarde** is de door de vastgoedexpert bepaalde marktwaarde voor de aandeelhouders : ze geldt voor een in zijn geheel geschat gebouw. Algemeen wordt erkend dat die waarde voor een residentieel gebouw lager is dan de som van de individueel per wooneenheid verkregen waarden.

Het **brutorendement** is de verhouding tussen de gangbare brutohuurprijs en de investeringswaarde.

Het **brutorendement op initiële investering** is de verhouding tussen de gangbare brutohuurprijs en de investeringswaarde van het gebouw op het ogenblik dat het in de portefeuille werd opgenomen, nl. :

- op 1 juni 1999 voor de meeste gebouwen
- op 1 augustus 2000 voor het gebouw Lebeaustraat
- op 1 september 2000 voor het gebouw Belgradostraat
- op 1 januari 2001 voor het gebouw Clos Saint-Géry in Ghlin
- op 1 maart 2002 voor Les Résidences du Quartier Européen
- op 18 juli 2002 voor het gebouw van de Sint-Michielswarande

Het **nettorendement** is de verhouding tussen de gangbare nettohuurprijs (= gangbare brutohuurprijs – onroerende voorheffing – verzekering) en de investeringswaarde.

De **prijs per bebouwde m<sup>2</sup>** is de verhouding tussen de investeringswaarde (meubels niet inbegrepen) en het gewogen aantal m<sup>2</sup> (alle types van ruimten door elkaar, excl. parkings, waarbij de oppervlakte van de terrassen en kelderverdiepingen tegen 50% worden geboekt en de tuinoppervlakten tegen 10%).

## I. Residentie "Lemaire"



Adres: Jozef Lemairelaan 13-15,  
1080 Sint-Jans-Molenbeek (Brussel)

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1990

Ligging: Het goed ligt in Sint-Jans-Molenbeek, in een residentiële wijk langs de L. Mettwielaan, vlakbij de Gentsesteeweg.

Beschrijving: Het gebouw herbergt een rusthuis met 25 bedden verdeeld over 9 eenpersoonskamers en 8 tweepersoonskamers.

Bebouwde oppervlakte:

- bovenbouw	632 m <sup>2</sup>
- onderbouw	122 m <sup>2</sup>
- totaal	754 m <sup>2</sup>

Handelshuur 9 jaar (sept 2000 – aug 2009)	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002
Gangbare brutohuurprijs	€ 75.935	€ 76.572	€ 85.672	€ 88.306
Geschatte brutohuurwaarde	€ 80.558	€ 80.558	€ 80.558	€ 78.646
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	100%
Investeringswaarde	€ 1.023.404	€ 1.031.237	€ 1.036.195	€ 1.028.000
Brutorendement	7,42%	7,43%	8,27%	8,59%
Brutorendement op initiële investeringswaarde	7,42%	7,48%	8,37%	8,63%
Nettorendement	7,37%	7,36%	8,20%	8,52%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 1.357	€ 1.368	€ 1.374	€ 1.363

Parkeerplaatsen:

6 parkeerplaatsen in open lucht.

Oppervlakte van het terrein : 4,04 are.

## II. Residentie "La Toque d'Argent"

Adres: Van Kalckstraat 30-32,  
1080 Sint-Jans-Molenbeek (Brussel)

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1989-1990

Ligging: Het goed is gelegen in een residentiële wijk tussen de L. Mettwielaan en de Ed. Machtenslaan, vlakbij het voetbalstadion van R.W.D.M. Goede residentiële ligging in de noordwestelijke randstad van de Brusselse agglomeratie.

Beschrijving: Het gebouw herbergt het rusthuis "La Toque d'Argent". Het bevat 22 eenpersoonskamers en 10 tweepersoonskamers voor een totaal aantal bedden van maximaal 40. De voor-gevel is 15,35 m breed.

Bebouwde oppervlakte:

- bovenbouw	1.303 m <sup>2</sup>
- onderbouw	315 m <sup>2</sup>
- totaal	1.618 m <sup>2</sup>



Parkeerplaatsen: 8 parkeerplaatsen in het gebouw.

Oppervlakte van het terrein: 5,18 are.

Handelshuur 9 jaar (maart 1999 – feb 2008) <sup>(1)</sup>	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002
Gangbare brutohuurprijs	€ 162.420	€ 166.908	€ 170.522	€ 0 <sup>(2)</sup>
Geschatte brutohuurwaarde	€ 160.635	€ 160.635	€ 160.635	€ 133.067
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	69,9%
Investeringswaarde	€ 2.057.516	€ 2.082.306	€ 2.104.616	€ 1.650.000
Brutorendement	7,89%	8,02%	8,10%	8,06%
Brutorendement op initiële investeringswaarde	7,89%	8,11%	8,29%	6,47%
Nettorendement	7,85%	7,95%	8,03%	7,98%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 1.272	€ 1.287	€ 1.301	€ 1.020

<sup>(1)</sup> De huurder heeft zijn huur opgezegd met ingang van 1 maart 2002.

<sup>(2)</sup> De in het boekjaar geïnde reële brutohuurprijs heeft betrekking op 9 maanden en bedraagt € 127.892.

Op 14/08/2002 werd een nieuw huurcontract ondertekend dat ingaat op 1 oktober 2002 voor een looptijd van 3,5 jaar.

### III. Residentie “Melkriek”



Adres: Melkriekstraat 100,  
1180 Ukkel (Brussel)

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1998

Ligging: Het goed ligt in Ukkel, in een residentiële wijk langs de Sterstraat. Residentiële ligging in de zuidwestelijke randstad van de Brusselse agglomeratie; is gemakkelijk toegankelijk via de Stallestraat. Het sportcentrum Ukkel Sport en het commerciële centrum in het verlengde van de Stallestraat liggen vlakbij.

Beschrijving: Het gebouw herbergt een rusthuis met 63 bedden verdeeld over 31

eenpersoonskamers en 16 tweepersoonskamers.

Bebouwde oppervlakte:

- bovenbouw	1.581 m <sup>2</sup>
- onderbouw	390 m <sup>2</sup>
- totaal	1.971 m <sup>2</sup>

Parkeerplaatsen: 6 parkeerplaatsen in open lucht.

Oppervlakte van het terrein: 9,69 are.

Handelshuur 9 jaar (juni 1998 – mei 2007) <sup>(1)</sup>	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002
Gangbare brutohuurprijs	€ 262.371	€ 264.281	€ 268.012	€ 216.000
Geschatte brutohuurwaarde	€ 255.478	€ 255.478	€ 255.478	€ 241.744
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	100%
Investeringswaarde	€ 3.445.720	€ 3.420.931	€ 3.443.241	€ 3.134.000
Brutorendement	7,61%	7,73%	7,78%	6,89%
Brutorendement op initiële investeringswaarde	7,61%	7,67%	7,78%	6,27%
Nettorendement	7,59%	7,67%	7,73%	6,83%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 1.748	€ 1.736	€ 1.747	€ 1.590

<sup>(1)</sup> Met ingang van 1 januari 2002 werd een huurverlaging bedongen in het kader van een financieel herstelplan van de vennootschap die het rusthuis uitbaat.

#### IV. Residentie "Les Jardins de la Cambre"



Adres: Schepenenstraat 75 & Renbaanlaan 96, 1050 Elsene (Brussel)

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1992

Ligging: Het complex ligt in Elsene, in een wijk vlakbij de vijvers van Elsene en de Terkamerenabdij. De Renbaanlaan is een belangrijke verkeersader, waarlangs voornamelijk oudere gebouwen liggen. De Schepenenstraat is een rustig en aangenaam straatje met enkele luxueuze huizen.

Beschrijving: Het complex bestaat uit 2 appartementsblokken, die met elkaar verbonden zijn via een gemeenschappelijke groene ruimte. Het bestaat uit 24 appartementen waarvan 9 duplex-appartementen en 4 delen die dienst doen als kantoorruimte.

Bebouwde oppervlakte:

- Appartementen	3.005 m <sup>2</sup>
- terrassen	81 m <sup>2</sup>
	(opgenomen tegen 50%)
- tuinen	248 m <sup>2</sup>
	(opgenomen tegen 10%)
- kantoren	284 m <sup>2</sup>
- archieven	198 m <sup>2</sup>
- gewogen totaal	3.552 m <sup>2</sup>

*NB : Vanaf 1 juni 2002 wordt een oppervlakte van 60,5 m<sup>2</sup> door Home Invest Belgium zelf gebruikt als kantoor voor de gedelegeerd bestuurder.*

Parkeerplaatsen: 31 parkeerplaatsen in het gebouw.

Oppervlakte van het terrein: 13,09 are.

	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002
Type huurcontract	huurcontract hoofd-verblijfplaats	huurcontract hoofd-verblijfplaats	huurcontract hoofd-verblijfplaats	huurcontract hoofd-verblijfplaats
Gangbare brutohuurprijs	€ 306.638	€ 310.185	€ 332.091	€ 350.648
Geschatte brutohuurwaarde	€ 296.826	€ 308.242	€ 315.853	€ 320.402
Type huurcontract	burgerlijke huurovereenkomst (kantoren)	burgerlijke huurovereenkomst (kantoren)	burgerlijke huurovereenkomst (kantoren)	burgerlijke huurovereenkomst (kantoren)
Gangbare brutohuurprijs	€ 35.147	€ 31.647	€ 34.160	€ 33.705
Geschatte brutohuurwaarde	€ 32.908	€ 32.908	€ 32.908	€ 33.089
Totale investeringsswaarde	€ 4.300.953	€ 4.630.651	€ 4.784.345	€ 5.015.000
Bezettingsgraad	99,7%	95,9%	100%	97,7%
Brutorendement	7,95%	7,38%	7,66%	7,66%
Brutorendement op initiële investerings-waarde	7,95%	7,95%	8,52%	8,94%
Nettorendement	7,27%	7,11%	7,05%	7,08%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 1.162	€ 1.244	€ 1.279	€ 1.345

## V. Residentie "Les Mèlèzes"



**Adres:** Calabrielaan 34, 36, 38, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe (Brussel)

**Juridisch statuut:** Mede-eigendom (hoofdeigenaar voor 92,5%)

**Bouwjaar:** 1995

**Ligging:** Het goed ligt in een gemengde wijk met kantoorgebouwen en residentiële gebouwen en is uitstekend bereikbaar via de autosnelweg E40 Brussel-Luik. Het stadscentrum, de Ring en de nationale luchthaven van Zaventem zijn vlot bereikbaar.

**Beschrijving:** Het gebouw is ingedeeld in 40 appartementen, waarvan sommige bemeubeld zijn en die verspreid liggen over 3 blokken, gelegen in de Calabrielaan 34/36/38 in Sint-Lambrechts-Woluwe. 37 appartementen behoren toe aan Home Invest Belgium.

**Bebouwde oppervlakte:**

- nummer 34	1.675 m <sup>2</sup>
- nummer 36	1.044 m <sup>2</sup>
- nummer 38	1.638 m <sup>2</sup>
- totaal	4.357 m <sup>2</sup>

**Parkeerplaatsen:** 40 ondergrondse parkeerplaatsen, waarvan er 38 aan Home Invest Belgium toebehoren.

**Oppervlakte van het terrein:** 21,28 are (mede-eigendom).

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002
Gangbare brutohuurprijs	€ 462.258	€ 489.830	€ 500.007	€ 516.671
Geschatte brutohuurwaarde	€ 435.306	€ 435.306	€ 446.107	€ 455.706
Bezettingsgraad	95,5%	94,3%	97,9%	99,9%
Investeringswaarde	€ 6.147.759	€ 6.249.396	€ 6.405.569	€ 6.686.000
Brutorendement	7,52%	7,84%	7,81%	7,73%
Brutorendement op initiële investeringswaarde	7,52%	7,97%	8,13%	8,40%
Nettorendement	7,16%	7,31%	7,29%	7,25%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 1.263	€ 1.276	€ 1.301	€ 1.378

## VI. Residentie "Charles Woeste I" (residentieel)



Adres: Charles Woestelaan 290-312,  
1090 Jette (Brussel)

Juridisch statuut: Mede-eigendom

Bouwjaar: 1983, renovatiewerken in 1995,  
1996, 1997 en 1998

Ligging: Het gebouw ligt in Jette, in een  
gemengde, voornamelijk residentiële wijk.  
Het is centraal gelegen, vlakbij een winkelga-  
lerij die ook tot de portefeuille van Home  
Invest Belgium behoort (Charles Woeste II).

Beschrijving: Gelegen in een gemeng-  
de woon- en handelscomplex in Jette.  
Het complexgedeelte met de naam  
"Charles Woeste I" omvat 92 apparte-  
menten en studio's met kelder.

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002
Gangbare brutohuurprijs	€ 288.352	€ 367.636	€ 378.400	€ 391.475
Geschatte brutohuurwaarde	€ 362.879	€ 362.879	€ 374.778	€ 374.778
Bezettingsgraad	83,0%	91,6%	95,9%	99,2%
Investeringswaarde	€ 4.387.715	€ 4.365.405	€ 4.479.436	€ 4.527.000
Brutorendement	8,27%	8,42%	8,45%	8,65%
Brutorendement op initiële investeringswaarde	8,27%	8,38%	8,62%	8,80%
Nettorendement	6,92%	6,86%	6,93%	7,15%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 831	€ 822	€ 851	€ 847

### Bebouwde oppervlakte:

- 30 studio's	1.104 m <sup>2</sup>
- 42 eenkamerappartementen	2.304 m <sup>2</sup>
- 16 tweekamerappartementen	1.333 m <sup>2</sup>
- 2 eenkamerdakappartementen	140 m <sup>2</sup>
- 2 tweekamerdakappartementen	210 m <sup>2</sup>
- totaal	5.091 m <sup>2</sup>

Parkeerplaatsen: Aan de achterkant van het complexgedeelte met de naam "Charles Woeste II" bevinden zich ondergronds in een ander gebouw dat niet tot de Vastgoedbevak behoort nog 10 boxen en 20 parkeerplaatsen die eigendom zijn van de Vastgoedbevak.

## VII. Residentie "Charles Woeste II" (handelsruimte)



Adres: Charles Woestelaan 290-312, 1090 Jette (Brussel)

Juridisch statuut: Mede-eigendom

Bouwjaar: 1983, gerenoveerd in 1995 en 1996.

Ligging/Beschrijving: Dit handelscomplex bestaat uit een winkelgalerij en een supermarkt voor voedingswaren, die echter geen deel uitmaakt van de portefeuille van de Vastgoedbevak, en is gelegen in Jette, tussen de Jettelaan en de Jubelfeestlaan. Het ligt in een gemengde, voornamelijk residentiële wijk, waardoor een grote doelgroep bereikbaar is.

Bebouwde oppervlakte: 3.111 m<sup>2</sup>, waarvan 525m<sup>2</sup> op niveau -1.

Handelshuur	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002
Gangbare brutohuurprijs	€ 306.668	€ 313.536	€ 276.021	€ 286.501
Geschatte brutohuurwaarde	€ 310.338	€ 303.831	€ 287.185	€ 284.012
Bezettingsgraad	100%	100%	93,9%	100%
Investeringswaarde	€ 3.600.653	€ 3.594.456	€ 3.358.957	€ 3.379.000
Brutorendement	8,52%	8,72%	8,22%	8,48%
Brutorendement op initiële investeringswaarde	8,52%	8,71%	7,67%	7,96%
Nettorendement	8,46%	8,67%	8,16%	8,42%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 1.157	€ 1.153	€ 1.261	€ 1.268

## VIII. Eensgezinswoningen "Ryckmans"

Adres: André Ryckmanslaan 5-19, 1180 Ukkel (Brussel)

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1990

Ligging: Het goed is gelegen in de gemeente Ukkel, in een standingvolle residentiële wijk. Het ligt centraal, maar toch relatief rustig, vlakbij het handelscentrum Vivier d'Oie, verschillende restaurants, het Terkamerenbos en het Zoniënwoud.

Beschrijving: Het goed bestaat uit acht eengezinswoningen gespreid over 2 blokken met elk twee tweeegevelwoningen en twee woningen met halfopen bebouwing.

Bebouwde oppervlakte: 2.196 m<sup>2</sup>

Parkeerplaatsen: 8 garages in het complex

Oppervlakte van het terrein: 42,63 are.



Huurcontracten hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002
Gangbare brutohuurprijs	€ 195.000	€ 206.351	€ 210.967	€ 218.566
Geschatte brutohuurwaarde	€ 193.431	€ 193.431	€ 199.894	€ 204.114
Bezettingsgraad	87,9%	100%	100%	97%
Investeringswaarde	€ 2.602.882	€ 2.853.254	€ 3.098.669	€ 3.270.000
Brutorendement	7,49%	7,23%	6,81%	6,68%
Brutorendement op initiële investeringswaarde	7,49%	7,93%	8,11%	8,40%
Nettorendement	7,32%	6,68%	6,30%	6,20%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 1.195	€ 1.299	€ 1.411	€ 1.489



## IX. Villa's "Montana / Gendarmes"



Adres: Montanalaan 21 – Gendarmendreef 17, 1180 Ukkel (Brussel)

Juridisch statuut: Volle eigendom

### Bouwjaar:

- Villa "Montana" : medio 1995
- Villa "Gendarmes" : begin 1996

Ligging: Beide gebouwen liggen in een residentiële buurt met zeer goede standing in de nabijheid van het Ter Kamerenbos en het Zoniënwood.

Beschrijving: Het geheel is gelegen in een park van een twintigtal are en bestaat uit twee appartements-gebouwen. Ze omvatten:

- een villa met 5 appartementen uitgevend op de Gendarmendreef aan de voorzijde en op het Zoniën-woud aan de zijkant;
- een villa in halfopen bebouwing met twee appartementen uitgevend op de Montanalaan;
- autostaanplaatsen in de kelderverdieping en op de oprit.

Het gebouw uitgevend op de Gendarmendreef bestaat uit 5 appartementen waarvan één duplex onder het dak en één appartement op niveau -1, en heeft 7 enkele autostaanplaatsen en 4 parkeerplaatsen buiten het gebouw. Het gebouw uitgevend op de Montanalaan bestaat uit twee appartementen en heeft 3 autostaanplaatsen.

### Bebouwde oppervlakte:

- "Montana": 420 m<sup>2</sup>
- "Gendarmes": 959 m<sup>2</sup>
- totaal 1.379 m<sup>2</sup>

Oppervlakte van het terrein: 23,68 are (totaal)

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002
Gangbare brutohuurprijs	€ 178.092	€ 175.704	€ 178.523	€ 186.288
Geschatte brutohuurwaarde	€ 172.658	€ 172.658	€ 172.658	€ 174.125
Bezettingsgraad	100%	100%	97,43%	96,7%
Investeringswaarde	€ 2.478.935	€ 2.496.288	€ 2.543.388	€ 2.627.000
Brutorendement	7,18%	7,04%	7,02%	7,09%
Brutorendement op initiële investeringswaarde	7,18%	7,09%	7,20%	7,51%
Nettorendement	6,63%	6,61%	6,60%	6,68%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 1.701	€ 1.713	€ 1.737	€ 1.797

## X. IJzerlaan



Adres: IJzerlaan 13, 1040 Brussel (Etterbeek)

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1974

Ligging: Het pand is zeer goed gelegen tegenover het Jubelpark. Dat is een zeer gegeerde ligging, dichtbij de Europese wijk en een winkelcentrum (Tongerenstraat).

Beschrijving: Het appartementsgebouw bestaat uit 1 penthouse, 14 appartementen en 1 conciërgewoning.

### Bebouwde oppervlakte:

- 1 penthouse	210 m <sup>2</sup>
- 14 appartementen	1.701 m <sup>2</sup>
- 1 conciërgewoning	50 m <sup>2</sup>
- totaal	1.961 m <sup>2</sup>

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002
Gangbare brutohuurprijs	€ 201.364	€ 204.096	€ 206.952	€ 221.332
Geschatte brutohuurwaarde	€ 205.950	€ 205.950	€ 205.950	€ 214.252
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	100%
Investeringswaarde	€ 2.602.882	€ 2.711.955	€ 2.781.365	€ 3.000.000
Brutorendement	7,74%	7,53%	7,44%	7,38%
Brutorendement op initiële investeringswaarde	7,74%	7,84%	7,95%	8,50%
Nettorendement	6,96%	6,87%	6,84%	6,66%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 1.251	€ 1.301	€ 1.335	€ 1.446

Parkeerplaatsen: 12 autostaanplaatsen in de kelderverdieping (8 enkele en 2 dubbele)

Oppervlakte van het terrein: 6,35 are.

## XI. Lebeastraat



Adres: Lebeastraat 57, 59 en 61, 1000 Brussel

Bouwjaar/wederopbouw: 1997/1998

Beschrijving: Het gebouw heeft 5 verdiepingen met 10 gemeubelde appartementen (9 met 1 kamer en 1 met 2 kamers) en 2 handelszaken op het gelijkvloers.

### Bebouwde oppervlakte:

- appartementen	884 m <sup>2</sup>
- handelszaken	171 m <sup>2</sup>
- kelder (winkels)	98 m <sup>2</sup>
- totaal:	1.153 m <sup>2</sup>

Oppervlakte van het terrein: 2,18 are.

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	01/08/2000	31/05/2001	31/05/2002
Gangbare brutohuurprijs	€ 216.644	€ 224.253	€ 219.641
Geschatte brutohuurwaarde (ongemeubeld)	€ 170.377	€ 170.377	€ 170.828
Bezettingsgraad	100%	100%	98%
Investeringswaarde	€ 2.677.250	€ 2.689.645	€ 2.676.000
Brutorendement	8,09%	8,34%	8,21%
Brutorendement op initiële investeringswaarde	8,09%	8,38%	8,20%
Nettorendement	7,71%	7,95%	7,82%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 2.174	€ 2.184	€ 2.269

## XII. Belgradostraat



Erfpachtcontract	01/09/2000	31/05/2001	31/05/2002
Gangbare brutohuurprijs (1)	€ 75.883	€ 75.883	€ 78.202
Geschatte brutohuurwaarde	€ 86.174	€ 86.174	€ 86.389
Bezettingsgraad	100%	100%	100%
Investeringswaarde	€ 1.065.942	€ 1.127.916	€ 1.248.402 <sup>(2)</sup>
Brutorendement	7,12 %	6,73%	6,26%
Brutorendement op initiële investeringswaarde	7,12%	7,12%	7,34%
Nettorendement	7,12 %	7,12%	7,34%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 779	€ 806	€ 913

(1) reële financiële opbrengst.

(2) waarvan € 1.071.872 voor de langetermijnschuldvordering, € 26.285 voor de korte-termijnschuldvordering en € 150.245 voor de aankoopoptie van de erfpacht.

## XIII. Residentie “Romanza”



Adres: Belgradostraat 78-84 in Vorst (Brussel)

Bouwjaar: 1998/1999

Beschrijving: 2 aanpalende gebouwen bestaande uit 12 tweekamerappartementen, 4 vierkamer-appartementen en 4 studio's alsook 6 overdekte parkeerplaatsen.

Bebouwde oppervlakte: 1.368 m<sup>2</sup>

Type huurcontract: erfpacht. Het gebouw is voor 27 jaar in erfpacht gegeven aan de gemeente Vorst, waarvan 2 jaar reeds verlopen zijn. De gemeente van haar kant heeft een overeenkomst ondertekend met de VZW AIS Quartier die het commercieel beheer van het gebouw op zich heeft genomen en die verantwoordelijk is voor het onderhoud.

Oppervlakte van het terrein: 17,27 are.

Adres: Klaproosstraat 72A en 72B, 2610 Wilrijk

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1991

Ligging: Het onroerend goed bestaat uit een complex van vijf woonblokken en een rusthuis en is gelegen in Wilrijk, ten zuiden van Antwerpen, in de nabijheid van het centrum van de gemeente (800 m) en dicht bij een oprit van de autoweg E19. Twee van de vijf appartementsblokken zijn eigendom van Home Invest Belgium.

Beschrijving: De twee blokken bestaan elk uit 10 appartementen met parkeerplaatsen.

#### Bebouwde oppervlakte:

- blok 72A	1.247 m <sup>2</sup>
- blok 72B	1.247 m <sup>2</sup>
- totaal	2.494 m <sup>2</sup>

Parkeerplaatsen : 20 ondergrondse parkeerplaatsen

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002
Gangbare brutohuurprijs	€ 132.168	€ 136.227	€ 138.045	€ 145.813
Geschatte brutohuurwaarde	€ 145.494	€ 145.494	€ 145.494	€ 145.494
Bezettingsgraad	100%	99,6%	99,4%	98,5%
Investeringswaarde	€ 1.955.880	€ 1.980.669	€ 1.985.627	€ 2.008.000
Brutorendement	6,76%	6,88%	6,96%	7,26%
Brutorendement op initiële investeringswaarde	6,76%	6,97%	7,06%	7,46%
Nettorendement	6,23%	6,31%	6,38%	6,70%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 745	€ 751	€ 753	€ 763

#### XIV. Residentie “Les Pyramides”



Adres: Quai Mativa 24-24A, 4020 Luik

Juridisch statuut: Mede-eigendom (hoofdeigenaar voor 92,3%)

Bouwjaar: Het gebouw aan de voorzijde werd opgericht in 1995; het gebouw aan de achterzijde werd gerenoveerd in 1995.

Ligging: Het gebouw bevindt zich tegenover de Quai Mativa en de Maas ter hoogte van het Parc de la Boverie. Het ligt dicht tegen het centrum van Luik en is gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer of met de wagen.

Beschrijving: Het gebouw aan de voorzijde bestaat uit 17 appartementen, waarvan er 15 zijn ingebracht in Home Invest Belgium. Het gebouw aan de achterzijde, met toegang langs dezelfde kade, bestaat uit 9 appartementen, die alle ingebracht werden in Home Invest Belgium.

Parkeerplaatsen:

- 6 parkeerplaatsen waarvan er 5 toebehoren aan Home Invest Belgium
- 15 gesloten garageboxen waarvan er 14 toebehoren aan Home Invest Belgium.

Bebouwde oppervlakte

- gebouw voorzijde	1.314 m <sup>2</sup>
- gebouw achterzijde	498 m <sup>2</sup>
- totaal	1.812 m <sup>2</sup>

Oppervlakte van het terrein: 11,39 are (mede-eigendom)

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002
Gangbare brutohuurprijs	€ 120.176	€ 119.837	€ 116.092	€ 118.943
Geschatte brutohuurwaarde	€ 120.261	€ 118.855	€ 118.637	€ 119.850
Bezettingsgraad	100%	91,3%	96,2%	98,5%
Investeringswaarde	€ 1.611.308	€ 1.536.940	€ 1.522.066	€ 1.525.000
Bruto rendement	7,46%	7,80 %	7,63%	7,80%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,46%	7,44%	7,20%	7,76%
Netto rendement	6,71	6,97 %	6,79%	6,97%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 820	€ 779	€ 771	€ 772

## XV. Galerie de l'Ange



**Adres:** Rue de l'Ange 16/20 en rue de la Monnaie 4/14, 5000 Namen

**Juridisch statuut:** Volle eigendom

**Bouwjaar:** De oude vleugel dateert van 1975. De nieuwe werd gebouwd in 1990. Renovaties werden uitgevoerd in 1975/1979/1989/1995.

**Ligging:** Het complex ligt in het hart van het commerciële centrum van Namen. De Rue de l'Ange is een van de belangrijkste winkelstraten van het stadscentrum en verbindt de Place d'Armes met het station, in het verlengde van de Rue de Fer. De Rue de la Monnaie is een korte winkelwandelstraat die de Rue de l'Ange verbindt met de Place d'Armes en de nieuwe ondergrondse parking. De straat telt een hele reeks winkels en boetieks langs de ene zijde en het warenhuis Inno langs de andere zijde.

**Beschrijving:** het complex bestaat uit een winkelgalerij, appartementen/studio's en enkele kantoren. Het heeft een gevel van ± 32m aan de Rue de l'Ange en 60m aan de Rue de la Monnaie.

Het complex omvat:

- een **winkelgalerij**, die kortelings zal geherstructureerd worden door de afschaffing van de voetgangersdoorgang in het gebouw en de herindeling van de handelsruimtes in coherente winkels die rechtstreeks toegankelijk zullen zijn vanaf de straat.
- een **woongedeelte** op de verdiepingen boven de galerij, met de volgende delen:
  - . een *oude vleugel* die de hoek vormt van de Rue de l'Ange en de Rue de la Monnaie, bestaande uit oude gebouwen die in de loop der jaren samengevoegd en gerenoveerd werden. De gebouwen omvatten 9 kleine appartementen, 6 studio's en 1 appartement dat wordt bewoond door de conciërge.
  - . een *meer recente vleugel*, die 11 jaar geleden werd gebouwd en gelegen is aan de achterzijde van het complex en langs de Rue de la Monnaie. Bij de verbouwing zijn alleen de gevels van de oude gebouwen nog overeind gebleven. Dit deel van het complex omvat 14 appartementen en 20 studio's.
- twee **open kantoorruimten** die een deel van de 1ste en de 2de verdieping van de oude vleugel langs de kant van de Rue de l'Ange innemen. Op iedere verdieping zijn de ruimten met scheidingswanden opgedeeld in verscheidene bureaus, een kitchenette en sanitaire voorzieningen.

### Bebouwde oppervlakte:

- winkels	1.351,5 m <sup>2</sup>
- appartementen	1.880,1 m <sup>2</sup>
- kantoren	558,2 m <sup>2</sup>
- opslagruimtes	655,0 m <sup>2</sup>
- totaal	4.444,8 m <sup>2</sup>

**Oppervlakte van het terrein:** 18,23 are.

	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002
Type huurcontract	Huurcontract hoofd-verblijfplaats	Huurcontract hoofd-verblijfplaats	Huurcontract hoofd-verblijfplaats	Huurcontract hoofd-verblijfplaats
Gangbare brutohuurprijs	€ 211.891	€ 218.530	€ 219.310	€ 220.250
Geschatte brutohuurwaarde	€ 215.757	€ 215.757	€ 215.757	€ 215.757
Bezettingsgraad	93,3%	97,4%	93,4%	97,4%
Type huurcontract	Handels- en burgerlijke huurcontracten (kantoren)	Handels- en burgerlijke huurcontracten (kantoren)	Handels- en burgerlijke huurcontracten (kantoren)	Handels- en burgerlijke huurcontracten (kantoren)
Brutohuurprijs	€ 483.976	€ 488.665	€ 483.546	€ 488.355
Geschatte brutohuurwaarde	€ 416.623	€ 415.891	€ 415.891	€ 415.796
Bezettingsgraad	99,8%	87,0%	94,8%	92,1%
Investeringswaarde	€ 6.965.808	€ 7.307.901	€ 7.402.101	€ 7.450.000
Brutorendement	9,99%	9,68%	9,50%	9,51%
Brutorendement op initiële investeringswaarde	9,99%	10,15%	10,09%	10,17%
Nettorendement	9,43%	9,29%	9,12%	9,12%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 1.817	€ 1.907	€ 1.932	€ 1.914

## XVI. Clos Saint-Géry



*Adres:* Doorniksesteenweg 1-20, 7011 Ghlin

*Investeringsdatum:* Fusie met de vennootschap Mons Real Estate N.V. op 9 april 2001 met terugwerkende kracht per 1 januari 2001

*Bouwjaar:* 1993

*Ligging:* Het erf is gelegen in de noordelijke omgeving van Bergen, in een dorpswijk die in volle stedenbouwkundige ontwikkeling is, zoals blijkt uit verschillende andere verkavelingen in de omgeving.

*Beschrijving:* Het complex bestaat uit 20 eengezinswoningen in metselwerk met gevelsteen, die verhuurd worden aan USAREUR Real Estate, die de Verenigde Staten van Amerika vertegenwoordigen. De woningen zijn driegevelwoningen gebouwd naar Amerikaanse normen. Elke woning heeft 4 slaap-kamers, 1 badkamer en 1 douchekamer, evenals een ruime garage.

*Bebouwde oppervlakte:* 220 m<sup>2</sup> per woning, alle types van ruimtes door elkaar

*Oppervlakte van het terrein:* 1 ha 51 a 18 ca

*Oppervlakte van de percelen:* gemiddeld 6a 88ca (gaande van 4a 70ca tot 10a 57ca).

*Type huurcontract:* Het huidige huurcontract loopt tot 30 april 2003. Er is een huurgarantie ten belope van € 443.729,4 gegeven door de Immobiliënnootschap van België, vroegere aandeelhouder van Mons Real Estate N.V., vooral het huurcontract met USAREUR Real Estate op die datum niet zou worden verlengd.

Huurcontract hoofdverblijfplaats	01/01/2001	31/05/2001	31/05/2002
Gangbare brutohuurprijs	€ 278.538	€ 278.538	€ 284.145
Geschatte brutohuurwaarde	€ 154.686	€ 154.686	€ 155.000
Bezettingsgraad	100%	100%	100%
Investeringswaarde	€ 2.597.924	€ 2.597.924	€ 2.559.000
Brutorendement	10,72%	10,72%	11,10%
Nettorendement	9,99%	9,99%	10,36%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 590	€ 590	€ 582

## XVII. Les Résidences du Quartier Européen



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

Investeringsdatum: juridische fusie met de N.V. Les Résidences du Quartier Européen op 31 mei 2002 met terugwerkende kracht per 1 maart 2002.

Bouwjaar: 1997/1998

Ligging – omgeving: het complex ligt midden de Leopoldswijk, in de onmiddellijke nabijheid van de hoofdgebouwen van de Europese Unie.

Beschrijving: het complex bestaat uit drie gebouwen met in totaal 50 wooneenheden, namelijk 42 gemeubelde appartementen of flats, 5 ongemeubelde appartementen en 3 kleine kantoorruimtes.

Bebouwde oppervlakte:

- Stevinstraat 19-23:	973 m <sup>2</sup>
- Jozef II-straat 82-84:	1.516 m <sup>2</sup>
- Filips De Goedestraat 6-10:	1.801 m <sup>2</sup>
- totaal :	4.290 m <sup>2</sup>

Oppervlakte van het terrein: 21,29 are (totaal)

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	01/03/2002	31/05/2002
Gangbare brutohuurprijs	€ 952.941	€ 952.941
Bezettingsgraad <sup>(1)</sup>	78,58%	78,58%
Huurwaarborg <sup>(2)</sup>	€ 565.000	€ 565.000
Geschatte nettohuurwaarde	€ 481.476	€ 481.476
Investeringswaarde	€ 6.104.000	€ 6.104.000
Waarde van de meubels	€ 500.000	€ 487.500
Brutorendement <sup>(3)</sup>	8,76%	8,76%
Brutorendement op initiële investering <sup>(3)</sup>	8,76%	8,76%
Nettorendement	8,13%	8,13%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup> <sup>(4)</sup>	€ 1.231	€ 1.231

<sup>(1)</sup> 100%, huurwaarborg inbegrepen

<sup>(2)</sup> bedrijfswinst zonder bedrijfskosten

<sup>(3)</sup> vóór beheerskosten van de gemeubelde wooneenheden

<sup>(4)</sup> meubelen en inrichting niet inbegrepen

## XVIII. Sint-Michielswarande (aankoop na afsluiting van het boekjaar)



Adres: Grote Haagstraat, 1040 Etterbeek (Brussel)

Investeringsdatum: 18 juli 2002

Bouwjaar: De bouwwerken werden beëindigd in april 2001. Op het einde van het boekjaar van de Vastgoedbevak waren 16 van de 32 appartementen en 11 van de 32 parkeerplaatsen verhuurd.

Beschrijving: Het gebouw van 8 verdiepingen omvat 32 tweekamerappartementen, 32 kelders en 32 ondergrondse enkele parkeerplaatsen.

Bebouwde oppervlakte: 3.438 m<sup>2</sup> (zonder parkeerplaatsen).

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	18/07/2002
Gangbare brutohuurprijs	€ 413.792
Geschatte brutohuurwaarde	€ 413.792
Bezettingsgraad (1)	49,68%
Investeringswaarde	€5.826.975
Brutorendement	7,10%
Prijs per bebouwde m <sup>2</sup>	€ 1.556

<sup>(1)</sup> 100%, huurwaarborg inbegrepen

## 4. DOELSTELLING, STRATEGIE EN VOORUITZICHTEN

### 4.1. Doelstelling

Voor Home Invest Belgium zijn de aandeelhouders en haar huurders haar belangrijkste ‘klanten’. De Vastgoedbevak hecht dan ook veel belang aan de “shareholders’ value” en aan de kwaliteit van de diensten verleend aan de huurders.

Met betrekking tot de aandeelhouders bestaat de doelstelling van Home Invest Belgium er in haar aandeelhouders een zo hoog mogelijke return te bieden, samengesteld uit:

- het onmiddellijke rendement ;
- de waardecreatie tijdens de afgelopen periode, en dit met naleving van het kader dat de wetgeving haar oplegt, namelijk :
  - minstens 60% woningen in België gelegen ;
  - maximum 20% in eenzelfde gebouw ;
  - schuldgraad van maximaal 50% ;
  - minimum 80% uitkering van de nettowinst.



## 4.2. Strategie

De door de Raad van Bestuur vastgestelde investeringscriteria werden zodanig gerangschikt dat ze in een “scoring”rooster konden worden geïntegreerd : 4 hoofdcriteria en 2 nevcriteria werden aldus omschreven :

1. het **onmiddellijke nettorendement** en de aanwezigheid van een **meerwaardepotentieel** : de mogelijkheid om te investeren in dossiers die een lager nettorendement bieden blijft bestaan op voorwaarde dat een meerwaarde ten opzichte van de waarde “akte in de hand” op termijn verwacht mag worden.
2. de **zekerheid** zowel **commercieel** (geen gebouw met structurele huurleegstand) als **technisch** (geen risico van zware renovatiewerken op korte termijn).
3. de **liquiditeit** : er dient belegd te worden in lokaties waarvoor steeds gemakkelijk tegenpartijen gevonden kunnen worden, ofwel voor het complex in zijn geheel of per appartement.
4. het **“facility management”** voor wat betreft
  - nabijheid, plaatselijke antenne;
  - samenhang met de rest van de portefeuille;
  - niveau van de kosten dat aanvaardbaar is voor de huurders.

Deze vier hoofdcriteria worden aangevuld met twee nevcriteria die zuiver tot de vastgoedsector behoren:

5. de **ligging** (bv. nabijheid van openbaar vervoer, woonerven....).
6. de **architectuur** (bv. stijl waarop de mode geen vat heeft).

Om dit te bereiken zullen de Vastgoedbevak en de Beheerder van de Vastgoedbevak hun kennis van de residentiële vastgoedmarkt in België blijven verdiepen via contacten met plaatselijke makelaars en experts om, in voorkomend geval, samen nieuwe projecten voor eigen rekening te ontwikkelen op basis van een kaderovereenkomst, waarvan sommige voorwaarden werden versoepeld.

De Raad staat trouwens open voor beleggingen in multifunctionele complexen waar het gedeelte winkels en/of kantoren van ondergeschikt belang is. Tenslotte geeft de Raad op geografisch vlak de voorkeur aan toekomstige investeringen in de provincies Waals en Vlaams Brabant – en meer het bijzonder de subregio’s waar binnen afzienbare tijd het gewestelijk expresnet (GEN) zal langskomen, namelijk Nijvel, Waver, Leuven, Mechelen, Aalst of nog Geraardsbergen.

## 4.3. Vooruitzichten

### 4.3.1. Werkhypothesen

#### a. Vaste activa

De **waarde** van de onroerende goederen is de waarde van de gebouwen ‘akte in de hand’. Deze waarde werd door de onafhankelijke vastgoedexpert op 31 mei 2002 geschat op € 57.288.245 (exclusief de vordering op de transactie « Belgradostraat »). De prognoses werden gemaakt op basis van een constante perimeter en rekening houdend met de situatie van de portefeuille op 18 juli 2002, met inbegrip van het gebouw aan de Sint-Michielswarande te 1040 Brussel dat diezelfde dag aangekocht werd voor een bedrag van € 5,8 miljoen. De prognoses houden tevens rekening met een jaarlijkse toename van de waarde van de goederen gebaseerd op dezelfde waarderingscriteria als deze gehanteerd door de expert op 31 mei 2002, maar rekening houdend met voorzichtig geraamde toekomstige huurgelden.

Buiten de gewone onderhoudswerken, gebudgetteerd op € 157.000 voor het boekjaar 2002/2003, en de voorziene investering in de herstructurering van de Galerie de l’Ange ten belope van netto € 462.116 (cf. de van JBC te ontvangen tussenkomst), is geen enkele zware investering gelinkt met een grondige renovatie voor de volgende 3 jaren voorzien.

De kosten voor de renovatie van de Galerie de l'Ange zouden gecompenseerd moeten worden door de toegenomen waarde van dit goed, met uitzondering van de makelaarscommissie verschuldigd voor het huurcontract met JBC, die in de loop van het komende boekjaar ten laste zal worden genomen, en die € 53.091 bedraagt.

Het meubilair wordt vanaf het boekjaar 2001/2002 als een volledig aparte actiefpost beschouwd, gezien de transactie RQE, en over een lineaire periode van 10 jaar afgeschreven.

### b. Bedrijfsinkomsten

De evolutie van de **huurinkomsten** houdt rekening met volgende elementen:

- Nieuwe vastgoedinvesteringen tijdens het boekjaar 2001/2002, die de volgende boekjaren meer inkomsten zullen bijdragen, aangezien ze dan over een volledig boekjaar lopen (Les Résidences du Quartier Européen).
- De aankoop van het gebouw "Sint-Michielswarande" waarvan verondersteld werd dat het vanaf 1/09/2002 tot het patrimonium zal behoren (akte verleden op 18/07/2002).
- De herstructurering van de Galerie de l'Ange voor een totale nettokostprijs van € 586.000, die een beduidende stijging van de huurgelden en van de verkoopwaarde van het goed tot gevolg zal hebben.
- De erfpachtovereenkomst op het gebouw van de Belgradostraat werd volgens de boekhoudkundige normen als een vordering geboekt en genereert dus financiële opbrengsten. Om een getrouwer beeld van deze huurinkomsten in het businessplan te geven worden deze financiële opbrengsten echter geïntegreerd in de brutohuurgelden.
- Een stijging van de huurgelden, geraamd per gebouw, die maximum gelijk is aan de inflatievoet, geschat op 2%.
- Een leegstandpercentage, eveneens geschat per gebouw, op basis van de ervaring die de Vastgoedbevak heeft opgedaan tijdens haar eerste drie boekjaren. In dit percentage wordt tevens rekening gehouden met de verkregen huurwaarborgen, voornamelijk :
  - € 443.729 voor het dekken van het risico op contractbreuk voor de huizen Clos St Géry in Ghlin;
  - de waarborg, verkregen van Bernheim Real Estate Development in het kader van de fusie met de N.V. Les Résidences du Quartier Européen, dat de jaarlijkse bedrijfswinst, na aftrek van bedrijfskosten, € 565.000 zal bedragen. Deze waarborg is beperkt tot 12 maanden en ving aan op 1 maart 2002;
  - de huurwaarborg verkregen van de N.V. Cours St-Michel die gedurende drie jaar een maandelijkse huur van € 991,57 per niet-verhuurd appartement en van € 91,72 per niet-verhuurde parkeerplaats bij het verlijden van de authentieke akte garandeert, alsook eenzelfde huur voor de appartementen en parkeerplaatsen die in de loop van de zes daaropvolgende maanden zouden vrijkomen.
- De **overige bedrijfskosten** slaan op vergoedingen die worden verkregen bij contractbreuk en vergoedingen voor huurschade.

### c. Vastgoedbedrijfskosten

De integratie van de vier nieuwe activa (dossiers Les Résidences du Quartier Européen en Sint-Michielswarande) in de portefeuille van Home Invest Belgium heeft een onmiddellijk effect op de bedrijfskosten en ligt grotendeels aan de basis van de stijging van de bedrijfskosten die voorzien wordt t.o.v. het afgelopen boekjaar.

De **eigenaarskosten** omvatten de lasten die de Vastgoedbevak moet dragen bij huurleegstand. De bedragen zijn gebaseerd op het vooruitzicht dat het gebouw in de Van Kalckstraat in de loop van het tweede kwartaal zal worden verhuurd en op realistische prognoses die gebouw per gebouw werden gemaakt.

De **vergoeding voor het vastgoedbeheer** wordt berekend op basis van een percentage van 0,54% van de geschatte patrimoniumwaarde (trimestrieel berekend) voor de duur weerhouden in het businessplan, namelijk van 2003 tot 2005, en is niet aan BTW onderworpen.

De **kosten van de vastgoedmakelaar** werden geraamd op basis van de brutohuurgelden, uitgaande van een bezettingsgraad van 100% en een verfijnde raming van het huurdersverloop, gebaseerd op de ervaring van de vorige drie jaren. Het percentage van de commissielonen stemt overeen met wat gewoonlijk op de markt wordt gehanteerd.

De **onderhoudskosten** zijn ten laste van de huurder voor handelszaken, kantoren en rusthuizen. Ze werden geraamd op basis van de reële kosten van vorige boekjaren en indien nodig aangepast op basis van technische informatie waarover de Vastgoedbevak beschikt.

De **renovatiekosten** werden bepaald op respectievelijk € 177.550, € 210.625 en € 247.097 per jaar voor de komende 3 jaar. We herinneren eraan dat de portefeuille van Home Invest Belgium uitsluitend bestaat uit recente of gerenoveerde gebouwen, wat zich weerspiegelt in de lage renovatiekosten tot nu toe. Daarenboven veroorzaken de nieuwe acquisities geen bijkomende renovatiekosten daar zij ofwel zeer recent ofwel volledig nieuw zijn. Voorzichtigheidshalve werd rekening gehouden met hogere renovatiekosten voor de volgende drie boekjaren voor de 20 huizen van Clos Saint-Géry die verhuurd zijn aan het Amerikaanse leger.

De **kosten eigen aan gemeubelde woningen** omvatten alle kosten die rechtstreeks verband houden met de uitbating van Les Résidences du Quartier Européen, met uitzondering van de onroerende voorheffing en de verzekeringspremies. Zij dekken vooral de schoonmaak, het verhuren en wassen van het linnen, het gas- en elektriciteitsverbruik alsook de honoraria en commissies toekomend aan de vennootschap Logibel. De raming is gebaseerd op nauwkeurige historische gegevens.

De **afschrijving van de meubels** betreft hoofdzakelijk de afschrijving op 10 jaar van het meubilair van de gemeubelde appartementen van de Vastgoedbevak.

De **onroerende voorheffing en de verzekeringen** kunnen niet worden afgewenteld op de huurder voor wat betreft de residentiële activa; voor wat betreft de rusthuizen, commerciële ruimtes en kantoren kan dit echter wel. Deze kosten zijn dus in de meeste gevallen ten laste van de Vastgoedbevak en worden geraamd op basis van reële kosten.

#### d. Administratieve lasten

Zij betreffen alle kosten die niet direct verband houden met de vastgoedexploitatie, zoals de **klassieke administratieve kosten** van een vennootschap: commissaris, juridische en fiscale raadgevers, vastgoedexperts. Hier bovenop komen de effectiseringskosten : financiële publicaties, abonnementstax, Cbf, EURONEXT, kosten van financiële dienstverlening en bewaarder, en sinds het boekjaar 2002/2003 de honoraria van de nieuwe gedelegeerd bestuurder van de Vastgoedbevak.

De stijging van de administratieve lasten is vooral het gevolg van de honoraria die moeten betaald worden aan de gedelegeerd bestuurder van de Vastgoedbevak en die berekend worden op basis van de contractuele bepalingen tussen de Vastgoedbevak en de BVBA EMIX. Deze kosten worden echter gedeeltelijk gecompenseerd door de daling van de commissie verschuldigd aan de promotoren en aan de beheersvennootschap.

De integratie van Les Résidences du Quartier Européen heeft voor het boekjaar 2001/2002 aanleiding gegeven tot een aantal kosten van experts, raadgevers, notaris en commissaris die niet volledig door de aandeelhouders van de opgeslorpte vennootschap ten laste werden genomen. De raming van deze rubriek voor de komende drie jaar houdt rekening met een nieuwe toename van dit soort kosten in het kader van de integratie van nieuwe dossiers.

Er wordt verwacht dat de **effectiseringskosten** de komende jaren zullen stijgen. Ze stijgen met de integratie van nieuwe activa en houden tevens rekening met bijkomende kosten m.b.t. het project om een internetsite te creëren.

#### e. Financiële resultaat

De **financiële opbrengsten** werden gewaardeerd op basis van het huidige niveau van de rentevoeten en van de ervaring van de vorige drie boekjaren.

Wat de **financiële kosten** betreft, zien de kredietlijnen er als volgt uit:

- kredietlijn op korte termijn van € 892.416,69 met variabele rentevoet,
- € 4,96 miljoen sinds 1 juni 1999 aan 3,95% (vaste rentevoet, bullet 5 jaar),
- € 2,48 miljoen sinds 31 juli 2000 aan 6% (vaste rentevoet, bullet 5 jaar),
- € 1,49 miljoen sinds 9 april 2001 aan 5,60% (vaste rentevoet, bullet 5 jaar),
- € 6,5 miljoen sinds 28 maart 2002 (verrichting geconsolideerd, roll over op 5 jaar sinds de afsluiting van het boekjaar),
- € 5,825 miljoen sinds 18 juli 2002 (roll over op 5 jaar).

De laatste verwervingen werden grotendeels gefinancierd door een verhoging van de schuldenlast waardoor de schuldgraad steeg van 22,1% naar 30,1%, het bedrag van de financiële kosten toenam en het hefboomeffect kon verbeteren.

Voor de komende drie jaar wordt een beroep op de bijkomende financieringsmiddelen voorzien om de groei-strategie van de portefeuille van Home Invest Belgium te kunnen ondersteunen. Het hefboomeffect zal hierdoor kunnen worden geoptimaliseerd en het businessplan verbeterd. Enkel de financiering van de aankoop van het gebouw aan de Sint-Michielswarande te Etterbeek werd echter in het vooropgesteld budget opgenomen waardoor de schuldgraad steeg van 30,1% naar 36,1% op 18 juli 2002. Ten opzichte van de toegelaten 50% laat dit nog voldoende ruimte naar de toekomst toe.

#### f. Bestemming van de winst

Er is vooropgesteld om de komende boekjaren een dividend uit te keren dat het jaarlijks gemiddeld inflatieritme voor de betrokken periode licht overschrijdt, eventueel door onttrekking aan de overdracht naar het volgende boekjaar, die op 31 mei 2002 een bedrag van € 0,91 per aandeel vertegenwoordigde.

Alle kosten en opbrengsten werden immers op voorzichtige wijze gebudgetteerd. Deze kosten dekken in principe alle risico's en kosten die in aanmerking kunnen komen bij het beheer van Home Invest Belgium.

De nieuwe vooruitzichten geven dus een geraamd dividend voor de komende drie boekjaren van respectievelijk € 2,13 (vergelijkbaar met de € 2,14 aangekondigd in het jaarverslag per 31 mei 2001), € 2,19 (identiek aan wat was aangekondigd in het jaarverslag per 31 mei 2001) en van € 2,20.

Het zal trouwens aan de Raad van Bestuur toekomen om desgevallend een andere winstverdeling voor te stellen indien de reële nettowinst hoger zou liggen dan het bedrag vooropgesteld in het businessplan.

#### 4.3.2. Verwachte balansen na winstverdeling

(€ duizend)	Reële				Prognose		
	01.06.99	31.05.00	31.05.01	31.05.02	31.05.03	31.05.04	31.05.05
<b>ACTIEF</b>	<b>01.06.99</b>	<b>31.05.00</b>	<b>31.05.01</b>	<b>31.05.02</b>	<b>31.05.03</b>	<b>31.05.04</b>	<b>31.05.05</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>							
Terreinen en gebouwen	43.181,42	44.261,39	50.233,14	56.398,00	63.985,69	65.200,26	66.438,68
Meubelen	0,00	0,00	0,00	718,93	634,64	550,36	466,07
Overige activa	0,25	0,43	135,00	151,34	154,34	157,41	160,53
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>							
Vorderingen op meer dan één jaar	7,39	0,00	1.098,16	1.071,87	1.044,40	1.015,69	985,68
Vorderingen op ten hoogste één jaar	0,03	299,66	641,89	885,78	886,97	888,21	889,51
Liquiditeiten en geldbeleggingen	717,28	2.525,77	1.926,68	2.349,59	1.603,50	1.720,51	1.764,20
Overlopende rekeningen	0,00	24,79	113,19	959,10	959,72	960,50	961,30
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>43.906,37</b>	<b>47.112,04</b>	<b>54.148,05</b>	<b>62.534,60</b>	<b>69.269,26</b>	<b>70.492,93</b>	<b>71.665,97</b>
<b>PASSIEF</b>	<b>01.06.99</b>	<b>31.05.00</b>	<b>31.05.01</b>	<b>31.05.02</b>	<b>31.05.03</b>	<b>31.05.04</b>	<b>31.05.05</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>38.021,05</b>	<b>39.453,75</b>	<b>42.076,30</b>	<b>42.736,51</b>	<b>43.895,64</b>	<b>45.050,72</b>	<b>46.212,33</b>
Kapitaal	32.493,34	32.493,34	32.555,34	32.707,09	32.707,09	32.707,09	32.707,09
Wettelijke reserve	21,69	21,69	27,89	30,99	30,99	30,99	30,99
Onbeschikbare reserves	0,00	1.079,97	1.931,99	2.189,61	3.425,87	4.643,51	5.885,05
Beschikbare reserves	0,00	144,11	330,67	330,67	330,67	330,67	330,67
Herwaarderingsmeerwaarden	5.506,01	5.512,62	6.183,13	6.434,49	6.434,49	6.434,49	6.434,49
Overgedragen winst (verlies)	0,00	202,00	1.047,27	1.043,67	966,52	903,97	824,04
<b>VOORZIENINGEN</b>							
Voorzieningen voor uitgestelde belastingen	1.013,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SCHULDEN</b>							
Schulden op lange termijn	4.101,25	5.029,52	9.041,83	9.127,50	14.627,50	14.627,50	14.627,50
Schulden op korte termijn	173,53	63,99	161,67	6.812,15	6.812,15	6.812,15	6.812,15
Handelsschulden	596,64	352,36	485,08	554,34	554,34	554,34	554,34
Te betalen dividenden	0,00	2.162,59	2.258,51	2.359,35	2.434,88	2.503,47	2.514,90
Overlopende rekeningen	0,00	49,83	124,67	944,76	944,76	944,76	944,76
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>43.906,37</b>	<b>47.112,04</b>	<b>54.148,05</b>	<b>62.534,60</b>	<b>69.269,26</b>	<b>70.492,93</b>	<b>71.665,97</b>

### 4.3.3. Prospectieve analytische resultatenrekening

(€ duizend)	Reële			Prognose		
	31.05.00	31.05.01	31.05.02	31.05.03	31.05.04	31.05.05
Bedrijfsinkomsten	3.501,37	3.881,50	4.292,39	5.130,15	5.325,17	5.389,99
Diverse opbrengsten	54,38	60,68	73,70	56,97	59,64	62,08
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>	<b>3.555,74</b>	<b>3.942,18</b>	<b>4.366,09</b>	<b>5.187,12</b>	<b>5.384,81</b>	<b>5.452,07</b>
<b>Kosten verbonden aan de vastgoedexploitatie</b>	<b>-733,90</b>	<b>-946,38</b>	<b>-1.158,33</b>	<b>-1.464,82</b>	<b>-1.461,86</b>	<b>-1.527,44</b>
Kosten ten laste van de eigenaar	-20,71	-55,02	-50,71	-28,15	-18,21	-11,26
Beheer	-256,05	-280,69	-300,46	-304,36	-311,43	-317,28
Commercialisatie	-66,94	-94,76	-79,66	-168,89	-110,79	-124,31
Onderhoud	-130,42	-146,74	-181,34	-157,00	-150,87	-156,06
Renovatie	-25,71	-98,93	-135,03	-177,55	-210,53	-247,00
Specifieke kosten voor de gemeubelde gebouwen	0,00	0,00	-104,84	-238,35	-243,12	-247,98
Afschrijving van het meubilair	0,00	0,00	-21,07	-84,29	-84,29	-84,29
Onroerende voorheffing en verzekeringen	-234,09	-270,23	-285,22	-306,24	-332,62	-339,27
<b>VASTGOEDBEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>2.821,84</b>	<b>2.995,81</b>	<b>3.207,76</b>	<b>3.722,30</b>	<b>3.922,94</b>	<b>3.924,63</b>
<b>Administratieve lasten</b>	<b>-271,62</b>	<b>-270,29</b>	<b>-271,44</b>	<b>-459,84</b>	<b>-509,67</b>	<b>-466,36</b>
Bedrijfsrevisor, experts en raadgevers	-68,34	-153,38	-122,64	-137,64	-141,78	-145,83
Kosten verbonden aan de effectisering	-203,28	-116,91	-148,80	-182,21	-171,06	-174,87
Personeelskosten	0,00	0,00	0,00	-140,00	-196,83	-145,66
<b>BEDRIJFSWINST</b>	<b>2.550,22</b>	<b>2.725,52</b>	<b>2.936,32</b>	<b>3.262,45</b>	<b>3.413,28</b>	<b>3.458,27</b>
Financiële opbrengsten	35,26	56,90	53,27	55,00	56,10	57,22
Financiële kosten	-211,86	-354,06	-568,20	-959,71	-1028,46	-1080,52
Financiële afschrijvingen	0,00	-1,74	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>BEDRIJFSWINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>2.373,62</b>	<b>2.426,62</b>	<b>2.421,39</b>	<b>2.357,74</b>	<b>2.440,91</b>	<b>2.434,97</b>
Andere verrichtingen	135,08	827,42	131,07	0,00	0,00	0,00
<b>TE BESTEMMEN WINST</b>	<b>2.508,70</b>	<b>3.254,04</b>	<b>2.552,46</b>	<b>2.357,74</b>	<b>2.440,91</b>	<b>2.434,97</b>
Overgedragen winst van het vorige boekjaar	0,00	238,29	1.047,27	1.043,67	966,52	903,97
<b>TE BESTEMMEN TOTAAL</b>	<b>2.508,70</b>	<b>3.492,33</b>	<b>3.599,73</b>	<b>3.401,41</b>	<b>3.407,44</b>	<b>3.338,94</b>
Toekenning aan de beschikbare reserves	-144,11	-186,56	0,00	0,00	0,00	0,00
Overgedragen winst	-202,00	-1.047,27	-1.043,67	-966,52	-903,97	-824,04
Dividenden	2.162,59	2.258,51	2.359,35	2.434,88	2.503,47	2.514,90
Dividend per aandeel	1,96	2,02	2,07	2,13	2,19	2,20

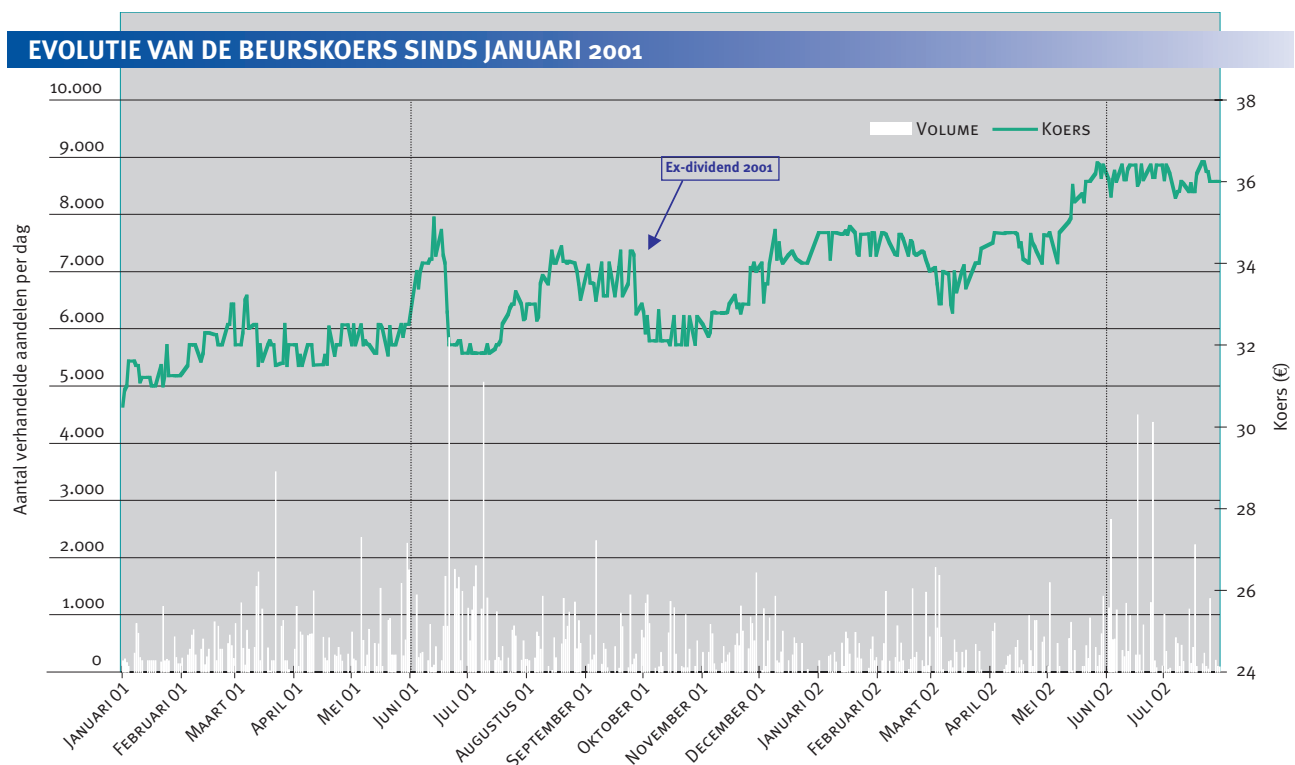
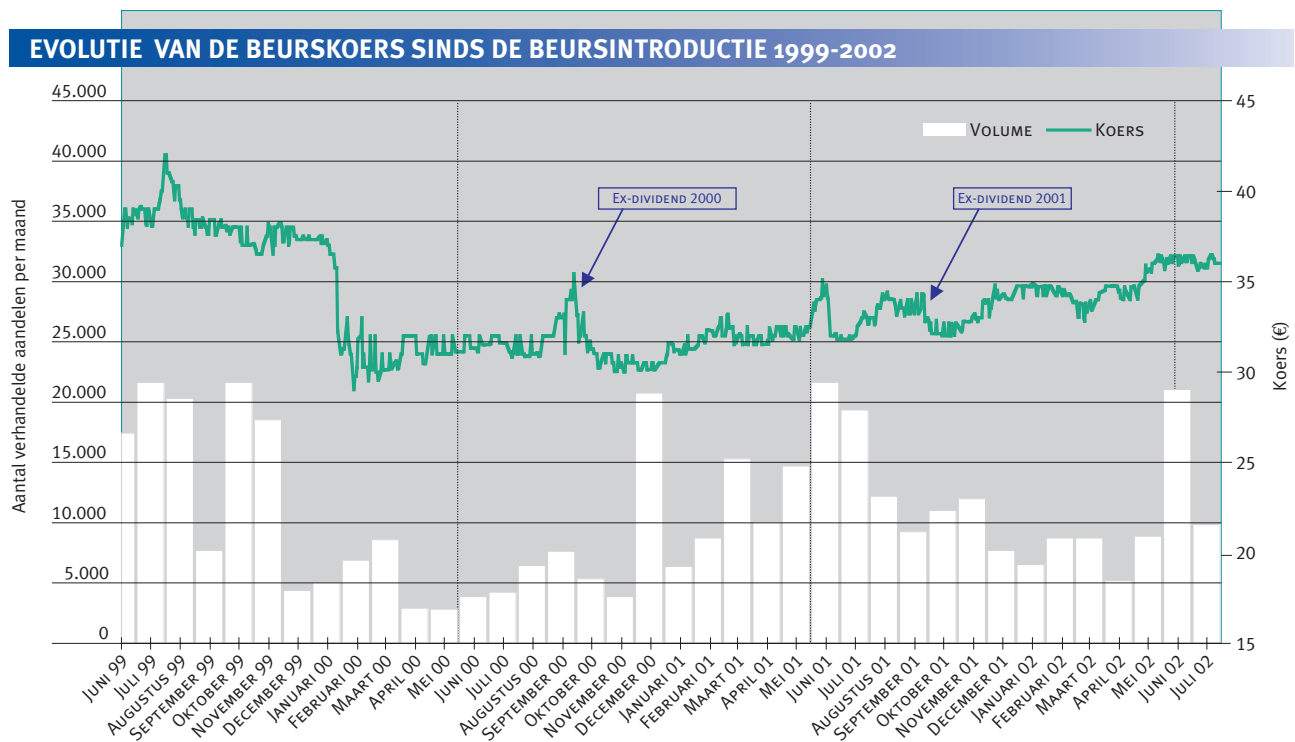
De vooropgestelde balansen en resultatenrekening houden rekening met de toekomstverwachtingen van de Raad. Deze verwachtingen zijn gebaseerd op de eigen kennis van de vastgoedmarkt. De reële evolutie en verwezenlijking van de cijfers hangt echter af van de reële evolutie van de immobiliënmarkt. De hier vermelde budgetten en verwachtingen houden dan ook gezinszins een verbintenis vanwege de Vastgoedbevak in.

De voorstelling van de prospectieve resultaten in analytische vorm verschilt van die volgens de boekhoudkundige normen zoals opgenomen in hoofdstuk II "Financieel verslag". Ze is een belangrijk beheersinstrument om de evolutie van de periodieke resultaten te volgen en ze gemakkelijker te vergelijken met het budget.

## 5. HET AANDEEL VAN HOME INVEST BELGIUM EN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE VASTGOEDBEVAK

### 5.1. Notering

Tijdens het voorbije boekjaar evolueerde het aandeel Home Invest Belgium, dat genoteerd wordt op de markt van de Dubbele Fixing van Euronext Brussels, tussen € 31,80 en € 36,50 en bereikte het zijn maximum op het einde van het boekjaar.



## 5.2. Decote

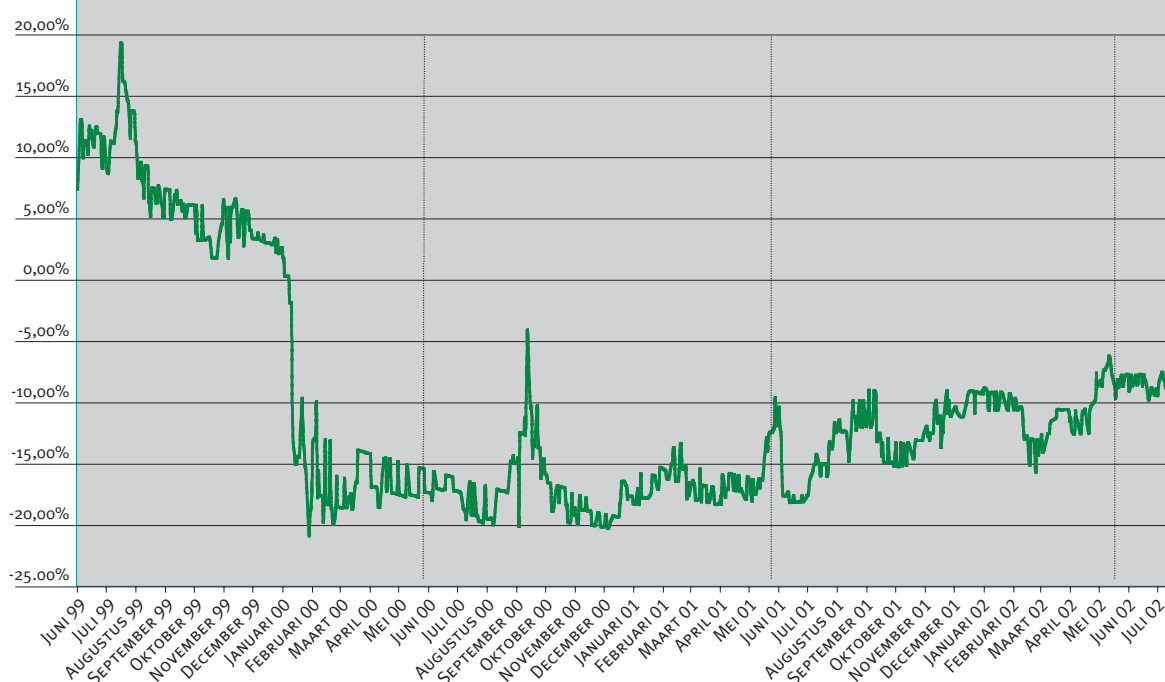
Het aandeel Home Invest Belgium werd tijdens het voorbije boekjaar steeds verhandeld met een decote. Deze schommelde tussen -7,5% (mei 2002) en -17,5% (juli 2001) ten opzichte van zijn netto inventariswaarde die op haar beurt zonder onderbreking steeg tijdens diezelfde periode.

Driemaandelijks evolutie van de netto inventariswaarde per aandeel

In €	01/06/1999	31/08/1999	30/11/1999	29/02/2000	31/05/2000
Voor winstverdeling	34,46	35,17	35,89	36,75	37,72
Na winstverdeling	-	-	-	-	35,76
In €	31/08/2000	30/11/2000	28/02/2001	31/05/2001	
Voor winstverdeling	36,66	37,57	38,24	38,94	
Na winstverdeling	-	-	-	36,95	
In €	31/08/2001	30/11/2001	28/02/2002	31/05/2002	
Voor winstverdeling	37,71	38,28	38,86	39,44	
Na winstverdeling	-	-	-	37,39	

Op 31 mei 2002 was de netto inventariswaarde voor winstverdeling, zijnde € 39,44, gestegen met 1,3% ten opzichte van haar niveau van vorig jaar en met 14,5% ten opzichte van haar niveau op het ogenblik van de beursintroductie in juni 1999 (+ 8,5% na winstverdeling).

### EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS TEN OPZICHTE VAN DE INTRINSIEKE WAARDE, SINDE DE BEURSINTRODUCTIE



Deze decote is dus gevoelig gedaald in de loop der maanden om op het einde van het boekjaar minder dan 10% te bedragen.

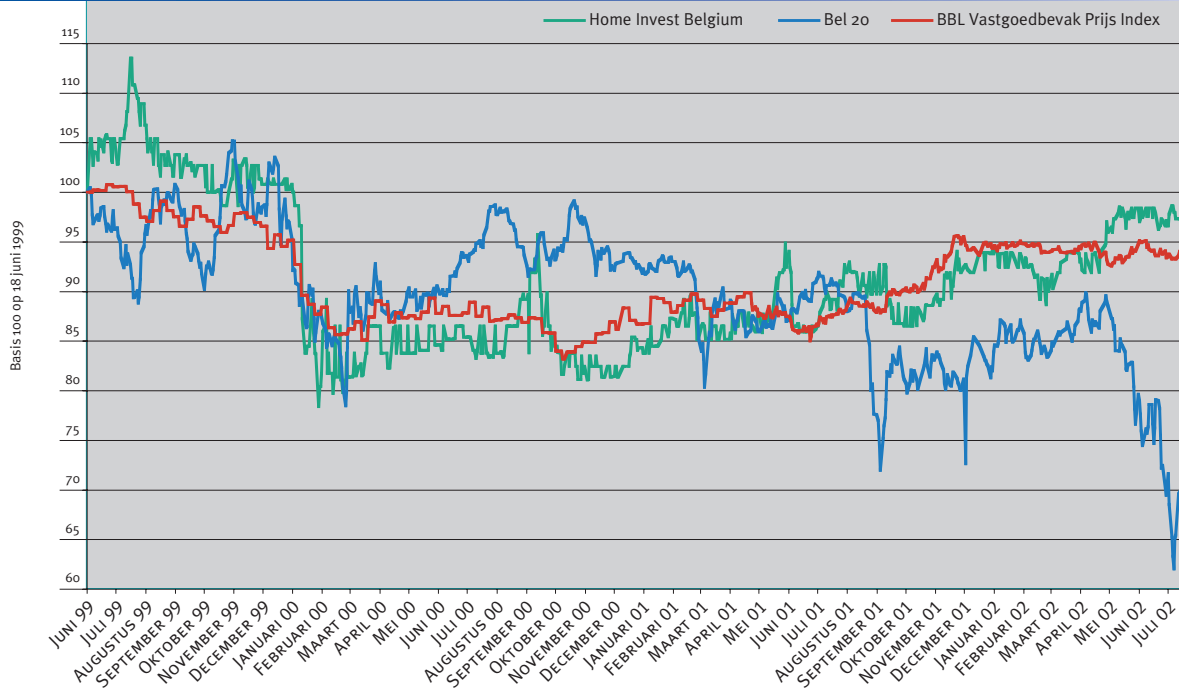
Ze dient in relatie gebracht te worden met :

- het beeld van **nicheproduct** dat een belegging in residentieel vastgoed kan oproepen in vergelijking met de “algemene” Vastgoedbevaks of de bevaks die beleggen in meer gekende beleggingscategorieën van de vastgoedsector zoals kantoren of semi-industriële gebouwen;

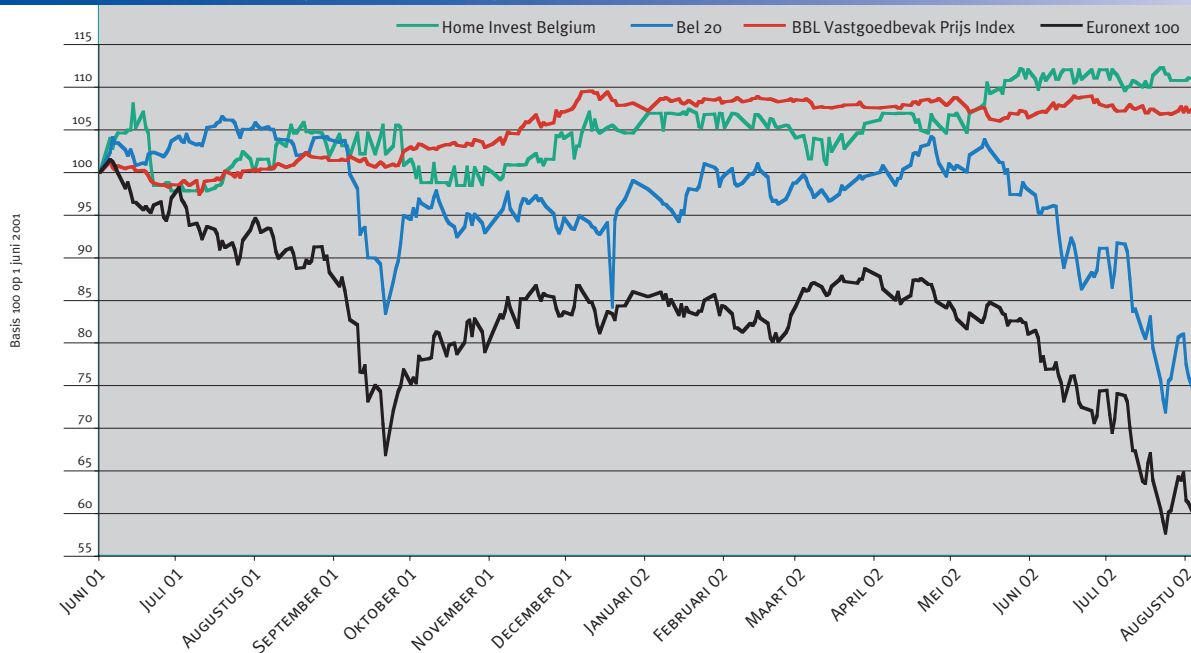


- het **netto rendement** van het aandeel : over het ganse boekjaar genomen, is het nu eens hoger dan, en dan weer nagenoeg 6% netto. De risicopremie bedraagt zodoende ± 160 basispunten ten opzichte van de overeenstemmende nettorentevoet van de OLO-leningen op 10 jaar;
- de **omloopsnelheid** van de aandelen (zie volgende blz.), die tot de hoogste van de Vastgoedbevaks behoort. Het gebrek aan diepgang van de markt, een spijtige zaak voor het product Vastgoedbevaks in het algemeen, wordt hierdoor ietwat getemperd.

### VERGELIJKENDE BEURSEVOLUTIE: HOME INVEST BELGIUM - BEL 20 - BBL VASTGOEDBEVAK PRIJS INDEX SINDS DE BEURSINTRODUCTIE



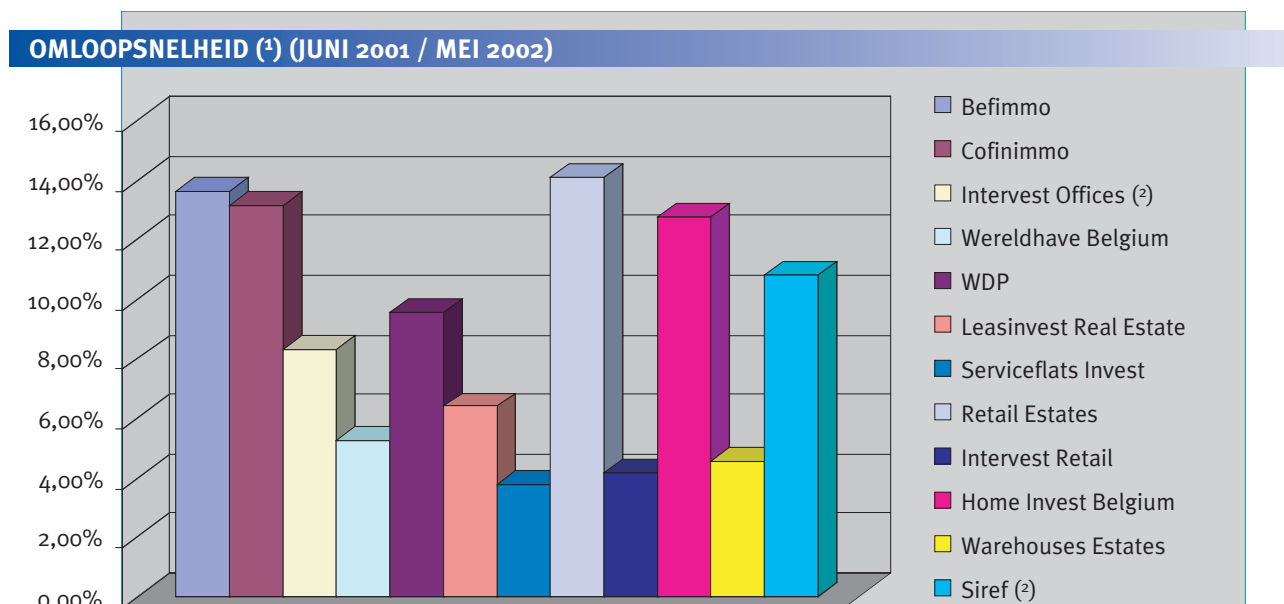
### VERGELIJKENDE BEURSEVOLUTIE: HOME INVEST BELGIUM - BEL 20 - EURONEXT 100 - BBL VASTGOEDBEVAK PRIJS INDEX SINDS JUNI 2001



### 5.3. Liquidity provider

Zoals men weet mandateerde de Vastgoedbevak op 17 mei 2001 Vermeulen-Raemdonck om de functie van “**liquidity provider**” uit te oefenen en zodoende haar rol als specialist van de waarde uit te diepen in het kader van het Rule Book van Euronext.

De volumes namen sindsdien toe en het aandeel Home Invest Belgium boekt een **omloopsnelheid** die tot de hoogste van de 11 bestaande Vastgoedbevaks behoort – gaande van de 5de naar de 4de plaats – en die een uitstekend contrast vormt met haar kleinere dimensie. Hierdoor kan het concept van “niet-liquiditeit” van het effect enigszins gerelativeerd worden.



<sup>(1)</sup> Ratio tussen het verhandeld jaarvolume en het aantal aandelen in “vrije handen” (“float”).

<sup>(2)</sup> Gefusioneerd sinds 28 juni 2002.

### 5.4. Dividendpolitiek

Home Invest Belgium stelt voor om voor het boekjaar 2001/2002 een nettodividend uit te keren van € 2,07 per aandeel dat bestond in het begin van het boekjaar. Dit bedrag vertegenwoordigt € 0,14 meer dan het bedrag vooropgesteld in het prospectus van juni 1999 en stemt overeen met wat vorig boekjaar was vooropgesteld.

De toename met 2,5% van de uitkering ligt hoger dan de inflatie zoals weergegeven in de gezondheidsindex (1,74%).

Tegelijkertijd wordt een niet onaanzienlijk deel van de winst overgedragen naar het volgend boekjaar. Thans belooft dit € 0,91 per aandeel. Hierdoor kunnen in de toekomst eventuele dalingen van de dividenden opgevangen worden die bijvoorbeeld zouden voortvloeien uit de integratie in de portefeuille van een nieuw gebouw waarvan vermoed mag worden dat het op termijn in waarde zal stijgen, maar dat niet onmiddellijk voldoende rendement oplevert.

Voor het boekjaar 2002/2003 mag redelijkerwijze een hogere toename van het dividend dan de inflatie verwacht worden en dit overeenkomstig de dividendpolitiek van Home Invest Belgium op lange termijn.

### 5.5. Return

De rentabiliteit van een belegging wordt gemeten aan de hand van het rendement dat zij oplevert en de waardecreatie die er elk jaar op gerealiseerd kan worden. De som van deze beide elementen maakt de jaarlijkse return van de belegging.

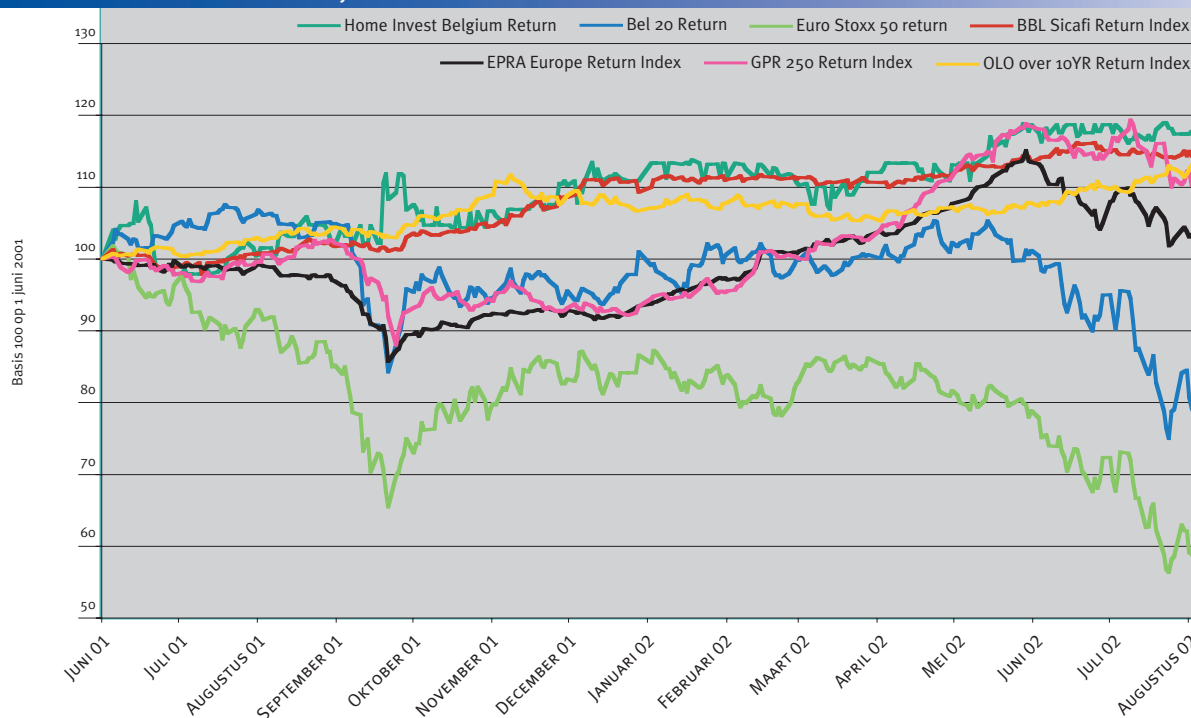
Voor een Vastgoedbevak is het rendement op korte termijn belangrijk en kan de waardecreatie die tot uiting komt in de evolutie van de netto-inventariswaarde, een kwaliteitslabel voor de toekomst betekenen.

Return (€)	01.06.1999	31.05.2000	31.05.2001	31.02.2002
Netto-inventariswaarde	34,46	35,76	36,95	37,39
Waardetoeename	–	1,30	1,19	0,44
Bruto-/netto-dividend	–	1,96	2,02	2,07
Return per aandeel (1)	–	3,26	3,21	2,51
Return in % voor de aandeelhouder	–	9,46%	8,98%	6,79%

(1) Dividend van het boekjaar plus toename van de netto-inventariswaarde tijdens het boekjaar gedeeld door de netto-inventariswaarde bij het begin van het boekjaar.

Deze return – bijna 7% in 2001/2002 – mag niet vergeleken worden met die van de andere Vastgoedbevaks wegens het feit dat hun return berekend wordt vóór roerende voorheffing van 15%, terwijl Home Invest Belgium niet onderworpen is aan de roerende voorheffing van 15% op de dividenden maar daarentegen als residentiële Vastgoedbevak de **onroerende voorheffing op het merendeel van haar patrimonium** verschuldigd is zonder die te kunnen terugvorderen zoals de andere Vastgoedbevaks.

### VERGELIJKING VAN DE EVOLUTIE VAN DE RETURN VAN HOME INVEST BELGIUM TEN OPZICHTE VAN DE VASTGOEDRETURNINDEX, DE BEURSRETURNINDEX EN DE OLO RETURN INDEX



## 5.6. Fiscaal stelsel

### 5.6.1. Dividenden

#### Principe

Volgens de huidige fiscale wetgeving zijn de dividenden van de aandelen Home Invest Belgium **niet onderworpen aan enige roerende voorheffing**, gezien de Vastgoedbevak meer dan 60% van haar patrimonium belegt in residentieel vastgoed in België.

#### Fiscaal stelsel van toepassing op natuurlijke personen

De natuurlijke personen die in België woonachtig zijn en er aan de personenbelasting onderworpen zijn en die voor eigen rekening handelen dienen de ontvangen dividenden niet aan te geven in de personenbelasting.

#### Fiscaal stelsel van toepassing op rechtspersonen

De belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting dienen de ontvangen dividenden niet aan te geven in de rechtspersonenbelasting.

#### *Fiscaal stelsel van toepassing op vennootschappen*

De Belgische vennootschappen worden belast op de geïnde dividenden tegen het geldende tarief inzake de vennootschapsbelasting.

Het stelsel van de “Definitief Belaste Inkomsten” (DBI) is niet toepasselijk voor de dividenden die door Home Invest Belgium worden uitbetaald. Hetzelfde geldt voor het stelsel van de fictieve roerende voorheffing.

#### *Fiscaal stelsel van toepassing op de niet-inwoners*

Er wordt geen roerende voorheffing afgehouden van de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium.

### 5.6.2. Meerwaarden op verkoop van aandelen

#### *Fiscaal stelsel voor natuurlijke personen*

Volgens de huidige fiscale wetgeving zijn de meerwaarden, die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd (in het kader van een normaal beheer van zijn privé-patrimonium), in België niet belastbaar. De minwaarden op de aandelen zijn fiscaal niet aftrekbaar.

#### *Fiscaal stelsel voor rechtspersonen*

Volgens de huidige fiscale wetgeving zijn de meerwaarden die op aandelen Home Invest Belgium worden gerealiseerd door een belastingplichtige die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen is, in België niet belastbaar.

#### *Fiscaal stelsel voor vennootschappen*

De meerwaarden die door een vennootschap op aandelen Home Invest Belgium worden gerealiseerd zijn volledig belastbaar tegen het geldende tarief van de vennootschapsbelasting (39% + 3% aanvullende crisisbijdrage). De (vastgestelde of verwezenlijkte) minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

#### *Fiscaal stelsel voor niet-inwoners*

Volgens de huidige fiscale wetgeving zijn de meerwaarden die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium door een natuurlijke persoon, niet-inwoner, worden gerealiseerd (in het kader van een normaal beheer van zijn privé-patrimonium) in België niet belastbaar. De minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

De meerwaarden die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium door een buitenlandse vennootschap worden gerealiseerd, zijn in België niet belastbaar, behalve wanneer de aandelen verbonden zijn met een Belgische vaste inrichting. De (vastgestelde of verwezenlijkte) minwaarden zijn in België niet fiscaal aftrekbaar.

## 5.7. Structuur van het aandeelhouderschap

Bij de afsluiting van het boekjaar van Home Invest Belgium, op 31 mei 2002, hadden de volgende aandeelhouders het aantal aandelen meegedeeld dat ze in hun bezit hebben :

<b>Aandeelhouders</b>	<b>Aantal stemrechten</b>	<b>In % van het kapitaal</b>
Gerling Namur – Assurances du Crédit S.A.	139.317	12,19
BOZ BV (NL)	77.336	6,77
ASUKA S.A. (Lux)	42.197	3,69
SOCFIM S.C.	35.304	3,09
ARANAS International (NL)	31.487	2,75
BURCO S.A.	8.321	0,73
Bernheim Real Estate Development	4.467 <sup>(1)</sup>	0,39
Andere aandeelhouders op naam	19.563	1,71
Bekend totaal <sup>(2)</sup>	357.992	31,32
Publiek en institutionele beleggers	785.145	68,68
Algemeen totaal	1.143.137	100,00

<sup>(1)</sup> recht gevend op een eerste gedeeltelijk dividend (3/12 van het nettodividend van € 2,07 voorgesteld aan de volgende algemene vergadering).

<sup>(2)</sup> Op basis van zowel de transparantiemeldingen als van de inschrijvingen in het Register van aandeelhouders op naam.

Op diezelfde datum bezaten de leden van de Raad van Bestuur van de Vastgoedbevak samen 112 aandelen in hun hoedanigheid van natuurlijke personen.

Sinds het einde van het boekjaar zijn er, voor zover aan de Vastgoedbevak bekend, geen nieuwe transparantiemeldingen geweest.

Ter herinnering : artikel 8 van de statuten van Home Invest Belgium schrijft uitdrukkelijk voor dat elke aandeelhouder verplicht is de Vastgoedbevak en de Commissie voor het Bank- en Financiewezen op de hoogte te stellen telkens als zijn aandelenbezit stijgt boven of daalt onder de drempels van respectievelijk 3% en 5% of een veelvoud van 5%. Die kennisgeving gebeurt via een zogenaamde 'transparantiemelding'.

## 5.8. Agenda van de aandeelhouder

Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2001-2002	18 september 2002 (om 15 uur)
Bekendmaking van de trimestriële investeringswaarde en de netto-inventariswaarde per 31 augustus 2002.	27 september 2002
Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2001-2002 aan de loketten van Bank Brussel Lambert en Fortis Bank tegen voorlegging van coupon nr. 3.	
Bekendmaking van de semestriële resultaten, de investeringswaarde en de netto-inventariswaarde per 30 november 2002.	31 januari 2003
Bekendmaking van de trimestriële investeringswaarde en de netto-inventariswaarde per 28 februari 2003.	28 maart 2003
Bekendmaking van de voornaamste jaarlijkse resultaten, de investeringswaarde en de netto-inventariswaarde per 31 mei 2003.	18 juli 2003
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2002-2003.	17 september 2003

## II. FINANCIËEL VERSLAG

### 1. VOORAFGAANDELIJKE BEMERKING

Op 31 mei 2002 had Home Invest Belgium geen enkel belang, ook niet partieel, in een andere vennootschap, gezien de N.V. Les Résidences du Quartier Européen op die datum van 31 mei 2002 een fusie door opslorping had aangegaan met de Vastgoedbevak.

Aldus zijn de rekeningen van de vennootschap de enige die werden opgesteld en gepubliceerd.

## 2. Balans

	Codes	Boekjaar 31/05/2002	Boekjaar 31/05/2001	Boekjaar 31/05/2000
<b>ACTIVA</b>		€	€	€
<b>VASTE ACTIVA</b>	20/28	57.268.266,79	50.368.140,39	44.261.816,47
<b>I. Oprichtingskosten</b> (toel. I)	20			
<b>II. Immateriële vaste activa</b> (toel. II)	21			
<b>III. Materiële vaste activa</b> (toel. III)	22/27	57.267.173,57	50.367.421,50	44.261.388,85
A. Terreinen en gebouwen	22	56.398.000,00	50.233.144,00	44.261.388,85
B. Installaties, machines en uitrusting	23			
C. Meubilair en rollend materieel	24	718.928,57		
D. Leasing en soortgelijke rechten	25			
E. Overige materiële vaste activa	26	150.245,00	134.277,50	
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27			
<b>IV. Financiële vaste activa</b> (toel. IV en XI)	28	1.093,22	718,89	427,62
A. Verbonden ondernemingen	280/1			
1. Deelnemingen	280			
2. Vorderingen	281			
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3			
1. Deelnemingen	282			
2. Vorderingen	283			
C. Andere financiële vaste activa	284/8	1.093,22	718,89	427,62
1. Aandelen en deelbewijzen	284			
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	1.093,22	718,89	427,62
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	29/58	5.266.337,81	3.779.913,63	2.850.225,97
<b>V. Vorderingen op meer dan één jaar</b>	29	1.071.871,72	1.098.157,04	
A. Handelsvorderingen	290			
B. Overige vorderingen	291	1.071.871,72	1.098.157,04	
<b>VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>	30			
A. Voorraden	30/36			
1. Grond- en hulpstoffen	30/31			
2. Goederen in bewerking	32			
3. Gereed product	33			
4. Handelsgoederen	34			
5. Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35			
6. Vooruitbetalingen	36			
B. Bestellingen in uitvoering	37			
<b>VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	40/41	1.108.884,55	641.887,93	299.663,66
A. Handelsvorderingen	40	369.595,74	153.220,01	155.523,91
B. Overige vorderingen	41	739.288,81	488.667,92	144.139,75
<b>VIII. Geldbeleggingen</b> (toel. VI)	50/53	1.800.000,00	1.487.361,14	2.231.041,72
A. Eigen aandelen	50			
B. Overige geldbeleggingen	51/53	1.800.000,00	1.487.361,14	2.231.041,72
<b>IX. Liquide middelen</b>	54/58	549.589,33	439.315,96	294.731,25
<b>X. Overlopende rekeningen</b> (toel. VII)	490/1	735.992,21	113.191,56	24.789,34
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>20/58</b>	<b>62.534.604,60</b>	<b>54.148.054,02</b>	<b>47.112.042,44</b>

	Codes	Boekjaar 31/05/2002	Boekjaar 31/05/2001	Boekjaar 31/05/2000
<b>PASSIVA</b>		€	€	€
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	10/15	42.736.511,18	42.076.295,88	39.453.745,94
<b>I. Kapitaal</b> (toel. VIII)	10	32.707.087,34	32.555.343,44	32.493.343,44
A. Geplaatst kapitaal	100	32.707.087,34	32.555.343,44	32.493.343,44
B. Niet opgevraagd kapitaal	101			
<b>II. Uitgiftepremies</b>	11			
<b>III. Herwaarderingsmeerwaarden</b>	12	6.434.488,40	6.183.133,10	5.512.624,20
<b>IV. Reserves</b>	13	2.551.269,53	2.290.552,04	1.245.776,71
A. Wettelijke reserves	130	30.989,34	27.890,67	21.690,68
B. Onbeschikbare reserves	131	2.189.606,24	1.931.987,42	1.079.972,41
1. Voor eigen aandelen	1310			
2. Andere	1311	2.189.606,24	1.931.987,42	1.079.972,41
C. Belastingvrije reserves	132			
D. Beschikbare reserves	133	330.673,95	330.673,95	144.113,62
<b>V. Overgedragen winst</b>	140	1.043.665,91	1.047.267,30	202.001,59
<b>Overgedragen verlies</b>	141			
<b>VI. Kapitaalsubsidies</b>	15			
<b>VOORZIENINGEN &amp; UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	16			
<b>VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten</b>	160/5			
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160			
2. Belastingen	161			
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	162			
4. Overige risico's en kosten	163/5			
<b>B. Uitgestelde belastingen</b>	168			
<b>SCHULDEN</b>	17/49	19.798.093,42	12.071.758,14	7.658.296,50
<b>VIII. Schulden op meer dan één jaar</b> (toel. X)	17	9.127.502,37	9.041.825,68	5.029.522,98
A. Financiële schulden	170/4	8.924.166,89	8.924.166,89	4.957.870,50
1. Achtergestelde leningen	170			
2. Niet achtergestelde obligatieleningen	171			
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	172			
4. Kredietinstellingen	173	8.924.166,89	8.924.166,89	4.957.870,50
5. Overige leningen	174			
B. Handelsschulden	175			
1. Leveranciers	1750			
2. Te betalen effecten	1751			
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176			
D. Overige schulden	178/9	203.335,48	117.658,79	71.652,48
<b>IX. Schulden op ten hoogste één jaar</b>	42/48	9.725.833,86	2.905.273,16	2.578.946,92
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42			
B. Financiële schulden	43	6.542.737,35		
1. Kredietinstellingen	430/8	6.542.737,35		
2. Overige leningen	439			
C. Handelsschulden	44	441.699,99	485.093,20	352.364,41
1. Leveranciers	440/4	441.699,99	485.093,20	352.364,41
2. Te betalen effecten	441			
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46			
E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (toel. X,C)	45	112.635,55		63.992,99
1. Belastingen	450/3	112.635,55		63.992,99
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9			
F. Overige schulden	47/48	2.628.760,97	2.420.179,96	2.162.589,52
<b>X. Overlopende rekeningen</b> (Toel. XI)	492/3	944.757,19	124.659,30	49.826,60
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>10/49</b>	<b>62.534.604,60</b>	<b>54.148.054,02</b>	<b>47.112.042,44</b>

### 3. Resultatenrekening

	Codes	Boekjaar 31/05/2002	Boekjaar 31/05/2001	Boekjaar 31/05/2000
<b>OPERATIONELE RESULTATEN</b>		€	€	€
<b>I. Bedrijfsopbrengsten</b>	70/74	4.548.656,59	4.126.483,83	3.632.549,83
A. Omzet (toel. XII, A)	70	4.239.530,03	3.849.506,05	3.512.675,66
B. Geproduceerde vaste activa	72			
C. Andere bedrijfsopbrengsten	74	309.126,56	276.977,78	119.874,17
<b>II. Bedrijfskosten</b>	60/64	-1.677.299,89	-1.401.588,65	-1.082.326,86
A. Diensten en diverse goederen	61	-1.221.071,09	-992.902,41	-800.906,55
B. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, C2)	62			
C. Afschrijvingen	630	-21.071,43		-6.610,03
D. Waardeverminderingen op handelsvorderingen (toevoeging +, terugneming -) (toel. XII, D)	634			4.511,66
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoeging +, besteding en terugneming -) (toel. XII, C3 et E)	635/7			
F. Andere bedrijfskosten (ann. XII, F)	640/8	-435.157,37	-408.686,24	-279.321,94
G. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	649			
<b>III. Bedrijfswinst (-verlies) (+) (-)</b>		2.871.356,70	2.724.895,18	2.550.222,97
<b>IV. Financiële opbrengsten</b>	75	105.465,45	93.214,43	35.262,09
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750			2.357,17
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	105.465,45	93.214,43	32.904,92
C. Andere financiële opbrengsten (toel. XIII, A)	752/9			
<b>V. Financiële kosten</b>	65	-555.435,96	-335.247,62	-211.862,92
A. Kosten van schulden	650	-554.032,31	-331.194,18	205.301,03
B. Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld sub. II.D.	651			
C. Andere financiële kosten	652/9	-1.403,65	-4.053,44	6.561,89
<b>VI. Belastingen (-) (+)</b>	67/77		2.786,65	-874.280,45
A. Belastingen (toel. XV) (-)	670/3		-187.493,62	-1.018.394,07
B. Regularisering van belastingen en terugneming van fiscale voorzieningen	77		190.280,27	144.113,62
<b>VII. Operationele winst (operationeel verlies) (+)(-)</b>	70/68	2.421.386,19	2.485.648,64	1.499.341,69



	Codes	Boekjaar 31/05/2002	Boekjaar 31/05/2001	Boekjaar 31/05/2000
<b>RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE</b>		€	€	€
<b>VIII. Meer- en minwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen</b> (in verhouding tot hun aanschaffingswaarde)				
A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10/04/95)	763/663		64.296,09	
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	7630/6630		64.296,09	
– Meerwaarden	7630		64.296,09	
– Minwaarden	6630			
2. Effecten en andere rechten m.b.t. onroerende goederen				
– Meerwaarden	7631			
– Minwaarden	6631			
B. Beleggingen in andere effecten	7632/6632			
– Meerwaarden	7632			
– Minwaarden	6632			
<b>VIII. bis Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen (-) (+)</b>			-4.462,08	
– Meerwaarden			-4.462,08	
– Minwaarden				
<b>IX. Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen</b>				
A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10/04/95)	765/665	257.618,82	856.477,09	1.079.972,41
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	7650/6650	257.618,82	856.447,09	1.079.972,41
- Meerwaarden	7650	257.618,82	856.477,09	1.079.972,41
- Minwaarden	6650	1.082.239,82	950.280,64	1.207.637,57
2. Effecten en andere rechten m.b.t. onroerende goederen				
- Meerwaarden	7651		93.803,55	127.665,17
- Minwaarden	6651			
B. Beleggingen in andere effecten	7652/6652			
- Meerwaarden	7652			
- Minwaarden	6652			
<b>X. Winst (Verlies) op de portefeuille (+) (-)</b>	763/665	257.618,82	916.311,10	1.079.972,41
<b>UITZONDERLIJKE RESULTATEN</b>				
<b>XI. Uitzonderlijke opbrengsten</b>				
A. Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	76	131.073,22	238.545,79	
B. Andere uitzonderlijke opbrengsten	762/764/9	131.073,22	238.545,79	
<b>XII. Uitzonderlijke kosten</b>				
A. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	66			
B. Andere uitzonderlijke kosten	664/8			
C. Uitzonderlijke kosten als herstructureringskosten opgenomen onder de activa (-)	669			
<b>XIII. Winst (Verlies) van het boekjaar (+) (-)</b>	76/66	131.073,22	238.545,79	
<b>XIII. bis Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>			209.602,78	
Overboeking naar de belastingvrije reserves			-22.590,91	

	Codes	Boekjaar 31/05/2002	Boekjaar 31/05/2001	Boekjaar 31/05/2000
<b>TE BESTEMMEN RESULTATEN</b>		€	€	€
<b>XIV. Winst (Verlies) van het boekjaar (+) (-)</b>	70/67	2.810.078,23	3.827.517,40	2.579.314,10
<b>XIV. bis Onttrekking aan de belastingvrije reserves Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>			312.186,57 -33.647,33	
<b>XV. Bestemming van de schommelingen in de marktwaarde van de portefeuille</b>	7924/6924	257.618,82	852.015,01	1.079.972,41
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves (-)	6924	257.618,82	856.477,09	1.079.972,41
B. Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (+) (op voorwaarde dat die nog steeds positief zijn)	7924		-4.462,08	
<b>XVI. Te bestemmen winst (verlies) (+) (-)</b>	70/68	2.552.459,41	3.254.041,63	1.499.341,69

#### 4. RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar 31/05/2002	Boekjaar 31/05/2001	Boekjaar 31/05/2000
		€	€	€
A. Te bestemmen winst (verlies) (+) (-)	70/69	3.403.018,27	3.492.333,07	732.976,33
1. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+) (-)	70/68	2.552.459,41	3.254.041,63	1.499.341,69
2. Overgedragen winst (verlies) van het vorig boekjaar (+) (-)	690	850.558,86	238.291,44	-766.365,36
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2			1.775.728,40
1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791			1.775.728,40
2. Aan de reserves				
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	691/2		-186.560,33	-144.113,62
1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	691			
2. Aan de beschikbare reserves	692		186.560,33	-144.113,62
3. Aan de onbeschikbare reserves	693			
D. Over te dragen resultaat		-1.043.665,91	-1.047.267,30	-202.001,59
1. Over te dragen winst (-)	693	-1.043.665,91	-1.047.267,30	-202.001,59
2. Over te dragen verlies	793			
E. Tussenkost van vennoten in het verlies				
F. Uit te keren winst (-)	694/6	-2.359.352,36	-2.258.505,44	-2.162.589,52
1. Vergoeding van het kapitaal	694	2.359.352,36	2.258.505,44	2.162.589,52
2. Bestuurders of zaakvoerders	695			
3. Andere rechthebbenden	696			

## 5. Bijlagen

### III. STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA, in € (posten 22 tot 27 van de activa)

	Codes	1 Terreinen en gebouwen (post 22)	2 Installaties, machines en uitrusting (post 23)	3 Meubilair en rollend materieel (post 24)
<b>a) AANSCHAFFINGSWAARDE</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	815	<b>43.900.347,52</b>	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Aanschaff., met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	816	<b>6.163.205,00</b>	.....	<b>500.000,00</b>
• Overdrachten en buitengebruikstellingen	817	.....	.....	.....
• Overboekingen van een post naar een andere	818	<b>-240.000.000</b>	.....	<b>240.000.000</b>
Per einde van het boekjaar	819	<b>49.823.552,52</b>	.....	<b>740.000.000</b>
<b>b) MEERWAARDEN</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	820	<b>7.662.754,21</b>	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	821	<b>1.066.272,00</b>	.....	.....
• Verworven van derden	822	.....	.....	.....
• Afgeboekt	823	.....	.....	.....
• Overgeboekt van een post naar een andere	824	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	825	<b>8.729.026,21</b>	.....	.....
<b>c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	826	<b>1.329.957,73</b>	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	827	<b>824.621,00</b>	.....	<b>21.071,43</b>
• Teruggenomen want overtollig	828	.....	.....	.....
• Verworven van derden	829	.....	.....	.....
• Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstelling	830	.....	.....	.....
• Overgeboekt van een post naar een andere	831	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	832	<b>2.154.578,73</b>	.....	<b>21.071,43</b>
<b>d) NETTO BOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR (a) + (b) – (c)</b>	833	<b>56.398.000,00</b>	.....	<b>718.928,57</b>
	Codes	4 Leasing en soortgelijke rechten (post 25)	5 Overige materiële vaste activa (post 26)	6 Activa in aanbouw en vooruitbetalingen (post 27)
<b>a) AANSCHAFFINGSWAARDE</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	815	.....	<b>130.950,52</b>	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Aanschaff., met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	816	.....	.....	.....
• Overdrachten en buitengebruikstellingen	817	.....	.....	.....
• Overboekingen van een post naar een andere	818	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	819	.....	<b>130.950,92</b>	.....
<b>b) MEERWAARDEN</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	820	.....	<b>3.326,58</b>	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	821	.....	<b>15.967,50</b>	.....
• Verworven van derden	822	.....	.....	.....
• Afgeboekt	823	.....	.....	.....
• Overgeboekt van een post naar een andere	824	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	825	.....	<b>19.294,08</b>	.....
<b>c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	826	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	827	.....	.....	.....
• Teruggenomen want overtollig	828	.....	.....	.....
• Verworven van derden	829	.....	.....	.....
• Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstelling	830	.....	.....	.....
• Overgeboekt van een post naar een andere	831	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	832	.....	.....	.....
<b>d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR (a) + (b) – (c)</b>	833	.....	<b>150.245,00</b>	.....
waarvan: – Terreinen en gebouwen	250	.....	.....	.....
– Installaties, machines en uitrusting	251	.....	.....	.....
– Meubilair en rollend materieel	252	.....	.....	.....

**IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA, in € (post 28 van de activa)**

	Codes	<sup>1</sup> Verbonden ondernemingen	<sup>2</sup> Ondernemingen met deelnemingsverhouding	<sup>3</sup> Andere ondernemingen
<b>1. Deelnemingen en aandelen</b>		<i>(post 280)</i>	<i>(post 282)</i>	<i>(post 284)</i>
<b>a) AANSCHAFFINGSWAARDE</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	835	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Aanschaffingen	836	.....	.....	.....
• Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	837	.....	.....	.....
• Overboekingen van een post naar een andere (+) (-)	838	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	839			
<b>b) MEERWAARDEN</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	840	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	841	.....	.....	.....
• Verworven van derden	842	.....	.....	.....
• Afgeboekt (-)	843	.....	.....	.....
• Overgeboekt van een post naar een andere (+) (-)	844	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	845			
<b>c) WAARDEVERMINDERINGEN</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	846	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	847	.....	.....	.....
• Teruggenomen want overtollig (-)	848	.....	.....	.....
• Verworven van derden	849	.....	.....	.....
• Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstelling (-)	850	.....	.....	.....
• Overgeboekt van een post naar een andere (+) (-)	851	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	852			
<b>d) NIET OPGEVRAAGDE BEDRAGEN</b>				
Per einde van het vorige boekjaar	853	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar (+) (-)	854	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	855			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR(a) + (b) – (c) – (d)</b>	856			
<b>2. Vorderingen</b>		<i>(post 281)</i>	<i>(post 283)</i>	<i>(post 285,β)</i>
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	857	.....	.....	<b>718,89</b>
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Toevoegingen	858	.....	.....	<b>374,33</b>
• Terugbetalingen (-)	859	.....	.....	.....
• Geboekte waardeverminderingen (-)	860	.....	.....	.....
• Teruggenomen waardeverminderingen	861	.....	.....	.....
• Wisselkoersverschillen (+) (-)	862	.....	.....	.....
• Overige (+) (-)	863	.....	.....	.....
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	864			<b>1.093,22</b>
<b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR</b>	865			

## VI. GELDBELEGGINGEN : OVERIGE BELEGGINGEN, in € (posten 51/53 van de activa)

### Aandelen

Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag

Niet-opgevraagd bedrag

### Vastrentende effecten

waarvan uitgegeven door kredietinstellingen

### Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

met een resterende looptijd of opzegtermijn van:

- hoogstens één maand
- meer dan één maand en hoogstens één jaar
- meer dan één jaar

### Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681	.....	.....
8682	.....	.....
52		
8684	.....	.....
53	<b>1.800.000,00</b>	<b>1.487.361,14</b>
8686	.....	.....
8687	<b>1.800.000,00</b>	<b>1.487.361,14</b>
8688	.....	.....
8689		

## VII. OVERLOPENDE REKENINGEN, in €

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

*Over te dragen vergoedingen ingevolge de opzegging van huurcontracten*

*Verkregen intresten op erfpachtvordering*

*Verkregen intresten op termijndeposito's*

*Overige verkregen opbrengsten*

Boekjaar
<b>685.219,76</b>
<b>37.198,25</b>
<b>11.185,00</b>
<b>2.126,93</b>

## VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL, in €

### A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

#### 1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)

- Per einde van het vorige boekjaar
- Wijzigingen tijdens het boekjaar:
  - Fusie door opslorping met de NV Les Résidences du Quartier Européen*
- Per einde van het boekjaar

#### 2. Samenstelling van het kapitaal

- Soorten aandelen
  - Gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde*
- Aandelen op naam of aan toonder
  - Op naam
  - Aan toonder

Codes	Bedragen (in EUR)	Aantal aandelen
8700	<b>32.555.343,44</b>	<b>1.138.666</b>
	<b>151.743,90</b>	<b>4.471</b>
8701	<b>32.707.087,34</b>	<b>1.143.137</b>
	<b>32.707.087,34</b>	<b>1.143.137</b>
8702	<b>7.444.705,85</b>	<b>260.198</b>
8703	<b>25.262.381,49</b>	<b>882.939</b>

## X. STAAT VAN DE SCHULDEN, in €

### A. UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

SCHULDEN MET EEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN			
Codes	<sup>1</sup>	<sup>2</sup>	<sup>3</sup>
	hoogstens één jaar (post 42)	meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	meer dan 5 jaar
		(post 17)	
<b>Financiële schulden</b>			
880		<b>8.924.166,89</b>	
1. Achtergestelde leningen	881	.....	.....
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	882	.....	.....
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	883	.....	.....
4. Kredietinstellingen	884	<b>8.924.166,89</b>	.....
5. Overige leningen	885	.....	.....
<b>Handelsschulden</b>	886		
1. Leveranciers	887	.....	.....
2. Te betalen effecten	888	.....	.....
<b>Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen</b>	889		
<b>Overige schulden</b>	890	<b>203.335,48</b>	
<b>TOTAAL</b>	891	<b>9.127.502,37</b>	

### B. GEWAARBORGDE SCHULDEN

(begrepen in de posten 17 et 42/48 van de passiva)

#### Financiële schulden

1. Achtergestelde leningen
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden
4. Kredietinstellingen
5. Overige leningen

#### Handelsschulden

1. Leveranciers
2. Te betalen effecten

#### Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

#### Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

1. Belastingen
2. Bezoldigingen en sociale lasten

#### Overige schulden

#### TOTAAL

SCHULDEN (of deel schulden) GEWAARBORGD		
Codes	<sup>1</sup>	<sup>2</sup>
	door Belgische overheidsinstellingen	door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming
892	.....	.....
893	.....	.....
894	.....	.....
895	.....	.....
896	.....	.....
897	.....	.....
898		
899	.....	.....
900	.....	.....
901		
902		
903	.....	.....
904	.....	.....
905		
906		

### C. SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

#### 1. Belastingen (post 450/3 van de passiva)

- a) **Vervallen** belastingschulden
- b) Niet-vervallen belastingschulden
- c) Geraamde belastingschulden

#### 2. Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)

- a) **Vervallen** schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid
- b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Codes	Boekjaar
9072	.....
9073	.....
450	<b>112.635,55</b>
9076	.....
9077	.....

## XI. OVERLOPENDE REKENINGEN, in €

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt:

Aan te rekenen vergoedingen ingevolge de opzegging van huurcontracten  
 Over te dragen tussenkomst in de vergoedingen vanwege de nieuwe huurder  
 Over te dragen huurinkomsten  
 Andere aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten

Boekjaar
<b>551.563,00</b>
<b>223.104,18</b>
<b>82.542,96</b>
<b>87.547,05</b>

## XII. BEDRIJFSRESULTATEN, in €

**A. NETTO-OMZET** (post 70) : per bedrijfscategorie en per geografische markt uitsplitsen in bijlage bij het standaardformulier voor zover deze categorieën en markten, vanuit het oogpunt van de organisatie van de verkoop van goederen en de verlening van diensten in het kader van de normale bedrijfsuitoefening van de onderneming, onderling aanzienlijke verschillen vertonen.

**B. ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN** (post 74)

waarvan:  
 exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

**C1. WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER**

a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum  
 b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijds equivalenten  
 c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

**C2. PERSONEELSKOSTEN** (post 62)

a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen  
 b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen  
 c) Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen  
 d) Andere personeelskosten  
 e) Pensioenen

**C3. VOORZIENINGEN VOOR PENSIOENEN** (begrepen in post 635/7)

Toevoegingen (+) ; bestedingen en terugnemingen (-)

**D. WAARDEVERMINDERINGEN** (post 631/4)

1. Op voorraden en bestellingen in uitvoering  
 • geboekt  
 • teruggenomen  
 2. Op handelsvorderingen  
 • geboekt  
 • teruggenomen

**E. VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN** (post 635/7)

Toevoegingen  
 Bestedingen en terugnemingen

**F. ANDERE BEDRIJFSKOSTEN** (post 640/8)

Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening  
 Andere

**G. UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN**

1. Totaal aantal op de afsluitingsdatum  
 2. Gemiddeld aantal berekend in voltijds equivalenten  
 Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren  
 Kosten voor de onderneming

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	.....	.....
9086	.....	.....
9087	.....	.....
9088	.....	.....
620	.....	.....
621	.....	.....
622	.....	.....
623	.....	.....
624	.....	.....
635	.....	.....
9110	.....	.....
(-) 9111	.....	.....
9112	.....	.....
(-) 9113	.....	.....
9115	.....	.....
(-) 9116	.....	.....
640	<b>427.172,10</b>	<b>402.243,42</b>
641/8	<b>7.985,27</b>	<b>6.442,82</b>
9096	.....	.....
9097	.....	.....
9098	.....	.....
617	.....	.....

### XIII. FINANCIËLE RESULTATEN, in €

#### A. ANDERE FINANCIËLE OPBRENGSTEN (post 752/9)

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op het resultaat:

- kapitaalsubsidies
- interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft.

#### B. AFSCHRIJVINGEN VAN KOSTEN BIJ UITGIFTE VAN LENINGEN EN VAN DISAGIO

#### C. GEACTIVEERDE INTERESTEN

#### D. WAARDEVERMINDERINGEN OP VLOTTENDE ACTIVA (post 651)

Geboekt

Teruggenomen

(-)

#### E. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN (post 652/9)

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen

#### VOORZIENINGEN MET FINANCIËEL KARAKTER

Gevormd

Aangewend en teruggenomen

(-)

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft:

*Bankkosten*

*Andere financiële kosten*

*Nalatigheidsinteresten*

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	.....	.....
9126	.....	.....
6501		
6503		
6510	.....	.....
6511	.....	.....
653		
6560	.....	.....
6561	.....	.....
	<b>1.395,97</b>	<b>2.651,35</b>
	<b>7,68</b>	<b>862,66</b>
	.....	<b>539,43</b>

### XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN, in €

#### A. Uitsplitsing van de ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN (post 764/9) indien het belangrijke bedragen betreft

*Recuperatie BTW m.b.t. de vorige boekjaren*

#### B. Uitsplitsing van de ANDERE UITZONDERLIJKE KOSTEN (post 664/8), indien het belangrijke bedragen betreft

Codes	Boekjaar
	<b>131.073,22</b>

### XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT, in €

#### A. Uitsplitsing van de post 670/3

1. Belastingen op het resultaat van het boekjaar

a. Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen

b. Geactiveerde voorschotten van betaalde belastingen en voorheffingen

c. Geraamde belastingsupplementen (opgenomen onder post 450/3 vd passiva)

(-)

2. Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

a. Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen

b. Geraamde belastingsupplementen (opgenomen onder post 450/3 van de passiva) of belastingsupplementen waarvoor een voorziening werd gevormd (opgenomen onder post 161 van de passiva)

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	

#### B. Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst voor belastingen,

zoals deze blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

met bijzondere vermelding van die welke voortvloeien uit het tijdsverschil tussen de vaststelling van de boekwinst en de fiscale winst

*Afwijkend regime vastgoedbevak (belastingvrijstelling)*

Boekjaar



**C. Invloed van de uitzonderlijke resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar**

**D. Bronnen van belastinglatenties** (in de mate waarin deze vermeldingen belangrijk zijn voor het begrip van de financiële toestand van de onderneming)

1. Actieve latenties
  - Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten
2. Passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

**XVI. BELASTINGEN OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN, in €**

**A. Belasting over de toegevoegde waarde in rekening gebracht tijdens het boekjaar:**

1. aan de onderneming (aftrekbaar)
2. door de onderneming

**B. De ingehouden bedragen ten laste van derden, bij wijze van:**

1. bedrijfsvoorheffing
2. roerende voorheffing

Codes	Boekjaar
9145	
9146	
9147	
9148	

**XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN, in €**

**Persoonlijke zekerheden die door de onderneming werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van derden**

waarvan :

- De door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop
- De door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten
- Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9151	
9153	

**Zakelijke zekerheden die door de onderneming werden gesteld of onherroepelijk beloofd op haar eigen activa**

Hypotheken:

- boekwaarde van de bezwaarde activa
- bedrag van de inschrijving

Pand op het handelsfonds:

- bedrag van de inschrijving

Pand op andere activa:

- boekwaarde van de in pand gegeven activa

Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa:

- bedrag van de betrokken activa

Codes	Boekjaar	
	als waarborg voor schulden en verplichtingen	
	1 van de onderneming	2 van derden
916	.....	.....
917	.....	.....
918	.....	.....
919	.....	.....
920	.....	.....

**De goederen en waarden gehouden door derden in hun naam maar ten bate en op risico van de onderneming, voor zover deze goederen en waarden niet in de balans zijn opgenomen**

.....  
.....

**Belangrijke verplichtingen tot aankoop van vaste activa**

Home Invest Belgium N.V. heeft een akkoord ondertekend voor de verwerving van het gebouw aan de Sint-Michielswarande in Etterbeek (B-1040 Brussel).

De aankoop werd uitgevoerd op 18 juli 2002, datum waarop de akte werd verleden.

De prijs beloopt € 5.826.974,56 voor 32 appartementen en 32 parkeerplaatsen.

**Belangrijke verplichtingen tot verkoop van vaste activa**

De gemeente Vorst -de erfpachtnemer- beschikt over een aankoopoptie op het gebouw in de Belgradostraat uitoefenbaar op het einde van de erfpachtovereenkomst, die eindigt 31 augustus 2026, tegen de helft van de marktwaarde van het gebouw.

**Termijnverrichtingen:**

Gekochte (te ontvangen) goederen

Verkochte (te leveren) goederen

Gekochte (te ontvangen) deviezen

Verkochte (te leveren) deviezen

Codes	Exercice
	.....
	.....
	.....
	.....
	.....
	.....
	.....
9213	.....
9214	.....
9215	.....
9216	.....

**Verplichtingen voortvloeiend uit de technische waarborgen verbonden aan reeds gepresteerde verkopen of diensten**

Nihil

**Belangrijke hangende geschillen en andere verplichtingen**

Nihil

**XXI. SCHEMA VAN DE JAARREKENING**

Aangezien het wettelijke schema van de jaarrekening, zoals het van toepassing is op de Vastgoedbevaks, niet aan de specifieke eigenschappen van die sector aangepast is, verkreeg Home Invest Belgium op 17 december 1999 van de Minister van Economische Zaken een afwijking voor het schema van haar jaarrekening, na een gunstig advies vanwege de Commissie voor Boekhoudkundige Normen.

De voornaamste kenmerken van het afwijkende schema zijn :

De resultaten zijn geherstructureerd rondom twee kernhoofdstukken :

a. de operationele resultaten

b. de resultaten op portefeuille

**a. Het deel over de operationele resultaten**

Het is bedoeld om het recurrente operationele resultaat dat door het beheer van de huurportefeuille wordt voortgebracht, weer te geven. Het omvat eveneens de financiële opbrengsten en kosten, alsook de eventuele resterende belastingkosten (belastingen op de verworpen uitgaven).

De structuur van de bedrijfsopbrengsten en –kosten is in die zin vereenvoudigd dat de niet toepasselijke rubrieken werden weggelaten (wijziging in de goederen in bewerking ; aankopen en wijziging in de voorraden).

**b. Het deel over de resultaten op de portefeuille**

Het is bedoeld om alle transacties en boekhoudkundige verrichtingen betreffende de waarde van de portefeuille in de resultatenrekening weer te geven.

De gerealiseerde meer- of minwaarden worden verduidelijkt door de afzonderlijke weergave van deze 2 posten (*rubriek VIII*) ; ze worden bepaald ten opzichte van de laatste waarde opgenomen in de balans, of ten opzichte van de aanschaffingswaarde indien deze recenter is.

De wijzigingen in de marktwaarde van de portefeuille (meerwaarden en/of minwaarden) zijn allemaal in de resultatenrekening opgenomen in een rubriek ad hoc (*rubriek IX*).

Het resultaat van het boekjaar is dus wel degelijk gedefinieerd als de som van de operationele resultaten, van de resultaten op portefeuille en van de uitzonderlijke resultaten. Deze laatste rubriek werd vereenvoudigd door de weglating van de posten uitzonderlijke opbrengsten en kosten die voor een Vastgoedbevak niet van toepassing zijn.

In overeenstemming met het karakter van niet-uitkeerbaarheid van de gezamenlijke latente meerwaarden op de portefeuille, wordt het verschil in marktwaarde van de portefeuille (rubriek IX) toegevoegd aan de onbeschikbare reserves, die dus in de tijd zullen variëren naargelang de evolutie van de expertisewaarde der gebouwen, via een gespecialiseerde toewijzingsrubriek (rubriek XV), die onder de lijn voor het operationele resultaat van het boekjaar wordt gebracht.

De beperkingen betreffende de uitkering van dividenden, zoals die uit de wetgeving op de Vastgoedbevak voortvloeien, zullen uiteraard van toepassing blijven.

## 6. SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

De boekhouding en de jaarrekening wordt opgesteld overeenkomstig de geest en de objectieven van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks. De belangrijkste waarderingsregels, vastgelegd door de Raad van Bestuur, worden hierna samengevat.

### Oprichtingskosten

De oprichtingskosten en kosten van kapitaalverhoging, statutenwijziging, enz. worden afgeschreven ad 20 % per jaar.

### Materiële vaste activa

#### Onroerende goederen

De onroerende materiële vaste activa worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten, registratierechten en niet-afrekbare BTW.

De onroerende goederen in aanbouw, verbouwing of uitbreiding worden, in functie van de vooruitgang der werken, aan kostprijs gewaardeerd met inbegrip van bijkomende kosten, registratierechten en niet-afrekbare BTW.

Een deskundige waardeert op het einde van elk boekjaar op precieze wijze de volgende bestanddelen van de vaste activa :

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door de Bevak of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft ;
- de optierechten op onroerende goederen gehouden door de Bevak of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan ;
- de rechten uit contracten waarbij aan de Bevak of, in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

Deze waarderingsregels zijn bindend voor de Vastgoedbevak wat betreft de opstelling van haar jaarrekening.

Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering van de hierboven vermelde onroerende goederen van de Bevak en, in voorkomend geval, van de vennootschappen waarover zij de controle heeft, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen.

De onroerende goederen worden dus in de jaarrekening verantwoord tegen de waarde die door een vastgoeddeskundige wordt geschat « akte in de hand », d.w.z. kosten, registratierechten en honoraria inbegrepen, tenzij de Raad van Bestuur een andere waardering weerhouden heeft.

In afwijking van de artikels 57, 61 en 67 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 m.b.t. de jaarrekeningen van vennootschappen, worden de waardeverminderingen en de herwaarderingsmeerwaarden van de onroerende goederen, zoals vastgesteld door de deskundige en goedgekeurd door de Raad van Bestuur, geïnventariseerd.

De meerwaarden op onroerende goederen worden rechtstreeks in rubriek III van de passiva « Herwaarderingsmeerwaarden » geboekt.

In afwijking van de artikels 61 en 65 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen, verricht de Vastgoedbevak geen afschrijvingen op de gebouwen, de reële rechten op gebouwen of de aan de Vastgoedbevak in leasing gegeven onroerende goederen.

### **Materiële vaste activa andere dan onroerende goederen**

De materiële vaste activa, andere dan onroerende goederen, waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, onder aftrek van lineaire afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur.

Sinds 1 maart 2002, bij de fusie door opslorping met de NV Les Résidences du Quartier Européen, een vennootschap die eigenaar is van gemeubelde appartementen, past de Vastgoedbevak lineaire afschrijvingen toe op de meubelen ten belope van 10% per jaar prorata temporis.

In het boekjaar waarin de investering plaatsvindt worden afschrijvingen geboekt ten belope van 12 maanden. Indien het boekjaar minder dan 12 maanden beslaat, worden de afschrijvingen pro rata temporis berekend.

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing :

	<u>lineair</u>
Installaties, machines en uitrusting	10 % - 20 %
Kantoomaterieel en rollend materiaal	10 % - 20 %
Meubelen in appartementen	10%

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan onroerende goederen, worden de aanschaffingswaarden en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben uit de rekeningen verwijderd en worden de meer- of minwaarden in de resultatenrekening geboekt.

### **Financiële vaste activa**

De financiële vaste activa worden gewaardeerd op grond van hun marktwaarde. Bij aankoop worden de financiële vaste activa gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, zonder rekening te houden met de bijkomende kosten die ten laste gelegd worden van de resultatenrekening. De Raad van Bestuur zal beslissen of de bijkomende kosten geactiveerd worden en over welke periode ze in voorkomend geval zullen afgeschreven worden. In afwijking van de artikels 57 en 66 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen, worden de waardeverminderingen en de herwaarderingsmeerwaarden van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedmaatschappijen en vastgoedbeleggingsinstellingen, bij elke opstelling van de inventaris, geïnventariseerd.

De geboekte meerwaarden worden rechtstreeks in rubriek III van de passiva “Herwaarderingsmeerwaarden” ondergebracht.

De artikels 10 en 14 §1 van het Koninklijk Besluit van 8 maart 1994 op de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming, zijn van toepassing voor de waardering van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingsinstellingen.

## **Vorderingen**

De vorderingen op meer dan één jaar en op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van de waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen.

## **Geldbeleggingen**

Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen marktwaarde en zo dit onmogelijk is tegen hun aanschaffingswaarde, met uitsluiting van de bijkomende kosten die in de resultatenrekening worden verwerkt.

## **Vorzieningen voor risico's en kosten**

De Raad van Bestuur onderzoekt elk jaar de noodzaak om voorzieningen aan te leggen ter dekking van risico's en kosten waarmee de Vastgoedbevak te maken heeft.

Voor herstellingen en groot onderhoud van de gebouwen worden geen voorzieningen aangelegd. Deze kosten worden jaarlijks rechtstreeks in het resultaat genomen.

## **Schulden**

De schulden worden gewaardeerd aan nominale waarde.

## 7. Verslag van de Commissaris

**Verslag van de Commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 mei 2002, gericht tot de Algemene Vergadering van aandeelhouders van de N.V. Home Invest Belgium, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 46.**

Mevrouwen,

Mijne Heren,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit over de uitvoering van de controleopdracht die ons werd toevertrouwd.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur van de vennootschap, over het boekjaar 2001-2002 afgesloten op 31-05-2002, met een balanstotaal van € 62.534.604,60 waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 2.810.078,23. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

### **Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud**

Onze controles werden verricht overeenkomstig de normen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze beroepsnormen eisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat, rekening houdend met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften met betrekking tot de jaarrekening.

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met de procedures van interne controle. De verantwoordelijken van de vennootschap hebben onze vragen naar opheldering of inlichtingen duidelijk beantwoord.

Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel beoordeeld.

Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

De Minister van Economische Zaken heeft ingestemd met het verzoek van Home Invest Belgium N.V. om, in afwijking van artikel 15 van de Wet van 17 juli 1975, de jaarrekening volgens een afwijkend schema te kunnen opstellen. De afwijking strekt ertoe de niet gerealiseerde resultaten op de vastgoedportefeuille toe te rekenen aan een onbeschikbare reserve waarvan het eventuele negatieve saldo in resultaat wordt genomen en daartoe een aangepast schema van de resultatenrekening te gebruiken waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen de operationele resultaten, de resultaten op de portefeuille en de uitzonderlijke resultaten.

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de jaarrekening afgesloten op 31-05-2002 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en een passende verantwoording wordt gegeven in de toelichting.

### **Bijkomende verklaringen**

Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen :

- Het jaarverslag bevat de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, wordt de boekhouding gevoerd en de jaarrekening opgesteld overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen U geen enkele verrichting of beslissing mede te delen die in overtreding met de statuten of het wetboek van vennootschappen zou zijn gedaan of genomen. De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Opgemaakt te Brussel,  
op 4 september 2002

CVBA Van Geet, Derick & C<sup>o</sup>, Bedrijfsrevisoren  
De aansprakelijke vennoot, Hugo Van Geet  
August Reyerslaan 107  
1030 Brussel

## III. PERMANENT DOCUMENT – ALGEMENE INLICHTINGEN

### 1. Algemene inlichtingen

#### 1.1. Firmanaam

Home Invest Belgium N.V., Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal of Vastgoedbevak naar Belgisch recht.

#### 1.2. Maatschappelijke zetel

De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gevestigd te B-1000 Brussel, Kunstlaan 46. Deze zetel kan bij beslissing van de Raad van Bestuur naar om het even welke plaats in België worden overgeplaatst.

#### 1.3. Rechtsvorm

Naamloze vennootschap naar Belgisch recht

#### 1.4. Oprichting

Home Invest Belgium werd opgericht op 4 juli 1980 onder de naam “Philadelphia NV”, bij akte verleden voor notaris Daniel Pauporté, notaris met standplaats te Brussel, en bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980 onder het nummer 1435-3.

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst op 31 mei 2002 volgens akte verleden voor notaris Eric Spruyt, notaris-vennoot te Brussel, en voor notaris Gilberte Raucq, notaris-vennoot te Brussel, en op 27 juni 2002 bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder het nummer 20020627-217.

Home Invest Belgium is sinds 16 juni 1999 erkend als “Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht”, afgekort Vastgoedbevak naar Belgisch recht, en is ingeschreven bij de Commissie voor het Bank- en Financiewezen.

#### 1.5. Duur

De vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.

#### 1.6. Handelsregister en BTW

De vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder nummer 633.671. Haar BTW-nummer is (BE) 420.767.885.

#### 1.7. Doel van de vennootschap

De vennootschap heeft als voornaamste doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, §1, 5<sup>o</sup> 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 en zakelijke rechten op 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 als 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 K.B. 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 K.B.'s, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen.

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

1. zich inlaten met de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onder-verhuring, 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 K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
3. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het K.B. 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 K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de Vastgoedbevaks:

1. ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan onroerende goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 van het K.B. 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 rechtvaardigt. 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 K.B. 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 K.B. 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 doel, alsook alle intellectuele rechten uitbaten die betrekking hebben op deze goederen en activiteiten.

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevak, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op elke andere wijze, aandelen kopen 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.

## **1.8. Plaatsen waar de documenten kunnen geraadpleegd worden**

De statuten van de vennootschap liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, en op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, en liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel. Ze worden elk jaar samen met het jaarverslag toegezonden aan de aandeelhouders op naam alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.



De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van organen van Home Invest Belgium worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

De financiële berichten met betrekking tot Home Invest Belgium worden gepubliceerd in de financiële pers. De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van Home Invest Belgium alsook bij de maatschappelijke zetel van Fortis Bank en van de Bank Brussel Lambert, Promotoren van de Vastgoedbevak.

## 2. Maatschappelijk kapitaal

### 2.1. Geplaatst kapitaal

Ten gevolge van de fusie met de N.V. Les Résidences du Quartier Européen bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium op 31 mei 2002 € 32.707.087,34 en wordt dit vertegenwoordigd door 1.143.137 aandelen zonder vermelding van de nominale waarde. Dit kapitaal is volledig volstort.

### 2.2. Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur van de vennootschap is gemachtigd om het kapitaal in één of verschillende malen te verhogen met een bedrag van ten hoogste € 32.493.343,44. Deze kapitaalverhoging kan zowel gebeuren via een inbreng van speciën, in natura of door incorporatie in het kapitaal van reserves of uitgiftepremies.

Deze machtiging is verleend op 1 juni 1999 en geldt voor een periode van 5 jaar, meermaals hernieuwbaar door een buitengewone algemene vergadering zoals vastgesteld door de voorwaarden gesteld in de wet.

Op 31 mei 2002 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal nog € 32.279.599,54.

### 2.3. Evolutie van het maatschappelijk kapitaal

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
04.07.1980	BEF 1.250.000	Oprichting van de NV Philadelphia	BEF 1.000	1.250
1983	+6.000.000	Kapitaalverhoging	BEF 1.000	+ 6.000 (AFV)
13.04.1999	-	Nieuwe kapitaalverdeling (door splitsing)	-	+ 26.115
01.06.1999	+1.373.650.000	Inbreng in natura en ...	-	-
01.06.1999	+10.931	... kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	BEF 1.411,89	+ 972.919
01.06.1999	+1.500.000	Fusie door opslorping van de N.V. Socinvest	-	+ 97.078
01.06.1999	- 71.632.706	Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen	-	-
<b>Totaal op 01.06.1999</b>	<b>BEF 1.310.778.225</b> <b>€ 32.493.343,44</b>			<b>1.103.362</b>
09.04.2001	€ 62.000	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>

### 3. Gecoördineerde statuten (op 31 mei 2002)

#### TITEL I : VORM – NAAM – ZETEL – DOEL - DUUR

##### VORM EN NAAM

###### 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 lid 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 "Vastgoedbeleggingsvennootschap 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 EN DOEL

###### Artikel 2

De zetel van de vennootschap is gevestigd te 1000 Brussel, Kunstlaan 46. Hij mag worden overgebracht naar iedere andere plaats in België, bij besluit van de Raad van Bestuur.

###### Artikel 3

De vennootschap heeft als voornaamste doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, §1, 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 als 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 K.B. 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 K.B.'s, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving 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 K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
3. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het K.B. 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 K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de Vastgoedbevaks:

1. ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan onroerende goederen, en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 van het K.B. 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 rechtvaardigt. 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 gereglementeerde, 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. hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het K.B. 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 K.B. 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 doel, alsook alle intellectuele rechten uitbaten die betrekking hebben op deze goederen en activiteiten.

Voor zover verenigbaar met het statuut van Vastgoedbevak, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op enige andere wijze, aandelen kopen 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.

## BELEGGINGSBELEID

### Artikel 4

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.

Om het beleggingsrisico op een optimale manier te spreiden, zullen de beleggingen gebeuren in residentieel vastgoed van hoge kwaliteit waarvan de oppervlakte varieert van duizend (1 000) tot tienduizend (10 000) vierkante meter. De onroerende goederen liggen verspreid in geheel België en eventueel de lidstaten van de Europese Unie.

Maximum veertig ten honderd (40 %) van de activa mogen belegd worden in onroerende goederen die niet beantwoorden aan hogervermelde criteria.

De beleggingen in roerende waarden, andere dan de hierboven vermelde onroerende goederen, worden gewaardeerd en uitgevoerd in overeenstemming met artikel 56 en 57 van het K.B. van vier maart negentienhonderd eenennegentig met betrekking tot bepaalde Instellingen voor Collectieve Belegging in Effecten of in effecten en liquide middelen.

## DUUR

### Artikel 5

De vennootschap is van onbeperkte duur.

## TITEL II : KAPITAAL - AANDELEN

### KAPITAAL

#### Article 6

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

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt tweeëndertig miljoen zevenhonderd en zeven duizend zevenentachtig euro en vierendertig eurocent (€ 32.707.087,34).

Het is vertegenwoordigd door één miljoen honderd drieënveertig duizend honderd zevenendertig (1.143.137) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één miljoen honderd drieënveertig duizend honderd zevenendertigste (1/1.143.137ste) van het kapitaal vertegenwoordigen.

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

Het is de Raad van Bestuur uitdrukkelijk toegestaan het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van maximum € 32.493.343,44.

Deze machtiging is toegekend aan de Raad van Bestuur voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van de statutenwijziging, beslist door de buitengewone algemene vergadering van één juni negentienhonderd negenennegentig. Zij kan één of meerdere malen worden hernieuwd, telkens voor een maximumtermijn van vijf jaar.

Binnen de hierboven gestelde grenzen en zonder afbreuk te doen aan de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, kan de Raad van Bestuur beslissen het kapitaal te verhogen, hetzij door inbrengen in speciën, hetzij door inbrengen in natura, hetzij door omzetting van reserves of uitgiftepremies met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen.

Indien de Raad van Bestuur naar aanleiding van zijn beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie besteed worden aan een onbeschikbare rekening, "Uitgiftepremie" genoemd, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeschaft worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikels 612 tot 614 van het Wetboek van Vennootschappen.

##### **3. Verkrijging van eigen aandelen**

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven krachtens de beslissing van de algemene vergadering genomen met inachtneming van de in artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalde aanwezigheids- en meerderheidsvoorschriften. De verwerving gebeurt steeds in ruil voor contanten en gebeurt overeenkomstig de bepalingen van artikels 620 e.v. van het Wetboek van Vennootschappen.

De algemene vergadering vermeldt in het bijzonder het maximum aantal aandelen dat de vennootschap kan verwerven alsook de minimum- en maximumwaarde van de vergoeding.

#### 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 kapitaalverhoging die geschiedt bij openbare inschrijving in de loop van de twee jaren die volgen op de datum van inschrijving van de vennootschap op de lijst bedoeld in artikel 120, §1, 3de lid van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, komt echter niet tot stand en het inschrijvingsbedrag alsook, in voorkomend geval, de betaalde provisies en makelaarslonen, worden aan de inschrijvers terugbetaald, indien het bedrag van het reeds geplaatste kapitaal vermeerderd met het totaalbedrag van de inschrijvingen na de afsluiting van de inschrijvingsperiode, lager ligt dan het minimum beleggingsbudget voorzien in artikel 4, §1, 6° van het K.B. van tien april negentien-honderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

Het voorgaande lid wordt opgenomen bij de uitgiftevoorwaarden van de kapitaalverhogingen uitgevoerd bij middel van openbare inschrijvingen binnen de twee jaar die volgen op de bovenvermelde datum van inschrijving.

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 volstort worden bij de inschrijving.

#### 5. Voorkeurrecht

Overeenkomstig artikel 11, §1 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks kan bij een kapitaalverhoging door uitgifte van aandelen tegen een inbreng in speciën, niet afgeweken worden 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 bijeengeroepen wordt;
- 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 aan toonder of op naam, naar keuze van de aandeelhouder. Ze zijn alle volstort en zonder aanduiding van nominale waarde.

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

Overeenkomstig artikel 109, §1, 3° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig, op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, kunnen verschillende categorieën van aandelen worden ingericht.

De aandelen aan toonder worden ondertekend door twee Bestuurders. De handtekeningen kunnen door naamstempels vervangen worden. De aandelen kunnen uitgegeven worden als enkelvoudige aandelen of als verzamelaandelen. De verzamelaandelen vertegenwoordigen meerdere enkelvoudige aandelen volgens de vorm door de Raad van Bestuur te bepalen. Zij kunnen door de enkele beslissing van de Raad van Bestuur gesplitst worden in onderaandelen die, in voldoende aantal verenigd, zelfs zonder concordantie van de nummers, dezelfde rechten geven als het enkelvoudig aandeel.

Elke houder van enkelvoudige aandelen kan van de vennootschap de omruiling van zijn aandelen bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen dat zij vertegenwoordigen. Deze inruiling gebeurt op kosten van de houder.

De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De eigendom van de aandelen wordt uitsluitend bewezen door de inschrijving in het aandelenregister. Elke aandelenoverdracht zal slechts uitwerking hebben na de inschrijving in het aandelenregister van de verklaring van overdracht, gedateerd en ondertekend door de overdrager en de overnemer of hun lasthebbers, of na het vervullen van de formaliteiten door de wet vereist voor de overdracht van schuldvorderingen. Er zullen inschrijvingscertificaten op naam aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

De aandelen zijn ondeelbaar en de vennootschap erkent slechts één eigenaar per effect. Indien meerdere personen rechten uitoefenen met betrekking tot eenzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst worden tot één enkele persoon is aangeduid als eigenaar van het effect ten opzichte van de vennootschap.

##### Artikel 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- en Financiewezen 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 zulke kennisgeving verplicht wordt.

De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen wanneer, ingevolge deze overdracht, het aantal stemrechten stijgt boven of 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 van minstens drie Bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden afgezet.

Ingeval een of meer mandaten van Bestuurder openvallen, hebben de overblijvende Bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

Ingeval een rechtspersoon tot Bestuurder wordt benoemd, is de rechtspersoon verplicht een natuurlijke persoon aan te duiden die de rechtspersoon zal vertegenwoordigen bij de uitoefening van zijn Bestuurdersmandaat.

Alle Bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor die functie passende ervaring bezitten en moeten instaan voor het autonoom beheer van de vennootschap.

#### *DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN*

##### Artikel 10

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

De Raad mag een directiecomité samenstellen waarvan de leden gekozen worden binnen of buiten de Raad. De Raad bepaalt de bevoegdheden van dit comité en regelt de werking ervan.

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

Het dagelijks Bestuur wordt op een dergelijke wijze georganiseerd dat in de schoot van de Raad van Bestuur minstens twee Bestuurders op een collegiale wijze 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 K.B. van tien april negentienhonderd vijfennegentig 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 vastgoedbevaks is gevoegd.

De Raad van Bestuur kiest eveneens een bewaarder en legt deze keuze voor aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen. Desgevallend stelt de Raad aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen de wijziging van de bewaarder voor en dit overeenkomstig artikel 12, §2 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijfennegentig 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 K.B. van tien april negentienhonderd vijfennegentig 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. Voor elke daad van beschikking met betrekking tot een onroerend goed dienen, overeenkomstig artikel 18 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijfennegentig 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 vertegenwoordigd worden door iedere persoon uitdrukkelijk daartoe 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 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 op 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.

De vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter of, indien deze afwezig is, door een Bestuurder aangeduid door zijn collega's. 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. Een Bestuurder mag een collega vertegenwoordigen.

##### 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 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 Vennoetschappen, 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. Die 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 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, die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht.

De vergoeding zal 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- en Financieuzen en voor zover dit in het jaarverslag wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 20, §2 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

#### *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 voorafgaandelijk de Commissie voor het Bank- en Financieuzen hierover in te lichten.

De verrichtingen vermeld in het eerste lid 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 K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

Artikel 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing.

## COMMISSARIS

### Artikel 20

De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan een of meer commissarissen, benoemd door de algemene vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de algemene vergadering vastgesteld.

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- en Financieuzen 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 Financieuzen heeft overgemaakt.

## TITEL IV : ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERS

### Artikel 21

Ieder jaar wordt een algemene vergadering gehouden, "jaarvergadering" genoemd, de derde woensdag van de maand september om vijftien uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de jaarvergadering de volgende 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 bijeengeroepen worden door de Raad van Bestuur of de commissaris(sen) en moeten bijeengeroepen worden 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 als bedoeld in artikel 120, §1, tweede lid 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- en Financieuzen een afwijking heeft toegestaan overeenkomstig artikel 42, §3, tweede lid van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats in de oproepingsbrief of op andere wijze medegedeeld.

## BIJENROEPING EN WIJZE VAN BERAADSLAGING

### Artikel 22

De oproeping tot zowel de algemene vergaderingen als de buitengewone algemene vergaderingen gebeurt via een aankondiging die éénmaal ten minste acht dagen voor de vergadering plaatsvindt in het Belgisch Staatsblad verschijnt, alsook tweemaal, met een tussentijd van ten minste acht dagen en de tweede maal ten minste acht dagen voor de vergadering, in een landelijk verspreid blad en in een blad uit de streek waar de vennootschap haar zetel heeft.

De oproeping vermeldt de agenda van de vergadering en de voorstellen tot besluit. Aan de aandeelhouders op naam wordt acht dagen voor de vergadering een oproeping per aangetekende brief gezonden.

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, eraan 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 vijf 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 en 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 geven antwoord op de vragen die hen worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten.

De commissaris(sen) geeft (geven) antwoord op de vragen die hem (hen) 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 van 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 geleden verlies gedaald is 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 K.B. van tien april negentienhonderd vijfennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks, dient bovendien elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf aan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen worden voorgelegd.

### **TITEL V : BOEKJAAR – JAARREKENINGEN - DIVIDENDEN**

#### Artikel 30

Het boekjaar begint op één juni van elk jaar en eindigt op eenendertig mei van het daaropvolgende 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 in het artikel 62 van het K.B. 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 waardeverminderingen 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 overige 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 mogen wezen, zullen één of meer vereffenaars, benoemd door de algemene vergadering, of, bij gebrek aan zulke benoeming, de Bestuurders die op dat ogenblik in functie zijn en samen optredend, voor de vereffening instaan.

Bij gebrek 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 als bedoeld in artikel 120, §1, tweede lid 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 K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, worden als niet geschreven geacht.

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<sup>o</sup>, 477,462, 141, 165, 166, 167, 559, en 616 van het Wetboek van Vennootschappen (voorheen artikels 29, §1, 2 en 5; 29ter, 46, 1ste en 2de lid, 64, §2, 70bis, 77, 6de lid van de Wet op de Vennootschappen) niet van toepassing op de vennootschap.

## 4. Bewaarder

Fortis Bank werd als bewaarder van Home Invest Belgium aangeduid in de zin van artikel 12 en volgende van het Koninklijk Besluit.

In haar hoedanigheid van bewaarder van Home Invest Belgium is Fortis Bank gehouden tot het vervullen van alle verplichtingen en plichten voorgeschreven door de Wet van 4 december 1990 en haar uitvoeringsbesluit van 10 april 1995.

De vergoeding wordt semestrieel berekend op basis van de totale activawaarde en op basis van volgende schijven:

- o Van € 0 tot € 125 miljoen : 0,030%
- o Van € 125 miljoen tot € 250 miljoen : 0,010%
- o Boven € 250 miljoen : 0,005%

Op basis van de geldende wetgeving, is deze vergoeding niet aan de BTW onderworpen.

Home Invest Belgium en Fortis Bank hebben ook een overeenkomst van subbewaring ondertekend met Bank Brussel Lambert voor het in depot houden van een deel van de activa in speciën.

## 5. Vastgoeddeskundigen

De N.V. Winssinger & Vennoten, vertegenwoordigd door de heer Philippe Winssinger, werd aangeduid als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de Vastgoedbevak.

Winssinger & Vennoten waardeert de onroerende goederen bij de aankoop, inbreng of verkoop van vastgoed of bij fusie van een of meer vastgoedvennootschappen met de Vastgoedbevak, alsook op het einde van elk kwartaal en van het boekjaar.

De vergoeding van Winssinger & Vennoten werd vastgesteld op 0,08% + BTW van de geschatte portefeuillewaarde waarde 'akte in de hand'. De jaarlijkse vergoeding wordt in driemaandelijke schijven van 0,02% + BTW betaald op basis van de op het einde van het betrokken kwartaal berekende portefeuillewaarde.

Onderhandelingen over de modaliteiten van verlenging van deze overeenkomst die ten einde liep op 31 mei 2002 zijn in een vergevorderd stadium.

Home Invest Belgium heeft eventueel de bedoeling één of meerdere andere expertise-overeenkomsten af te sluiten met deskundigen met specifieke regionale competenties.

## 6. Commissaris

De Commissaris van de Vastgoedbevak Home Invest Belgium is CVBA Van Geet, Derick & Co, Bedrijfsrevisoren, August Reyerslaan 107 in 1000 Brussel, vertegenwoordigd door de verantwoordelijke vennoot Hugo Van Geet, bedrijfsrevisor. Zijn mandaat loopt af bij de volgende algemene vergadering, die zal plaatsvinden op 18 september 2002. Tijdens het boekjaar ontving hij € 10.053,95 voor zijn functie als commissaris, € 4.499,28 voor zijn werkzaamheden met betrekking tot de fusie met de N.V. Les Résidences du Quartier Européen en € 2.049,76 voor specifieke opdrachten die de Vastgoedbevak hem had opgedragen.

De Raad van Bestuur van de Vastgoedbevak stelt de algemene vergadering voor om een nieuwe, door de Commissie voor Bank- en Financieuzen erkende Commissaris aan te stellen voor een termijn van drie jaar. Het gaat om de heer Jos Van der Steen, Bedrijfsrevisor. De aan de algemene vergadering voorgestelde vergoeding is € 9.920 per jaar voor een periode van drie jaar.