



Vastgoedbevak naar Belgisch recht  
in de residentiële sector

jaarverslag | 2004





Jourdan - Munthof

## INHOUDSTAFEL

I.	HOME INVEST BELGIUM	3
1.	Profiel / Agenda van de aandeelhouder	3
2.	Kerncijfers	4
3.	Bericht aan de aandeelhouders	6
4.	Corporate Governance	8
II.	BEHEERSVERSLAG	10
1.	Missie	10
2.	Strategie	10
3.	Overzicht 1999-2004	11
4.	Markante gebeurtenissen in 2003/2004	11
5.	Samenvatting van de jaarrekeningen	14
III.	VASTGOEDVERSLAG	22
1.	Risico's eigen aan vastgoedinvesteringen	22
2.	De sector van het residentiële vastgoed	23
3.	De vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium	28
IV.	HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS	46
V.	VOORUITZICHTEN	54
1.	Prognoses 2005 tot 2007	54
2.	Vooropgestelde resultatenrekeningen	57
3.	Vooropgestelde balansen	58
VI.	FINANCIEEL VERSLAG	59
1.	Voorafgaande bemerkingen	59
2.	Balans	60
3.	Resultatenrekening	62
4.	Resultaatverwerking	63
5.	Bijlagen	64
6.	Samenvatting van de waarderingsregels	68
7.	Verslag van de Commissaris	70
VII.	PERMANENT DOCUMENT	72

## Agenda van de aandeelhouder

---

Gewone Algemene Vergadering voor het boekjaar 2003/2004	<b>15 september 2004</b>
Kwartaalresultaten per 31 augustus 2004 Uitkering van het dividend voor het boekjaar 2003/2004 Financiële dienst: ING België en Fortis Bank (coupon nr. 5)	<b>30 september 2004</b>
Halfjaarlijkse resultaten per 30 november 2004	<b>28 januari 2005</b>
Kwartaalresultaten per 28 februari 2005	<b>1 april 2005</b>
Jaarresultaten per 31 mei 2005	<b>15 juli 2005</b>
Gewone Algemene Vergadering voor het boekjaar 2004/2005	<b>21 september 2005</b>

# I. HOME INVEST BELGIUM

---

## 1. PROFIEL

Home Invest Belgium is de eerste en enige residentiële Vastgoedbevak naar Belgisch recht opgericht vanuit privé-initiatief. Zij ziet zichzelf dan ook als “de” referentie inzake instellingen voor collectieve belegging in residentieel vastgoed in België.

In deze hoedanigheid vormt zij een interessant beleggingsinstrument voor verscheidene soorten beleggers:

### **Voor particulieren:**

Home Invest Belgium is een ideale oplossing voor al wie wordt aangetrokken door het investeren in residentieel vastgoed en wenst te profiteren van de voordelen die hieruit voortvloeien, zonder de problemen van een omslachtig dagelijks beheer.

### **Voor privé-beleggers:**

Home Invest Belgium is een antwoord voor privé-beleggers die reeds lange tijd worden aangetrokken door indirecte onroerende beleggingen, en daartoe onvoldoende keuze en diversificatie vinden in de bestaande vastgoedcertificaten en vastgoedfondsen, waarvan het merendeel slaat op handelspanden en kantoorgebouwen.

### **Voor institutionele beleggers:**

Home Invest Belgium richt zich ook tot de institutionele beleggers die indirect willen terugkeren naar het woningvastgoed waarvan zij zich in de voorbije twintig jaar geleidelijk hebben ontdaan.

### **Voor beleggers in het algemeen:**

Ten slotte mikt Home Invest Belgium op elke belegger, ongeacht zijn rechtspersoonlijkheid, die zijn portefeuille wil diversifiëren en een belegging nastreeft met een hoog rendement qua

waardetoeename en dividend, met vooruitzichten op regelmatige groei maar ook met een beperkt risico, dankzij het zeer grote aantal huurcontracten, de tamelijk jonge gemiddelde leeftijd van de portefeuille en het professioneel beheer.

Home Invest Belgium werd op 16 juni 1999 erkend als Vastgoedbevak. Het concept van Vastgoedbevak (Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) is analoog met dat van de Amerikaanse REITS (Real Estate Investment Trusts). De vennootschap heeft het fiscale statuut van een Bevak en geniet daardoor van een **gunstig belastingstelsel**.

ING België en Fortis Bank treden op als **Promotoren**.

Fortis Bank treedt op als **Depothoudende bank** en ING België als **gedelegeerde Depothoudende bank**.

Home Invest Management, een volle dochter van Home Invest Belgium, treedt op als **beheerder** van de portefeuille van de Bevak. In het kader van de overplaatsing van de maatschappelijke zetel in het laatste kwartaal van het boekjaar, werd het team van Home Invest Management samengevoegd met de **gedelegeerd bestuurder**.

De waardering van de vastgoedportefeuille is toevertrouwd aan een onafhankelijke **vastgoedexpert**, de N.V. Winssinger & Vennoten.

De aandelen van Home Invest Belgium zijn opgenomen op de markt van de dubbele fixing van EURONEXT Brussels, en de Bevak heeft een marktanimatiecontract afgesloten met ING Financial Markets, haar « **liquidity provider** ».

## 2. KERNCIJFERS

### Vastgoedportefeuille

Globale cijfers	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	31/05/2001	31/05/2000
Totale oppervlakte	58 602m <sup>2</sup>	49 358 m <sup>2</sup>	44 735 m <sup>2</sup>	40 472 m <sup>2</sup>	34 626 m <sup>2</sup>
Aantal gebouwen	55 <sup>(1)</sup>	52 <sup>(1)</sup>	50 <sup>(1)</sup>	47 <sup>(1)</sup>	25
Aantal sites	22	19	17	16	12
Aantal huurcontracten	510	426	390	340	318
Bezettingsgraad (%) <sup>(2)</sup>	97,79	97,34	97,35	97,67	99,08

(1) Waaronder 28 eengezinswoningen.

(2) Gemiddelde voor het boekjaar, met inbegrip van huurwaarborgen voor onbezette oppervlakten.

### Resultaten

In duizenden € <sup>(1)</sup>	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	31/05/2001	31/05/2000
Bedrijfsinkomsten <sup>(2)</sup>	6 108,6	5 309,5	4 292,4	3 881,5	3 501,4
Bedrijfsresultaat	3 892,2	3 337,0	2 871,4	2 724,9	2 550,2
Operationeel resultaat voor belastingen	3 009,0	2 435,6	2 421,4	2 482,9	2 373,6
Netto courant resultaat	3 009,0	2 434,0	2 421,4	2 485,6	2 517,7
Resultaat op de portefeuille <sup>(3)</sup>	4 178,8	1 286,4	257,6	916,3	1 079,4
Uitzonderlijk resultaat	-	28,9	131,1	238,5	-
Resultaat van het boekjaar	7 187,8	3 749,3	2 810,1	3 640,5	3 597,1
Dividend	2 934,0	2 434,9	2 359,4	2 258,5	2 162,6

(1) Deze resultaten worden voorgesteld volgens het afwijkende boekhoudschema dat in 2003 door de Minister van Economie voor een periode van 3 jaar aan de Bevak werd toegekend, t.o.v. het schema zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 (artikel 62).

(2) Huurinkomsten, met inbegrip van huurgaranties en financiële opbrengsten van het gebouw in de Belgradostraat en, sinds 1 december 2003, van de Residentie Lemaire, met aftrek van de huurverliezen.

(3) Dit resultaat omvat zowel de latente meer- en minderwaarden als de gerealiseerde meer- en minderwaarden en de terugneming van vroeger geboekte meer- en minderwaarden.

### Balansen

In duizenden €	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	31/05/2001	31/05/2000
Waarde van de portefeuille <sup>(1)</sup>	84 573,9	66 927,9	57 288,2	51 361,1	44 261,4
Eigen vermogen	62 549,7	44 050,9	42 736,5	42 076,3	39 453,7
Totale schulden <sup>(2)</sup>	33 221,2	25 243,7	18 853,3	11 947,1	7 608,5
Schuldgraad <sup>(2)</sup>	34,6	36,3	30,1	22,1	16,1

(1) Zoals geraamd door de vastgoedexpert, exclusief vorderingen op lange en korte termijn van de erfpacht Belgradostraat en de leasing van de Residentie Lemaire, vanaf het boekjaar 2003/2004, samen voor een totaal bedrag van € 1 123 306 op 31 mei 2001, € 1 098 157 op 31 mei 2002, € 1 071 871 op 31 mei 2003 en € 1 864 791 op 31 mei 2004.

(2) Volgens de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001, met inbegrip van het bedrag van het aan de Gewone Algemene Vergadering van 15 september 2004 voorgestelde dividend.

## Ratio's

In %	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	31/05/2001	31/05/2000
Bruto rendement op de ontvangen en gewaarborgde huurgelden	7,46	7,84	8,12	8,13	8,10
Bedrijfsmarge <sup>(1)</sup>	63,72	62,85	66,90	70,20	72,83
Bedrijfsmarge voor belastingen <sup>(2)</sup>	49,26	45,87	56,41	63,97	67,79
Netto courante marge <sup>(3)</sup>	49,26	45,84	56,41	64,04	71,91
Courant rendement van het eigen vermogen <sup>(4)</sup>	5,65	5,61	5,71	6,10	3,87
Uitkeringsgraad <sup>(5)</sup>	98,3	98,9	92,4	82,9	85,9

(1) Bedrijfsresultaat/bedrijfsinkomsten.

(2) Operationeel resultaat voor belastingen/bedrijfsinkomsten.

(3) Netto courant resultaat/bedrijfsinkomsten.

(4) Netto courant resultaat/gemiddelde eigen middelen over het boekjaar.

(5) Dividend/netto courant resultaat + uitzonderlijk resultaat.

Gegevens per aandeel<sup>(1)</sup>

In €	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	31/05/2001	31/05/2000
Geherwaardeerd netto actief <sup>(2)</sup>	42,67	38,54	37,39	36,95	35,76
Bedrijfsresultaat	2,87	2,92	2,52	2,44	2,31
Operationeel resultaat voor belastingen	2,22	2,13	2,12	2,22	2,15
Netto courant resultaat	2,22	2,13	2,12	2,22	2,28
Resultaat op de portefeuille <sup>(3)</sup>	3,08	1,13	0,23	0,82	0,98
Resultaat van het boekjaar	5,29	3,28	2,47	3,26	3,26
Waardetoeename <sup>(4)</sup>	4,13	1,15	0,44	1,19	1,30
(Bruto) netto dividend <sup>(5)</sup>	2,16	2,13	2,07	2,02	1,96
Return voor de aandeelhouder <sup>(6)</sup>	6,29	3,28	2,51	3,21	3,26
Return in % <sup>(7)</sup>	16,32	8,77	6,79	8,98	9,46

(1) Berekend op basis van het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen, behalve voor wat het geherwaardeerd netto actief betreft, waarvoor rekening is gehouden met het aantal aandelen op het einde van het boekjaar.

(2) Netto-inventariswaarde na winstuitkering.

(3) Dit resultaat omvat zowel de latente meer- en minderwaarden als de gerealiseerde meer- en minderwaarden en de vroeger geboekte meer- en minderwaarden.

(4) Verschil tussen de netto-inventariswaarden op het einde en in het begin van het boekjaar.

(5) Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend, aangezien meer dan 60% van de activa in België gelegen woonpanden zijn.

(6) Dividend + waardetoeename tijdens het boekjaar.

(7) Idem, gedeeld door de netto- inventariswaarde na winstuitkering in het begin van het boekjaar.

## Aantal aandelen

Gewone aandelen	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	31/05/2001	31/05/2000
Per einde boekjaar	1 465 909	1 143 137	1 143 137	1 138 666	1 103 362
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	1 358 318	1 143 137	1 139 784	1 118 072	1 103 362

### 3. BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS

Dames, Heren,

Het boekjaar 2003/2004, het vijfde sinds de oprichting van de Vastgoedbevak in juni 1999, werd gekenmerkt door een geleidelijk maar nog zwak herstel van de Belgische conjunctuur, voornamelijk onder impuls van het herstel van de economische activiteit in de Verenigde Staten.

In deze context blijft de belangstelling van de markt voor investeringen in vastgoed zich gunstig ontwikkelen, onder meer in de sector van het residentiële vastgoed, waar de prijzen sterk zijn blijven stijgen. Deze groei komt enerzijds voort uit het erg lage peil van de rentevoeten, dat de eigendomsverwerving vergemakkelijkt, en anderzijds uit het besef bij veel beleggers van de voordelen van een investering in residentieel vastgoed: een dergelijke investering is immers een nuttige en zelfs onmisbare diversificatie die slechts weinig invloed ondervindt van de gevolgen van de conjuncturele schommelingen.

De huurmarkt blijft enigszins lijden onder de gevolgen van de zwakke conjunctuur van de voorbije jaren, wat tot een zeker overaanbod heeft geleid, voornamelijk in de sector van de huurwoningen van de hogere prijsklasse. Deze gevolgen waren echter weinig merkbaar in het middengamma, waaraan de Bevak de voorkeur geeft.

Tijdens het boekjaar kon Home Invest Belgium aan interessante voorwaarden zijn kapitaal verhogen door de inbreng in natura van de residentiële gebouwen van de groep Axa Belgium. Deze verrichting, die betrekking heeft op drie mooie, overwegend residentiële complexen en een bouwgrond, gelegen in Brussel-Stad en in Sint-Gillis, heeft de Bevak in staat gesteld haar eigen vermogen met meer dan 30% uit te breiden. Deze gebouwen beschikken over een zeer aanvaardbaar startrendement. De verrichting heeft het tevens mogelijk gemaakt een nieuwe leningscapaciteit samen te stellen dewelke, op het einde van het boekjaar, meer dan € 29 miljoen bedroeg.

De Vastgoedbevak kon bovendien tegen gunstige voorwaarden alle aandelen verwerven van de beheersvennootschap Home Invest Management, die snel in de operationele werking van de Vastgoedbevak werd opgenomen. Deze integratie brengt een beduidende versterking van de interne organisatie van de Bevak mee en zou geleidelijk schaalvoordelen mogelijk moeten maken.

De gemiddelde bezettingsgraad van de gebouwen is weerom erg hoog gebleven, dankzij het dynamische, proactieve commerciële beleid dat de Bevak heeft gevoerd. Hij bedraagt voor het voorbije

boekjaar gemiddeld 97,79%, tegenover 97,34 % voor het boekjaar 2002/2003, huurwaarborgen inbegrepen. Zonder rekening te houden met de lopende huurwaarborgen belooft de gemiddelde bezettingsgraad 97,20%.

Bijgevolg bedraagt het netto courante resultaat € 3 008 997, een stijging van 24% tegenover dat van het vorige boekjaar. Het aantal aandelen is in dezelfde periode met 18,8% toegenomen. Het resultaat op de portefeuille, dat vrijwel uitsluitend uit latente meer- en minderwaarden bestaat, bedraagt een opmerkelijke € 4 178 799.

Voor het eerst sinds de oprichting van de Bevak stellen wij dus met voldoening een verbetering van de netto courante marge vast, voornamelijk dankzij de sterke uitbreiding van de portefeuille, waardoor een betere dekking van de vaste kosten van de Bevak wordt mogelijk gemaakt.

Het resultaat van het boekjaar bedraagt € 7 187 795, een groei met meer dan 90% tegenover het vorige boekjaar.

Uitgedrukt per aandeel bedraagt het netto courante resultaat € 2,22 tegenover € 2,13 voor het vorige boekjaar, een stijging met 4%, terwijl het resultaat voor het boekjaar stijgt naar € 5,29 per aandeel tegenover € 3,28 voor het vorige boekjaar, hetzij een groei met 61%. De Raad van Bestuur stelt u bijgevolg voor een dividend uit te keren van € 2,16 per aandeel, zowel bruto als netto, hetgeen een stijging betekent met 1,4% tegenover dat van het vorige boekjaar (€ 2,13). Dit dividend wordt daarenboven uitgekeerd aan een beduidend groter aantal aandelen, vanwege de inbreng tijdens het boekjaar van de gebouwen van de groep Axa Belgium. De globale winstuitkering stijgt hierdoor met meer dan 20%.

Op basis van dit dividend zou de uitkeringsgraad 98,27% bedragen en de winstoverdracht naar het volgende boekjaar € 1 123 260, wat neerkomt op ongeveer € 0,77 per aandeel.

Voor het geheel van het boekjaar steeg de netto-inventariswaarde per aandeel van € 38,54 naar € 42,67, na winstuitkering. Dit stemt overeen met een sterke groei van 10,72%, de grootste sinds de oprichting van de Vastgoedbevak in 1999.

Voor de aandeelhouder bedraagt de globale return over de vijf eerste boekjaren van de Bevak gemiddeld 10% per jaar, terwijl de return voor het voorbije boekjaar 16,32% bedraagt. Berekend op basis van de beurskoers, bedraagt de return een opmerkelijke 14,45% voor dezelfde periode.

Uw Raad blijft vol vertrouwen in de toekomst van de sector van het residentiële vastgoed in het algemeen en die van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het bijzonder. De vastgoedportefeuille van uw Bevak belooft 79% in dit gewest. De huurvraag uitgaande van expats is in het voorbije boekjaar relatief kalm gebleven, maar zou moeten toenemen onder de dubbele invloed van het geleidelijke herstel van de economische activiteit enerzijds en van de uitbreiding van de Europese Unie anderzijds.

Verder heeft de Raad het genoegen aan de volgende Jaarlijkse Algemene Vergadering de hernieuwing van de mandaten van de bestuurders Ghislaine Darquennes, Philippe Gosse, Gaëtan Hannecart, Michel Pleeck en Marcus Van Heddeghem te kunnen voorstellen. De Raad stelt u daarnaast voor om, onder voorbehoud van goedkeuring door de Commissie voor het Bank-

Financie- en Assurantiewezen, Transga N.V., filiaal van de groep Axa Belgium, als bestuurder aan te stellen, vertegenwoordigd door de heer Thierry Rousselle.

De mandaten van Gaëtan Hannecart en Marcus Van Heddeghem zullen verstrijken op het einde van de Jaarlijkse Algemene Vergadering te houden in 2008, terwijl deze van de N.V. Transga, Ghislaine Darquennes, Philippe Gosse en Michel Pleeck zullen verstrijken op het einde van de Jaarlijkse Algemene Vergadering te houden in 2010.

Tot slot danken wij onze medewerkers voor hun dynamisme en de kwaliteit van hun inzet, factoren die in grote mate hebben bijgedragen tot de resultaten die Home Invest Belgium in het voorbije boekjaar heeft behaald.

Brussel, 18 augustus 2004

### De leden van de Raad van Bestuur



Van links naar rechts op de foto:

**Philippe Gosse**  
Bestuurder

**Gaëtan Hannecart**  
Bestuurder

**Xavier Mertens**  
Gedelegeerd bestuurder

**Michel Pleeck**  
Voorzitter van de Raad van Bestuur

**Thierry Rousselle**  
Vertegenwoordiger van Transga N.V.,  
voorgesteld als Bestuurder

**Ghislaine Darquennes-Strauven**  
Bestuurder

**Marcus Van Heddeghem**  
Bestuurder





## 4. CORPORATE GOVERNANCE

### 4.1. Gedragsregels

Home Invest Belgium past de regels van het “**Corporate Governance**” toe om haar missie zo goed mogelijk te vervullen. Deze missie bestaat in het doen toenemen - door het creëren van toegevoegde waarde - van de financiële middelen die zij van haar aandeelhouders heeft ontvangen.

Deze principes van transparantie, integriteit en verantwoordelijkheid weerspiegelen de aanbevelingen van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen en van Euronext, alsook de wens van onze onderneming om de zakenethiek en de toepasselijke wetgeving stipt na te leven.

De rechtsvorm van Home Invest Belgium, deze van een **naamloze vennootschap**, geeft aan de aandeelhouders, verenigd in de Algemene Vergadering, de grootst mogelijke beslissingsmacht.

Home Invest Belgium wenst bovendien een strikte **gelijkheid tussen haar aandeelhouders** na te leven, zodat geen enkele aandeelhouder haar een strategische oriëntatie kan opleggen. Naar weten van de Bevak bestaat er ook geen enkele aandeelhoudersovereenkomst.

Het **beheer** van de vastgoedportefeuille van de Bevak wordt verzekerd door een intern team dat uitsluitend voor de onderneming werkt, zodat alle belangenconflicten worden vermeden en de rechten en de gelijke behandeling van klanten en aandeelhouders verzekerd zijn.

### 4.2. Beslissingsorganen

#### 4.2.1. De Raad van Bestuur <sup>(1)</sup>

De Raad bestaat uit zes bestuurders, onder wie twee bestuurders die ING België en Fortis Bank als promotoren van de Vastgoedbevak vertegenwoordigen, de gedelegeerd bestuurder, Xavier Mertens, en drie onafhankelijke bestuurders. De Raad is tijdens het voorbije boekjaar 12 maal samengekomen. Hij wordt voorgezeten door Michel Pleeck. De bestuurders worden voor ten hoogste 6 jaar aangesteld en zijn herverkiesbaar.

De rol van de Raad bestaat uit:

- het bepalen van de strategische doelstellingen en het uitoefenen van de volledige en effectieve controle op de werking van de Bevak
- het toezicht op de audit van de rekeningen
- het toezicht op de kwaliteit van de aan het publiek verstrekte informatie
- het waken over de onafhankelijkheid van alle bestuurders

- het op gelijke voet behandelen van alle aandeelhouders, zowel op vlak van de stemrechten als op vlak van het patrimonium en de toegang tot informatie
- het uitvoeren van alle taken waarvoor hij wettelijk bevoegd is (goedkeuring van het meerjarige business plan, vaststelling van de jaarrekeningen en van de halfjaarlijkse resultaten, gebruik van het toegestane kapitaal, goedkeuring van de fusieverslagen, oproeping van de gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen,...)
- de dossiers voor investeringen en desinvesteringen definitief goedkeuren.

Voor de vergadering ontvangt elk lid de dagorde, samen met de documenten die hem de mogelijkheid geven de voorstellen te bestuderen waarover hij zich zal moeten uitspreken. Bij stemming worden de beslissingen genomen door de volstreckte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders. In geval van gelijkheid van stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet, doorslaggevend.

Met uitzondering van de gedelegeerd bestuurder ontvangen de bestuurders geen enkele vergoeding. De uitgaven en normale onkosten die zij in het kader van hun functie doen, worden hen op verzoek terugbetaald. In 2003/2004 werd geen enkele dergelijke terugbetaling uitgevoerd.

Anderzijds wordt aan de Promotoren van de Bevak een vergoeding uitgekeerd in ruil voor de prestaties voorzien in het artikel 2, 10° van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995. Voor het boekjaar 2003/2004 bedraagt zij € 26 660,40.

#### 4.2.2. De Gedelegeerd bestuurder

Xavier Mertens is belast met de dagelijkse leiding van de Bevak en heeft volgende taken:

- de voorbereiding van de strategische oriëntaties en de voorstelling ervan aan de Raad van Bestuur
- het toezicht op de naleving en uitvoering van de gekozen strategie
- het voeren van de onderhandelingen bij de investeringen en desinvesteringen
- het verzekeren van de goede werking van het dagelijkse beheer van de vastgoedportefeuille
- samen met de Voorzitter, communiceren met de investeerders en de markt.

De gedelegeerd bestuurder werkt voor rekening van de Bevak, op basis van een ondernemingsovereenkomst. Hij ontvangt een geïndexeerde vaste vergoeding, alsook een geplafonneerde variabele vergoeding die afhangt van de evolutie van het netto courante resultaat en van het nettobedrag van de tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden.

(1) de adressen van de bestuurders kunnen bekomen worden via het consulteren van de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad



### 4.2.3. Het Investeringscomité

Het Investeringscomité is samengesteld uit Marc Coppieters, Ghislaine Darquennes, Xavier Mertens en Michel Pleeck. Het wordt voorgezeten door Xavier Mertens.

Het comité analyseert en selecteert de beleggingsdossiers. Deze dossiers worden grondig bestudeerd en omvatten, wanneer ze succesvol worden afgerond:

- een waardering van de venale waarde gebaseerd op de kapitalisatiemethode, de methode van de eenheidsprijzen en die van de "discounted cash flow"
- een uitgebreid bezoek aan de eigendom
- het zoeken van vergelijkingspunten
- de studie van de positieve, negatieve of neutrale impact op de resultaten van de Bevak
- de juridische, fiscale en boekhoudkundige "due diligence" onderzoeken
- de vastgoedexpertise door de vastgoedexpert van de Bevak
- de technische audit van het gebouw.

Het Investeringscomité is tijdens het boekjaar 14 maal samengekomen.

### 4.2.4. De Beheersvennootschap

Sinds de lancering van de Bevak is het beheer van haar patrimonium toevertrouwd aan de N.V. Home Invest Management. Alle aandelen van deze vennootschap werden op 27 februari 2004 door de Bevak aangekocht. Sindsdien is de beheersvennootschap opgenomen in de functionele werking van Home Invest Belgium, waarvan zij een 100% filiaal uitmaakt.

De belangrijkste taken van de beheersmaatschappij zijn:

- het administratieve en boekhoudkundige beheer
- het commerciële huurbeheer
- het technische beheer
- de coördinatie met en de controle van derde partijen: syndici, vastgoedmakelaars en desgevallend conciërges.

Tot voor kort werden de administratieve en boekhoudkundige prestaties geleverd aan de hand van de vastgoed-software MRI en de boekhoudsoftware Exact (E-account). Op het einde van het boekjaar werd het volledige informaticasysteem gemigreerd naar de nieuwe WinIris-software.

### 4.2.5. De Strategische, Audit-, en Vergoedings- en Benoemingscomités

Gezien de beperkte omvang van de Bevak worden de functies

van deze comités in de praktijk verzekerd door de volledige Raad van Bestuur, op basis van rapporten die door de gedelegeerd bestuurder worden opgesteld en van occasionele vraagstelling naar de Commissaris toe, desgevallend in het kader van een ad hoc vergadering.

### 4.3. Behandeling van belangenconflicten

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks beheer en de mandatarissen van de Vastgoedbevak mogen niet als tegenpartij optreden in transacties met de Bevak of met een maatschappij die de Bevak controleert. Zij mogen geen enkel voordeel halen uit transacties met voorgenoemde maatschappijen, behalve indien de transactie in het belang van de Bevak gebeurt, in het kader van de gekozen investeringspolitiek en aan de normale marktvoorwaarden.

De Bevak moet desgevallend de Commissie voor het bank-, financie- en assurantiewezen hiervan vooraf op de hoogte stellen. De artikelen 523, 524 en 529 van het Wetboek van vennootschappen met betrekking tot de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de bestuurders zijn uiteraard volledig van toepassing, net als het artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

De onafhankelijke vastgoedexpert van de Bevak mag geen tegenpartij zijn in een transactie tussen de Vastgoedbevak of een maatschappij die ze controleert, en mag geen enkel voordeel halen ter gelegenheid van dergelijke transactie.

Indien de vastgoedexpert zich in een dergelijk belangenconflict zou bevinden, dient de Bevak een beroep te doen op zijn tweede onafhankelijke vastgoedexpert, die subsidiair wordt weerhouden.

### 4.4. Certificering van de rekeningen

De erkende Commissaris-revisor wordt aangesteld door de algemene aandeelhoudersvergadering. Hij certificeert de jaarrekeningen en gaat over tot de controle van de halfjaarlijkse rekeningen.

Gezien Home Invest Belgium een Vastgoedbevak is, stelt de Commissaris eveneens een bijzonder verslag op over de jaarrekeningen en de halfjaarlijkse rekeningen, ter attentie van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

### 4.5. Vastgoedexpertise

De waarde van het vastgoedpatrimonium van de Bevak wordt elk kwartaal bepaald door de onafhankelijke vastgoedexpert.





Charles Woeste (winkalgalerij)

## II. BEHEERSVERSLAG

### 1. MISSIE

Home Invest Belgium beschouwt haar aandeelhouders en huurders als haar belangrijkste klanten. De Vastgoedbevak hecht dus een groot belang aan haar "shareholders' value" en aan de kwaliteit van de aan de huurders verstrekte diensten. Ten aanzien van de aandeelhouders bestaat de **missie** van Home Invest Belgium erin hun de hoogst mogelijke return te leveren. Deze return bestaat uit het onmiddellijke nettorendement en uit de waardecreatie, dit alles binnen het wettelijke kader toepasselijk op residentiële Vastgoedbevaks, namelijk:

- minimum 60% woonpanden in België
- maximum 20% per gebouwencomplex
- maximum 50% schuldgraad
- minimum 80% uitkering van de nettowinst

### 2. STRATEGIE

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

- het **onmiddellijke nettorendement** en het bestaan van een **potentiële meerwaarde**. De mogelijkheid bestaat om te

beleggen in dossiers die een laag aanvangsrendement opleveren, op voorwaarde dat men op termijn een beduidende meerwaarde mag verwachten

- de **veiligheid**, zowel op het technische (geen risico van renovatiewerken op korte termijn) als op het commerciële vlak (geen risico van structurele leegstand)
- de **liquiditeit**, zowel op het vlak van de plaatselijke huurmarkt als op dat van de mogelijkheid van wederverkoop, in blok of per afzonderlijke wooneenheden
- het "**facility management**" in termen van
  - nabijheid, aanwezigheid van een plaatselijke syndicus,
  - coherentie met de bestaande portefeuille,
  - een voor de huurders aanvaardbaar niveau van huurlasten
- de **ligging** (bv.: nabijheid van openbaar vervoer, huizen op een woonerf...)
- de **architectuur** (bv.: tijdloze stijl).

Om dit te bereiken wil de Bevak haar kennis van de residentiële vastgoedmarkt in België nog verbeteren, onder meer door middel van contacten met plaatselijke vastgoedmakelaars en vastgoedexperts. Zodoende zal zij over een grondige basiskennis beschikken die haar de mogelijkheid zal geven om geleidelijk aan in een vroeger stadium te

investeren, in dossiers die in ontwikkeling zijn of nog ontwikkeld dienen te worden.

De Raad blijft tevens positief staan tegenover de investering in multifunctionele complexen met een kantoor- of handelsgedeelte. Ten slotte blijven op geografisch vlak het Brussels Hoofdstedelijke Gewest en de provincies Vlaams-Brabant en Waals-Brabant de belangrijkste investeringsassen. M.b.t. deze laatste zal een bijzondere aandacht worden gewijd aan de bereikbaarheid met de wagen en met het openbaar vervoer.

### 3. OVERZICHT 1999-2004

Sinds haar lancering in juni 1999 heeft Home Invest Belgium zich geprofileerd als een patrimoniaal vastgoedinvesteerder, wat inhoudt dat het onroerende goederen aankoopt en uitbaat met het oog op het maximaliseren van de netto opbrengst, alsook van het meerwaardepotentieel ervan.

#### 3.1. Groei van de portefeuille

In de vijf jaren van haar bestaan heeft de Bevak haar portefeuille verdubbeld (zonder rekening te houden met het dossier Giotto, waarvan de investering gespreid is over de boekjaren 2004 en 2005). Enkele belangrijke mijlpalen in de groei van de Bevak waren:

- de fusie van de Bevak met de N.V. Mons Real Estate, de eigenaar van 20 eengezinswoningen in Ghlin (Clos Saint-Géry), in april 2001
- de fusie van de Bevak met de N.V. Les Résidences du Quartier Européen in mei 2002
- de aankoop van het gebouw Cours Saint-Michel, in juli 2002
- de aankoop van het gebouw Giotto, in aanbouw, in juli 2003
- de inbreng van drie gebouwen van de groep Axa Belgium, in ruil voor nieuwe aandelen van de Bevak, in december 2003.

#### 3.2. De meerwaarden – Aandeel van de meerwaarden in het resultaat

Uit de vijf eerste boekjaren van de Bevak is gebleken dat het residentiële vastgoed meerwaarden genereert, onder meer dankzij de groei van het aantal gezinnen, de schaarsheid van de bouwgronden en de daling van de rentevoeten.

Deze meerwaarden zijn tot op heden latent gebleven, vermits de Raad het te vroeg acht een actief beleid van de realisatie van meerwaarden op te starten.

Hun belang blijkt echter duidelijk uit de overzichtstabel van de resultaten van de vijf eerste boekjaren: hun aandeel in het globale resultaat voor de aandeelhouder bedraagt immers gemiddeld bijna 37% voor de beschouwde periode.

## 4. MARKANTE GEBEURTENISSEN IN 2003/2004

### 4.1. Gebeurtenissen van het boekjaar

#### 4.1.1. Inbreng van drie gebouwen toebehorend aan de groep Axa Belgium

Op 15 december 2003 is de Raad van Bestuur, binnen het kader van het in artikel 6 van de statuten toegestane kapitaal, overgegaan tot twee kapitaalverhogingen voor een totaal bedrag van € 14 245 000 – waarvan € 5 009 949 werd geboekt als uitgiftepremie – in ruil voor de inbreng door Axa Belgium N.V. en Transga N.V. van drie voornamelijk residentiële gebouwencomplexen te Brussel (achter het Koninklijk Paleis) en in Sint-Gillis (in de nabijheid van de versmalling van de Louizalaan).

In het kader van deze transactie werden deze drie gebouwen samen gewaardeerd op € 14 245 000. In mei 2004 heeft de erkende vastgoedexpert van de Bevak ze gewaardeerd op € 14 821 000, wat een mooie potentiële meerwaarde in het vooruitzicht stelt.

De economische uitwerking van deze inbreng werd op 1 oktober 2003 vastgelegd.

De Raad van Bestuur meent dat deze belangrijke transactie buitengewoon gunstig is geweest voor Home Invest Belgium en haar aandeelhouders: zij heeft de Bevak in staat gesteld om enerzijds te genieten van een aanzienlijk onmiddellijk brutorendement op de ingebrachte gebouwen en haar portefeuille in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uit te breiden en te diversifiëren, en anderzijds haar meerwaardepotentieel op middellange en lange termijn te vergroten.

Ten slotte heeft de transactie het eigen vermogen van de Bevak vergroot t.b.v. 32% en vernieuwt ze zodoende tevens haar groeicapaciteit via externe leningen. Deze leningscapaciteit bedroeg op het einde van het boekjaar iets meer dan € 29 miljoen.

Het brutorendement op deze belegging bedroeg op 31 mei



2004 6,83%, terwijl het complex op de hoek van de Bosquetstraat en de Jourdanstraat nog een bouwgrond omvat waarop een bijkomend wooncomplex van minstens 1 500 m<sup>2</sup> kan worden gebouwd.

#### 4.1.2. Aankoop van de beheersmaatschappij

Op 27 februari 2004 kon de Bevak een akkoord sluiten met de groep ING Real Estate voor de aankoop, voor een symbolische € 1, van alle aandelen van de beheersmaatschappij Home Invest Management. Deze transactie past in de heroriëntatie van de strategie van Home Invest Belgium, waarbij de essentiële functies van de Bevak voortaan intern zullen worden ingevuld.

De competenties en de know-how, die tot op heden over twee onafhankelijke ondernemingen, elk met hun eigen vestiging, waren verdeeld, zijn nu dus gegroepeerd binnen eenzelfde operationele entiteit. Dit zou tot een grotere efficiëntie en een betere uitwisseling van informatie moeten leiden, samen met de benutting van synergieën op het operationele en het administratieve vlak en een betere controle van de lopende transacties.

Op middellange termijn zou deze integratie schaalvoordelen moeten mogelijk maken.

Gezien het bestaan van een mogelijk belangenconflict in hoofde van de voorzitter Michel Pleeck, heeft de Raad van Bestuur in zijn zitting van 4 december 2003 beslist artikel 532 van het Wetboek van vennootschappen toe te passen. Het uittreksel hiervan uit het betreffende proces-verbaal wordt volledig weergegeven onder punt 5.12.

#### 4.1.3. Voortzetting van de bouw van het pand Giotto

De bouw van het Giottocomplex in Evere, met 85 appartementen en 86 parkeerplaatsen, dat in het vorige boekjaar door Home Invest Belgium op plan werd gekocht, vordert zoals voorzien naar behoren. Alles wijst erop dat het complex zoals gepland begin 2005 zal worden opgeleverd.

### 4.2. Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het afsluiten van het boekjaar

Na afsluiting van het boekjaar hebben zich geen beduidende gebeurtenissen voorgedaan.

### 4.3. Financieringsbronnen – Optimaal gebruik van de kapitaalmarkt

Voor de financiering van haar activiteiten heeft de Bevak een duidelijk en voorzichtig beleid uitgestippeld, dat wordt gekenmerkt door:

- 1/ De wil om de Bevak en haar aandeelhouders niet bloot te stellen aan eventuele toekomstige stijgingen van de rentevoeten. De Raad wil het aandeel van de kredieten met vlottende rente (niet ingedekt) op elk ogenblik onder de 15% van de venale waarde van het vastgoedpatrimonium houden.
- 2/ De gezochte kredieten zullen een looptijd van bij benadering 5 jaar hebben en hun vervaldatum zullen gespreid zijn in de tijd.
- 3/ Het streven naar een optimaal beheer van de beschikbare geldmiddelen, door ze aan te wenden om bepaalde kredietlijnen tijdelijk te verminderen, onder voorbehoud van latere wederopnemingen.

De resultaten van dit beleid blijken uit het onderstaande overzicht van de kredietlijnen waarover Home Invest Belgium op 31 mei 2004 beschikte:

- vier kredietlijnen met vaste rente, voor een totaal bedrag van € 7 436 806, aan een gemiddelde rentevoet van 4,63%
- vier kredietlijnen met vlottende rente, voor een totaal bedrag van € 26 772 361, waarvan de rentevoeten worden ingedekt door hedginginstrumenten: IRS of collars. Deze lijnen omvatten het krediet van € 14 500 000 voor de aankoop van het gebouw Giotto, waarvan slechts € 7 992 463 is opgenomen, en een nieuwe lijn van € 4 960 000 die niet is opgenomen en bestemd is voor de herfinanciering van twee kredietlijnen met vaste rente die op 15 juni 2004 vervallen
- drie kredietlijnen met vlottende rente, voor een totaal bedrag van € 8 200 000, waarvan op het einde van het boekjaar € 6 500 000 was opgenomen
- twee kredietlijnen met vlottende rente, voor een totaal van € 892 417, niet opgenomen, voor de eventuele behoeften aan werkkapitaal.

De vervaldatum van deze kredieten zijn gespreid over de jaren 2004 tot 2009. Het grootste gedeelte vervalt in 2007 en 2008.

Bij de afsluiting van het boekjaar zag de reëel beschikbare thesaurie er dus als volgt uit:



Residentie les Mèlèzes

- € 907 188 in de vorm van beschikbare liquide middelen
- € 2 592 416 in de vorm van onmiddellijk beschikbare wederopnemingen op diverse kredietlijnen.

Home Invest Belgium heeft geen enkel gebouw in hypotheek gegeven, noch andere zekerheden gesteld t.v.v. haar schuldeisers.

#### 4.4. Verkoop van gebouwen

Op 8 maart 2004 heeft Home Invest Belgium een onroerende leasing afgesloten voor het rusthuis Residentie Lemaire in Sint-Jans Molenbeek, voor een looptijd van 15 jaar die ingaat op 1 december 2003.

Met deze transactie staat de Vastgoedbevak het gebouw af voor een totale prijs van minimum € 1 000 000, zonder kosten, wat voordelig uitvalt tegenover de laatste waardering door de erkende vastgoedexpert van de Bevak vóór de transactie, welke € 915 000 bedroeg, aankoopkosten inbegrepen. Toch leidt ze tot een minderwaarde van € 23 404 tegenover de historische investeringswaarde, aankoopkosten inbegrepen.

De leasingnemer, de bvba Home Management, beschikt over een aankoopoptie op het einde van de termijn van 15 jaar,

voor 25% van de venale waarde van het goed op dat ogenblik en met een minimum van € 165 000.

De vorderingen die voortvloeien uit deze vastgoedleasing zijn sindsdien geboekt onder de post "vorderingen". Alleen de aankoopoptie, die op het einde van het boekjaar op € 179 919 werd gewaardeerd, blijft geboekt onder de vastgoedportefeuille.

Deze transactie brengt dus een nieuwe vermindering mee van de exposure van de Bevak tegenover de rusthuizensector, die nu tot 5,39% van de portefeuille is afgenomen.

#### 4.5. Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille (rekening houdend met de eventuele huurwaarborgen) bedraagt voor het volledige boekjaar gemiddeld 97,79%. Op 31 mei 2004 bedroeg hij 98,81%.

Dit uitstekende resultaat, behaald ondanks een moeilijker huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, te wijten aan de aanhoudende zwakte van de economische activiteit, is te danken aan het actieve commerciële beleid dat de Bevak tijdens het boekjaar heeft gevoerd.



## 5. SAMENVATTING VAN DE JAARREKENINGEN

### 5.1. Balansen 2002 tot 2004 (in duizenden €)

<b>ACTIVA</b>	<b>Y5 2003/2004</b>	<b>Y4 2002/2003</b>	<b>Y3 2001/2002</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>			
Immateriële vaste activa	15,23		
Terreinen en gebouwen	83 497,00	66 039,00	56 398,00
Installaties, machines en uitrusting	36,76	2,40	
Meubilair	571,21	640,54	718,93
Overige materiële vaste activa	360,22	148,85	150,25
Vaste activa in aanbouw	8 196,44		
Overige financiële vaste activa	0,56	0,43	1,09
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
Vorderingen op meer dan een jaar	1 805,44	1 044,40	1 071,87
Vorderingen op ten hoogste een jaar	717,44	831,77	1 108,88
Liquide middelen	907,19	760,84	2 349,59
Overlopende rekeningen	35,38	36,31	735,99
<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>96 142,86</b>	<b>69 504,54</b>	<b>62 534,60</b>

### PASSIVA

<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
Kapitaal	41 950,00	32 707,09	32 707,09
Uitgiftepremie	5 002,09		
Wettelijke reserve	30,99	30,99	30,99
Onbeschikbare reserves	7 678,23	3 476,03	2 189,61
Beschikbare reserves	330,67	330,67	330,67
Herwaarderingsmeerwaarden	6 434,49	6 434,49	6 434,49
Overgedragen winst (verlies)	1 123,26	1 071,63	1 043,67
<b>SCHULDEN</b>			
Schulden op lange termijn	24 520,30	22 065,00	9 127,50
Schulden op korte termijn	5 293,45	112,63	6 812,15
Handelsschulden	473,44	631,21	554,34
Uit te keren dividenden	2 933,97	2 434,88	2 359,35
Overlopende rekeningen	371,96	209,91	944,76
<b>TOTALE PASSIVA</b>	<b>96 142,86</b>	<b>69 504,54</b>	<b>62 534,60</b>

### 5.2. Toelichtingen bij de balans 2003/2004

#### 5.2.1. Activa

De immateriële **vaste activa** bedragen € 0,02 miljoen en hebben betrekking op de investering, op het einde van het boekjaar, in de WinIris-software, gespecialiseerd in vastgoedbeheer.

De waarderingregels voor de **terreinen en gebouwen** zijn bepaald volgens de algemene boekhoudprincipes die in België van toepassing zijn, en meer bepaald het Koninklijk Besluit van 4 maart 1991 met betrekking tot bepaalde Instellingen voor Collectieve Belegging (ICB), sindsdien gewijzigd, en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks.



Als ICB weerhoudt Home Invest Belgium de door de onafhankelijke vastgoedexpert Winssinger & Vennoten bepaalde waarde als basis voor de waardering van haar vastgoedpatrimonium. De vastgoedexpert maakt zijn waardering op basis van de methode van de actualisering van de huuropbrengsten, volgens de norm International Valuation Standards (IVS) 2001, opgesteld door het IVS Committee, zoals verklaard in zijn verslag.

Deze waarde, de zogeheten investeringswaarde, komt overeen met de prijs - kosten en taksen inbegrepen - die een derde belegger bereid zou zijn te betalen voor elk van de eigendommen die deel uitmaken van het patrimonium om er de eigendom van te verwerven en de huuropbrengsten van te ontvangen, terwijl hij de lasten draagt die ermee samengaan.

De Raad van Bestuur meent enerzijds dat de expert de gepaste behoedzaamheid heeft gehanteerd in zijn waardering en anderzijds dat de vormen van toekomstige tegeldemaking van het vastgoed te verscheiden zijn (blokverkoop of verkoop per wooneenheid) om enig aandeel kosten en taksen te bepalen. Hij meent bijgevolg dat hij de door de expert opgegeven waarde op het actief van de balans van de Bevak mag boeken, zonder aftrek van kosten en taksen. In overeenstemming met de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 is het resultaat van deze waardering bindend voor de Bevak bij het opstellen van haar jaarrekeningen.

Verwijzend naar de opinie van drie internationale auditbureaus, meent de Raad van Bestuur dat deze waarderingsregel verenigbaar is met de methode van de juiste waarde ("fair value"), waarvan sprake is in de norm International Accounting Standards (IAS) 40 met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van vastgoedbeleggingen in het perspectief van de voortzetting van de onderneming ("going concern"). Deze regel stelt de belegger die een aandeel koopt bovendien in staat om te beoordelen wat hij zou moeten betalen om het onderliggende patrimonium als belegging aan te kopen.

Tijdens het boekjaar groeide de vastgoedportefeuille, die op 1 juni 2003 een waarde van € 66,93 miljoen had, tot € 84,57 miljoen, voornamelijk als gevolg van de onderstaande transacties:

- de inbreng door de groep Axa Belgium van drie residentiële vastgoedcomplexen met een waarde van € 14,25 miljoen
- het nettosaldo van de latente meer- en minderwaarden op de portefeuille, voor een totaal van € 4,09 miljoen

- de vervreemding tijdens het boekjaar van het gebouw Residentie Lemaire onder de vorm van een onroerende leasingtransactie.

De geldende regels verplichten de mededeling van zowel de investeringswaarde van de portefeuille, die voornamelijk de aankoopkosten integreert (10% registratierechten in het Vlaamse Gewest, 12,5% in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest en het Waalse Gewest) als van de **geraamde realisatiewaarde**. Deze laatste kan op 31 mei 2004 op € 74,87 miljoen worden geraamd en is gebaseerd op een liquidatiescenario van de Bevak waarin de gebouwen systematisch zouden worden verkocht.

In een dergelijk scenario wordt echter algemeen erkend dat de globale verkoopwaarde van een residentieel gebouw lager is dan de som van afzonderlijke verkoopwaarden per appartement.

De post **installaties, machines en uitrusting** bedraagt € 0,04 miljoen, als gevolg van de aankoop op het einde van het boekjaar van een nieuwe informatica-infrastructuur.

De nettowaarde van het **meubilair** bedraagt € 0,57 miljoen, na afschrijvingen tijdens het boekjaar voor € 0,08 miljoen.

Deze post omvat zowel de meubilering van verschillende woningen als het meubilair dat op het einde van het boekjaar voor het eigen gebruik van de Bevak werd gekocht.

De **overige materiële vaste activa**, voor een bedrag van € 0,36 miljoen, vertegenwoordigen de geschatte waarde, op 31 mei 2004, van de uitoefenbare aankoopopties van de huurders van de gebouwen Belgradostraat en Residentie Lemaire, respectievelijk in het kader van een erfpacht en van een vastgoedleasing, alsmede de inrichtingswerken (na afschrijvingen) van de nieuwe kantoren die door de Bevak worden gehuurd, voor een bedrag van € 0,02 miljoen.

De **vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen** bedragen € 8,2 miljoen en komen overeen met de geïnvesteerde en geactiveerde bedragen voor het in aanbouw zijnde project Giotto. Dit bedrag omvat onder meer de intercalaire intresten betaald tot op vandaag.

De **overige financiële vaste activa** omvatten de aandelen van Home Invest Management, die tijdens het boekjaar voor € 1 werden gekocht, terwijl het saldo uit gedeponeerde waarborgen bestaat.





De **vorderingen op meer dan een jaar**, voor een bedrag van € 1,8 miljoen, komen overeen met het gedeelte op lange termijn van de huurvorderingen op de huurders van de gebouwen Belgradostraat en Residentie Lemaire. Het afsluiten van de leasingovereenkomst voor de Residentie Lemaire, in maart 2004, verklaart de groei van deze post tijdens het boekjaar.

De **vorderingen op ten hoogste een jaar** bedragen € 0,72 miljoen en omvatten voornamelijk:

- handelsvorderingen van € 0,39 miljoen, die voornamelijk bestaan uit € 0,12 miljoen vervallen en nog niet betaalde huurgelden en € 0,16 miljoen reeds ontvangen huurgelden en andere sommen die betrekking hebben op het volgende boekjaar
- overige vorderingen van € 0,33 miljoen, wat een daling inhoudt tegenover het vorige boekjaar (€ 0,44 miljoen). Inmiddels werd namelijk een vordering van € 0,18 miljoen op de BTW-administratie betaald. Deze post omvat voornamelijk de bedragen voorgeschoten aan de syndici ten titel van werkkapitaal, in het kader van het beheer van de gebouwen van het patrimonium (€ 0,27 miljoen), en de vorderingen op korte termijn die voortvloeien uit de transacties Belgradostraat en Residentie Lemaire (€ 0,06 miljoen).

Er zijn geen **geldbeleggingen** en de **liquide middelen** bedragen € 0,91 miljoen. De liquiditeiten die door de activiteit van de Bevak worden gegenereerd worden namelijk gebruikt om bepaalde kredietlijnen tijdelijk te verminderen, in plaats van deze aan te houden als kasbeleggingen of beschikbare liquide middelen. Daarnaast had de Bevak op 31 mei 2004 de mogelijkheid om een totaal van € 2,6 miljoen op diverse kredietlijnen op te nemen.

De **overlopende rekeningen** blijven vrijwel ongewijzigd op € 0,04 miljoen.

Hun bedrag omvat de reeds ontvangen opbrengsten die de intresten vertegenwoordigen (jaarlijks eenmalig betaald) op de vordering van de Belgradostraat.

### 5.2.2. Passiva

In het kader van de inbreng tijdens het boekjaar door de groep Axa Belgium, werd het bedrag van het **kapitaal** verhoogd tot € 41,95 miljoen, tegenover € 32,7 miljoen een jaar voordien, en dat van de post **uitgiftepremies** tot € 5,0 miljoen, tegenover nihil een jaar voordien, dus in totaal een beduidende verhoging van het eigen vermogen met 32%. Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 1 465 909 aandelen. De **herwaarderingsmeerwaarden** blijven ongewijzigd op € 6,43 miljoen, net als de **wettelijke reserve**.

De **onbeschikbare reserves** van € 7,68 miljoen werden aangedikt met de schommelingen in de marktwaarde van de portefeuille van de Bevak, welke € 4,2 miljoen bedroegen.

De **beschikbare reserves** blijven ongewijzigd op een bedrag van € 0,33 miljoen en komen overeen met exit tax-regularisaties.

De **overgedragen winst** bedraagt € 1,12 miljoen, een lichte stijging tegenover het vorige boekjaar, aangezien het als dividend uitgekeerde bedrag iets kleiner zal zijn dan het nettoresultaat (courant + uitzonderlijk).

De **schulden op meer dan een jaar** bedragen € 24,52 miljoen en omvatten voornamelijk de bankschulden, voor een totaal van € 24,28 miljoen. Het surplus van deze post bedraagt € 0,23 miljoen en heeft betrekking op de door huurders in speciën gegeven huurwaarborgen, welke op een afzonderlijke bankrekening bewaard worden.

De **schulden op minder dan een jaar** bedragen € 8,7 miljoen, een merkelijke stijging tegenover de situatie op het einde van het vorige boekjaar, te wijten aan het in juni 2004 vervallen van twee kredietlijnen voor een totaal van € 4,96 miljoen. Dit bedrag werd sindsdien opnieuw gefinancierd voor een nieuwe periode van 5 jaar.

Voor het overige omvat deze post:

- handelsschulden van € 0,47 miljoen, bestaande onder meer uit diverse leveranciers, en te ontvangen facturen voor € 0,19 miljoen met betrekking tot de onroerende voorheffing van het jaar 2004
- schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten voor € 0,20 miljoen
- overige schulden voor € 3,07 miljoen, die vrijwel volledig het bedrag vertegenwoordigen van het voorgestelde dividend voor het boekjaar 2003/2004 (€ 2,9 miljoen).

De **overlopende rekeningen** van € 0,37 miljoen omvatten voornamelijk het aandeel van de intresten dat betrekking heeft op het komende boekjaar, voor een bedrag van € 0,12 miljoen, en de over te dragen opbrengsten, voor een som van € 0,19 miljoen.

### 5.3. Voorstellingschema van de resultatenrekening

Op 15 april 2003 hernieuwde de Minister van Economie de toelating om af te wijken van het Belgische schema voor de voorstelling van de jaarrekeningen. Deze afwijking geldt voor de jaarrekeningen van de boekjaren 2002 tot en met 2004.

Conform met deze afwijking worden de resultaten van de Bevak dus in drie luiken opgedeeld:

- de operationele resultaten die de recurrente elementen van het beheer van de vastgoedportefeuille bevatten, zoals de huren, de exploitatiekosten, de financiële lasten en de belastingen

- de uitzonderlijke resultaten
- en ten slotte de resultaten op de portefeuille, die zowel de gerealiseerde als de latente meer- en minderwaarden op de gebouwen van de portefeuille omvatten.

## 5.4. Resultaten 2002 tot 2004

In €	Y5 2003/2004	Y4 2002/2003	Y3 2001/2002
<b>A. Bedrijfsresultaten</b>			
Bedrijfsopbrengsten	6 342 460	5 558 585	4 548 657
Bedrijfskosten	-2 450 285	-2 221 538	-1 677 300
Bedrijfswinst	3 892 175	3 337 047	2 871 357
Financiële opbrengsten	87 106	80 985	105 465
Financiële kosten	-970 284	-982 462	-555 436
Operationeel resultaat voor belastingen	3 008 997	2 435 571	2 421 386
Belastingregularisatie		-1 594	
Netto courant resultaat	3 008 997	2 433 977	2 421 386
<b>B. Uitzonderlijke resultaten</b>			
	0	28 874	131 073
<b>C. Resultaten op de portefeuille</b>			
Gerealiseerde meer- en minderwaarden	-23 404		
Terugneming van latente minderwaarden	108 404		
Latente meerwaarden	4 444 205	1 831 056	1 082 240
Latente minderwaarden	-350 407	-544 632	-824 621
Netto saldo van de portefeuilleschommelingen	4 178 799	1 286 424	257 619
<b>D. Resultaten voor het boekjaar</b>			
	<b>7 187 795</b>	<b>3 749 274</b>	<b>2 810 078</b>
<b>Per aandeel, in €</b>			
Netto courant resultaat	2,22	2,13	2,12
Resultaat van het boekjaar	5,29	3,28	2,47
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	1 358 318 <sup>(2)</sup>	1 143 137	1 139 784 <sup>(1)</sup>

(1)  $1\,138\,666 + 3/12 \times 4\,471$  nieuwe aandelen (fusie met RQE)

(2)  $1\,143\,137 + 8/12 \times 322\,772$  nieuwe aandelen (inbreng groep Axa Belgium)

## 5.5. Toelichting bij de resultaten 2003/2004

### 5.5.1. De operationele resultaten

De bedrijfsopbrengsten van € 6,34 miljoen omvatten de huren (met inbegrip van de op basis van de huurwaarborgen ontvangen sommen), voor een bedrag van € 6,05 miljoen (95,44% van het totaal), een stijging met 14% tegenover vorig jaar.

Deze beduidende groei kan vooral worden verklaard door de volgende factoren:

- de uitbreiding tijdens het boekjaar van de portefeuille van de Bevak met de drie gebouwen die werden ingebracht door

de groep Axa Belgium, met ingang van 1 oktober 2003

- de uitbreiding van de portefeuille met de gebouwen Sint-Michielswarande in Brussel en Place du Jeu de Balle in Lasne, respectievelijk in juli 2002 en februari 2003, die nu betrekking hebben op een volledig boekjaar.

De **bedrijfskosten** bedragen € 2,45 miljoen tegenover € 2,22 miljoen een jaar geleden. Ze omvatten hoofdzakelijk de post **diverse diensten en goederen**, voor € 1,74 miljoen. Dit laatste bedrag vertegenwoordigt voornamelijk:

- de kosten voor het onderhoud en de renovatie van de gebouwen, voor een bedrag van € 0,26 miljoen



- de exploitatiekosten van het complex Les Résidences du Quartier Européen, voor € 0,29 miljoen
- de aan vastgoedmakelaars uitbetaalde commissielonen voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, voor € 0,1 miljoen
- de erelonen van de beheersvennootschap, voor € 0,4 miljoen
- en de erelonen van de gedelegeerd bestuurder, voor € 0,19 miljoen, bedrag dat zowel het vaste als het variabele ereloon omvat.

De **afschrijvingen** bedragen € 0,09 miljoen en hebben vrijwel uitsluitend betrekking op de afschrijvingen op het meubilair van de appartementen en op de aankoop op het einde van het boekjaar van kantoormaterieel en -meubilair en van een nieuwe informatica-infrastructuur. Deze nieuwe investeringen waren tijdens het boekjaar het voorwerp van een afschrijving pro rata temporis vanaf hun verwervingsdatum.

De **overige bedrijfskosten** bedragen € 0,62 miljoen en omvatten voornamelijk de betaalde onroerende voorheffingen (€ 0,52 miljoen).

Rekening houdend met deze posten bedraagt de **bedrijfswinst** € 3,89 miljoen, een stijging met meer dan 16,6% tegenover het vorige boekjaar.

De **netto financiële kosten** (kosten – opbrengsten) bedragen € 0,88 miljoen, een zeer lichte daling tegenover de situatie op het einde van het vorige boekjaar.

Bijgevolg bedraagt het **operationeel resultaat voor belastingen** € 3,01 miljoen en is het gelijk aan het **netto courante resultaat**, aangezien voor het boekjaar geen belasting diende ten laste te worden genomen. Het resultaat stijgt met 23,6% tegenover het vorige boekjaar. Voor de eerste maal sinds de oprichting van de Bevak wordt met voldoening een verbetering van de netto courante marge vastgesteld, voornamelijk dankzij de opmerkelijke uitbreiding van de portefeuille, die een betere dekking van de vaste kosten van de Bevak mogelijk maakt.

### 5.5.2. Uitzonderlijke resultaten

Tijdens het voorbije boekjaar werden geen uitzonderlijke resultaten genoteerd.

### 5.5.3. Resultaten op de portefeuille

Tijdens het voorbije boekjaar werd een **gerealiseerde minderwaarde** van € 0,02 miljoen geboekt bij de verkoop, in de vorm van een onroerende leasing, van het rusthuis Residentie Lemaire. De verkoopprijs bedraagt minstens € 1 000 000, exclusief aktekosten, terwijl de initiële aankoopprijs, inclusief aktekosten, € 1 023 404 bedroeg.

Deze verrichting brengt echter tevens de boeking mee van

een **terugneming van een latente minderwaarde** t.b.v. € 0,11 miljoen. Het verschil tussen die twee bedragen, hetzij € 0,085 miljoen, vertegenwoordigt dus de winst die op deze transactie werd geboekt tegenover de laatste waardering door de erkende vastgoedexpert van de Bevak.

De **latente meerwaarden** bedragen een opmerkelijke € 4,4 miljoen, tegenover € 1,83 miljoen een jaar geleden. Zij hebben voornamelijk betrekking op de gebouwen Les Résidences du Quartier Européen in Brussel, Les Jardins de la Cambre in Elsene, en pro rata temporis en dus in mindere mate, op de gebouwen die door de groep Axa Belgium werden ingebracht.

De **latente minderwaarden** van in totaal € 0,35 miljoen kennen een daling tegenover het vorige boekjaar, toen ze nog € 0,54 miljoen bedroegen. Ze hebben voornamelijk betrekking op het rusthuis Residentie Melkriek, op het commerciële gedeelte van het complex Charles Woeste, beide in Brussel, en op de Residentie Les Pyramides in Luik.

Het zeer mooie **resultaat op de portefeuille** bedraagt dus € 4,18 miljoen tegenover € 1,29 miljoen een jaar geleden.

### 5.5.4. Resultaat van het boekjaar

Het **resultaat van het boekjaar** bedraagt dus in totaal € 7,19 miljoen, tegenover € 3,75 miljoen vorig jaar, hetgeen een sterke groei van 91% betekent.

### 5.6. Winstbestemming

Rekening houdend met de overgedragen winst van het vorige boekjaar (€ 1 071 634,98) bedraagt de **te bestemmen winst** uiteindelijk € 4 057 227,39, na overdracht naar de onbeschikbare reserves van € 4 202 202,90, het bedrag dat de netto schommeling vertegenwoordigt van de marktwaarde van de portefeuille tijdens het boekjaar, zonder de gerealiseerde minderwaarde.

In overeenstemming met artikel 60 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 werden geen afschrijvingen toegepast op de gebouwen, maar wel op het meubilair van de gemeubelde woningen en op het meubilair, de inrichting en het informaticamaterieel van de Bevak, samen voor een bedrag van € 90 525,37.

Overeenkomstig artikel 119, §4 van de wet van 4 december 1990, de zogenaamde "Wet op de Financiële Transacties en de Financiële Markten" werd geen enkele toewijzing aan de **wettelijke reserve** uitgevoerd.

Tijdens het boekjaar heeft zich geen enkele gebeurtenis voorgedaan die het aanleggen van **provisies** zou rechtvaardigen in de zin van artikel 13 van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekeningen van de ondernemingen.

Bijgevolg stelt de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering van de aandeelhouders van Home Invest Belgium het volgende voor:

- een totaal bedrag **over te dragen naar het volgende boekjaar** van € 1 123 259,79
  - als **vergoeding van het kapitaal** een globaal bedrag uit te keren van € 2 933 967,60
- Te bestemmen resultaat:** € 4 057 227,39

Er wordt dan ook aan de Algemene Vergadering voorgesteld om per aandeel een dividend uit te keren van:

- € 2,16 voor de 1 143 137 aandelen met recht op het volledige dividend
- € 1,44 voor de 322 772 aandelen met recht op 8/12e van

het dividend (met genot vanaf 1 oktober 2003).

Dit dividend is zowel het bruto- als het nettodividend, vanwege het bijzondere statuut waarvan Home Invest Belgium als Vastgoedbevak in de residentiële sector geniet, conform met de fiscale wetgeving die daartoe een belegging van minstens 60% van de portefeuille oplegt in in België gelegen woningen.

Dit dividend zal betaalbaar zijn vanaf 30 september 2004, tegen afgifte van coupon nr. 5, afgeknipt van de aandelen aan toonder, aan de loketten van de volgende banken:

- Fortis Bank
- ING België

en door automatische overschrijving met dagvaluta voor de aandeelhouders op naam.

## 5.7. Financieringstabel

In €	Y5 31/05/2004	Y4 31/05/2003	Y3 31/05/2002
<b>A. Operationele activiteiten</b>			
I. Netto courant resultaat	3 008 996,50	2 462 850,84	2 552 459,41
II. Afschrijvingen, provisies, uitgestelde belastingen en waardeverm.	90 525,37	88 433,44	21 071,43
<b>Operationele stroom</b>	<b>3 099 521,87</b>	<b>2 551 284,28</b>	<b>2 573 530,84</b>
<b>B. Activiteiten op de portefeuille</b>			
III. Gerealiseerde meer- of minderwaarden	85 000,00 <sup>(1)</sup>		
IV. Exit tax			
<b>Stroom op de portefeuille</b>	<b>85 000,00</b>		
<b>C. Investeringsactiviteiten</b>			
V. Aanschaffingen immateriële vaste activa	-15 488,00		
VI. Opbrengst van de verkoop van gebouwen en reële rechten op gebouw.	915 000,00		
VII. Opbrengst van de verkoop van andere beleggingsactiva			
VIII. Aankoop van gebouwen en van reële rechten op gebouwen	-14 467 208,20	-8 353 181,48	-6 663 204,68
IX. Aankoop en verkoop van andere vaste activa	-8 275 090,16	-11 783,51	-374,33
<b>Investeringsstroom</b>	<b>-21 842 786,36</b>	<b>-8 364 964,99</b>	<b>-6 663 579,01</b>
<b>D. Financieringsactiviteiten</b>			
X. Verhoging van het eigen vermogen	14 245 000,00		
XI. Verwerving van eigen vermogen via de fusie met RQE			209 489,43
XII. Mutatie van de schulden op meer dan een jaar	2 455 301,74	12 937 500,41	85 676,69
XIII. Mutatie van de provisies voor grote renovaties			
XIV. Mutatie van de schulden op minder dan een jaar	5 522 136,78	-6 547 112,97	6 820 560,70
XV. Voor het boekjaar uit te keren dividenden	-2 933 967,60	-2 434 881,81	-2 359 352,36
XVI. Wijziging in de behoefte aan bedrijfskapitaal (uitgezonderd kas)	-483 858,14	269 425,40	-243 414,06
<b>Financieringsstroom</b>	<b>18 804 612,78</b>	<b>4 224 931,03</b>	<b>4 512 960,40</b>
<b>E. Beschikbare waarden en geldbeleggingen</b>			
XVII. Bij het begin van het boekjaar	760 839,65	2 349 589,33	1 926 677,10
XVIII. Bij het einde van het boekjaar	907 187,94	760 839,65	2 349 589,33
<b>Netto wijziging van de beschikbare middelen</b>	<b>+146 348,29</b>	<b>-1 588 749,68</b>	<b>+422 912,23</b>

(1) Residentie Lemaire: 1 000 000 - 915 000



## 5.8. Deelnemingen

De Bevak verklaart als enige deelneming de aandelen aan te houden van de N.V. Home Invest Management, haar 100% dochter sinds 27 februari 2004. Gezien het te verwaarlozen belang van deze vennootschap in verhouding met het patrimonium en de financiële situatie van de Bevak, werd Home Invest Belgium vrijgesteld van de consolidatie van deze participatie.

## 5.9. Erelonen van de Commissaris

De commissaris ontvangt een ereloon van € 10 440 per jaar voor het certificeren van de jaarrekeningen en de controle van de halfjaarlijkse rekeningen. Zijn bijkomende prestaties worden afzonderlijk gefactureerd en bedroegen € 6 532 in het afgelopen boekjaar. Ze hebben voor een groot deel te maken met zijn tussenkomst in het kader van de reeds genoemde inbrengen door de groep Axa Belgium.

## 5.10. Kwijting aan de bestuurders en de Commissaris

De Raad van Bestuur stelt de Algemene Vergadering voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en de Commissaris voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het op 31 mei 2004 afgesloten boekjaar.

## 5.11. Benoemingen

De Raad van Bestuur stelt aan de Algemene Vergadering voor:

- aangezien hun mandaten binnenkort verstrijken, het mandaat te vernieuwen van de bestuurders Ghislaine Darquennes, Philippe Gosse, Gaëtan Hannecart, Michel Pleeck en Marcus Van Heddeghem,
- onder voorbehoud van goedkeuring door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, de N.V. Transga, met maatschappelijke zetel Vorstlaan 25 te 1170 Brussel, aan te stellen als bestuurder, vertegenwoordigd door de heer Thierry Rousselle.

Deze mandaten zullen ingaan na afloop van de Algemene Vergadering van 15 september 2004.

De mandaten van Gaëtan Hannecart en Marcus Van Heddeghem zullen verstrijken op het einde van de jaarlijkse Algemene Vergadering te houden in 2008, terwijl deze van de N.V. Transga, Ghislaine Darquennes, Philippe Gosse en Michel Pleeck zullen verstrijken op het einde van de jaarlijkse Algemene Vergadering te houden in 2010.

## 5.12. Behandeling van belangenconflicten

Op 26 januari 2004 heeft de Commissie voor het Bank-, Financie-

en Assurantiewezen te kennen gegeven dat er geen reden tot bezwaar was tegen de aankoop van de aandelen van de beheersvennootschap Home Invest Management door Home Invest Belgium, niettegenstaande een potentieel belangenconflict in hoofde van Michel Pleeck.

De Raad van Bestuur van de Bevak heeft in zijn zitting van 4 december 2003 zijn beslissing, conform met van de bepalingen van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, als volgt gerechtvaardigd:

### ***“Aankoop van de aandelen van Home Invest Management - Toepassing van de normen inzake belangenconflicten***

*In overeenstemming met de bepalingen van het vennootschapsrecht inzake belangenconflicten, heeft de heer Michel Pleeck, Voorzitter van de Raad van Bestuur, de leden van de Raad van Bestuur en de Commissaris op de hoogte gebracht van de mogelijkheid dat er in zijn hoofde een vermogensbelang zou bestaan dat strijdig zou zijn met de belangen van de vennootschap:*

#### **1. Beschrijving van de geplande transactie**

*De geplande transactie heeft betrekking op de aankoop van de aandelen van de beheersvennootschap Home Invest Management (HIM) voor de prijs van € 1.*

*Het eigen vermogen van HIM, voorlopig berekend op 30 november 2003, is negatief t.b.v. +/- EUR 8.700.*

#### **2. Reden waarom de heer Michel Pleeck een belangenconflict heeft**

*Hoewel hij zijn functies uitoefent binnen de bancaire tak van de groep ING, terwijl de vennootschap Home Invest Management deel uitmaakt van de vastgoedtak van dezelfde groep, is de heer Michel Pleeck de mening toegedaan dat er in zijn hoofde een marginaal gevaar bestaat op een belangenconflict van vermogens aard. De Vennootschap heeft bijgevolg beslist artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen toe te passen.*

#### **3. Rechtvaardiging van de transactie**

*Na overleg meent de Raad van Bestuur dat de volgende elementen pleiten in het voordeel van de geplande transactie:*

*1/Ten eerste is er de wil van Home Invest Belgium om haar strategie te heroriënteren door voortaan zelf alle essentiële functies van de Bevak te beheren en te controleren.*

*Sommige van deze functies, meer in het bijzonder het huurbeheer van het vastgoedpatrimonium en het financiële en boekhoudkundige beheer van de Bevak, waren totnogtoe toevertrouwd aan een externe beheerder, Home Investment Management.*

*Volgens de voorwaarden van de geplande verrichting zou HIM*





*Les Résidences du Quartier Européen*

een 100 % filiaal worden van Home Invest Belgium. Dit zou een einde maken aan de afhankelijkheid van de Bevak ten opzichte van externe leveranciers voor deze essentiële functies, terwijl terzelfdertijd haar beheersautonomie zou toenemen.

2/ Daarnaast is er de wil om de competenties en de know-how, die momenteel verdeeld zijn over twee niet gelieerde ondernemingen en twee verschillende vestigingen, binnen eenzelfde operationele entiteit te groeperen.

Dergelijke hergroepering brengt verscheidene voordelen mee, zoals een verbetering van de snelheid en de efficiëntie, een betere uitwisseling van informatie, de benutting van synergieën op het operationele en administratieve vlak, en een betere controle op de lopende verrichtingen.

3/ Ten slotte mag men op middellange termijn een schaalvoordeel verwachten (gemeenschappelijke lokalen, revisoren, dossiers en klassenementen, een efficiëntere interne organisatie,...).

4/ Het negatieve eigen vermogen van HIM op 30 november 2003 dient te worden gerelativeerd. Het is inderdaad het gevolg van de bedrijfsverliezen die Home Invest Management in haar eerste boekjaren heeft geaccumuleerd en vloeit enerzijds voort uit de kleine omvang van de tot op heden beheerde vastgoedportefeuille en anderzijds, sinds 01/06/2002, uit de verlaging (-10%) van de erelonen van HIM voor een periode van drie jaar. Aangezien de vastgoedportefeuille van de Bevak is blijven groeien - en in de zeer nabije toekomst zal hij opnieuw beduidend groter worden, in het kader van de inbreng door de groep Axa van drie gebouwencomplexen met een totale waarde van € 14 245 000, met ingang van 1 oktober 2003 -

zouden de bedrijfsresultaten van Home Invest Management, dat belast is met het beheer van deze grotere portefeuille, winstgevend moeten worden. Dit zou ertoe moeten leiden dat het eigen vermogen van HIM op 31 december positief zou moeten zijn met +/- € 7 200.

#### **4. Financiële gevolgen voor de vennootschap**

De Raad van Bestuur is de mening toegeedaan dat de integratie van Home Invest Management in Home Invest Belgium de onderstaande patrimoniale gevolgen zal hebben:

- enerzijds een besparing, dankzij de hergroepering op een enkele vestiging: een besparing in termen van huur, huurlasten, kantoorkosten en bepaalde aan derden te betalen erelonen,
- anderzijds, niet-recurrente kosten, waarvan een beduidend gedeelte kan worden geactiveerd en die voornamelijk verband houden met de investering in een nieuwe informaticastructuur en het huren, inrichten en bemeubelen van nieuwe kantoren.

De Raad meent dat globaal gezien deze gevolgen elkaar zullen compenseren en dat op middellange termijn de hergroepering schaalvoordelen zal opleveren ten gunste van de Bevak en haar aandeelhouders

#### **5. Beslissing**

Bijgevolg keurt de Raad van Bestuur, met eenparigheid van stemmen van de aanwezige leden, het afsluiten van de transactie goed tegen "de voorgenoemde voorwaarden."





*Residentie Charles Woeste (appartementen-studio's)*

### III. VASTGOEDVERSLAG

---

#### 1. RISICO'S EIGEN AAN VASTGOEDINVESTERINGEN

Elke investering brengt een zekere mate van risico mee. Dit geldt ook voor investeringen in onroerend goed in het algemeen en in geëffectiseerd of indirect vastgoed in het bijzonder. De investering in een Bevak met een gediversifieerde portefeuille van onroerende goederen biedt een zekere spreiding van dit risico.

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

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

Er dient ook op worden gewezen dat:

- de huren geïndexeerd zijn, zodat de huurinkomsten van een Bevak samen met de inflatie evolueren
- de investering in een Bevak normaal beschouwd wordt als

een investering op lange termijn

- het aandeel van Home Invest Belgium op de beurs genoteerd is en de koers dus ook schommelt in functie van de beursevolutie en onderhevig is aan de evolutie van de rentevoeten.

De Raad van Bestuur van Home Invest Belgium spant zich in om de portefeuille van de Bevak continu een hoge toegevoegde waarde te geven, onder meer via het bepalen van de strategie en het nemen van investeringsbeslissingen. Home Invest Belgium ziet erop toe dat haar vastgoedportefeuille in overeenstemming blijft met de verwachtingen van de markt. Bij uitbreiding van de portefeuille, geeft zij de voorkeur aan eigendommen die zo goed mogelijk aan de marktverwachtingen beantwoorden, terwijl de onderhoudskost zo laag mogelijk dient te zijn.



## 2. DE SECTOR VAN HET RESIDENTIËLE VASTGOED

(Uittreksels uit het expertiseverlag van Winssinger & Vennoten van 31 mei 2004. De gekozen uittreksels hebben betrekking op de provincies waar Home Invest Belgium over vastgoedactiva beschikt)

### 2.1. Economisch overzicht (Bron: IRES - Februari 2004)

#### **"De heropleving gaat door"**

Hoewel de heropleving van de wereldeconomie drie maanden geleden nog moeizaam verliep, lijkt ze nu toch goed op gang gebracht. De Verenigde Staten, waar de groei zich het voorbije jaar op spectaculaire wijze heeft hersteld, zijn ongetwijfeld de drijvende kracht achter deze heropleving. De wereldeconomie heeft ook geprofiteerd van de aanhoudende groei van verschillende Aziatische landen en van de onverwachte terugkeer van de groei in Japan.

De dynamiek van de economische activiteit in Europa was uiterst terughoudend in 2003, maar in 2004 zou ze normaal gezien sterker moeten worden. Ondanks de opwaardering van de euro, zou de Europese groei in de eerste plaats toch moeten voortkomen uit de uitvoer, maar hij zou ook voordeel moeten kunnen halen uit de progressieve versterking van de binnenlandse vraag.

In België zou de uitvoer ook op korte termijn de belangrijkste versnellingsfactor moeten zijn voor de economische activiteit. Aan de heropleving van de wereldeconomie zijn enkele neveneffecten verbonden. Een eerste verontrustend element komt voort uit het belang van de Amerikaanse economie in de heropleving; hierdoor is de wereldeconomie niet gevrijwaard van mogelijke onverwachte, ongunstige schokken die de Amerikaanse groei zouden kunnen belemmeren.

De heropleving van de wereldeconomie zou daarnaast ook afgezwakt kunnen worden door een plotse en uitgesproken versterking van de tendens die de olieprijs en de Amerikaanse dollar de voorbije maanden lieten optekenen.

De gunstige evolutie van meerdere conjuncturele indicatoren tijdens de tweede helft van vorig jaar doet vermoeden dat de bespeurde heropleving van de Belgische economie toch

vroegtijdiger en sterker moet geweest zijn dan we geanticipeerd hadden in onze conjunctuurstudie van 3 maand geleden. De groei voor 2004 werd sterk herzien naar boven toe: onze groeiverwachting voor 2004 werd opgetrokken van 1,6% in september vorig jaar naar 2,7%.

### 2.2. Toestand in België

De Belgische woningmarkt kende, algemeen gezien, na de sterke schommelingen in de jaren zeventig en begin jaren tachtig een vrij gematigde prijsevolutie (nl. een toename van gemiddeld 4% per jaar in reële termen in de periode 1986-2002). In de afgelopen jaren kende deze markt, in tegenstelling tot de markten in Ierland, in Nederland, in het Verenigd Koninkrijk, in Spanje of in de Scandinavische landen geen "boom", maar anderzijds ook geen prijsdaling zoals dat in Oostenrijk, in Italië en in Duitsland wel het geval was.

De huurprijzen in België leken aanvankelijk sneller te stijgen dan het algemene niveau van de consumptieprijzen tussen 1985 en 1995, maar nadien volgden ze hetzelfde groeiritme. In heel deze periode was de stijging van de woningprijzen sterker dan die van de huurprijzen, maar, door de terugval van de rentevoeten was de toename van de aanvangskost van een lening bestemd voor de financiering van de aankoop van een middelgrote woning slechts iets hoger dan de toename van de gemiddelde huurprijs.

In verschillende landen heeft de reglementering van de huurprijzen en de aanmoediging tot het verkrijgen van een eigen huis geleid tot een verkleining van de huursector, hetgeen eveneens de werknemersmobiliteit kan schaden.

Inzake omvang van de particuliere huurmarkt bevindt België zich rond het gemiddelde – Duitsland is het enige EU-land waar die markt duidelijk meer dan een kwart van de markt vertegenwoordigt. De sector van de sociale huisvesting in België is daarentegen relatief beperkt.

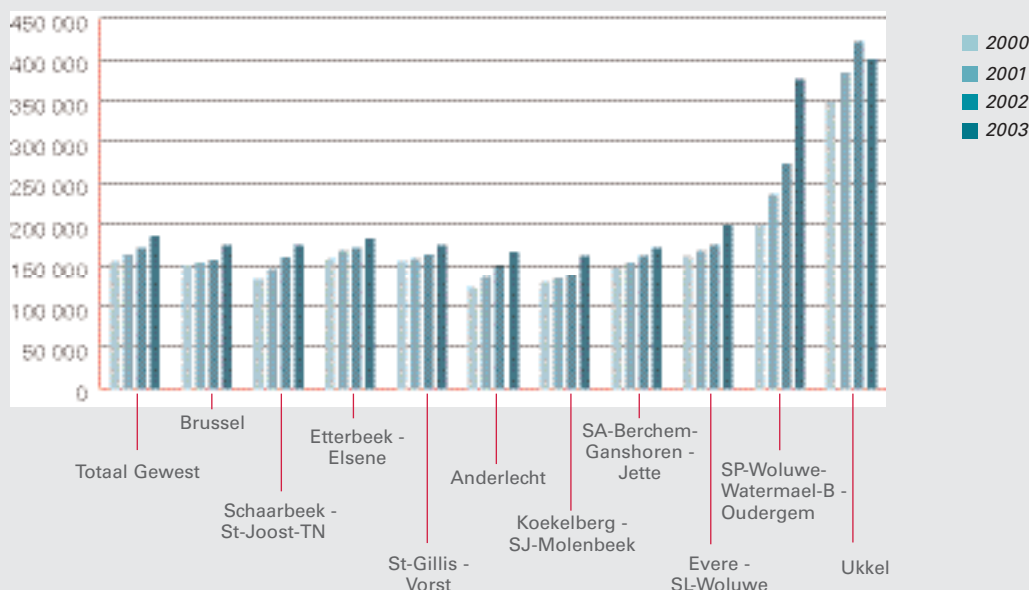
### 2.3. De Brusselse markt

#### **Overzicht**

Sinds enige tijd neemt het inwonersaantal in Brussel toe. De terugkeer naar de stad is dus niet langer een illusie. Toch beantwoordt de markt, in haar huidige vorm, niet aan de vraag



### Referentieprijzen van woonhuizen in het Brusselse Gewest (in €)



van een belangrijke groep van de bevolking die, gezien de prijzen, moeilijk eigendommen vindt om aan te kopen. Maar één van de doelstellingen van de Belg, zo blijkt, is wel degelijk om eigenaar te worden. Hieruit kunnen we besluiten dat vele Brusselaars nog altijd voor de randgemeenten kiezen, omdat ze geen oplossing vinden die voldoet aan hun behoeften.

Volgens schattingen bevindt de bouw van nieuwe woningen zich momenteel op 3 387, waarvan 42% opgeleverd werd in 2003, en 36% een jaar later. De geografische spreiding is veelzeggend, want 75% van de productie van nieuwe woningen concentreert zich in vijf gemeenten : Elsene (26%), Sint-Pieters-Woluwe (21%), Sint-Lambrechts-Woluwe (11%), Anderlecht (10%) en Ukkel (7%). Bijna drie vierden zijn appartementen.

Sinds enkele jaren is er een inhaalbeweging aan de gang tussen Brussel en de rest van het land. De prijsevolutie is het meest uitgesproken in Vlaanderen en in Wallonië, waar de inkomens op positieve wijze zijn geëvolueerd in vergelijking met het kapitaal. De gemiddelde prijs van appartementen in Antwerpen overschrijdt op dit ogenblik die in Brussel. Bijgevolg is het eerder de crisis in de tewerkstelling en in de vorming dan de prijsstijging die ervoor zorgt dat de Brusselaars het moeilijk hebben om een degelijke en aangepaste woning te vinden.

Een ander element dat in aanmerking genomen moet worden

is de grootte van de gezinnen : in de stad is die gedaald van 1,8 per appartement tegenover 2,3 per huis.

#### 2.3.1. Eengezinswoningen

Volgens de balans voor het jaar 2003 opgemaakt door de ULEB en gepubliceerd in 2004 is geen enkele categorie van de residentiële goederen – eengezinswoningen, appartementen, opbrengsteigendommen - ontsnapt aan de prijsstijgingen, die soms de 20% overschrijden. De oorzaak hiervoor ligt bij de zware depressie die de vastgoedbeleggingen doormaken en bij de historisch zwakke hypothecaire rentevoeten. De verlaging van de registratierechten sinds 1 januari 2002 lijkt daarentegen weinig of geen effect te hebben. Het dient gezegd dat die verlaging minder interessant is dan die toegepast in Vlaanderen. Ten slotte staat de residentiële markt synoniem voor stabiliteit in de tijd. In 2003, heeft de markt investeerders en vastgoedhandelaars aangetrokken (die de onroerende goederen opdelen, renoveren en doorverkopen). In 2000 bedroeg het verschil in percentage tussen de eengezinswoningen en de opbrengsteigendommen 40%. Sindsdien is het cijfer afgenomen : 33% in 2001, 30% in 2002 en 18% in 2003. Maar opgelet, sommigen hebben onhoudbare brutorendementen aanvaard – 4% i.p.v. 7% en zouden voor verrassingen kunnen komen te staan.

Volgens de jaarlijkse studie van Stadim, die gepubliceerd werd in juni jl., zou de gemiddelde toename van de prijzen van huizen,

over alle categorieën goederen samen beschouwd, 11% bereikt hebben in 2003. De referentieprijs<sup>(1)</sup> voor een woning gelegen in het Brusselse Gewest bedraagt voortaan 185 000 euro. De gemeentes Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe, Watermaal-Bosvoorde en Oudergem blijven het hoogst, met referentiewaarden gelegen rond de 400 000 euro.

De kleine en middelgrote woningen kenden de afgelopen jaren de sterkste stijging in het Brussels Gewest, net zoals in 2002, met een toename van 12% op één jaar tijd en 38% over 5 jaar. De referentieprijs voor dit type goed, was 171 000 euro in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest.

Daarbij merken we op dat de gemeentes Molenbeek, Anderlecht, Koekelberg en ook Brussel-stad de sterkste stijgingen gekend hebben. De inhaalbeweging m.b.t. de waarde die we al hadden kunnen vaststellen in gemeentes als Vorst, Sint-Gillis en Schaarbeek, lijkt zich dus te hebben uitgebreid naar de gemeentes ten westen van de hoofdstad die als minder aantrekkelijk beschouwd worden.

De toename was kleiner in het luxesegment. We herinneren er nogmaals aan dat de gemeentes Oudergem, Sint-Pieters-Woluwe en Sint-Lambrechts-Woluwe nieuwe geluidshinder zullen ondervinden afkomstig van het luchtverkeer dat nu - door de reorganisatie van de luchtwegen - intensief over deze zone vliegt. Toch is het nog te vroeg om het effect van deze maatregelen op het prijspeil te kunnen beoordelen.

### 2.3.2. Appartementen

De appartementenmarkt in de hoofdstad heeft de laatste jaren bijzonder goed gepresteerd, dankzij een zekere terugkeer naar de stad van het jongste deel van de actieve bevolking. Die terugkeer naar de stad kan enerzijds verklaard worden door een veranderde levenswijze, waarbij men meer aandacht besteedt aan vrijetijdsbesteding dan aan het onderhoud van de woning (tuin, etc.), maar anderzijds ook door het toegenomen onveiligheidsgevoel dat de mensen ertoe aanzet om te kiezen voor appartementen, die doorgaans aanzien worden als meer zekerheid gevend.

De prijzen zijn verder blijven stijgen : de groei bedroeg 14% in 2003 tegenover 11% in 2002. De referentieprijs die in 2003 werd opgetekend door Stadim was 142 000 euro.

Ook moet opgemerkt worden dat de appartementen met drie of meer kamers het grootste succes kennen. Het is meestal

wel zo dat deze types van appartementen de beste liggingen hebben. Dit fenomeen kan verklaard worden door het feit dat steeds meer kandidaat-eigenaars zich, met een budget dat schommelt tussen de 120 000 en de 140 000 euro, geen eengezinswoning in de hoofdstad meer kunnen veroorloven.

De deskundigen uit de sector stellen eveneens vast dat het gamma in de wijken waar de mensen bereid zijn zich te vestigen, aanzienlijk is uitgebreid. Blijkbaar zou de charme van het goed een beslissende rol spelen. Derhalve hebben gemeentes zoals Sint-Gillis, Schaarbeek, het Flageyplein en het centrum van Brussel de gunst van de kandidaat-kopers teruggewonnen.

Op de primaire markt (nieuwe goederen), schommelen de prijzen tussen de 1 900 en de 2 500 euro/m<sup>2</sup> in de beste wijken, en rond de 1 250 euro/m<sup>2</sup> in de wijken van middenklasse.

Ten slotte blijft het nuttig om weten dat er sinds enkele jaren een rijzende vraag is naar lofts, die beantwoorden aan de nieuwe levenswijzen. Die toenemende vraag is hoofdzakelijk afkomstig van een eerder jonge groep, die zich aangetrokken voelt tot de bruisende sfeer van het historische hart van Brussel, alsook tot de zone langs het kanaal, het westen en het noorden van het stadscentrum.

Niettemin hebben vele promotoren weten te (of willen) profiteren van deze plotse vraag naar gerenoveerde, oude industriële oppervlakten dichtbij het stadscentrum. Momenteel is het aanbod voor dit type goed erg belangrijk, terwijl de vraag sinds enkele maanden lijkt te plafonneren.

Deze situatie heeft een weerslag op de gehanteerde prijzen. Die zijn amper geëvolueerd en schommelen op dit ogenblik tussen de 750 en de 1 250 euro/m<sup>2</sup> in functie van de ligging en de afwerkingsgraad.

## 2.4. De markt in het Waalse Gewest

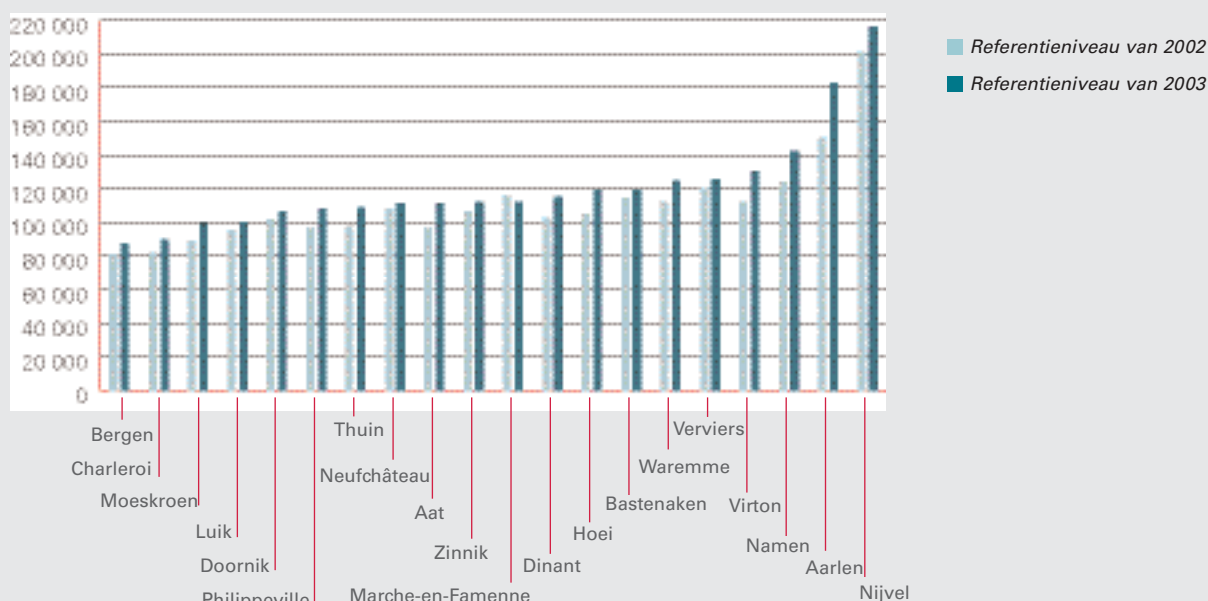
### 2.4.1. Waals-Brabant

Waals-Brabant heeft een bijzonder sterke vraag gekend door de snelle economische ontwikkeling, de bouw van nieuwe activiteitenparken en de aangename leefomgeving die vele plaatsen in de streek te bieden hebben en waarnaar velen op zoek zijn. De bouwgronden zijn er, zoals dat trouwens in vele andere streken ook het geval is, schaarser geworden, door de steeds dwingendere stedenbouwkundige eisen. De vraag in de markt voor middelgrote- en luxewoningen (tot 400 000 euro) is

(1) Prijzen van het derde kwartiel in de studie van Stadim. Dit stemt overeen met het prijsniveau dat men kan beschouwen als de gemiddelde prijs van een nieuwe of gerenoveerde woning.



## Referentieprijzen van woonhuizen in het Waalse Gewest (in €)



sterk gebleven. De gemiddelde referentieprijzen is gestegen met 8% van 200 800 euro in 2002 tot 216 000 euro in 2003.

Op de markt van de middenklasse woningen stellen we overigens vast dat bepaalde gemeentes, die aan de ring en de Brusselse rand grenzen (Waterloo, Lasne, Rixensart, enz.), te duur geworden zijn voor een groot deel van de bevolking en sinds enkele jaren zien we dan ook de vraag verschuiven naar de gemeentes meer afgelegen van de hoofdstad (Tubeké, Chastre, Geldenaken, Orp-Jauche (Geten), enz.), waar het prijsniveau betaalbaarder gebleven is.

De markt van de luxegoederen, die een activiteitsdaling kende in 2001 en 2002, door de terugval van de vraag van het buitenlandse cliënteel, zit nog altijd in een rustpauze. De uitgevoerde transacties boven de 400 000 euro blijven dus zeldzaam.

Die tendens kan ook – en zelfs nog meer – vastgesteld worden op de huurmarkt voor luxegoederen, waar de vraag steeds kleiner wordt boven een huurprijs van 1 500 euro. Dit kan eens te meer verklaard worden door de sterke vertraging van de vraag van buitenlanders die traditioneel deze markt ondersteunen, en natuurlijk door het zwakke niveau van de rentevoeten die de verkoopmarkt in de hand werken, ten nadele van de huurmarkt.

### 2.4.2. Provincie Namen

De provincie Namen is ook erg populair door de aantrekkingskracht van de stad en haar omgeving, maar ook door de relatieve nabijheid van de hoofdstad. Daardoor

positioneert het arrondissement Namen zich meer en meer als alternatief voor Waals-Brabant; we denken in de eerste plaats aan de steden Gembloux en Eghezée. Dankzij haar statuut van hoofdstad van het Waalse Gewest, trekt de economische en administratieve ontwikkeling van Namen bovendien veel personen aan.

De activiteit op de markt was erg intens in 2003 met een recordaantal transacties. De referentieprijzen bedraagt nu 142 500 euro in het arrondissement Namen en 155 000 euro in de stad zelf.

### 2.4.3. Provincie Luik

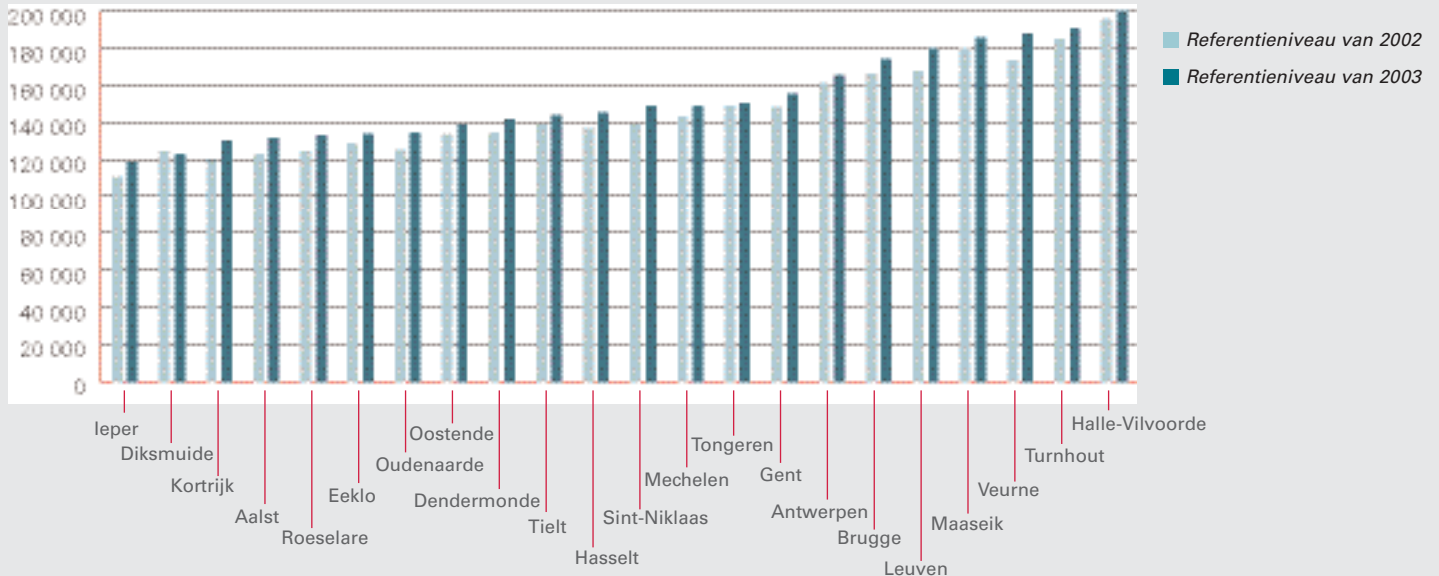
Door de uitbreiding van de luchthaven van Bierset, de herstructurering van het station van Guillemins met het oog op de nakende komst van de H.S.T. en de herinrichting van het Place Saint-Lambert en van de Longdoz-wijk, herneemt de activiteit zich enigszins in de provincie Luik, maar die stijging reflecteert zich niet meteen in de prijzen opgetekend in deze regio.

De toegepaste prijzen in het arrondissement Luik behoren – met een referentieprijzen voor woningen van 100 000 euro – nog altijd tot de goedkoopste van Wallonië. In het stadscentrum, zijn het de appartementen gelegen aan de rand van de Maas die blijven in de gunst vallen van kandidaat-kopers.

In de provincie trekt de stad Hoei een steeds grotere groep mensen aan, die zich laten verleiden door de aangename leefomgeving daar. De stad Borgworm kende ook een



## Referentieprijzen van woonhuizen in het Vlaamse Gewest (in €)



toename van de vraag door haar ligging dichtbij de E40, die Luik met Brussel verbindt.

### 2.4.4. Provincie Henegouwen

Henegouwen, en in het bijzonder de streek rond Charleroi, blijft stagneren met referentieprijzen van 90 000 euro voor het arrondissement Charleroi en 87 000 euro voor dat van Bergen. Het gemiddelde prijsniveau van de woningen daar is nog altijd het zwakste van België.

We merken nog op dat de streek rond Doornik nog altijd goed presteert door het grote aantal Franse burgers dat zich in ons land wil vestigen om fiscale redenen. Die laatste houden de markt van de luxewoningen in deze streek in stand.

## 2.5. De markt in het Vlaamse Gewest

### 2.5.1. Provincie Antwerpen

Sinds enkele jaren kende de provincie Antwerpen ook een sterke groei van de prijzen door de grote vraag van Nederlanders die zich om fiscale redenen in België wensen te vestigen, hoofdzakelijk in het luxesegment van de markt.

Derhalve zijn de prijzen op 5 jaar tijd gestegen met 36% en 61% in de grensarrondissementen van Antwerpen en Turnhout. In 2003 bedroegen de referentieprijzen 165 000 euro voor het arrondissement Antwerpen en 190 800 euro in de streek rond

Turnhout. Het arrondissement Mechelen presteerde iets zwakker, met een referentieprijzen van 149 000 euro. De markt van de luxegoederen van haar kant kent een lichte stijging.

### Besluit

De vastgoedwaarden zijn over het algemeen verder goed blijven stijgen in 2003, vooral in Brussel. Die tendens wordt natuurlijk ondersteund door de bijzonder lage niveaus van de hypothecaire rentevoeten.

Ook al zijn er enkele bemoedigende tekenen waar te nemen op deze markt sinds begin 2004, toch nemen we in het hele land een lichte ademnood waar op de markten van kwaliteitsgoederen.

Er dient op gewezen te worden dat de huurmarkt ook moeilijkheden kent, hoofdzakelijk in Brussel, door de bijzonder lage niveaus van de rentevoeten die de kandidaat-huurders er toe aanzetten om eigenaar te worden.

Beschouwd volgens het type van het gezochte goed, blijft het succes van de eengezinswoningen onmiskenbaar, vooral bij de gezinnen met kinderen. Dit type goed wordt het meest gevraagd, wat leidt tot een sterk opwaartse druk op de prijzen. Het platteland behoudt in dit opzicht nog altijd een sterke verleidingskracht. Omgekeerd blijft Brussel erg in trek bij de jongere - en over het algemeen alleenstaande - bevolking.



Het brutorendement dat kan behaald worden van een residentieel gebouw varieert sterk in functie van de categorieën van goederen en van hun ligging. Ze kunnen als volgt worden samengevat:

- Middelhoge woningen: 4,5 à 5,5%
- Appartementen: 5 à 6%
- Opbrengsteigendommen: 5,5 à 7%

Rekening houdend met de onroerende voorheffing en met de onderhoudskosten, schommelt het nettorendement tussen de 4% en de 5%. Er is eveneens reden om rekening te houden met de meerwaarde die logischerwijs kan geschat worden op 3% op jaarbasis. Omdat de huurprijzen jaarlijks geïndexeerd worden tussentijdse, kan aan de hand van de inflatiegraad het reële rendementspeil op lange termijn van een gebouw bepaald worden. Daar de inflatie ongeveer 1,5% bedroeg, kan dus aangenomen worden dat de return, die behaald kan worden van een investering in residentieel vastgoed, ligt tussen de 8% en de 9%.

De vergelijking van de return met de inkomsten uit risicoloze beleggingen laat toe de risicopremie te berekenen. In 2004 schommelen de interestvoeten van de staatsfondsen rond de 4%, zodat de risicopremie en de illiquiditeitspremie voor het residentieel vastgoed tussen de 4% en de 4,5% ligt.

Tot slot kunnen we ook verwachten dat de uitbreiding van de Europese Unie, die sinds 1 mei 2004 een feit is, een impact zal hebben op de markt van het residentieel vastgoed in de hoofdstad. In tegenstelling tot de situatie op de kantoormarkt zal deze extra vraag, en de impact ervan op de prijzen, waarschijnlijk betrekking hebben op het hele Brusselse grondgebied.

In Brussel hebben we kunnen vaststellen dat – met het oog op de uitbreiding - de markt van residentiële goederen eerder al het onderwerp uitmaakte van grote speculatie, wat nu al heeft geleid tot belangrijke stijgingen van de huurprijzen en van de verkoopwaarden in de hoofdstad.

Bepaalde randgemeentes in Waals-Brabant en in Vlaams-Brabant zouden eveneens kunnen profiteren van de uitbreiding. Het waren die gemeentes die het meest geleden hebben onder de periode van laagconjunctuur vanaf 2001 en van de daaropvolgende repatriëring van buitenlanders; hierdoor kwamen vele luxegoederen terug op de markt aan relatief lage prijzen.

Dit aanbod is zeker niet te verwaarlozen en kan een rol spelen bij de huisvesting van een nieuwe categorie buitenlanders, met name hoge Europese ambtenaren."

### 3. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN HOME INVEST BELGIUM

#### 3.1. Verslag van de vastgoedexpert voor het boekjaar 2003/2004

"In overeenstemming met de wettelijke en statutaire bepalingen hebben wij de eer U onze mening te geven over de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van de Vastgoedbevak Home Invest Belgium op 31 mei 2004.

Onze waarderings werden opgesteld op basis van de door U verstrekte inlichtingen, waarvan wij aannemen dat ze juist zijn.

Wij hebben deze waarderings uitgevoerd volgens de methode van de actualisatie van de huurobrengsten en in overeenstemming met de IVS-normen (International Valuation Standards).

De waarde die wij U meedelen stemt overeen met de prijs die een derde investeerder bereid zou zijn te betalen voor elk van de onroerende goederen van dit patrimonium. De kosten en taksen die de investeerder of Uzelf zou moeten dragen om deze overdracht van eigendom te realiseren werden niet afgetrokken van de waarde die wij U meedelen. Deze kosten en taksen verschillen sterk naargelang de wijze van overdracht van de eigendom, de ligging van de goederen en de kenmerken van de koper.

Tijdens de analyse van de portefeuille hebben wij de volgende punten vastgesteld:

1. het patrimonium bestaat voor 82,73% uit residentieel vastgoed, waarvan 5,39% rusthuizen, 11,22% handelsruimtes en 6,05% kantoren
2. de bezettingsgraad van het gebouwenpark bedraagt 98,81% (huurwaarborgen op leegstand inbegrepen)
3. het gemiddelde niveau van de ontvangsten of gewaarborgde huren is 9,02% hoger dan de normale geschatte huurwaarde van het patrimonium.

De investeringswaarde van het patrimonium wordt als volgt vastgesteld:

1. voor alle gebouwen van Home Invest Belgium (met uitzondering van Belgradostraat en Lemaire) een investeringswaarde op 31 mei 2004 van: 84 237 000 EUR (vierentachtig miljoen tweehonderdzevenendertig duizend euro)

2. voor de gebouwen Belgradostraat en Lemaire een investeringswaarde op 31 mei 2004 van: 336 857 EUR (driehonderdzesendertigduizend achthonderdzevenenvijftig euro),

zijnde een totale investeringswaarde op 31 mei 2004 van: 84 573 857 EUR (vierentachtig miljoen vijfhonderddrieënzeventigduizend achthonderdzevenenvijftig euro).

Op deze basis bedraagt het brutorendement op de ontvangen of gewaarborgde huren 7,46%."

Brussel, 31 mei 2004

WINSSINGER & VENNOTEN N.V.

Benoît FORGEUR

Philippe WINSSINGER

### 3.2. Evolutie van de kerncijfers van de vastgoedportefeuille

In €	01/06/1999	31/08/1999	30/11/1999	29/02/2000	31/05/2000
Waarde van de portefeuille <sup>(1)</sup>	43 181 416	43 232 631	43 507 793	43 864 759	44 261 389
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	3 393 792	3 521 830	3 528 952	3 557 166	3 586 592
GHW (geschatte huurwaarde)	3 401 772	3 405 101	3 405 101	3 405 101	3 407 872
Bezettingsgraad (%) <sup>(2)</sup>	99,45	99,45	99,46	98,62	99,22
Brutorendement (%) <sup>(3)</sup>	7,86	8,15	8,11	8,11	8,10
<b>In €</b>		<b>31/08/2000</b>	<b>30/11/2000</b>	<b>28/02/2001</b>	<b>31/05/2001</b>
Waarde van de portefeuille <sup>(1)</sup>		47 238 590	48 421 042	48 626 794	51 361 059
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)		3 838 465	3 903 457	3 910 698	4 176 994
GHW (geschatte huurwaarde)		3 589 052	3 675 226	3 680 417	3 839 018
Bezettingsgraad (%) <sup>(2)</sup>		98,94	96,61	98,49	98,49
Brutorendement (%) <sup>(3)</sup>		8,13	8,06	8,04	8,13
<b>In €</b>		<b>31/08/2001</b>	<b>30/11/2001</b>	<b>28/02/2002</b>	<b>31/05/2002</b>
Waarde van de portefeuille <sup>(1)</sup>		51 718 024	51 727 859	51 730 600	58 386 402
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)		4 135 981	4 170 801	4 117 356	4 654 442
GHW (geschatte huurwaarde)		3 757 685	3 749 543	3 755 133	4 218 134
Bezettingsgraad (%) <sup>(2)</sup>		98,62	97,76	97,62	94,90
Brutorendement (%) <sup>(3)</sup>		8,17	8,24	8,13	8,12
<b>In €</b>		<b>31/08/2002</b>	<b>30/11/2002</b>	<b>28/02/2003</b>	<b>31/05/2003</b>
Waarde van de portefeuille <sup>(1)</sup>		65 267 654	65 351 907	67 605 795	67 999 721
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)		5 117 979	5 077 535	5 241 221	5 249 790
GHW (geschatte huurwaarde)		4 721 382	4 722 158	4 855 592	4 861 780
Bezettingsgraad (%) <sup>(2)</sup>		95,33	98,20	98,93	96,75
Brutorendement (%) <sup>(3)</sup>		7,97	7,90	7,88	7,84
<b>In €</b>		<b>31/08/2003</b>	<b>30/11/2003</b>	<b>29/02/2004</b>	<b>31/05/2004</b>
Waarde van de portefeuille <sup>(1)</sup>		68 465 714	69 515 712	84 974 736	86 438 649
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)		5 254 864	5 319 931	6 418 494	6 310 786
GHW (geschatte huurwaarde)		4 872 887	4 869 442	5 843 879	5 788 458
Bezettingsgraad (%) <sup>(2)</sup>		97,00	98,30	97,92	97,93
Brutorendement (%) <sup>(3)</sup>		7,80	7,77	7,65	7,46

(1) met inbegrip van de vorderingen op de transacties Belgradostraat en Residentie Lemaire

(2) gemiddelde voor het beschouwde kwartaal, met inbegrip van de huurwaarborgen

(3) verhouding tussen enerzijds de lopende brutohuur + garantie op leegstand en anderzijds de waarde van de portefeuille zonder de schuldvorderingen van de Belgradostraat en Residentie Lemaire





De waarde van de portefeuille (met inbegrip van de vorderingen op korte en lange termijn voor de transacties Belgradostraat en Residentie Lemaire) bereikte dus op 31 mei 2004 € 86,4 miljoen, hetgeen een verdubbeling vertegenwoordigt tegenover de oorspronkelijke vastgoedportefeuille van de Bevak, welke op 1 juni 1999 € 43,2 miljoen bedroeg.

Tijdens het beschouwde boekjaar kan deze groei vooral worden verklaard door:

- de uitbreiding van de portefeuille met de integratie van de

drie door de groep Axa Belgium ingebrachte gebouwen

- de waardestijging van de portefeuille (saldo van de latente meer- en minderwaarden, afkomstig van de resultaten van de periodieke expertise van de portefeuille).

Ondanks een zwak gebleven huurmarkt bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad van het boekjaar - inclusief huurwaarborgen - 97,79% voor het geheel van de periode. Dit mooie resultaat komt voort uit de grote diversificatie van de portefeuille (510 huurcontracten) en het actieve commerciële beleid van de Bevak.

### 3.3. Detailoverzicht van de portefeuille

Situatie van de onroerende goederen op 31 mei 2004		Jaar <sup>(1)</sup>	Contracten	Oppervlakte	Bruto huur <sup>(2)</sup>
Benaming	Gemeente		Aantal	m <sup>2</sup>	€
<b>Brussel-Hoofdstad</b>			<b>377</b>	<b>44 526</b>	<b>4 849 747</b>
Lebeaustraat	Brussel	1998	12	1 153	203 129
Res. du Quartier Européen <sup>(7)</sup>	Brussel	1997	50	4 290	581 255
Clos de la Pépinière	Brussel	1993	25	3 275	439 823
Ijzerlaan	Etterbeek	1974	15	1 961	237 610
Sint-Michielswarande	Etterbeek	2001	32	3 438	431 794
Belgradostraat <sup>(8)</sup>	Vorst	1999	1	1 368	-
Les Jardins de la Cambre	Elsene	1992	28	3 552	409 152
Residentie Charles Woeste	Jette		106	8 074	690 345
* appartementen/studio's		1998	92	5 091	402 620
* winkelgalerij		1996	14	2 983	287 725
Residentie Lemaire <sup>(6)</sup>	Molenbeek	1990	1	754	-
Residentie La Toque d'Argent	Molenbeek	1990	1	1 618	104 112
Bosquet - Jourdan	Sint-Gillis	1997	27	2 326	259 318
Jourdan - Munthof	Sint-Gillis	2002	26	2 814	312 608
Residentie Melkriek	Ukkel	1998	1	1 971	220 627
André Ryckmanslaan	Ukkel	1990	8	2 196	228 296
Montana - Gendarmes	Ukkel	1996	7	1 379	185 160
Residentie Les Mélèzes	Sint-Lambrechts Woluwe	1995	37	4 357	546 518
<b>Vlaams Gewest</b>			<b>40</b>	<b>2 494</b>	<b>151 773</b>
Residentie Romanza	Wilrijk	1991	40	2 494	151 773
<b>Waals Gewest</b>			<b>93</b>	<b>11 582</b>	<b>1 309 265</b>
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1	4 140	292 899
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7	1 198	138 922
Residentie Les Pyramides	Luik	1995	24	1 812	126 655
Galerie de l'Ange	Namen		61	4 432	750 789
* appartementen/studio's		1995	50	1 880	221 153
* handelszaken		2002	11	2 552	529 636
<b>Totaal</b>			<b>510</b>	<b>58 602</b>	<b>6 310 785</b>

(1) Bouwjaar of jaar van de laatste ingrijpende renovatie

(2) Lopende bruto huur, met inbegrip van de huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde op de niet verhuurde ruimtes

(3) Door de onafhankelijke expert geschatte huurwaarde (GHW)

(4) Gemiddeld jaarlijks percentage van het boekjaar, huurwaarborgen inbegrepen

(5) Marktwaaarde, verwervingskosten inbegrepen

(6) (bruto huur - verzekeringspremies - onroerende voorheffing) / investeringswaarde

(7) Exclusief beheerskosten van de gemeubelde appartementen

(8) Waardering van de koopoptie op de vervaldag

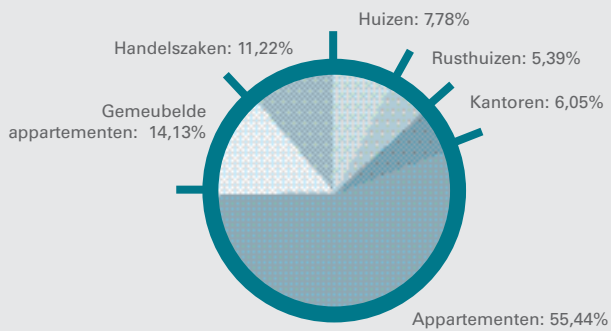


Jourdan - Munthof

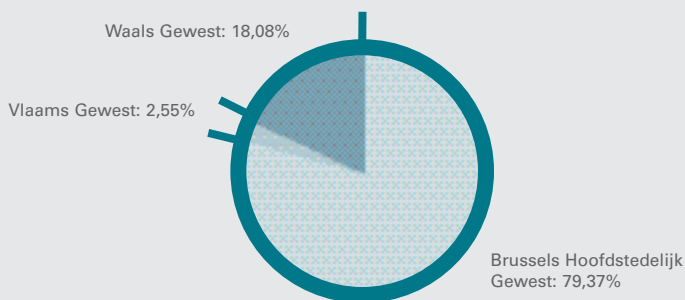
<b>GHW op 31/05/2004<sup>(3)</sup></b>	<b>Bezettings- graad<sup>(4)</sup></b>	<b>Investerings- waarde<sup>(5)</sup></b>	<b>Porte- feuille</b>	<b>Bruto- rendement<sup>(2)/(5)</sup></b>	<b>Netto- rendement<sup>(6)</sup></b>
€	%	€	%	%	%
<b>4 505 456</b>		<b>67 122 857</b>	<b>79,37</b>	<b>7,23</b>	<b>6,74</b>
174 125	99,30	2 782 000	3,29	7,30	6,96
485 661	92,50	7 830 000	9,26	7,93	7,22
429 724	100,00	6 579 000	7,78	6,69	6,03
218 103	100,00	3 295 000	3,90	7,21	6,52
415 420	99,88	6 312 000	7,46	6,84	6,05
-	100,00	156 938	0,19	-	-
373 419	98,34	5 579 000	6,60	7,33	6,72
667 790	95,52	7 963 000	9,41	8,68	8,02
383 778	100,00	4 669 000	5,52	8,62	7,31
284 012	91,03	3 294 000	3,89	8,73	8,73
-	100,00	179 919	0,21	-	-
128 540	100,00	1 533 000	1,81	6,79	6,74
248 350	100,00	3 906 000	4,62	6,64	6,04
296 048	100,00	4 336 000	5,13	7,21	6,63
223 983	100,00	2 842 000	3,36	7,76	7,70
209 808	99,05	3 877 000	4,58	5,89	5,43
176 251	98,26	2 799 000	3,31	6,62	6,19
458 234	93,93	7 153 000	8,46	7,64	7,12
<b>145 494</b>		<b>2 160 000</b>	<b>2,55</b>	<b>7,03</b>	<b>6,44</b>
145 494	96,31	2 160 000	2,55	7,03	6,44
<b>1 137 511</b>		<b>15 291 000</b>	<b>18,08</b>	<b>8,56</b>	<b>8,10</b>
155 000	100,00	2 702 000	3,19	10,84	10,06
136 997	100,00	1 994 000	2,36	6,97	6,71
118 740	96,00	1 369 000	1,62	9,25	8,23
726 774	99,38	9 226 000	10,91	8,14	7,80
215 757	99,49	2 300 000	2,72	9,62	8,32
511 017	99,27	6 926 000	8,19	7,65	7,63
<b>5 788 461</b>	<b>97,79</b>	<b>84 573 857</b>	<b>100</b>	<b>7,46</b>	<b>7,24</b>



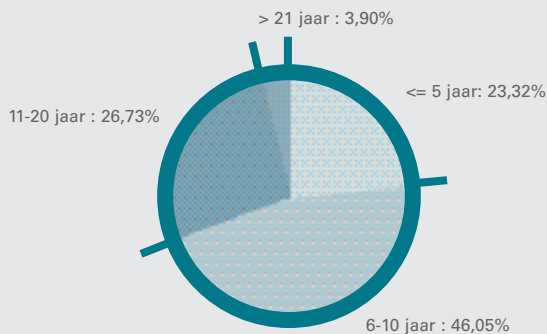
**Spreiding volgens type gebouw, op basis van de expertisewaarde**



**Geografische spreiding, op basis van de expertisewaarde**



**Spreiding van de gebouwen volgens ouderdom, op basis van de expertisewaarde**



**3.4. Globale analyse van de vastgoedportefeuille**

**Spreiding volgens type gebouw, op basis van de expertisewaarde**

Op 31 mei 2004 omvatte de vastgoedportefeuille van de Bevak 83% residentieel vastgoed in België, een beduidend hoger percentage dan de 60% die de fiscale wetgeving vereist om erkend te worden als residentiële Bevak en daardoor van de vrijstelling van de roerende voorheffing te genieten.

**Geografische spreiding, op basis van de expertisewaarde**

Op dezelfde datum was bijna 80% van de portefeuille in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen. Dit weerspiegelt de door de Bevak gevoerde investeringsstrategie.

**Spreiding van de gebouwen volgens ouderdom, op basis van de expertisewaarde**

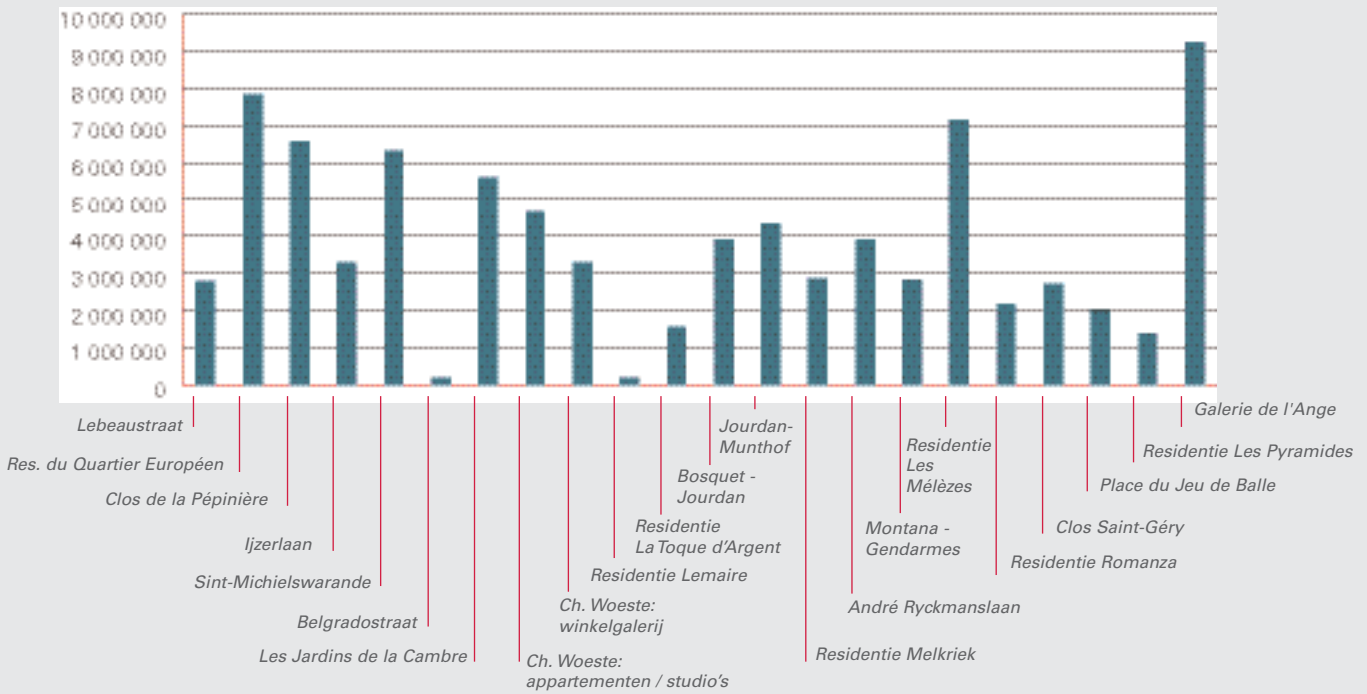
De Bevak investeert bij voorkeur in recente gebouwen (minder dan 10 jaar oud) of recent gerenoveerde gebouwen. Zij vertegenwoordigen thans bijna 70% van de portefeuille. Dit beperkt de herstellings- en renovatiekosten op korte termijn en streeft een maximale potentiële meerwaarde na op middellange termijn.

**Spreiding van de portefeuille per gebouw, in functie van de expertisewaarde**

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



**Spreiding van de portefeuille per gebouw, in functie van de expertisewaarde (in €)**



**3.5. Detailomschrijving van de vastgoedportefeuille**

**• Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

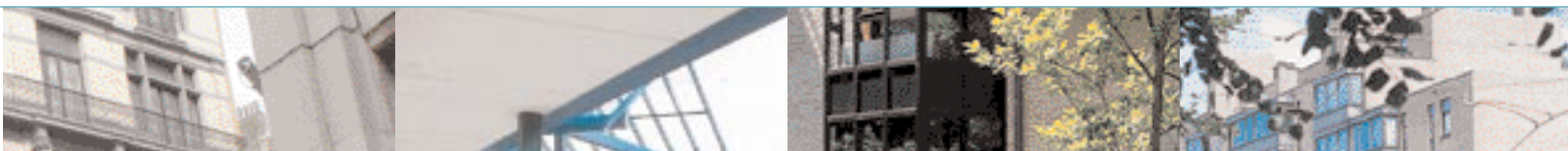
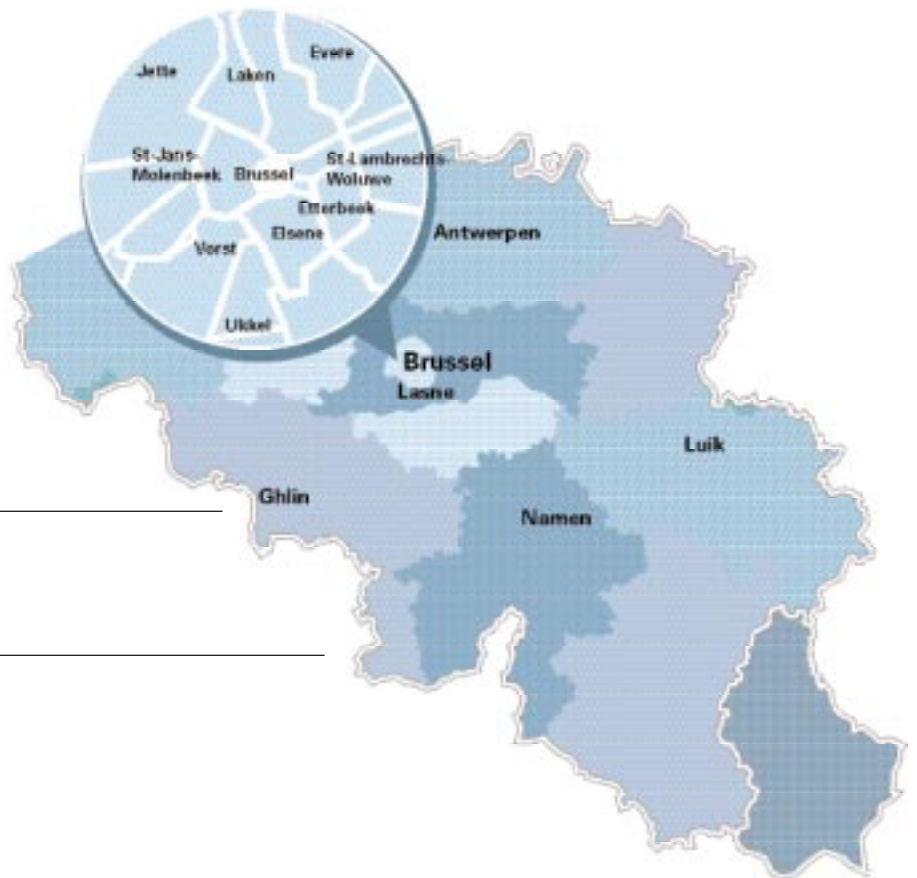
- Brussel
- Etterbeek
- Vorst
- Elsene
- Jette
- Sint-Jans-Molenbeek
- Sint-Gillis
- Ukkel
- Sint-Lambrechts-Woluwe

**• Vlaams Gewest**

- Antwerpen (Wilrijk)

**• Waals Gewest**

- Ghlin
- Lasne
- Luik
- Namen





De detailomschrijving van de portefeuille vermeldt de belangrijkste kenmerken en de kerncijfers, **in euro**, van elk gebouw. Hierna volgt de definitie van de gebruikte termen:

- De **huuoppervlakten** zijn de oppervlakten die door de vastgoedexpert van de Bevak in aanmerking worden genomen. Zij omvatten eveneens 50% van de terrassen en 10% van de privétuinen.
- De **lopende brutohuur** is de laatste lopende brutohuur per kwartaal - eventueel meubilair inbegrepen - of de waarde op 31 mei 2004, omgerekend op jaarbasis; ze omvat de eventuele huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakten. Hij kan dus verschillen van de werkelijk tijdens het boekjaar ontvangen huur, zoals hij in de resultaatrekening verschijnt, als er bijvoorbeeld een leegstand is of als er inmiddels een indexering heeft plaatsgevonden.
- De **geschatte bruto huurwaarde** (GHW) is de huurwaarde die volgens de vastgoedexpert overeenkomt met de markthuur.
- De **bezettingsgraad** is de gemiddelde bezettingsgraad - exclusief huurwaarborgen - berekend op het geheel van het boekjaar van 1 juni 2003 tot 31 mei 2004.
- De **investeringswaarde** is de marktwaarde, zoals bepaald door de vastgoedexpert, eventuele meubilering inbegrepen; ze is een schatting voor het gebouw in zijn geheel. Algemeen wordt erkend dat voor een residentieel gebouw deze waarde kleiner is dan de som van de individuele waarden die per wooneenheid wordt verkregen.

- Het **bruto onroerend rendement** is de verhouding tussen de lopende brutohuur en de investeringswaarde.
- Het **bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde** is de verhouding tussen de lopende brutohuur en de investeringswaarde van het gebouw op het ogenblik van zijn intrede in de portefeuille, m.n.:
  - op 1 juni 1999 voor het merendeel van de gebouwen
  - op 1 augustus 2000 voor het gebouw van de Lebeaustraart
  - op 1 september 2000 voor het gebouw van de Belgradostraat
  - op 1 januari 2001 voor het Clos Saint-Géry in Ghlin
  - op 1 maart 2002 voor Les Résidences du Quartier Européen
  - op 18 juli 2002 voor het gebouw Sint-Michielswarande
  - op 27 februari 2003 voor het gebouw Place du Jeu de Balle
  - op 1 oktober 2003 voor de gebouwen Bosquet-Jourdan, Jourdan-Munthof en Clos de la Pépinière, ingebracht door de groep Axa Belgium (met juridisch effect op 15 december 2003).
- Het **netto onroerend rendement** is de verhouding tussen de lopende nettohuur (=lopende brutohuur - onroerende voorheffing - verzekeringspremie) en de investeringswaarde.
- De **gemiddelde waarde per bebouwde m<sup>2</sup>** is de verhouding tussen de investeringswaarde (zonder meubilair) en het gewogen aantal m<sup>2</sup> (alle types van ruimtes door elkaar, uitgezonderd parkeergarages).

BRUSSEL-HOOFDSTAD

**I. Lebeaustraart**



<b>Adres:</b>	Lebeaustraart 57, 59 en 61, te B - 1000 Brussel								
<b>Juridisch statuut:</b>	Volle eigendom								
<b>Bouwjaar:</b>	1997/1998								
<b>Ligging:</b>	Het gebouw ligt vlakbij de Grote Zavel.								
<b>Beschrijving:</b>	Gebouw met 10 gemeubelde appartementen op 5 verdiepingen (9 appartementen met 1 slaapkamer en 1 appartement met 2 slaapkamers) en 2 handelszaken op het gelijkvloers.								
<b>Huoppervlakten:</b>	<table border="0"> <tr> <td>appartementen</td> <td>884 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>handelszaken</td> <td>171 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ondergronds (winkels)</td> <td>98 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>totaal</b></td> <td><b>1 153 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	appartementen	884 m <sup>2</sup>	handelszaken	171 m <sup>2</sup>	ondergronds (winkels)	98 m <sup>2</sup>	<b>totaal</b>	<b>1 153 m<sup>2</sup></b>
appartementen	884 m <sup>2</sup>								
handelszaken	171 m <sup>2</sup>								
ondergronds (winkels)	98 m <sup>2</sup>								
<b>totaal</b>	<b>1 153 m<sup>2</sup></b>								
<b>Oppervlakte van het terrein:</b>	2 are 18 ca								

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/08/2000
Lopende brutohuur	203 129	207 348	219 641	216 644
Geschatte bruto huurwaarde	174 125	169 850	170 828	170 377
Bezettingsgraad (%)	99,30	96,4	98	100
Investeringswaarde (%)	2 782 000	2 657 000	2 676 000	2 677 250
Bruto onroerend rendement (%)	7,30	7,80	8,21	8,09
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	7,59	7,74	8,20	8,09
Netto onroerend rendement (%)	6,96	7,45	7,82	7,71
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	2 361	2 252	2 269	2 174

**II. Résidences du Quartier Européen**


<b>Adres:</b>	Jozef II-straat, 82-84, Filips de Goedestraat, 6-10 en Stevinstraat, 19-23, te B - 1000 Brussel.								
<b>Juridisch statuut:</b>	Volle eigendom								
<b>Bouwjaar:</b>	1997/1998								
<b>Ligging:</b>	Het gebouwencomplex ligt in het hart van de "Leopoldswijk", vlakbij de belangrijkste gebouwen van de Europese Unie.								
<b>Beschrijving:</b>	Het complex omvat drie gebouwen met in totaal 50 huureenheden, namelijk 45 gemeubelde appartementen of flats, 3 niet-gemeubelde appartementen en 2 kleine kantooroppervlakten.								
<b>Huuroppervlakten:</b>	<table border="0"> <tr> <td>gemeubelde appartementen/flats</td> <td>3 876 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>niet gemeubelde appartementen/flats</td> <td>236 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>kantoren</td> <td>178 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>totaal</b></td> <td><b>4 290 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	gemeubelde appartementen/flats	3 876 m <sup>2</sup>	niet gemeubelde appartementen/flats	236 m <sup>2</sup>	kantoren	178 m <sup>2</sup>	<b>totaal</b>	<b>4 290 m<sup>2</sup></b>
gemeubelde appartementen/flats	3 876 m <sup>2</sup>								
niet gemeubelde appartementen/flats	236 m <sup>2</sup>								
kantoren	178 m <sup>2</sup>								
<b>totaal</b>	<b>4 290 m<sup>2</sup></b>								
<b>Parkeerplaatsen:</b>	50 ondergrondse parkeerplaatsen								
<b>Oppervlakte van het terrein:</b>	21 are 29 ca in totaal								

Gemeubeld met diensten en huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/03/2002
Lopende brutohuur	955 764	868 377	952 941	952 941
Bezettingsgraad (%)	92,50	98	78,6 <sup>(1)</sup>	78,6 <sup>(1)</sup>
Lopende nettohuur <sup>(2)</sup>	581 255	565 000	565 000	565 000
Geschatte netto huurwaarde	485 661	484 587	481 476	481 476
Investeringswaarde zonder meubilair	7 830 000	6 632 000	6 104 000	6 104 000
Waarde van het meubilair	387 500	437 500	487 500	500 000
Bruto onroerend rendement <sup>(3)</sup> (%)	7,93	8 25	8,76	8,76
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde <sup>(3)</sup> (%)	9,52	8,96	8,76	8,76
Netto onroerend rendement <sup>(3)</sup> (%)	7,22	7,46	8,13	8,13
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2(4)</sup>	1 493	1 354	1 231	1 231

(1) 100%, huurwaarborg inbegrepen tot 28 februari 2003 - (2) lopende brutohuur min exploitatiekosten (onderhoud, beheer, belastingen, verzekeringen en afschrijving) op jaarbasis - (3) voor beheerskosten van de gemeubelde appartementen - (4) zonder meubilair

**III. Clos de la Pépinière**


<b>Adres:</b>	Boomkwekerijstraat 6 tot 14 en Theresianenstraat 5 tot 9, te B - 1000 Brussel						
<b>Juridisch statuut:</b>	Volle eigendom						
<b>Investeringsdatum:</b>	15 december 2003						
<b>Bouwjaar:</b>	1993						
<b>Ligging:</b>	Het gebouwencomplex ligt achter het Koninklijk Paleis, tussen de Brederodestraat en de Naamsestraat, nabij de Naamse Poort.						
<b>Beschrijving:</b>	Gemengd gebouwencomplex met 18 appartementen van hoge standing, 7 kantoorruimtes op de benedenverdieping en 31 ondergrondse parkeerplaatsen.						
<b>Huuroppervlakten:</b>	<table border="0"> <tr> <td>residentieel</td> <td>2 513 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>kantoren</td> <td>762 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>totaal</b></td> <td><b>3 275 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	residentieel	2 513 m <sup>2</sup>	kantoren	762 m <sup>2</sup>	<b>totaal</b>	<b>3 275 m<sup>2</sup></b>
residentieel	2 513 m <sup>2</sup>						
kantoren	762 m <sup>2</sup>						
<b>totaal</b>	<b>3 275 m<sup>2</sup></b>						
<b>Oppervlakte van het terrein:</b>	9 are 32 ca						

Huurcontracten hoofdverblijfplaats en kantoren	31/05/2004	15/12/2003
Lopende brutohuur	439 823	394 856
Geschatte bruto huurwaarde	429 724	429 724
Bezettingsgraad (%) <sup>(1)</sup>	98,80	100
Investeringswaarde	6 579 000	6 354 000
Bruto onroerend rendement (%)	6,69	6,21
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	6,92	6,21
Netto onroerend rendement (%)	6,03	5,59
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 854	1 791

(1) 100%, huurwaarborg inbegrepen





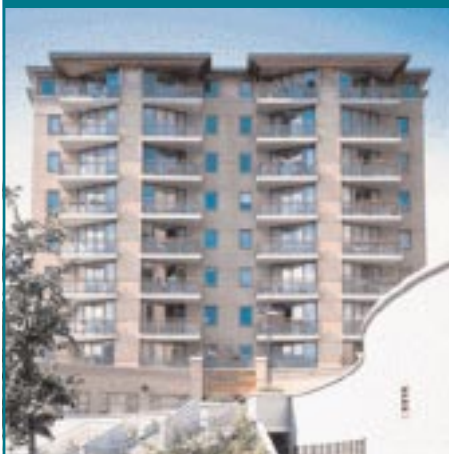
**IV. Ijzerlaan**



**Adres:** Ijzerlaan 13, te B - 1040 Etterbeek (Brussel)  
**Juridisch statuut:** Volle eigendom  
**Bouwjaar:** 1974, gedeeltelijke renovatie in 2001  
**Ligging:** Het gebouw ligt tegenover het Jubelpark. Dit is een zeer gezochte ligging, vlakbij de belangrijkste gebouwen van de Europese Unie.  
**Beschrijving:** Het gebouw omvat 1 penthouse, 14 appartementen en 1 conciërgewoning.  
**Huoppervlakten:** 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>**  
**Parkeerplaatsen:** 12 parkeerplaatsen  
**Oppervlakte van het terrein:** 6 are 35 ca

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/06/1999
Lopende brutohuur	237 610	232 519	221 332	201 364
Geschatte bruto huurwaarde	218 103	217 053	214 252	205 950
Bezettingsgraad (%)	100	99,8	100	100
Investeringswaarde	3 295 000	3 098 000	3 000 000	2 602 882
Bruto onroerend rendement (%)	7,21	7,51	7,38	7,74
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	9,13	8,93	8,50	7,74
Netto onroerend rendement (%)	6,52	6,78	6,66	6,96
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 580	1 495	1 446	1 251

**V. Sint-Michielswarande**



**Adres:** Grote Haagstraat 96, te B - 1040 Etterbeek (Brussel)  
**Juridisch statuut:** Medeïgendom  
**Bouwjaar:** 2001  
**Ligging:** Het gebouw ligt aan de Grote Haagstraat, op de "Cours Saint-Michel", vlakbij het Montgomery plein.  
**Beschrijving:** Het gebouw met 8 verdiepingen omvat 32 appartementen met 2 kamers. Het maakt deel uit van een complex met 5 gebouwen en één winkelgalerij.  
**Huoppervlakten:** 3 438 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen:** 32 ondergrondse parkeerplaatsen  
**Oppervlakte van het terrein:** 1ha 27a 12ca (voor het geheel van de site)

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/05/2004	31/05/2003	18/07/2002
Lopende brutohuur	431 794	430 498	413 792
Geschatte bruto huurwaarde	415 420	413 804	413 792
Bezettingsgraad (%)	93,95 <sup>(1)</sup>	65,9	49,7
Investeringswaarde	6 312 000	5 877 000	5 826 975
Bruto onroerend rendement (%)	6,84	7,33	7,10
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	7,41	7,39	7,10
Netto onroerend rendement (%)	6,05	6,48	6,53
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 664	1 561	1 556

(1) 99,88% huurwaarborg inbegrepen

**VI. Belgradostraat**


<b>Adres:</b>	Belgradostraat 78-84, te B - 1190 Vorst (Brussel)
<b>Bouwjaar:</b>	1998/1999
<b>Ligging:</b>	Het gebouw ligt vlakbij het Zuidstation.
<b>Beschrijving:</b>	Het omvat 12 appartementen met 2 kamers , 4 appartementen met 4 kamers en 4 studio's. Het is voor 27 jaar in erfpacht gegeven aan de gemeente Vorst (waarvan reeds 5 jaar verstreken).
<b>Huoppervlakten:</b>	1 368 m <sup>2</sup>
<b>Parkeerplaatsen:</b>	6 overdekte parkeerplaatsen buiten het gebouw
<b>Oppervlakte van het terrein:</b>	17 are 27 ca

Erfpacht	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/09/2000
Lopende brutohuur <sup>(1)</sup>	80 767	79 293	78 202	75 883
Geschatte bruto huurwaarde	86 389	86 389	86 389	86 174
Bezettingsgraad (%)	100	100	100	100
Investeringswaarde	1 201 337 <sup>(2)</sup>	1 220 721	1 248 402	1 065 942
Bruto onroerend rendement (%)	6,72	6,50	6,26	7,12
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	7,58	7,44	7,34	7,12
Netto onroerend rendement (%)	6,72	6,50	6,26	7,12
Gemiddelde waarde van per bebouwde m <sup>2</sup>	878	892	913	779

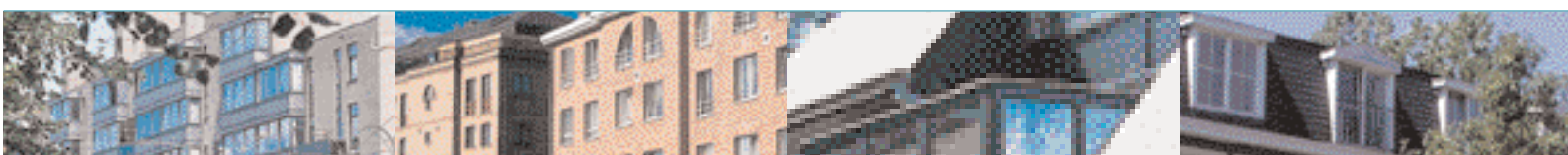
(1) reële financiële opbrengst (= opbrengst van de vordering)

(2) waarvan € 1 015 686 voor de vordering op lange termijn , € 28 713 voor de vordering op korte termijn en € 156 938 voor de koopoptie in het kader van de erfpacht

**VII. Résidence Les Jardins de la Cambre**


<b>Adres:</b>	Schepenenstraat 75 en Renbaanlaan 96, te B - 1050 Elsene (Brussel)						
<b>Juridisch statuut:</b>	Volle eigendom						
<b>Bouwjaar:</b>	1992						
<b>Ligging:</b>	Het complex ligt in een zeer gezochte wijk, nabij de Vijvers van Elsene, de Terkamerenabdij en het Flageyplein.						
<b>Beschrijving:</b>	Het complex omvat 2 gebouwen met verscheidene appartementen, verbonden door een gemeenschappelijke groene ruimte. Het telt 24 appartementen, waarvan 9 duplexappartementen en 4 kantoorruimtes.						
<b>Huoppervlakten:</b>	<table> <tr> <td>appartementen</td> <td>3 070 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>kantoren en archieven</td> <td>482 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>totaal</b></td> <td><b>3 552 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	appartementen	3 070 m <sup>2</sup>	kantoren en archieven	482 m <sup>2</sup>	<b>totaal</b>	<b>3 552 m<sup>2</sup></b>
appartementen	3 070 m <sup>2</sup>						
kantoren en archieven	482 m <sup>2</sup>						
<b>totaal</b>	<b>3 552 m<sup>2</sup></b>						
<b>Parkeerplaatsen:</b>	31 parkeerplaatsen in het gebouw						
<b>Oppervlakte van het terrein:</b>	13 are 9 ca						

Huurcontracten hoofdverblijfplaats en kantoren	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/06/1999
Lopende brutohuur	409 152	380 966	384 353	341 785
Geschatte bruto huurwaarde	373 419	361 103	353 491	329 734
Investeringswaarde (%)	98,3	97,8	97,7	99,7
Bezettingsgraad	5 579 000	5 067 000	5 015 000	4 300 953
Bruto onroerend rendement (%)	7,33	7,52	7,66	7,95
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	9,51	8,86	8,94	7,95
Netto onroerend rendement (%)	6,72	6,85	7,08	7,27
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 474	1 360	1 345	1 162



**VIII. Residentie Charles Woeste I (woningen)**



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

**Juridisch statuut:** Medeïgendom

**Bouwjaar:** 1983, renovaties in 1995, 1996, 1997 en 1998

**Ligging:** Het gebouw ligt bij het Werrieplein, in een gemengde wijk van voornamelijk residentiële aard. De ligging is centraal en nabij een winkelgalerij die eveneens deel uitmaakt van de portefeuille van Home Invest Belgium (Charles Woeste II).

**Beschrijving:** Het gebouw maakt deel uit van een gemengd residentieel en commercieel complex. Het telt 92 appartementen en studio's.

**Huuroppervlakten:**

30 studio's	1 104 m <sup>2</sup>
58 appartementen	3 637 m <sup>2</sup>
4 penthouses	350 m <sup>2</sup>
<b>totaal</b>	<b>5 091 m<sup>2</sup></b>

**Parkeerplaatsen:** 10 boxen en 20 parkeerplaatsen in een aangrenzend gebouw

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/06/1999
Lopende brutohuur	402 620	399 853	391 475	288 352
Geschatte bruto huurwaarde	383 778	383 778	374 778	362 879
Bezettingsgraad (%)	100	99,4	99,2	83,0
Investeringswaarde	4 669 000	4 592 000	4 527 000	4 387 715
Bruto onroerend rendement (%)	8,62	8,71	8,65	8,27
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	9,18	9,11	8,80	8,27
Netto onroerend rendement (%)	7,31	7,39	7,15	6,92
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	872	860	847	831

**IX. Residentie Charles Woeste II (winkelgalerij)**



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

**Juridisch statuut:** Medeïgendom

**Bouwjaar:** 1983, gerenoveerd in 1995 en 1996

**Ligging:** Het gebouw ligt nabij het Werrieplein, in een gemengde wijk van hoofdzakelijk residentiële aard, waardoor een grote doelgroep bereikbaar is (zie ook Residentie Charles Woeste I).

**Beschrijving:** Dit handelscomplex omvat een winkelgalerij en een supermarkt; deze laatste maakt geen deel uit van de portefeuille van de Bevak.

**Huuroppervlakten:** 2 983 m<sup>2</sup>, waarvan 525 m<sup>2</sup> op niveau -1

Handelshuurcontracten	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/06/1999
Lopende brutohuur	287 725	290 142	286 501	306 668
Geschatte bruto huurwaarde	284 012	284 012	284 012	310 338
Bezettingsgraad (%)	91	99,9	100	100
Investeringswaarde	3 294 000	3 396 000	3 379 000	3 600 653
Bruto onroerend rendement (%)	8,73	8,54	8,48	8,52
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	7,99	8,06	7,96	8,52
Netto onroerend rendement (%)	8,73	8,48	8,42	8,46
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 233	1 275	1 268	1 157



**X. Residentie Lemaire**


<b>Adres:</b>	Jozef Lemairelaan 13-15, te B - 1080 Sint-Jans Molenbeek (Brussel)						
<b>Juridisch statuut:</b>	Vastgoedleasing met de bvba "Home Management"						
<b>Bouwjaar:</b>	1990						
<b>Ligging:</b>	Het gebouw ligt in een residentiële wijk aan de rand van de L. Mettwielaan, nabij de Gentsesteeweg.						
<b>Beschrijving:</b>	Het gebouw wordt als een rusthuis gebruikt. Het telt 25 bedden, verdeeld over 9 eenpersoonskamers en 8 tweepersoonskamers.						
<b>Huuroppervlakten:</b>	<table border="0"> <tr> <td>bovenbouw</td> <td>632 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ondergronds</td> <td>122 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>totaal</b></td> <td><b>754 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	bovenbouw	632 m <sup>2</sup>	ondergronds	122 m <sup>2</sup>	<b>totaal</b>	<b>754 m<sup>2</sup></b>
bovenbouw	632 m <sup>2</sup>						
ondergronds	122 m <sup>2</sup>						
<b>totaal</b>	<b>754 m<sup>2</sup></b>						
<b>Parkeerplaatsen:</b>	6 bovengrondse parkings						
<b>Oppervlakte van het terrein:</b>	4 are 4 ca						

Onroerende leasing (december 2003 – november 2018)	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/06/1999
Lopende brutohuur	59 386 <sup>(1)</sup>	89 442	88 306	75 935
Geschatte bruto huurwaarde	68 014	67 875	78 646	80 558
Bezettingsgraad (%)	100	100	100	100
Investeringswaarde	1 000 310 <sup>(2)</sup>	919 000	1 028 000	1 023 404
Bruto onroerend rendement (%)	5,94	9,73	8,59	7,42
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	5,80	8,74	8,63	7,42
Netto onroerend rendement (%)	5,94	9,69	8,52	7,37
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 327	1 219	1 363	1 357

(1) reële financiële opbrengst (= opbrengst van de vordering) - (2) waarvan € 789.755 voor de vordering op lange termijn, € 30.636 voor de vordering op korte termijn en € 179.919 voor de koopoptie in het kader van de erfpacht.

**XI. Residentie La Toque d'Argent**


<b>Adres:</b>	Van Kalckstraat 30-32, te B - 1080 Sint-Jans Molenbeek (Brussel)						
<b>Juridisch statuut:</b>	Volle eigendom						
<b>Bouwjaar:</b>	1989-1990, renovatie in 2002						
<b>Ligging:</b>	Het gebouw ligt in de residentiële wijk tussen de L. Mettwielaan en de Ed. Machtenslaan.						
<b>Beschrijving:</b>	Het gebouw wordt als rusthuis gebruikt. Het telt 22 eenpersoonskamers en 10 tweepersoonskamers, voor een totaal aantal bedden dat niet hoger mag zijn dan 40.						
<b>Huuroppervlakten:</b>	<table border="0"> <tr> <td>bovenbouw</td> <td>1 303 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ondergronds</td> <td>315 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>totaal</b></td> <td><b>1 618 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	bovenbouw	1 303 m <sup>2</sup>	ondergronds	315 m <sup>2</sup>	<b>totaal</b>	<b>1 618 m<sup>2</sup></b>
bovenbouw	1 303 m <sup>2</sup>						
ondergronds	315 m <sup>2</sup>						
<b>totaal</b>	<b>1 618 m<sup>2</sup></b>						
<b>Parkeerplaatsen:</b>	8 parkeerplaatsen in het gebouw						
<b>Oppervlakte van het terrein:</b>	5 are 18 ca						

Burgerlijk huurcontract (oktober 2002 – maart 2006)	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	31/06/1999
Lopende brutohuur	104 112	96 684	133 067	162 420
Geschatte bruto huurwaarde	128 540	128 540	133 067	160 635
Bezettingsgraad (%)	100	55,7	69,9	100
Investeringswaarde	1 533 000	1 526 000	1 650 000	2 057 516
Bruto onroerend rendement (%)	6,79	6,34	8,06	7,89
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	5,06	4,70	6,47	7,89
Netto onroerend rendement (%)	6,74	6,28	7,98	7,85
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	947	943	1 020	1 272



**XII. Gebouw Bosquet - Jourdan**



**Adres:** ————— Bosquetstraat 72 en Jourdanstraat 71, te B - 1060 Sint-Gillis (Brussel)

**Juridisch statuut:** ————— Volle eigendom

**Bouwjaar:** ————— 1997

**Ligging:** ————— Het gebouw ligt vlakbij de versmalling van de Louizalaan en de Guldenvlieslaan.

**Beschrijving:** ————— Gebouwencomplex met 27 appartementen van verschillende grootte, 1 winkel, 15 parkeerplaatsen en een bouwgrond.

**Huuroppervlakten:** ————— residentieel 2 251 m<sup>2</sup>  
 commercieel 75 m<sup>2</sup>  
**totaal 2 326 m<sup>2</sup>**

**Oppervlakte van het terrein:** — 16 are 13 ca

Huurcontracten hoofdverblijfplaats en handelshuurcontracten	31/05/2004	15/12/2003
Lopende brutohuur	259 318	243 700
Geschatte bruto huurwaarde	248 350	248 382
Bezettingsgraad <sup>(1)</sup> (%)	99,66	100
Investeringswaarde	3 906 000	3 768 000
Bruto onroerend rendement (%)	6,64	6,47
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	6,88	6,47
Netto onroerend rendement (%)	6,04	5,84
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 438	1 389

(1) 100%, huurwaarborg inbegrepen

**XIII. Gebouw Jourdan - Munthof**



**Adres:** ————— Munthofstraat 24 tot 34 en Jourdanstraat 115 tot 121 en 125, te B - 1060 Sint-Gillis (Brussel)

**Juridisch statuut:** ————— Volle eigendom

**Investeringsdatum:** ————— 15 december 2003

**Bouwjaar:** ————— 2002

**Ligging:** ————— Het gebouw ligt tussen de Jourdanstraat en de Munthofstraat, nabij de versmalling van de Louizalaan en de Guldenvlieslaan.

**Beschrijving:** ————— Vastgoedcomplex met 26 appartementen en 15 ondergrondse parkeerplaatsen

**Huuroppervlakten:** ————— 2 814 m<sup>2</sup>

**Oppervlakte van het terrein:** — 9 are 45 ca

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/05/2004	15/12/2003
Lopende brutohuur	312 608	310 560
Geschatte bruto huurwaarde	296 048	296 048
Bezettingsgraad <sup>(1)</sup> (%)	98,91	100
Investeringswaarde	4 336 000	4 202 000
Bruto onroerend rendement(%)	7,21	7,39
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	7,44	7,39
Netto onroerend rendement (%)	6,63	6,80
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 453	1 413

(1) 100%, huurwaarborg inbegrepen

**XIV. Residentie Melkriek**


<b>Adres:</b>	_____	Melkriekstraat 100, te B - 1180 Ukkel (Brussel)
<b>Juridisch statuut:</b>	_____	Volle eigendom
<b>Bouwjaar:</b>	_____	1998
<b>Ligging:</b>	_____	Het gebouw ligt in een gezochte wijk aan de zuidwestelijke rand van de Brusselse agglomeratie, goed bereikbaar via de Stallestraat.
<b>Beschrijving:</b>	_____	Het gebouw wordt als een rusthuis gebruikt en telt 63 bedden, verdeeld over 31 eenpersoonskamers en 16 tweepersoonskamers.
<b>Huuroppervlakten:</b>	_____	bovenbouw 1 581 m <sup>2</sup> ondergronds 390 m <sup>2</sup> <b>totaal 1 971 m<sup>2</sup></b>
<b>Parkeerplaatsen:</b>	_____	6 parkeerplaatsen buiten
<b>Oppervlakte van het terrein:</b>	_____	9 are 69 ca

Handelshuurcontract van 9 jaar (juni 1998-mei 2007)	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/06/1999
Lopende brutohuur	220 627	218 215	216 000	262 371
Geschatte bruto huurwaarde	223 983	227 334	241 744	255 478
Bezettingsgraad (%)	100	100	100	100
Investeringswaarde	2 842 000	2 935 000	3 134 000	3 445 720
Bruto onroerend rendement (%)	7,76	7,43	6,89	7,61
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	6,40	6,33	6,27	7,61
Netto onroerend rendement (%)	7,70	7,38	6,83	7,59
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 442	1 489	1 590	1 748

**XV. Ééngesinswoningen Ryckmans**


<b>Adres:</b>	_____	André Ryckmanslaan 5-19, te B - 1180 Ukkel (Brussel)
<b>Juridisch statuut:</b>	_____	Volle eigendom
<b>Bouwjaar:</b>	_____	1990
<b>Ligging:</b>	_____	Het goed ligt nabij het winkelcentrum Vivier d'Oie, in een rustige standingvolle residentiële wijk.
<b>Beschrijving:</b>	_____	Het bestaat uit acht ééngesinswoningen, verdeeld in 2 blokken van elk 2 woningen in gesloten bebouwing en 2 woningen in half open bebouwing.
<b>Huuroppervlakten:</b>	_____	2 196 m <sup>2</sup>
<b>Parkeerplaatsen:</b>	_____	8 garages
<b>Oppervlakte van het terrein:</b>	_____	42 are 63 ca

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/06/1999
Lopende brutohuur	228 296	224 582	218 566	195 000
Geschatte bruto huurwaarde	209 808	206 310	204 114	193 431
Bezettingsgraad (%)	99,05	100	97	87,9
Investeringswaarde	3 877 000	3 446 000	3 270 000	2 602 882
Bruto onroerend rendement (%)	5,89	6,52	6,68	7,49
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	8,77	8,63	8,40	7,49
Netto onroerend rendement (%)	5,43	6,01	6,20	7,32
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 765	1 569	1 489	1 195





**XVI. Montana-Gendarmes**



**Adres:** ————— Montanalaan 21 – Gendarmendreef 17, te B - 1180 Ukkel (Brussel)

**Juridisch statuut:** ————— Volle eigendom

**Bouwjaar:** ————— 1996

**Ligging:** ————— De twee gebouwen liggen in een standingvolle residentiële wijk, nabij het Terkamerenbos en het Zoniënwood.

**Beschrijving:** ————— Het goed bevindt zich in een park van een twintigtal are en omvat twee villa-appartementen waarvan één vijf appartementen telt en het andere twee appartementen.

**Huuroppervlakten:** —————

Montana	420 m <sup>2</sup>
Gendarmes	959 m <sup>2</sup>
<b>totaal</b>	<b>1 379 m<sup>2</sup></b>

**Parkeerplaatsen:** ————— 14 parkeerplaatsen

**Oppervlakte van het terrein:** — 23 are 68 ca

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/06/1999
Lopende brutohuur	185 160	184 304	186 288	178 092
Geschatte bruto huurwaarde	176 251	175 188	174 125	172 658
Bezettingsgraad (%)	98,26	97,7	96,7	100
Investeringswaarde	2 799 000	2 622 000	2 627 000	2 478 935
Bruto onroerend rendement (%)	6,62	7,03	7,09	7,18
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	7,47	7,43	7,51	7,18
Netto onroerend rendement (%)	6,19	6,58	6,68	6,63
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 887	1 793	1 797	1 701

**XVII. Residentie Les Mélézes**



**Adres:** ————— Calabriëlaan 34, 36, 38, te B - 1200 Sint-Lambrechts Woluwe (Brussel)

**Juridisch statuut:** ————— Medeëigendom. Het aandeel van Home Invest Belgium vertegenwoordigt 92,5% van het geheel.

**Bouwjaar:** ————— 1995

**Ligging:** ————— Het gebouw bevindt zich in een recente residentiële wijk, nabij de Marcel Thiry laan en de Woluwelaan.

**Beschrijving:** ————— Het gebouw omvat 40 appartementen, waarvan sommige gemeubeld, verdeeld in drie blokken aan de Calabriëlaan 34, 36, 38. 37 zijn ingebracht bij Home Invest Belgium.

**Huuroppervlakten:** —————

Calabrië, 34	1 675 m <sup>2</sup>
Calabrië, 36	1 044 m <sup>2</sup>
Calabrië, 38	1 638 m <sup>2</sup>
<b>totaal</b>	<b>4 357 m<sup>2</sup></b>

**Parkeerplaatsen:** ————— 440 ondergrondse parkeerplaatsen, waarvan 38 ingebracht bij Home Invest Belgium

**Oppervlakte van het terrein:** — 21 are 28 ca (medeëigendom)

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/06/1999
Lopende brutohuur	546 518	514 998	516 671	462 258
Geschatte bruto huurwaarde	458 234	458 234	455 706	435 306
Bezettingsgraad (%)	93,93	96,4	99,9	95,5
Investeringswaarde	7 153 000	6 701 000	6 686 000	6 147 759
Bruto onroerend rendement (%)	7,64	7,69	7,73	7,52
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	8,89	8,38	8,40	7,52
Netto onroerend rendement (%)	7,12	7,14	7,25	7,16
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 472	1 381	1 378	1 263

**XVIII Residentie Romanza**

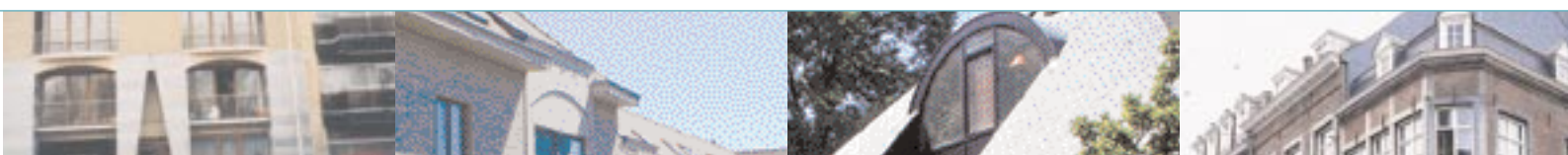

<b>Adres:</b>	Klaproosstraat 72A en 72B, te B - 2610 Wilrijk (Antwerpen)		
<b>Juridisch statuut:</b>	Volle eigendom		
<b>Bouwjaar:</b>	1991		
<b>Ligging:</b>	De gebouwen liggen ten zuiden van Antwerpen, op 800 m van het centrum van de gemeente en nabij een toegang tot de autoweg E19.		
<b>Beschrijving:</b>	De twee appartementsblokken tellen elk 10 appartementen met parkeerplaatsen		
<b>Huoppervlakten:</b>	Blok 72A	1 247 m <sup>2</sup>	
	Blok 72B	1 247 m <sup>2</sup>	
	<b>totaal</b>	<b>2 494 m<sup>2</sup></b>	
<b>Parkeerplaatsen:</b>	20 ondergrondse parkeerplaatsen		

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/06/1999
Lopende brutohuur	151 773	148 064	145 813	132 168
Geschatte bruto huurwaarde	145 494	145 494	145 494	145 494
Bezettingsgraad (%)	96,31	97,1	98,5	100
Investeringswaarde	2 160 000	2 033 000	2 008 000	1 955 880
Bruto onroerend rendement (%)	7,03	7,28	7,26	6,76
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	7,76	7,57	7,46	6,76
Netto onroerend rendement (%)	6,44	6,67	6,70	6,23
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	823	773	763	745

**XIX. Clos Saint-Géry**


<b>Adres:</b>	Rue de Tournai 1-20, te B - 7011 Ghlin		
<b>Juridisch statuut:</b>	Volle eigendom		
<b>Bouwjaar:</b>	1993		
<b>Ligging:</b>	Het woonerf bevindt zich aan de noordelijke rand van Bergen, in een wijk in volle residentiële ontwikkeling.		
<b>Beschrijving:</b>	Het complex bestaat uit 20 eengezinswoningen met 3 gevels, verhuurd aan USAREUR Real Estate, vertegenwoordiger van de Verenigde Staten van Amerika.		
<b>Huoppervlakten:</b>	207 m <sup>2</sup> per huis, of in totaal 4 140 m <sup>2</sup>		
<b>Oppervlakte van het terrein:</b>	1 ha 51 a 18 ca. De percelen variëren van 4 are 70 ca tot 10 are 57 ca.		

Burgerlijke huurovereenkomst	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/01/2001
Lopende brutohuur	292 899	288 319	284 145	278 538
Geschatte bruto huurwaarde	155 000	155 000	155 000	154 686
Bezettingsgraad (%)	100	100	100	100
Investeringswaarde	2 702 000	2 731 000	2 559 000	2 597 924
Bruto onroerend rendement (%)	10,84	10,56	11,10	10,72
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	11,27	11,10	10,94	10,72
Netto onroerend rendement (%)	10,06	9,80	10,36	9,99
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	653	660	582	590



**XX. Place du Jeu de Balle**



**Adres:** Place du Jeu de Balle 1, te B – 1380 Lasne  
**Juridisch statuut:** Volle eigendom  
**Bouwjaar:** 1999  
**Ligging:** Het gebouw ligt in het centrum van het dorp Lasne, in een residentiële en handelszone, langs de weg naar Ohain.  
**Beschrijving:** Het gebouw bestaat uit vier duplex-appartementen en een appartement voor het residentiële gedeelte, en twee handelszaken op de benedenverdieping.  
**Bebouwde oppervlakten:** residentieel 600 m<sup>2</sup>  
 commercieel 598 m<sup>2</sup>  
 (waarvan 196 m<sup>2</sup> ondergronds)  
**totaal 1 198 m<sup>2</sup>**  
**Oppervlakte van het terrein:** 6 are 73 ca

Huurcontracten hoofdverblijfplaats en handelshuurcontracten	31/05/2004	31/05/2003	27/02/2003
Lopende brutohuur	138 922	138 272	136 470
Geschatte bruto huurwaarde	136 997	136 997	137 597
Bezettingsgraad (%)	100	100	100
Investeringswaarde	1 994 000	1 868 000	1 867 000
Bruto onroerend rendement (%)	6,97	7,40	7,31
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	7,44	7,66	7,56
Netto onroerend rendement (%)	6,71	7,12	7,02
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	1 588	1 495	1 484

**XXI. Residentie Les Pyramides**



**Adres:** Quai Mativa 24-24A, te B - 4020 Luik  
**Juridisch statuut:** Medeïgendom. Het aandeel van Home Invest Belgium vertegenwoordigt 92,3 % van het geheel.  
**Bouwjaar:** Het voorgebouw werd in 1995 gebouwd; het achtergebouw werd in 1995 gerenoveerd.  
**Ligging:** Het complex bevindt zich nabij het centrum van Luik, aan de Quai Mativa en de Maas, ter hoogte van het Parc de la Boverie.  
**Beschrijving:** Het voorgebouw, aan de Quai Mativa, omvat 17 appartementen, waarvan 15 appartementen zijn ingebracht bij Home Invest Belgium. Het achtergebouw is bereikbaar via dezelfde kade en omvat 9 appartementen die allemaal zijn ingebracht bij Home Invest Belgium.  
**Parkeerplaatsen:** 6 parkeerplaatsen, waaronder 5 ingebracht bij Home Invest Belgium, en 15 gesloten boxen, waaronder 14 ingebracht bij Home Invest Belgium.  
**Huuroppervlakten:** Voorgebouw 1 402 m<sup>2</sup>  
 Achtergebouw 410 m<sup>2</sup>  
**totaal 1 812 m<sup>2</sup>**  
**Oppervlakte van het terrein:** 11 are 39 ca (medeïgendom)

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/06/1999
Lopende brutohuur	126 655	117 920	118 943	120 176
Geschatte bruto huurwaarde	118 740	119 850	119 850	120 261
Bezettingsgraad (%)	96	96,5	98,5	100
Investeringswaarde	1 369 000	1 456 000	1 525 000	1 611 308
Bruto onroerend rendement (%)	9,25	8,10	7,80	7,46
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	7,86	7,32	7,76	7,46
Netto onroerend rendement (%)	8,23	6,89	6,97	6,71
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	695	734	772	820



**XXII. Galerie de l'Ange**



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

**Juridisch statuut:** Volle eigendom

**Bouwjaar:** De oude vleugel dateert uit 1975 en de nieuwe werd in 1990 gebouwd; renovaties vonden plaats in 1975/1979/1989/1995.

**Ligging:** Het complex heeft een uitstekende commerciële en residentiële ligging in het centrum van de stad, vlakbij de place d'Armes.

**Beschrijving:** Het complex bestaat uit een commerciële benedenverdieping, onderverdeeld in winkels die rechtstreeks via de rue de l'Ange of de rue de la Monnaie toegankelijk zijn, uit appartementen en studio's, alsook enkele kantoorruimtes.

**Huuroppervlakten:**

winkels	1 675 m <sup>2</sup>
appartementen	1 880 m <sup>2</sup>
kantoren en archieven	578 m <sup>2</sup>
reserves	299 m <sup>2</sup>
<b>totaal</b>	<b>4 432 m<sup>2</sup></b>

**Oppervlakte van het terrein:** 18 are 23 ca

Huurcontracten hoofdverblijfplaats, handels- en burgerlijke huurcontr.	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	01/06/1999
Lopende brutohuur	750 789	740 806	708 605	695 867
Geschatte bruto huurwaarde	726 773	726 774	631 553	632 380
Bezettingsgraad (%)	99,38	97,4	94,8	96,6
Investeringswaarde	9 226 000	8 723 000	7 450 000	6 965 808
Bruto onroerend rendement (%)	8,14	8,49	9,51	9,99
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde (%)	10,78	10,63	10,17	9,99
Netto onroerend rendement (%)	7,80	8,14	9,12	9,43
Gemiddelde waarde per bebouwde m <sup>2</sup>	2 223	2 102	1 914	1 817





Montana-Gendarmes

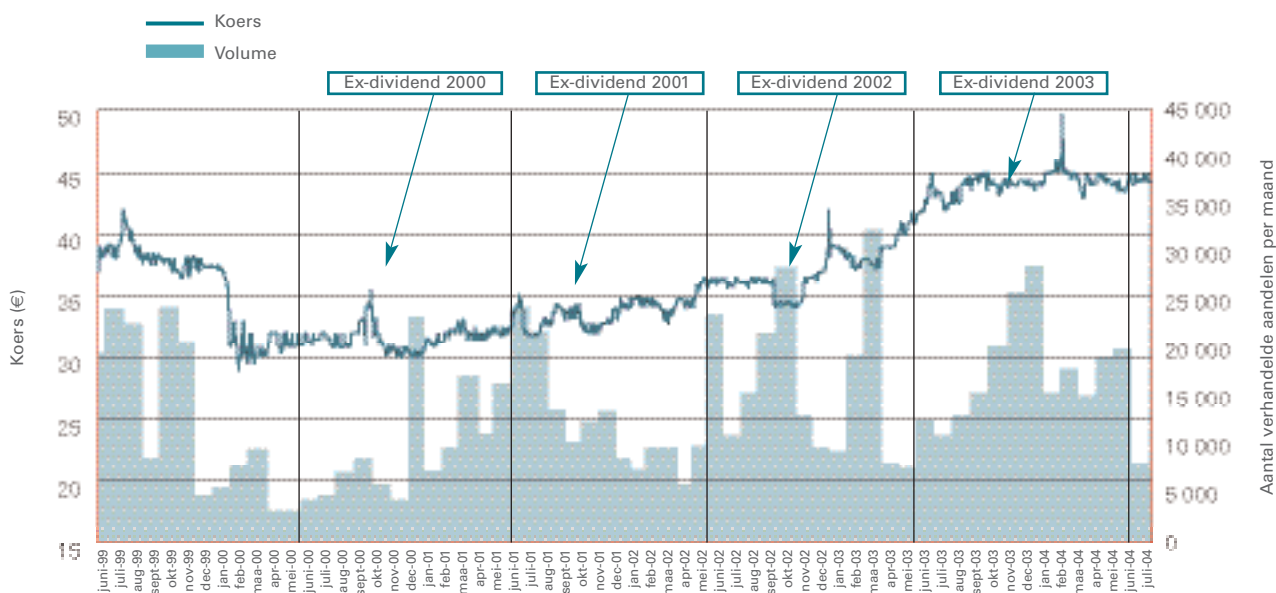
## IV. HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

### 1. NOTERING (ISIN-code: BE 0003760742 - Symbool:HOMI)

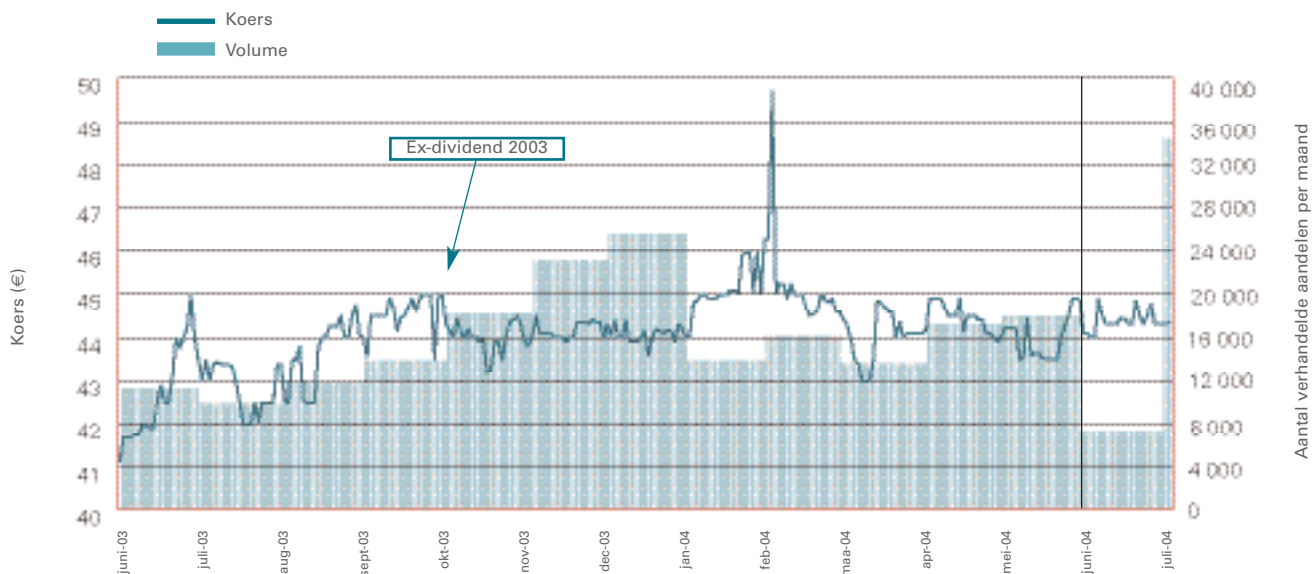
Tijdens het voorbije boekjaar evolueerde het aandeel Home Invest Belgium, dat genoteerd wordt op de markt van de Dubbele Fixing van Euronext Brussels, tussen € 41,12 en € 49,70 en bereikte

het zijn maximum, een nieuw hoogtepunt, in het begin van het jaar 2004. Op 28 mei 2004, de laatste noteringsdag van het beschouwde boekjaar, bedroeg de koers € 44,90.

**Evolutie van de beurskoers sinds de beursintroductie (1999 tot 2004)**



**Evolutie van de beurskoers over het voorbije boekjaar 2003/2004**



**2. VERGELIJKINGEN**

**Vergelijkende beursevolutie: Home Invest Belgium - BEL 20 - Euronext 100 - ING Vastgoedbevak Prijsindex sinds juni 2003<sup>(1)</sup>**



*(1) Bijkomende informatie over deze indexen kan aangevraagd worden bij Euronext Brussels (BEL 20 en Euronext 100) en ING België (ING Vastgoedbevak Prijsindex)*





### 3. ONDERWAARDERING EN PREMIE

Het aandeel Home Invest Belgium werd verhandeld met een premie t.o.v. de netto-inventariswaarde tijdens het volledige voorbije boekjaar. Deze premie daalde in de voorbije maanden echter geleidelijk en was op het einde van het boekjaar verwaarloosbaar. De netto-inventariswaarde kende inmiddels

een beduidende stijging. Op 31 mei 2004 was de netto-inventariswaarde voor winstverdeling, zijnde € 44,67, gestegen met 9,8% tegenover haar niveau van vorig jaar en met 29,6% ten opzichte van haar niveau op het ogenblik van de beursintrodactie in juni 1999 (+ 23,8% na winstverdeling).

#### Driemaandelijkse evolutie van de netto--inventariswaarde per aandeel

in €	01/06/1999			
Voor winstverdeling				34,46
Na winstverdeling				-

in €	31/08/1999	30/11/1999	29/02/2000	31/05/2000
Voor winstverdeling	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

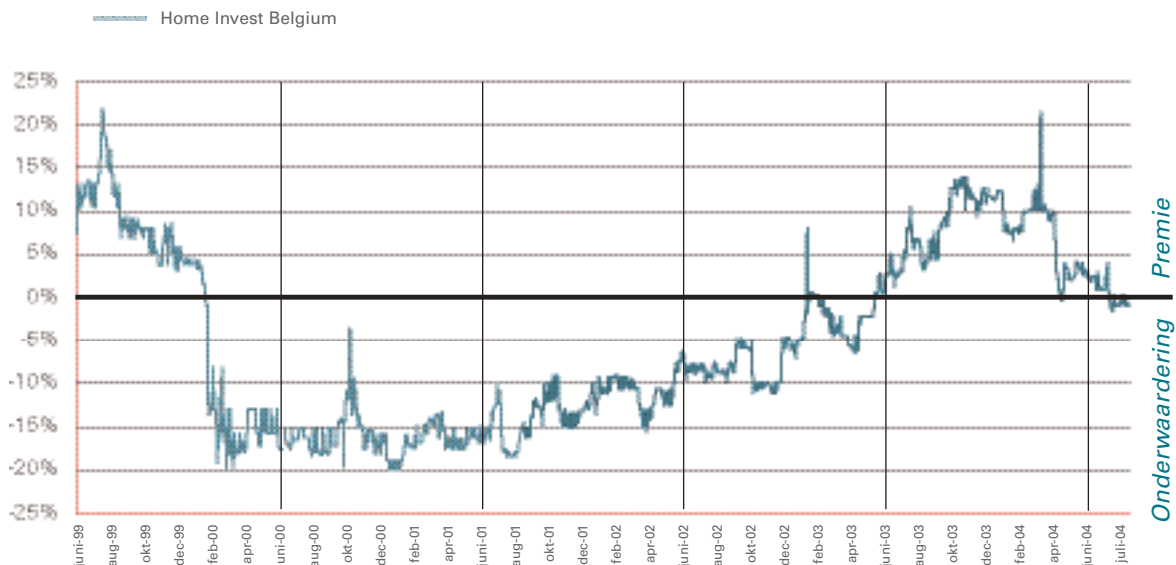
  

in €	31/08/2002	30/11/2002	28/02/2003	31/05/2003
Voor winstverdeling	38,26	38,85	39,77	40,67
Na winstverdeling	-	-	-	38,54

in €	31/08/2003	30/11/2003	29/02/2004	31/05/2004
Voor winstverdeling	39,48	40,88	43,12	44,67
Na winstverdeling	-	-	-	42,67

**Evolutie van de beurskoers ten opzichte van de netto-inventariswaarde van juni 1999 tot juli 2004**



Deze gunstige evolutie van de beurskoers, zowel in absolute cijfers als ten opzichte van de netto-inventariswaarde, dient in relatie gebracht te worden met:

- het beeld van **nicheproduct** dat een belegging in residentieel vastgoed kan betekenen in vergelijking met de "algemene" Vastgoedbevaks of de Bevaks die beleggen in meer gekende categorieën van de vastgoedsector zoals kantoren, retail of semi-industriële gebouwen,
- het **nettorendement** van het aandeel: het nettorendement over het ganse boekjaar genomen is ongeveer 5%. De

risicopremie bedraagt dan ook ± 130 basispunten ten opzichte van de overeenstemmende nettorentevoet van de OLO-leningen op 10 jaar, exclusief de meerwaarden op de portefeuille,

- een **omloopsnelheid** van de aandelen (zie hierna) die tot de hoogste van de Vastgoedbevaks behoort. Het gebrek aan diepgang van de markt, een spijtige zaak voor het product Vastgoedbevak in het algemeen, wordt hierdoor ietwat getemperd.

**4. VERHANDELD VOLUME**

	2003/2004	2002/2003	2001/2002	2000/2001	1999/2000
Aantal verhandelde aandelen	190 711	177 893	130 736	106 864	137 036
In €	8 416 221	6 487 632	4 363 070	3 372 356	4 951 363



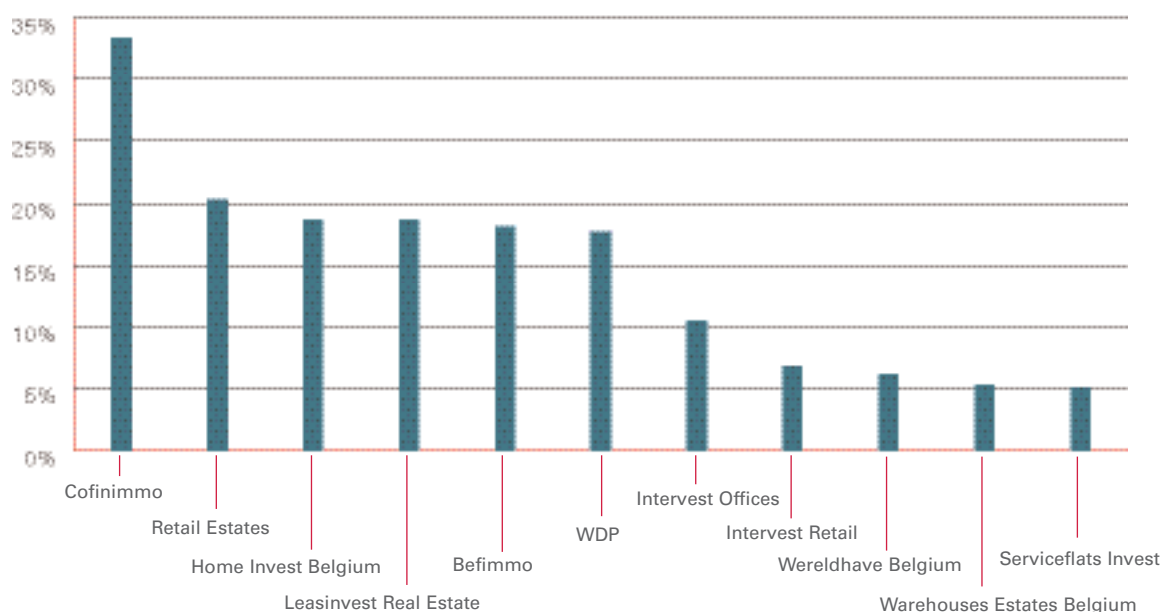
## 5. OMLOOPSNELHEID

Er wordt aan herinnerd dat de Vastgoedbevak sinds 17 mei 2001 ING Financial Markets heeft gemandateerd om op te treden als "liquidity provider" ter uitbreiding van haar rol als specialist in deze waarde, in het kader van de 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. Ze kent andermaal een nieuwe vooruitgang en bedraagt nu 18,63%. Home Invest Belgium komt hiermee ondanks zijn kleinere dimensie op de 3e plaats, na Cofinimmo en Retail Estates. Hierdoor kan het concept van mindere liquiditeit van het effect enigszins gerelativeerd worden.

### Omloopsnelheid<sup>(1)</sup> van de 11 Vastgoedbevaks tussen juni 2003 en mei 2004



(1) Ratio tussen het jaarlijks verhandeld volume en het aantal op de beurs geplaatste aandelen in vrije handen ("float").

## 6. DIVIDENDPOLITIEK

Home Invest Belgium stelt voor om voor het boekjaar 2003/2004 een dividend uit te keren, zowel bruto als netto, van € 2,16 per aandeel voor de 1 143 137 aandelen met recht op het volledige dividend en van € 1,44 voor de 322 772 aandelen met recht op 8/12e van het jaarlijkse dividend. Het eerste bedrag vertegenwoordigt € 0,17 meer dan het bedrag vooropgesteld in het prospectus voor de beursintroductie van de aandelen van de Vastgoedbevak van juni 1999 en komt volledig overeen met de vooruitzichten beschreven in het vorige jaarverslag. Het groeit met 1,4% tegenover het voor het vorige boekjaar uitgekeerde dividend en wordt uitgekeerd voor een gemiddeld aantal aandelen (pro rata temporis) dat in dezelfde periode met 18,8% is toegenomen.

Een niet onaanzienlijk gedeelte van de winst wordt overgedragen naar het volgende boekjaar. Thans belooft dit € 0,77 per aandeel. Hierdoor zouden in de toekomst eventuele dalingen van de dividenden kunnen opgevangen worden, die bijvoorbeeld zouden voortvloeien uit de integratie in de portefeuille van een nieuw project, zoals dat van de "Residentie Giotto" (waarvan verwacht kan worden dat het op termijn een waardetoeename zal kennen), dat een lager aanvangsrendement zou opleveren.

Voor het boekjaar 2004/2005 mag men redelijkerwijze een dividend, zowel bruto als netto, verwachten van € 2,19, eens te meer een groei met 1,4%.

## 7. RETURN VOOR DE AANDEELHOUDER

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

Voor een Vastgoedbevak is het rechtstreeks rendement weliswaar belangrijk, maar het is de capaciteit om meerwaarden te creëren die als een echte kwaliteitslabel voor de toekomst kan beschouwd worden.

Return (€)	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	31/05/2001	31/05/2000	1/06/1999
Netto-inventariswaarde	42,67	38,54	37,39	36,95	35,76	34,46
Waardetoeename	4,13	1,15	0,44	1,19	1,30	-
Bruto/nettodividend	2,16	2,13	2,07	2,02	1,96	-
Return per aandeel	6,29	3,28	2,51	3,21	3,26	-
Return in % voor de aandeelhouder <sup>(1)</sup>	16,32	8,77	6,79	8,98	9,46	-

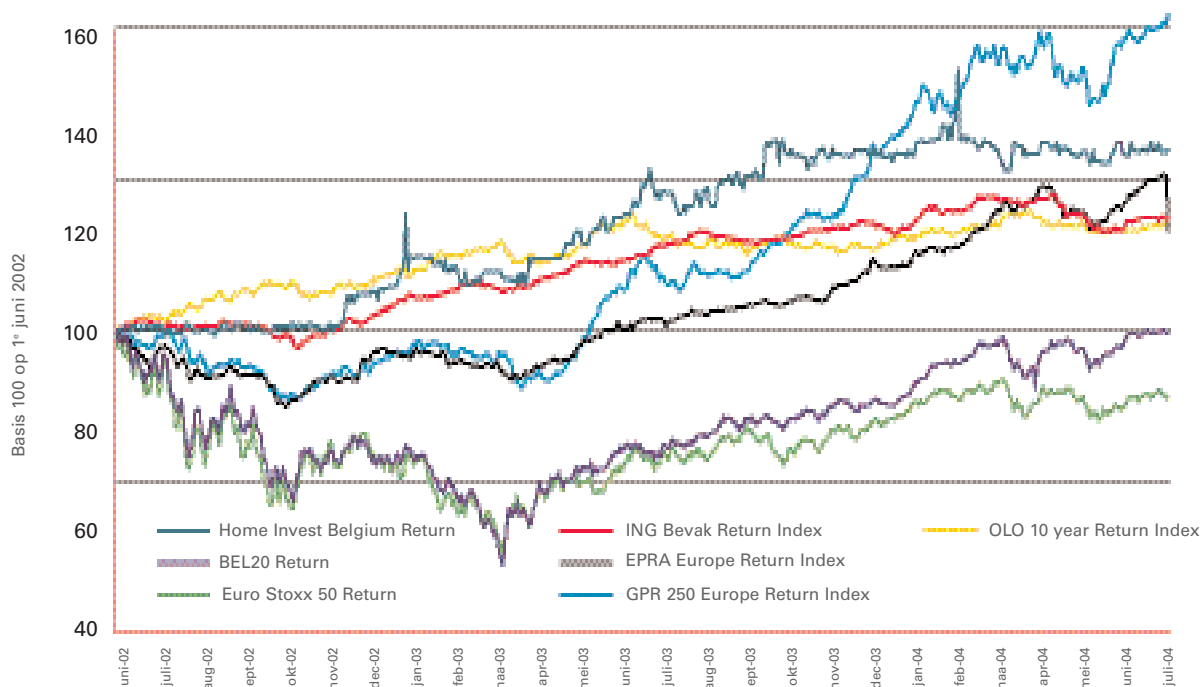
(1) Dividend van het boekjaar plus toename van de netto-inventariswaarde tijdens het boekjaar, gedeeld door de netto-inventariswaarde bij het begin van het boekjaar.

De return voor het afgelopen boekjaar bereikt aldus een historisch hoog resultaat van 16,32%, wat voor de vijf eerste boekjaren een gemiddelde return oplevert van iets meer dan 10% per jaar. Dit bewijst de capaciteit van de Vastgoedbevak om waarde te creëren voor haar aandeelhouders.

Deze return mag daarenboven 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** verschuldigd is op het overgrote deel van haar patrimonium, zonder die te kunnen terugvorderen zoals de andere Vastgoedbevaks. Het totaal van de onroerende voorheffing die in het voorbije boekjaar door de Vastgoedbevak werd betaald bedroeg 17,7% van het bedrag van de uit te keren dividenden.

### Vergelijking van de evolutie van de return van Home Invest Belgium ten opzichte van de vastgoedreturnindexen, de beursreturnindexen en de OLO return<sup>(1)</sup>



(1) Bijkomende informatie over deze indexen kan aangevraagd worden bij ING België (ING Vastgoedbevak Return Index), Euronext Brussels (BEL 20 Return en OLO 10 jaar Return Index), en door het consulteren van de Websites [www.propertyshares.com](http://www.propertyshares.com) (GPR 250 Europe Return Index), [www.epra.com](http://www.epra.com) (EPRA Europe Return Index) en [www.stoxx.be](http://www.stoxx.be) (Eurostoxx 50 Return).

## 8. FISCAAL STELSEL

De onderstaande informatie is gebaseerd op de fiscale wetgeving en gebruiken op het ogenblik van het opstellen van dit jaarverslag. Ze zouden derhalve in de toekomst kunnen gewijzigd worden, zelfs met terugwerkende kracht, en worden slechts ten indicatieve titel meegegeed. Elke aandeelhouder en elke potentiële belegger wordt verzocht om over zijn fiscale situatie te informeren bij zijn adviseurs.

### 8.1. Dividenden

#### Principe

Volgens de huidige fiscale wetgeving zijn de dividenden die uitgekeerd worden aan de aandeelhouders van Home Invest Belgium niet onderworpen aan roerende voorheffing, gezien de Vastgoedbevak, overeenkomstig het statuut van residentiële Vastgoedbevak, meer dan 60% van haar patrimonium belegt in residentieel vastgoed in België.

#### Belgische natuurlijke personen

Voor de Belgische natuurlijke personen die privé optreden en aan de personenbelasting onderworpen zijn en die voor eigen rekening handelen, is er geen belasting op de ontvangen dividenden.

Voor de Belgische natuurlijke personen die beroepshalve optreden, zijn de ontvangen dividenden belastbaar aan de normale belastingvoet van de natuurlijke personen.

#### Belgische rechtspersonen

Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting is er geen belasting op de ontvangen dividenden.

#### Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België

De Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België worden in principe belast op de geïnde dividenden tegen het geldende tarief inzake de vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de "Definitief Belaste Inkomsten" (DBI).

Het dividend zal dus belastbaar zijn volgens het stelsel van de vennootschapsbelasting of de belasting van niet-inwoners, tegen het tarief van 33,99% (het basistarief, vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%).

#### Niet-inwoners, natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen zonder vaste inrichting in België

Er wordt geen roerende voorheffing ingehouden op de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium.

### 8.2. Meer- en minderwaarden op aandelen

#### Belgische natuurlijke personen

In België zijn de meerwaarden, die bij verkoop van aandelen Home Invest Belgium door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd (in het kader van het normaal beheer van zijn privé-patrimonium), niet belastbaar. Tevens zijn de minderwaarden op aandelen fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een heffing van respectievelijk 33% of 16,5%, te vermeerderen met gemeentelijke opcentiemen, waarvan het percentage afhangt van de gemeente waar men verblijft, indien:

- de gerealiseerde meerwaarden als speculatief worden beschouwd
- de meerwaarden worden gerealiseerd op aandelen die deel uitmaken van een beduidende participatie van 25% of meer en die worden afgestaan aan een niet-inwonende vennootschap. Belgische natuurlijke personen die deze aandelen houden in het kader van een beroepsactiviteit, worden belast tegen de gewone progressieve tarieven van de belasting van de natuurlijke personen op de meerwaarden die zij uit de verkoop van de aandelen realiseren.

#### Belgische rechtspersonen

De meerwaarden die op aandelen Home Invest Belgium worden gerealiseerd door een Belgische belastingplichtige die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen is, zijn normalerwijze in België niet belastbaar, behalve indien de aandelen deel uitmaken van een beduidende participatie van 25% of meer en worden afgestaan aan een niet-inwonende vennootschap. In dit geval zijn ze onderworpen aan een belasting van 16,5%. De minderwaarden op de aandelen zijn fiscaal niet aftrekbaar.

#### Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België

De meerwaarden die worden gerealiseerd door een Belgische vennootschap, of door een buitenlandse vennootschap met een vaste inrichting in België, op aandelen Home Invest Belgium zijn volledig belastbaar. De (vastgestelde of gerealiseerde) minderwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

#### Niet-inwoners, natuurlijke personen zonder vaste inrichting in België

De meerwaarden die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium door niet-inwoners, natuurlijke personen, worden gerealiseerd, vallen normalerwijze onder het normaal beheer van hun privé-patrimonium, en zijn in België niet belastbaar. De minderwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

De inwoners van landen waarmee België een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belastingheffing heeft afgesloten zijn in principe niet onderworpen aan de belasting op deze meerwaarden.



Lebeastraat

## 9. AANDEELHOUDERS

Op datum van afsluiting van het boekjaar, zijnde 31 mei 2004, hadden de volgende aandeelhouders het aantal aandelen meegedeeld dat ze in hun bezit hebben:

Aandeelhouders	Aantal stemrechten	In % van het kapitaal
Groep AXA	322 772	22,02
- AXA Belgium N.V.	178 890	12,20
- TRANSGA N.V.	143 882	9,82
Groep ARCO	102 575	7,00
- ARCOPAR C.V.B.A.	77 575	5,29
- AUXIPAR N.V.	25 000	1,71
BOZ B.V. (NL)	77 336	5,28
Comptoir d'Escompte de Namur V.O.F.	40 000	2,73
SOCFIM C.V.	35 304	2,41
Andere aandeelhouders op naam	105	0,01
<b>Totaal gekend aantal aandelen<sup>(1)</sup></b>	<b>578 092</b>	<b>39,44</b>
Publiek en institutionele beleggers	887 817	60,56
<b>Algemeen totaal</b>	<b>1 465 909</b>	<b>100,00</b>

(1) 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 360 aandelen in hun hoedanigheid van natuurlijke personen.

Sinds de afsluiting van het boekjaar van de Vastgoedbevak zijn er, voor zover de Vastgoedbevak weet, geen nieuwe transparantiemeldingen geweest.

Er wordt aan herinnerd dat artikel 8 van de statuten van Home Invest Belgium uitdrukkelijk voorschrijft dat elke aandeelhouder, die de drempels van respectievelijk 3%, 5% of een veelvoud van 5% bereikt, verplicht is de Vastgoedbevak en de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen hiervan op de hoogte te stellen door middel van een kennisgeving, de zogenaamde transparantiemelding.







Montana-Gendarmes

## V. VOORUITZICHTEN

### 1. PROGNOSES 2005 TOT 2007

#### 1.1. Werkhypothese

De prognoses zijn uitgevoerd uitgaande van de samenstelling van de **huidige portefeuille**, doch rekening houdend met de integratie tijdens het voorjaar 2005 in de portefeuille van de Bevak van het appartementsgebouw "Giotto", thans in aanbouw te Evere.

Zij werden gebouwd per gebouw opgesteld voor het boekjaar **2004/2005**, op basis van de ervaring uit het verleden, vooral wat de huurdersrotatie, het niveau van de huurgelden en de courante renovatie- en onderhoudskosten betreft. **Voor de boekjaren daarna** werd een inflatiehypothese van 1,75% per jaar weerhouden.

Voor de **fundingkosten** houden de prognoses rekening met een geleidelijke verhoging van de kredietkosten ten opzichte van het niveau op het einde van het boekjaar. Zodoende wordt er van uitgegaan dat de rente op 3 maanden (exclusief marge) geleidelijk zou stijgen van het huidige niveau van 2,10% naar 3,40%, terwijl de rente op 5 jaar (OLO op 5 jaar, exclusief marge) geleidelijk zou stijgen van het huidige niveau van +/- 3,55% naar 4,70%.

Er is ook rekening gehouden met bepaalde **specifieke werken** die worden vereist door de nieuwe reglementering op het vlak

van de liften en, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest, op het vlak van de brandbeveiliging.

Ten slotte houden de vooruitzichten rekening met de kosten die voortvloeien uit de **afschrijving van de investeringen** die de Vastgoedbevak op het einde van het voorbije boekjaar heeft uitgevoerd, voornamelijk in een nieuw informaticaplatform, de nieuwe WinIris beheerssoftware en de inrichting en meubilering van de nieuwe lokalen van de Vastgoedbevak.

#### 1.2. Commentaar

##### Vaste activa

De **immateriële vaste activa** vertegenwoordigen de investering van Home Invest Belgium op het einde van het voorbije boekjaar in de nieuwe beheerssoftware WinIris.

De **waarde van de vastgoedportefeuille** is gebaseerd op de raming van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium door de onafhankelijke expert van de Vastgoedbevak op 31 mei 2004, die € 84 573 857 bedroeg.

De geleidelijke investering in het gebouw Giotto, geboekt onder de rubriek **vaste activa in aanbouw**, zou eind mei 2005 ten hoogste € 14 700 000 moeten bedragen. De prognoses houden tevens rekening met een jaarlijkse wijziging van de waarde van deze goederen, gebaseerd op

dezelfde waarderingscriteria als die weerhouden door de expert op 31 mei 2004, maar afhankelijk van de evolutie van de voorzichtig geraamde toekomstige huurgelden.

Naast de normale onderhouds- en renovatiewerken en de voornoemde investering in het Giottocomplex, zijn de vooruitzichten dus opgesteld uitgaande van de huidige samenstelling van de portefeuille, dus zonder rekening te houden met de lopende onderhandelingen in diverse dossiers.

Sinds het boekjaar 2001/2002 vormt het meubilair een volwaardige rubriek van de activa. Het wordt afgeschreven over een periode van 10 jaar en omvat zowel de meubelen van de appartementen als degene die de Vastgoedbevak voor haar eigen gebruik aanwendt.

### Bedrijfsinkomsten

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

- de nieuwe vastgoedinvesteringen van het boekjaar 2003/2004 die voortaan inkomsten over een volledig jaar zullen genereren (Bosquet-Jourdan, Jourdan-Munthof, Clos de la Pépinière).
- de geleidelijke investering in het Giottogebouw, waarvoor voorzien is dat de tussentijdse interesten en de andere kosten (BTW, registratierechten, notariskosten,...) zullen geactiveerd worden tot de voorlopige oplevering van de werken. De datum van 28 februari 2005 werd weerhouden als datum voor de voorlopige oplevering. De positieve impact van de investering in dit gebouw verschijnt vanaf het boekjaar 2005/2006 en wordt duidelijk merkbaar vanaf het boekjaar 2006/2007.
- een stijgende of dalende evolutie van de huurinkomsten, welke per gebouw werd ingeschat voor het jaar 2004/2005 op basis van de beheers- en commercialisatie-ervaring. Zoals reeds aangehaald werd voor de erop volgende twee boekjaren een inflatiehypothese voorzien van 1,75%.
- de erfpachtovereenkomst op het gebouw van de Belgradostraat en de onroerende leasing op de Residentie Lemaire, die volgens de boekhoudkundige normen als vorderingen worden geboekt en bijgevolg financiële opbrengsten genereren. Om een getrouwer beeld van deze huurinkomsten in het businessplan weer te geven, worden deze financiële opbrengsten echter geïntegreerd in de brutohuurgelden.
- een leegstandpercentage dat per gebouw wordt ingeschat op basis van de ervaring met de gebouwen van de bestaande portefeuille, en tevens rekening houdend met:
  - a. voor het Giottogebouw, een hypothese van geleidelijke

verhuring van de 85 appartementen over bijna één jaar. We herinneren er echter aan dat de Vastgoedbevak over diverse waarborgen beschikt van de verkopende promotor, voornamelijk een huurwaarborg van 60%, 70% en 80%, respectievelijk op 31 augustus, 30 september en 31 oktober 2005, met op deze laatste datum een eventuele prijsaanpassing, op basis van het effectief verhuurde percentage en het reëel niveau van de ontvangen huurgelden. Er werd verondersteld dat een dergelijke prijsaanpassing niet zou plaatsvinden.

De inkomstenderving waarmee rekening wordt gehouden voor de huurleegstand bedraagt € 176 806 voor het boekjaar 2004/2005 en € 248 615 voor het boekjaar 2005/2006.

- b. diverse huurwaarborgen, voornamelijk slaande op de kantooroppervlakten van het gebouw Clos de la Pépinière, dat tijdens het boekjaar door de N.V. Transga werd ingebracht; deze waarborg verstrekt op het einde van 2006.

De **andere bedrijfsinkomsten** hebben betrekking op te ontvangen vergoedingen voor vroegtijdige verbreking van huurcontracten en op de vergoedingen voor huurschade.

### Vastgoedbedrijfskosten

In het algemeen stijgen de **bedrijfskosten** samen met de groei van de vastgoedportefeuille.

- De eigenaarskosten omvatten de kosten die de Vastgoedbevak moet dragen bij huurleegstand. De bedragen zijn gebaseerd op de prognoses die gebouw per gebouw werden opgesteld.
- De vergoeding voor het vastgoedbeheer wordt berekend op basis van de percentages die zijn overeengekomen met de beheersvennootschap, zijnde 0,54% van de verkoopwaarde van het patrimonium (zonder aktekosten). Er wordt verondersteld dat dit tarief ook na 31 mei 2005 van toepassing zal blijven. De toename van deze rubriek voor het boekjaar 2005/2006 vloeit dus voort uit de opname van het gebouw Giotto in de vastgoedportefeuille van de Bevak; deze opname zal plaatsvinden in het begin van het jaar 2005, maar de weerslag op een volledig jaar zal vooral merkbaar worden in het boekjaar 2006/2007. Deze vergoeding is niet aan BTW onderworpen.
- De kosten van commercialisering 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 boekjaren. Het weerhouden percentage van de commissielonen stemt

overeen met wat gewoonlijk op de markt wordt gehanteerd.

- De begrote onderhoudskosten dalen tegenover de onderhoudskosten van het vorige boekjaar, tijdens hetwelk de Vastgoedbevak ingrijpende onderhoudswerken heeft uitgevoerd aan de gebouwen Les Mélézes, Les Jardins de la Cambre en Les Pyramides. Wij herinneren eraan dat deze onderhoudskosten ten laste van de huurder vallen voor de handelszaken, kantoren en rusthuizen. Zij worden voor elk gebouw apart geraamd.
- De renovatiekosten werden ingeschat op respectievelijk € 260 947, € 287 028 en € 218 012 per jaar voor de komende drie jaar, op basis van de opgelopen ervaring met elk van de gebouwen, maar ook van een zo correct mogelijke planning van de diverse renovatiewerken die dienen uitgevoerd te worden aan bepaalde gebouwen.
- 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 de gegevens van het afgesloten boekjaar en op de verwachte omzet voor de komende boekjaren.
- De afschrijving van het meubilair omvat voornamelijk de afschrijving op 10 jaar van het meubilair van de gemeubelde appartementen van de Vastgoedbevak.
- De onroerende voorheffing en de verzekeringen: voor wat betreft de residentiële activa kan de onroerende voorheffing niet worden afgewenteld op de huurders, in tegenstelling tot de rusthuizen, de handelszaken en de kantoren waar dit wel mogelijk is. In de meeste gevallen blijven ze dus ten laste van de Vastgoedbevak. De inschatting van deze post gebeurt op basis van de reële kosten.

#### **Administratieve kosten**

Zij betreffen alle kosten die geen rechtstreeks verband houden met de vastgoedexploitatie.

- Zij omvatten voornamelijk de honoraria verschuldigd aan de gedelegeerd bestuurder, de Commissaris, de onafhankelijke vastgoedexpert en de adviseurs van de Vastgoedbevak. De

raming van deze rubriek is gebaseerd op historische cijfers, die verhoogd werden om rekening te houden met de uitbreiding van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium.

- De kosten gepaard met de beursnotering (EURONEXT Brussels, CBFA, abonnementstaks) zijn eveneens toegenomen. Zij stijgen immers mathematisch met de evolutie van de globale netto-inventariswaarde van de Vastgoedbevak.

#### **Financieel resultaat**

- De financiële opbrengsten werden ingeschat op basis van het huidige niveau van de rentevoeten.
- De toename van de financiële kosten tijdens de komende drie boekjaren vindt zijn oorsprong:
  - a. enerzijds in de weerhouden hypothesen van stijging van de rentevoeten (zie punt 1.1 hierboven)
  - b. anderzijds in het feit dat de intresten op de kredietlijn die wordt aangewend voor de financiering van het Giottogebouw ten laste zullen worden genomen — en niet langer gekapitaliseerd — vanaf 28 februari 2005, zijnde de datum weerhouden voor de voorlopige oplevering.

#### **Bestemming van de winst**

Er is vooropgesteld om voor de komende drie boekjaren een dividend uit te keren van respectievelijk € 2,19, € 2,23 en € 2,27, wat een gestage toename ten opzichte van dat van vorig boekjaar betekent.

Het geraamde uitkeringspercentage zou 99,62% bedragen in 2004/2005 en geleidelijk afnemen naar 93,27% in 2006/2007. Dit bewijst het vermogen van de Vastgoedbevak om haar operationeel rendement geleidelijk aan te verhogen.

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

Het zal desgevallend aan de Raad van Bestuur toekomen om een andere winstverdeling voor te stellen indien het werkelijk behaalde netto courant resultaat het bedrag vooropgesteld in het business plan gevoelig zou overschrijden.

## 2. VOOROPGESTELDE RESULTATENREKENINGEN

In €	Reële		Prognose	
	Y5	Y6	Y7	Y8
	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007
Huurinkomsten	6 108 631	6 673 531	7 524 466	7 828 959
Andere opbrengsten	30 219	68 675	73 115	73 074
<b>BEDRIJFSINKOMSTEN</b>	<b>6 138 850</b>	<b>6 742 206</b>	<b>7 597 580</b>	<b>7 902 033</b>
<b>Vastgoedbedrijfskosten</b>	<b>-1 643 131</b>	<b>-1 858 326</b>	<b>-2 048 575</b>	<b>-2 077 758</b>
<i>Eigenaarskosten</i>	-30 374	-24 696	-29 473	-34 828
<i>Beheer</i>	-370 956	-408 279	-483 818	-491 709
<i>Commercialisering</i>	-108 989	-161 373	-186 997	-192 745
<i>Onderhoud</i>	-271 295	-213 000	-224 518	-230 585
<i>Renovatie</i>	-110 446	-260 947	-287 028	-218 012
<i>Kosten eigen aan de gemeubelde woningen</i>	-289 638	-264 979	-269 520	-274 140
<i>Afschrijving van het meubilair</i>	-84 286	-84 286	-84 286	-84 286
<i>Onroerende voorheffing en verzekeringen</i>	-377 149	-440 767	-482 937	-551 454
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>4 495 719</b>	<b>4 883 880</b>	<b>5 549 006</b>	<b>5 824 275</b>
<b>Administratieve kosten</b>	<b>-557 953</b>	<b>-549 001</b>	<b>-649 444</b>	<b>-614 548</b>
<i>Gedelegeerd bestuurder,</i>				
<i>Commissaris, en adviseurs</i>	-375 268	-325 842	-401 131	-361 760
<i>Kosten eigen aan de beursnotering</i>	-182 685	-223 159	-248 313	-252 788
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>3 937 766</b>	<b>4 334 879</b>	<b>4 899 561</b>	<b>5 209 727</b>
<b>Netto financiële kosten</b>	<b>-928 769</b>	<b>-1 112 352</b>	<b>-1 480 750</b>	<b>-1 641 952</b>
<i>Financiële opbrengsten</i>	6 303	10 000	10 175	10 353
<i>Financiële uitgaven</i>	-935 072	-1 122 352	-1 490 925	-1 652 305
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>	<b>3 008 996</b>	<b>3 222 526</b>	<b>3 418 811</b>	<b>3 567 775</b>
Andere verrichtingen	-23 404			
<b>TE BESTEMMEN WINST</b>	<b>2 985 592</b>	<b>3 222 526</b>	<b>3 418 811</b>	<b>3 567 775</b>
Overgedragen winst/verlies vorig boekjaar	1 071 635	1 123 260	1 135 445	1 285 280
<b>TE BESTEMMEN TOTAAL</b>	<b>4 057 227</b>	<b>4 345 786</b>	<b>4 554 257</b>	<b>4 853 055</b>
Overgedragen winst	-1 123 260	-1 135 445	-1 285 280	-1 525 441
Dividenden	-2 933 968	-3 210 341	-3 268 977	-3 327 613
Dividend per aandeel	2,16	2,19	2,23	2,27

### 3. VOOROPGESTELDE BALANSEN

In duizenden €	Reële		Prognose	
	Y5	Y6	Y7	Y8
	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007
<b>ACTIVA</b>				
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>92 677,41</b>	<b>99 842,38</b>	<b>101 242,17</b>	<b>102 919,29</b>
Immateriële vaste activa	15,23	18,59	18,59	18,59
Terreinen en gebouwen	83 497,00	98 962,63	100 465,67	102 241,41
Activa in aanbouw	8 196,44			
Installaties, machines en uitrusting	36,76	23,37	11,18	
Meubilair	571,21	482,17	396,08	309,99
Overige materiële vaste activa	360,21	355,07	350,09	348,75
Overige financiële vaste activa	0,56	0,56	0,56	0,56
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>3 465,45</b>	<b>2 490,82</b>	<b>2 486,26</b>	<b>2 563,82</b>
Vorderingen op meer dan één jaar	1 805,44	1 741,87	1 673,82	1 601,05
Vorderingen op ten hoogste één jaar	717,44	478,97	483,44	488,17
Liquide middelen	907,19	234,60	294,59	441,21
Overlopende rekeningen	35,38	35,38	34,40	33,39
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>96 142,86</b>	<b>102 333,20</b>	<b>103 728,43</b>	<b>105 483,11</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>62 549,73</b>	<b>63 404,43</b>	<b>64 741,02</b>	<b>66 437,07</b>
Kapitaal	41 950,00	41 950,00	41 950,00	41 950,00
Uitgiftepremie	5 002,09	5 002,09	5 002,09	5 002,09
Wettelijke reserve	30,99	30,99	30,99	30,99
Onbeschikbare reserves	7 678,23	8 520,74	9 707,50	11 163,39
Beschikbare reserves	330,67	330,67	330,67	330,67
Herwaarderingsmeerwaarden	6 434,49	6 434,49	6 434,49	6 434,49
Overgedragen winst (verlies)	1 123,26	1 135,45	1 285,28	1 525,44
<b>SCHULDEN</b>	<b>33 593,12</b>	<b>38 928,77</b>	<b>38 987,41</b>	<b>39 046,04</b>
Schulden op lange termijn	24 520,30	35 153,18	35 153,18	35 153,18
Schulden op korte termijn	5 293,45	343,31	343,31	343,31
Handelsschulden	473,44	8,04	8,04	8,04
Te betalen dividenden	2 933,97	3 210,34	3 268,98	3 327,61
Overlopende rekeningen	371,96	213,91	213,91	213,91
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>96 142,86</b>	<b>102 333,20</b>	<b>103 728,43</b>	<b>105 483,11</b>





*Bosquet-Jourdan*

## VI. FINANCIEEL VERSLAG

---

### 1. VOORAFGAANDE BEMERKING

Op 31 mei 2004 bezat Home Invest Belgium 100% van het kapitaal van haar filiaal Home Invest Management. Gezien het te verwaarlozen belang van deze vennootschap t.o.v. het vermogen en de financiële situatie van de Vastgoedbevak, werd Home Invest Belgium vrijgesteld van het consolideren van deze participatie, meer bepaald op basis van artikel 107 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001.

De jaarrekeningen hierna zijn dus de enige die worden opgesteld en gepubliceerd.

## FINANCIËEL VERSLAG

## 2. BALANS

	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002
ACTIVA	€	€	€
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>92 677 410,51</b>	<b>66 831 221,86</b>	<b>57 268 266,79</b>
II. Immateriële vaste activa	15 229,87		
III. Materiele vaste activa	92 661 618,22	66 830 788,30	57 267 173,57
A. Terreinen en gebouwen	83 497 000,00	66 039 000,00	56 398 000,00
B. Installaties, machines en uitrusting	36 758,04	2 397,63	
C. Meubilair en rollend materieel	571 209,12	640 540,67	718 928,57
E. Overige materiële vaste activa	360 214,88	148 850,00	150 245,00
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	8 196 436,18		
IV. Financiële vaste activa	562,42	433,56	1 093,22
A. Verbonden ondernemingen	1,00		
1. Deelnemingen	1,00		
C. Overige financiële vaste activa	561,42	433,56	1 093,22
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	561,42	433,56	1 093,22
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>3 465 445,57</b>	<b>2 673 313,71</b>	<b>5 266 337,81</b>
V. Vorderingen op meer dan één jaar	1 805 441,19	1 044 399,24	1 071 871,72
B. Overige vorderingen	1 805 441,19	1 044 399,24	1 071 871,72
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	717 440,15	831 766,93	1 108 884,55
A. Handelsvorderingen	391 336,06	389 642,95	369 595,74
B. Overige vorderingen	326 104,09	442 123,98	739 288,81
VIII. Geldbeleggingen			1 800 000,00
B. Overige geldbeleggingen			1 800 000,00
IX. Liquide middelen	907 186,94	760 839,65	549 589,33
X. Overlopende rekeningen	35 377,29	36 307,89	735 992,21
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>96 142 856,08</b>	<b>69 504 535,57</b>	<b>62 534 604,60</b>

	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002
PASSIVA	€	€	€
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>62 549 731,48</b>	<b>44 050 903,77</b>	<b>42 736 511,18</b>
I. Kapitaal	41 950 000,00	32 707 087,34	32 707 087,34
A. Geplaatst kapitaal	41 950 000,00	32 707 087,34	32 707 087,34
II. Uitgiftepremies	5 002 087,34		
III. Herwaarderingsmeerwaarden	6 434 488,40	6 434 488,40	6 434 488,40
IV. Reserves	8 039 895,95	3 837 693,05	2 551 269,53
A. Wettelijke reserve	30 989,34	30 989,34	30 989,34
B. Onbeschikbare reserves	7 678 232,66	3 476 029,76	2 189 606,24
2. Andere	7 678 232,66	3 476 029,76	2 189 606,24
D. Beschikbare reserves	330 673,95	330 673,95	330 673,95
V. Overgedragen winst	1 123 259,79	1 071 634,98	1 043 665,91
<b>SCHULDEN</b>	<b>33 593 124,60</b>	<b>25 453 631,80</b>	<b>19 798 093,42</b>
VIII. Schulden op meer dan één jaar	24 520 304,52	22 065 002,78	9 127 502,37
A. Financiële schulden	24 283 759,37	21 849 166,89	8 924 166,89
4. Kredietinstellingen	24 283 759,37	21 849 166,89	8 924 166,89
D. Overige schulden	236 545,15	215 835,89	203 335,48
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	8 700 857,66	3 178 720,89	9 725 833,86
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	4 957 870,50		
B. Financiële schulden			6 542 737,35
1. Kredietinstellingen			6 542 737,35
C. Handelsschulden	473 442,05	454 611,57	441 699,99
1. Leveranciers	473 442,05	454 611,57	441 699,99
E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	196 816,32	176 596,85	112 635,55
1. Belastingen	196 816,32	176 596,85	112 635,55
F. Overige schulden	3 072 728,79	2 547 512,47	2 628 760,97
X. Overlopende rekeningen	371 962,42	209 908,13	944 757,19
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>96 142 856,08</b>	<b>69 504 535,57</b>	<b>62 534 604,60</b>

## FINANCIEEL VERSLAG

## 3. RESULTATENREKENING

	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002
	€	€	€
<b>OPERATIONELE RESULTATEN</b>			
I. Bedrijfsopbrengsten	6 342 460,13	5 558 585,36	4 548 656,59
A. Omzet	6 053 358,22	5 262 042,14	4 239 530,03
C. Andere bedrijfsopbrengsten	289 101,91	296 543,22	309 126,56
II. Bedrijfskosten	-2 450 285,13	-2 221 537,70	-1 677 299,89
A. Diensten en diverse goederen	-1 735 938,89	-1 578 653,41	-1 221 071,09
C. Afschrijvingen	-90 525,37	-88 433,44	-21 071,43
F. Andere bedrijfskosten	-623 820,87	-554 450,85	-435 157,37
III. Bedrijfswinst (-verlies) (+)(-)	3 892 175,00	3 337 047,66	2 871 356,70
IV. Financiële opbrengsten	87 105,97	80 985,22	105 465,45
B. Opbrengsten uit vlottende activa	87 105,97	80 985,22	105 465,45
V. Financiële kosten	-970 284,46	-982 461,56	-555 435,96
A. Kosten van schulden	-966 895,04	-978 555,05	-554 032,31
C. Andere financiële kosten	-3 389,42	-3 906,51	-1 403,65
VI. Belastingen (-)(+)		-1 594,23	
A. Belastingen (-)		-1 594,23	
VII. Operationele winst (operationeel verlies)	<b>3 008 996,51</b>	<b>2 433 977,09</b>	<b>2 421 386,19</b>
<b>RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE</b>			
VIII. Meer- en minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen (in verhouding tot hun aanschaffingswaarde)	-23 404,10		
A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10/4/95)	-23 404,10		
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	-23 404,10		
- Minderwaarden	-23 404,10		
VIII. bis Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op de gerealiseerde portefeuillebestanddelen (-) (+)	108 404,10		
- Minderwaarden	108 404,10		
IX. Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen	4 093 798,80	1 286 423,52	257 618,82
A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10/4/95)	4 093 798,80	1 286 423,52	257 618,82
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende waarden	4 093 798,80	1 286 423,52	257 618,82
- Meerwaarden	4 444 205,30	1 831 055,88	1 082 239,82
- Minderwaarden	-350 406,50	-544 632,36	-824 621,00
X. Winst (Verlies) op de portefeuille	<b>4 178 798,80</b>	<b>1 286 423,52</b>	<b>257 618,82</b>
<b>UITZONDERLIJKE RESULTATEN</b>			
XI. Uitzonderlijke opbrengsten		28 873,75	131 073,22
B. Andere uitzonderlijke opbrengsten		28 873,75	131 073,22
XIII. Uitzonderlijke winst (verlies) (+)(-)		28 873,75	131 073,22
<b>TE BESTEMMEN RESULTATEN</b>			
XIV. Winst (Verlies) van het boekjaar (+)(-)	<b>7 187 795,31</b>	<b>3 749 274,36</b>	<b>2 810 078,23</b>
XV. Bestemming van de schommelingen in de marktwaarde van de portefeuille	-4 202 202,90	-1 286 423,52	-257 618,82
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves	-4 202 202,90	-1 286 423,52	-257 618,82
XVI. Te bestemmen winst (verlies) (+)(-)	2 985 592,41	2 462 850,84	2 552 459,41

## 4. RESULTAATVERWERKING

	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002
	€	€	€
A. Te bestemmen winst (verlies) (+/-)	<b>4 057 227,39</b>	<b>3 506 516,75</b>	<b>3 403 018,27</b>
1. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)(-)	2 985 592,41	2 462 850,84	2 552 459,41
2. Overgedragen winst (verlies) van het vorig boekjaar (+) (-)	1 071 634,98	1 043 665,91	850 558,86
D. Over te dragen resultaat	<b>-1 123 259,79</b>	<b>-1 071 634,98</b>	<b>-1 043 665,91</b>
1. Over te dragen winst (-)	-1 123 259,79	-1 071 634,98	-1 043 665,91
F. Uit te keren winst	<b>-2 933 967,60</b>	<b>-2 434 881,81</b>	<b>-2 359 352,36</b>
1. Vergoeding van het kapitaal	-2 933 967,60	-2 434 881,81	-2 359 352,36



## FINANCIEEL VERSLAG

## 5. BIJLAGEN (in €)

## III. STAAT VAN DE MATERIELE ACTIVA

	1. Terreinen en gebouwen	2. Installaties, machines en uitrusting	3. Meubilair en rollend materieel	4. Leasing en soortgelijke rechten	5. Overige materiële vaste activa	6. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen
<b>a) AANSCHAFFINGSWAARDE</b>						
Per einde van het vorige boekjaar	58 176 734,00	3 596,43	748 846,74			
Mutaties tijdens het boekjaar:						
* Aanschaffingen, incl. de geprod. vaste activa	14 302 208,20	36 575,19	18 053,54			
* Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	1 023 404,10					
Per einde van het boekjaar	71 455 538,10	40 171,62	766 900,28			
<b>b) MEERWAARDEN</b>						
Per einde van het vorige boekjaar	10 560 082,09					
Mutaties tijdens het boekjaar:						
* Geboekt	4 421 198,30					
Per einde van het boekjaar	14 981 280,39					
<b>c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN</b>						
Per einde van het vorige boekjaar	2 697 816,09	1 198,80	108 306,07			
Mutaties tijdens het boekjaar:						
* Geboekt	350 406,50	2 214,78	87 385,09			
* Afgeboekt na overdracht en buitengebruikstelling (-)	(108 404,10)					
Per einde van het boekjaar	2 939 818,49	3 413,58	195 691,16			
<b>d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR( a )+( b )-( c )</b>	83 497 000,00	36 758,04	571 209,12			
<b>a) AANSCHAFFINGSWAARDE</b>						
Per einde van het vorige boekjaar		130 950,92				
Mutaties tijdens het boekjaar:						
* Aanschaffingen, incl. de geprod. vaste activa		189 025,25	8 196 436,18			
Per einde van het boekjaar		319 976,17	8 196 436,18			
<b>b) MEERWAARDEN</b>						
Per einde van het vorige boekjaar		19 294,08				
Mutaties tijdens het boekjaar:						
* Geboekt		23 007,00				
Per einde van het boekjaar		42 301,08				
<b>c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN</b>						
Per einde van het vorige boekjaar		1 395,00				
Mutaties tijdens het boekjaar:						
* Geboekt		667,37				
Per einde van het boekjaar		2 062,37				
<b>d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR( a )+( b )-( c )</b>		360 214,88	8 196 436,18			

## VII. OVERLOPENDE REKENINGEN

	Boekjaar
Verkregen intresten op de erfpachtvergoeding Belgradostraat	35 377,29

## VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL

	Bedragen	Aantal aandelen
<b>A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL</b>		
<b>1. Geplaatst kapitaal</b>		
- Per einde van het vorige boekjaar	32 707 087,34	xxxxxxxxxxxxx
- Wijzigingen tijdens het boekjaar:		
Inbreng in natura AXA/TRANSGA	9 235 051,29	322 772
Incorporatie uitgiftepremies	7 861,37	
- Per einde van het boekjaar	41 950 000,00	xxxxxxxxxxxxx
<b>2. Samenstelling van het kapitaal</b>		
2.1. Soorten aandelen		
<i>Gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde</i>	41 950 000,00	1 465 909
2.2. Aandelen op naam of aan toonder		
<i>Op naam</i>	xxxxxxxxxxxxx	362 877
<i>Aan toonder</i>	xxxxxxxxxxxxx	1 103 032

## X. STAAT VAN DE SCHULDEN

<b>A. UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELENDE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD</b>	<b>1. hoogstens één jaar</b>	<b>2. meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar</b>	<b>3. meer dan 5 jaar</b>
<b>Financiële schulden</b>	4 957 870,50	24 283 759,37	
4. Kredietinstellingen	4 957 870,50	24 283 759,37	
Overige schulden		236 545,15	
<b>TOTAAL</b>	<b>4 957 870,50</b>	<b>24 520 304,52</b>	

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

	Boekjaar
<b>1. Belastingen</b>	
b) Niet-vervallen belastingsschulden	10 760,61
c) Geraamde belastingsschulden	186 055,71

## FINANCIEEL VERSLAG

### XI. OVERLOPENDE REKENINGEN

	Boekjaar
- Toe te rekenen intresten op kredieten	120 535,92
- Honoraria	56 396,62
- Over te dragen huuropbrengsten	113 467,10
- Overige over te dragen opbrengsten	81 235,00

### XII. BEDRIJFSRESULTATEN

	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>F. ANDERE BEDRIJFSKOSTEN</b>		
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	598 290,51	549 793,39
Andere	25 530,36	4 657,46

### XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

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

**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: nihil**

**Belangrijke verplichtingen tot aankoop van vaste activa**

Home Invest Belgium heeft op 15/07/2003 een akkoord

ondertekend voor de verwerving van het Giotto-gebouw, op te richten in Evere. Het gebouw omvat 85 appartementen en 86 parkeerplaatsen, voor de prijs van € 11 500 000 excl. BTW en registratierechten.

**Belangrijke verplichtingen tot verkoop van vaste activa**

Gebouw Belgrado: aankoopoptie ten gunste van de huurder op het einde van de erfpachtovereenkomst (31/08/2026).

Gebouw Lemaire: aankoopoptie ten gunste van de huurder op het einde van de leasingovereenkomst (30/11/2018).

## 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 15 april 2003 van de Minister van Economie 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 dat 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 minderwaarden worden verduidelijkt door de afzonderlijke weergave van deze twee 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 (meer- en/of minderwaarden) worden allemaal in de resultatenrekening opgenomen in een ad hoc rubriek (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 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 de marktwaarde van de portefeuille 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), onder de lijn voor de vastlegging van het resultaat van het boekjaar.

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

## FINANCIEEL VERSLAG

### 6. SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

De boekhouding en de jaarrekening worden 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 vordering 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 marktrevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen.

De onroerende goederen worden dus in de jaarrekening opgenomen 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 tot uitvoering van het wetboek 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.

Om het niet uitkeerbare karakter van de latente meerwaarden in de portefeuille te respecteren, wordt het verschil in marktwaarde van portefeuille in de jaarrekeningen geboekt onder de onbeschikbare reserves, via een gespecialiseerde rubriek, onder de lijn van het resultaat van het boekjaar.

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 :

	<b>lineair</b>
Installaties, machines en uitrusting	10% - 20%
Rollend materieel	20%



Kantoor- en appartementmeubilair	10%
Informatica (hardware en software)	20% - 33%
Inrichting van de lokalen gehuurd door de Vastgoedbevak	33%

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 minderwaarden 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 de rubriek van de onbeschikbare reserves 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.

### Voorzieningen 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.

## FINANCIËEL VERSLAG

## 7. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 MEI 2004, GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE N.V. HOME INVEST BELGIUM.**

« 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 afgesloten op 31 mei 2004, met een balanstotaal van EUR 96.142.856,08 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van EUR 7.187.795,31.

Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door het Wetboek van vennootschappen 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 inlichtingen duidelijk beantwoord.

Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de naleving van 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 van HOME INVEST BELGIUM N.V., afgesloten op 31 mei 2004, een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en wordt een passende verantwoording 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.

- In het verslag van de bijzondere zitting van de Raad van Bestuur van 4 december 2003 dat bij het jaarverslag wordt gevoegd, heeft de Raad van Bestuur, overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen U ingelicht over de transactie van aankoop van alle aandelen Home Invest Management voor een totale prijs van EUR 1.

De Voorzitter van de Raad van Bestuur van de N.V. Home Invest Belgium, de Heer Michel Pleeck, bekleedt eveneens een bestuursfunctie bij de bankpool van de ING-groep, terwijl de vennootschap Home Invest Management deel uitmaakte van de pool "asset management" van dezelfde groep. Er bestond als dusdanig een potentieel belang van vermogensrechtelijke aard in hoofde van de Heer Pleeck.

Niettegenstaande het feit dat op het moment van de transactie uit de meest recent gepubliceerde jaarrekening

*van de NV Home Invest Management een negatief eigen vermogen blijkt, en dat deze jaarrekening werd opgesteld in de veronderstelling dat de vennootschap haar activiteiten verder zet, is de Raad van Bestuur van mening dat de integratie van Home Invest Management zou moeten toelaten om op middellange termijn schaalvoordelen te realiseren ten gunste van de Bevak en haar aandeelhouders. Aangezien Home Invest Management het boekjaar 2003 met winst heeft afgesloten, zijn wij van mening dat deze transactie geen negatieve vermogensrechtelijke gevolgen heeft gehad voor HOME INVEST BELGIUM N.V.*

*- 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, het Wetboek van vennootschappen of de wettelijke bepalingen van toepassing op de Vastgoedbevaks zou zijn gedaan of genomen. De resultaatsverwerking die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.*

*Antwerpen, 13 augustus 2004*

*André Clybouw*

*Erkend Commissaris*

## VII. PERMANENT DOCUMENT

### 1. ALGEMENE INLICHTINGEN

#### 1.1. Maatschappelijke benaming

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-1040 Brussel, Commandant Lothairelaan 16-18.

#### 1.3. Rechtsvorm

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

#### 1.4. Oprichting

Home Invest Belgium werd opgericht op 4 juli 1980 onder de naam "Philadelphia N.V."; 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 30 maart 2004 volgens beslissing van de Raad van Bestuur bijeengekomen op diezelfde dag, en bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder het nummer 2004-06-01/0079547.

Home Invest Belgium is sinds 16 juni 1999 erkend als "Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal naar Belgisch recht", en is ingeschreven op de lijst ervan bij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

#### 1.5. Duur

De vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.

#### 1.6. Handelsregister, Kruispuntbank der Ondernemingen en BTW

De vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder nummer 633.671 en bij de Kruispuntbank der Ondernemingen onder nummer 0420.767.885. Haar BTW-nummer is 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 eerste lid, 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 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 vijftiennegentig 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 Vastgoedbevak, 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 vijftiennegentig 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 vijftiennegentig 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 Vastgoedbevak:

1. ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftiennegentig 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, op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie

2. hypotheke 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 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 Vastgoedbevaks, 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 Bijlage 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 ING België, Promotoren van de Vastgoedbevaks en kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap ([www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)).

### 1.9. Commissaris

De Commissaris van de Vastgoedbevaks is de heer André Clybouw,

Bedrijfsrevisor, die deel uitmaakt van BCVBA PKF, Van der Steen, Riské, De Weerd, Lefebvre & Partners, gevestigd in de Potvlietlaan 6 te B-2600 Antwerpen.

Tijdens het boekjaar beliep zijn vergoeding € 10 440.

### 1.10. Depothoudende bank

Fortis Bank werd als Depothoudende bank van Home Invest Belgium aangeduid in de zin van artikel 12 en volgende van het Koninklijk Besluit. In haar hoedanigheid van Depothoudende bank 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:

• van € 0 tot € 125 miljoen :	0,030%
• van € 125 miljoen tot € 250 miljoen :	0,010%
• 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 ondertekend met ING België, als gedelegeerde dephoudende bank, voor het in depot houden van een deel van de activa in speciën.

### 1.11. Vastgoeddeskundigen

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

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

De jaarlijkse vergoeding van Winssinger & Vennoten werd in het begin van het boekjaar 2002/2003 vastgesteld op 0,06% + BTW van de geschatte portefeuillewaarde. De jaarlijkse vergoeding wordt in driemaandelijke schijven van 0,015% + BTW betaald op basis van de op het einde van het betrokken kwartaal berekende portefeuillewaarde.

Home Invest Belgium heeft tevens op 27 augustus 2002 een expertise-overeenkomst met vergelijkbare modaliteiten en voorwaarden afgesloten met N.V. Crombrugge & Partners, die zal optreden in dossiers waar de N.V. Winssinger & Vennoten een belangenconflict zou kunnen hebben.

## 2. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

### 2.1. Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium bedraagt op 31 mei 2004 € 41 950 000. Het wordt vertegenwoordigd door 1 465 909 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. Dit kapitaal is volledig volstort.



## 2.2. Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur van de Vastgoedbevak 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 gebeuren via een inbreng in speciën, in natura of door incorporatie in het kapitaal van reserves of uitgiftepremies.

Deze machtiging werd 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 2004 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal nog € 23 036 686,88.

## 2.3. Evolutie van het maatschappelijk kapitaal

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
4/07/80	BEF 1 250 000	Oprichting van de N.V. Philadelphia	BEF 1,000	1 250
1983	BEF 6 000 000	Kapitaalverhoging	BEF 1,000	6 000
13/04/99		Nieuwe kapitaalverdeling (door splitsing)		26 115
1/06/99	BEF 1 373 650 000	Inbreng in natura en...		
1/06/99	BEF 10 931	Kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	BEF 1,411,89	972 919
1/06/99	BEF 1 500 000	Fusie door opsorping van de N.V. Socinvest		97 078
1/06/99	BEF -71 632 706	Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen		
<b>Totaal op 01/06/1999</b>	<b>€ 32 493 343,44</b>			<b>1 103 362</b>
09/04/01	€ 62 000,00	Fusie door opsorping 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>
31/05/02	€ 151 743,90	Fusie door opsorping van de N.V. Les Rés.Q.E.	€ 34,78	4 471
<b>Totaal op 31/05/2002</b>	<b>€ 32 707 087,34</b>			<b>1 143 137</b>
15/12/03	€ 5 118 338,36	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	€ 44,13	178 890
15/12/03	€ 4 116 712,93	Inbreng in natura door de N.V. TRANSGA	€ 44,13	143 882
15/12/03	€ 7 861,37	Incorporatie van een gedeelte van de rekening "Uitgiftepremies"		
<b>Totaal op 31/05/2004</b>	<b>€ 41 950 000,00</b>			<b>1 465 909</b>

## 3. GECOÖRDINEERDE STATUTEN (OP 31 MEI 2004)

### 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, 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 Etterbeek (1040 Brussel), Commandant Lothairelaan 16-18. 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 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 Vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op enige andere wijze, aandelen 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

#### Artikel 6

##### 1. Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk ondergeschreven kapitaal is vastgesteld voor een bedrag van éénenveertig miljoen negenhonderd vijftig duizend euro (€ 41 950 000,00-) en is vertegenwoordigd door één miljoen vierhonderd vijftigduizend negenhonderd en negen aandelen (1 465 909), zonder vermelding van nominale waarde, genummerd van 1 tot 1 465 909, vertegenwoordigend elk een evenredig deel van het kapitaal hebbende de zelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen.

##### 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 negentienhonderd vijfennegentig 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 volgestort worden bij de inschrijving.

### 5. Voorkeurrecht

Overeenkomstig artikel 11, §1 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijfennegentig 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 volgestort 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 Financieuzen 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 vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van de deskundigen opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als Vastgoedbevak 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 vijftien 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 vijftien 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 vastgoed dienen, overeenkomstig artikel 18 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien 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 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 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 Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de Bestuurders. 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 vijftiennegentig 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 vijftiennegentig 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 medegegeeld.

## BIJEENROEPING 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 pandgevendende 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(a)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 vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, dient bovendien elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen 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 waarde-verminderde-ringen 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 in 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 vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks, worden als niet geschreven geacht.

## 4. DE VASTGOEDBEVAK: WETTELIJK KADER

Het wettelijk kader van de Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) werd ingevoerd door de wet van 4 december 1990 en de Koninklijke Besluiten van 10 april 1995 en 10 juni 2001 specifiek m.b.t. Vastgoedbevaks. Dit maakte de oprichting in België van instellingen voor beleggingen in Vastgoed, zoals deze in vele andere landen bestaan, mogelijk. Zo kennen we de "REITs" (Real Estate Investment Trusts) in de Verenigde Staten, de "Fiscale Beleggingsinstellingen" (FBI) in Nederland, de "Grundwertpapiere" in Duitsland en de "Sociétés d'Investissements en Immobilier Cotées (SIIC)" in Frankrijk, enz...

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-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA).

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 (N.V.), ofwel de vorm van Commanditaire Vennootschap op Aandelen (C.V.A.).
- De beursnotering is verplicht en ten minste 30% van de aandelen dient op de markt aangeboden te worden.
- De activiteiten zijn beperkt tot beleggingen in vastgoed.

Overeenkomstig artikel 119, §4 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten zijn de artikelen 439, 441, 448, 440, 456, 4°, 477,462, 141, 165, 166, 167, 559, en 616 van het Wetboek van Vennootschappen (voorheen artikels 29, §1, 2 en 5; 29ter, 46, 1ste en 2de lid, 64, §2, 70bis, 77, 6de lid van de Wet op de Vennootschappen) niet van toepassing op de vennootschap.

- De schuldgraad beperkt zich tot 50% van de geschatte portefeuillewaarde op het moment van het aangaan van de lening.
- 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 in geval van afwijking toegestaan door de CBFA. Er valt op te merken dat deze afwijking sinds het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001 niet meer kan bekomen worden indien de 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 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 Home Invest Belgium dit doet, minstens 60% uit residentieel vastgoed in België bestaat.

Vennootschappen die aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen hun erkenning als Vastgoedbevak aanvragen of die met een Vastgoedbevak fusioneren, zijn onderworpen aan een specifieke belasting, exit-tax genaamd, die vergelijkbaar is met een liquidatieheffing. Deze exit-tax bedraagt 19,5% en wordt vermeerderd met de algemene crisisbijdrage (momenteel 3%), terwijl de liquidatiebonus zijnerzijds onderworpen wordt aan de roerende voorheffing van 10 %.

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

Overeenkomstig artikel 14 van de Wet van 22 april 2003 betreffende de openbare aanbiedingen van effecten heeft de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen op 24 augustus 2004 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-, Financier- en Assurantiewezen krachtens artikel 129 van de voornoemde wet.

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 Comfi & Publishing C.V.



Vastgoedbevak naar Belgisch recht

Commandant Lothairelaan, 16-18

B-1040 Brussel

Tel: 02/740.14.50

Fax: 02/740.14.59

 [info@homeinvest.be](mailto:info@homeinvest.be)

Website: [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)

Kruispuntbank der Ondernemingen: 0420.767.885

BTW: BE 420.767.885

HR Brussel : 633.671