

JAARVERSLAG

2006

INHOUDSOPGAVE

I. RISICOFACTOREN	1	VI. FINANCIËEL VERSLAG	58
II. BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS	4	1. Voorafgaande opmerking	59
III. BEHEERSVERSLAG	7	2. Balans	59
1. Profiel	8	3. Resultatenrekening	60
2. Missie en strategie	8	4. Mutatieoverzicht van het eigen vermogen	61
3. Overzicht 1999-2006	9	5. Kasstroomoverzicht	62
4. Markante feiten van het boekjaar	9	6. Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten	64
5. Overzicht van de geconsolideerde jaarrekening	11	7. Gebeurtenissen sinds afsluiting van het boekjaar	82
6. Belangenconflicten - Verslagen	17	8. Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde rekening	82
IV. CORPORATE GOVERNANCE	25	9. Enkelvoudige jaarrekening	83
1. Naamloze vennootschap	26	10. Verslag van de commissaris over de betaling van een interimdividend	86
2. Raad van Bestuur	26	VII. HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS	88
3. Uitvoerend management	28	1. Notering en vergelijkingen	89
4. Commissaris	29	2. Disagio en premie	89
5. Vastgoedexpert	29	3. Verhandeld volume en omloopsnelheid	90
6. Voorkoming van belangenconflicten	29	4. Dividendpolitiek	91
7. Voorkoming van misbruik van voorkennis	30	5. Return voor de aandeelhouder	91
8. Depothoudende bank	30	6. Aandeelhouderschap – Free float	92
V. VASTGOEDVERSLAG	31	VIII. VOORUITZICHTEN	93
1. De residentiële vastgoedsector	32	1. Prognoses 2007-2009	94
2. Verslag van de vastgoedexpert voor het boekjaar 2006	39	2. Verslag van de Commissaris	98
3. De vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium	40	IX. PERMANENT DOCUMENT	99
		1. Algemene inlichtingen	100
		2. Maatschappelijk kapitaal	101
		3. Gecoördineerde statuten op 31 december 2006	102
		4. De Vastgoedbevak: wettelijk kader en fiscaal stelsel	111
		X. VERKLARINGEN	113
		AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER	117



KERNCIJFERS

De hieronder aangegeven boekhoudkundige gegevens van het boekjaar 2005 werden herwerkt om te voldoen aan de IFRS-normen. Dit betekent concreet, wat de gegevens van de resultatenrekening betreft, dat enkel rekening werd gehouden met de verrichtingen van de laatste twaalf maanden van het boekjaar 2004-2005 (dat er negentien telde) en dat alle verrichtingen gebaseerd zijn op een openingsbalans op 1 januari 2005. Deze boekhoudkundige gegevens werden daarenboven geconsolideerd.

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Globale cijfers	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2000
Totale oppervlakte	82 867 m ²	73 871 m ²	58 602 m ²	49 358 m ²	34 626 m ²
Aantal gebouwen ¹	75 ²	56	52	49	22
Aantal sites	37	26	22	19	12
Aantal huurcontracten	659	621	510	426	318
Bezettingsgraad ³	96,77 %	91,26 % ⁴	97,79%	97,34%	99,08%

¹ De berekeningswijze werd eind 2005 gewijzigd.

² Waaronder 39 eengezinswoningen.

³ Gemiddelde voor het boekjaar, berekend op basis van de huurgelden, huurwaarborgen inbegrepen op de niet verhuurde ruimtes.

⁴ Het Giotto-gebouw niet meegerekend (opgeleverd in maart 2005), bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad 94,50%.

RESULTATEN

In duizenden €	31/12/2006	31/12/2005
	IFRS geconsolideerd	IFRS geconsolideerd (van 01/01/2005 tot 31/12/2005)
Netto huurresultaat	8 973,38	7 330,54
Vastgoedresultaat	8 499,69	6 921,35
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (EBIT) ¹	5 866,46	4 954,50
Resultaat op de portefeuille	5 668,15	5 780,47
Operationeel resultaat	11 534,60	10 734,97
Resultaat vóór belastingen	9 770,24	9 153,27
Netto resultaat van het boekjaar	9 737,37	9 127,01
Uitkeerbaar resultaat ²	4 569,24	3 394,32
Dividend van het boekjaar ³	3 815,39	3 222,28

¹ Earnings Before Interest and Taxes.

² Overeenkomstig de bepalingen van het KB van 21 juni 2006.

³ Het dividend van het boekjaar 2006 bedraagt € 3 815 387,52 (voorschot + saldo) en het dividend 2005 berekend over 12 maanden bedraagt € 3 222 283,51.

BALANSEN

In duizenden €	31/12/2006	31/12/2005
	IFRS geconsolideerd	IFRS geconsolideerd (van 01/01/2005 tot 31/12/2005)
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	140 839,49	116 463,26
Investeringswaarde van de portefeuille ¹	154 250,09	128 939,83
Eigen vermogen	111 762,54	70 897,69
Totale schulden ²	38 672,78	53 834,10
Schuldgraad ²	25,68%	42,99%

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

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

KERNCIJFERS

RATIO'S

In %	31/12/2006	31/12/2005
	IFRS geconsolideerd	IFRS geconsolideerd (van 01/01/2005 tot 31/12/2005)
Brutorendement op de ontvangen of gewaarborgde huurgelden	6,22%	6,48%
Bedrijfsmarge ¹	69,02%	71,58%
Bedrijfsmarge voor belastingen ²	48,26%	48,73%
Netto courante marge ³	47,87%	48,35%
Uitkeringspercentage ⁴	83,50%	94,93%

¹ Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

² Resultaat vóór belastingen - resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

³ Netto resultaat van het boekjaar - resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.

⁴ Dividend / uitkeerbaar resultaat.

GEGEVENS PER AANDEEL ¹

In €	31/12/2006	31/12/2005
	IFRS geconsolideerd	IFRS geconsolideerd (van 01/01/2005 tot 31/12/2005)
Gehewaardeerd nettoactief (vóór winstuitkering)	51,55	48,15
Vastgoedresultaat	4,99	4,70
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	3,44	3,37
Netto resultaat exclusief resultaat op de portefeuille	2,39	2,27
Resultaat op de portefeuille	3,33	3,93
Netto resultaat van het boekjaar	5,72	6,20
Waardetoeename ²	3,40	4,17
(Bruto-) nettodividend ³	2,24	2,19
Return voor de aandeelhouder ⁴	5,64	6,36
Return in % ⁵	11,71%	14,47%

¹ Berekend op basis van het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen, behalve voor het gehewaardeerd nettoactief, waarvoor rekening is gehouden met het aantal aandelen op het einde van het boekjaar.

² Verschil tussen de netto-inventariswaarden op het einde en in het begin van het boekjaar.

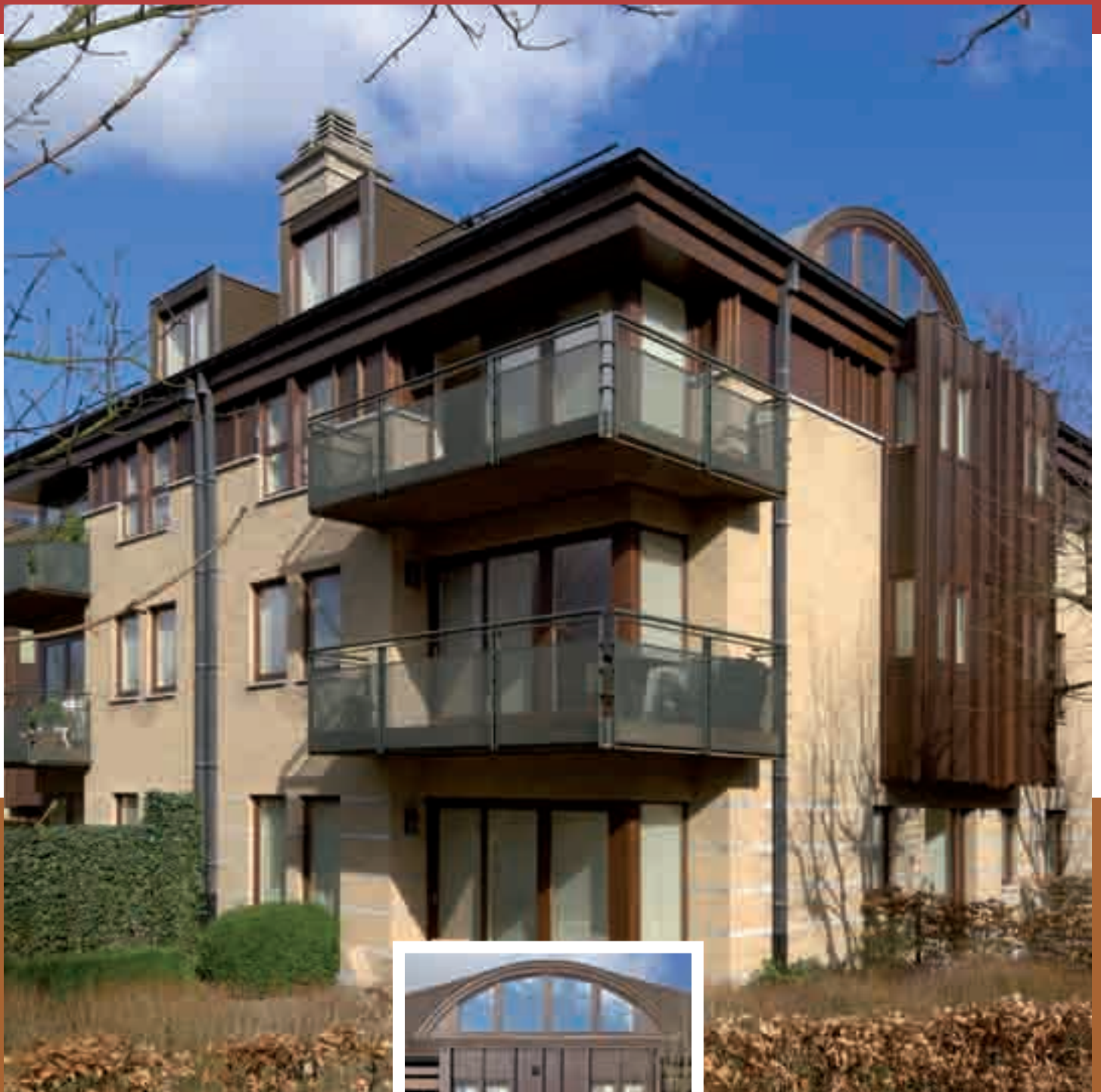
³ Het bruto- is gelijk aan het nettodividend, omdat meer dan 60 % van de activa in België gelegen residentiële gebouwen zijn.

⁴ Dividend + waardetoeename tijdens het boekjaar.

⁵ Idem, gedeeld door de netto-inventariswaarde in het begin van de periode.

AANTAL AANDELEN

Gewone aandelen	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2000
	IFRS gecon- solideerd	IFRS geconsoli- deerd (van 01/01/2005 tot 31/12/2005)	Statutair (Belgian GAAP)	Statutair (Belgian GAAP)	Statutair (Belgian GAAP)
Per einde boekjaar	2 167 833	1 472 453	1 465 909	1 143 137	1 103 362
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	1 703 298	1 471 362	1 358 318	1 143 137	1 103 362



I

RISICOFACTOREN

I RISICOFACTOREN

De voornaamste risicofactoren waarmee de Bevak wordt geconfronteerd, worden regelmatig gevolgd door zowel het management als de Raad van Bestuur, die terzake een voorzichtig beleid huldigt.

1.1. RISICO'S EIGEN AAN VASTGOEDINVESTERINGEN

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

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

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

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

Er dient ook op te worden gewezen dat:

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

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

1.2. RENTERISICO - KREDIETBELEID

Inzake financiering van zijn activiteiten handhaaft Home Invest Belgium een duidelijk en voorzichtig beleid, dat tot uiting komt in de wil om de vennootschap – en haar aandeelhouders – niet bloot te stellen aan eventuele toekomstige rentestijgingen. De doelstelling die door de Raad van Bestuur werd vastgelegd, bestaat er immers in om het aandeel van de kredieten met niet-gedekte variabele rentevoet ten opzichte van de investeringswaarde van het vastgoedbezit onder 15 % te houden.

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

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

- € 1 308 266 in de vorm van beschikbare liquiditeiten;
- € 7 373 208 in de vorm van onmiddellijk beschikbare wederopnemingen op verschillende kredietlijnen.

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

De resultaten van dit beleid blijken uit het onderstaande overzicht van de kredietlijnen waarover Home Invest Belgium op 31 december 2006 beschikte.

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

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

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

	Bedrag van de lijnen	Type	Opgenomen	Vervaldagen	Dekking
Kredieten met variabele rentevoet (zonder dekking)	FORTIS : € 6 250 000	Roll Over Krediet	100%	30/09/2013	-
	FORTIS : € 6 250 000	Roll Over Krediet	€ 4 300 000	30/09/2013	-
	ING : € 2 500 000	Roll Over Krediet	100%	25/07/2010	-
	ING : € 450 000	Straight Loan Krediet	0%	-	-
	FORTIS : € 446 208	Straight Loan Krediet	0%	-	-
	ING : € 9 400 000	Roll Over Krediet	€ 7 383 000	30/09/2012	-
Kredieten met variabele rentevoet (met dekking)	ING : € 4 960 000	Roll Over Krediet	€ 2 450 000	14/06/2009	IRS € 4 960 000
	DEXIA : € 12 150 000	Roll Over Krediet	100%	31/08/2010	IRS € 12 150 000
Kred. vaste rentevoet	DEXIA : € 1 105 000	Investeringskrediet	100%	10/09/2008	-

1.3. NIET-VERLENGING VAN DE KREDIETLIJNEN OP HUN VERVALDAG

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

Rekening houdend met het wettelijk en reglementair statuut van de Vastgoedbevaks, die tot doel hebben te investeren in onroerende activa met geringe risico's – zeker in het residentieel vastgoed –, is de Raad van Bestuur van oordeel dat het risico om geen nieuwe kredietlijnen te verkrijgen met het oog op de terugbetaling van een vervallen lijn, **behoudens onvoorziene omstandigheden**, te verwaarlozen is.

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

1.4. OPZEGGING OF BEÏNDIGING VAN BELANGRIJKE HUURCONTRACTEN

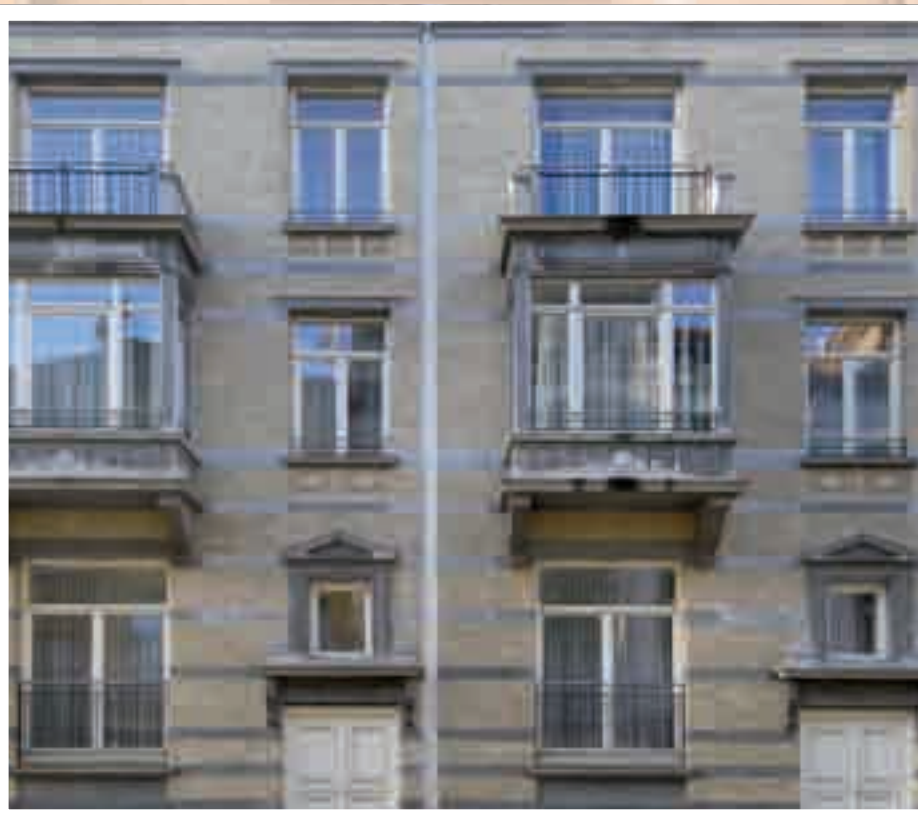
Gelet op het bijzonder karakter van het residentieel vastgoed en het type van gebouwen waarin Home Invest Belgium investeert, is het risico van opzegging gespreid over een groot aantal verschillende huurders en over gediversifieerde geografische locaties. Geen enkel belangrijk gebouw van de portefeuille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

Dit risico mag dus als verwaarloosbaar worden beschouwd.

1.5. ONBETAALDE HUUR - GESCHILLEN

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

De niet-invorderbare onbetaalde huur van de eerste zeven boekjaren bedroeg gemiddeld 0,2 % van de geïnde huur.





II

BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS

II BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS

Dames, heren,

Het boekjaar 2006 werd gekenmerkt door een aanhoudende groei in België en in euroland, vooral onder impuls van de aanzienlijke ontwikkeling van de economische activiteit in de Verenigde Staten en de Aziatische grootmachten.

Deze verdere groei van de economische activiteit is een van de sleutelfactoren die aan de basis liggen van de duurzame belangstelling voor de markt van de vastgoedbeleggingen, hoofdzakelijk in de sector van het residentiële vastgoed. De prijsstijgingen hebben zich voor het vierde opeenvolgende jaar aanzienlijk doorgezet, hoewel er op het einde van het jaar een uitgesproken tendens naar een prijsstabilisatie kon worden waargenomen.

Deze prijsstijging is ook te verklaren door de uiterst lage historische rentevoeten, zowel op de geldmarkt als op de kapitaalmarkt.

Globaal gezien blijft de residentiële huurmarkt evenwichtig en is er geen sprake van oververhitting: de huren blijven stijgen tegen een tempo dat in de buurt van de inflatie op jaarbasis ligt. Voor de toppanden en toplocaties is in sommige gemeentes een overaanbod merkbaar. In dit segment komt het niet zelden voor dat bij herverhuur een verlaging van de huurprijs moet worden toegestaan. Van deze trend was nochtans weinig te merken in het segment van de 'midden- en hogere middenklasse' dat de voorkeur van uw Bevak geniet.

Het boekjaar 2006 werd gekenmerkt door een aanzienlijke groei van het eigen vermogen van Home Invest Belgium, ten gevolge van de kapitaalverhoging die we met succes hebben kunnen afsluiten in de maand oktober 2006. Dankzij deze verrichting beschikt uw Bevak over nieuwe financiële middelen om haar verdere versnelde ontwikkeling te waarborgen en een redelijke schuldenlast te handhaven.

We hebben bovendien tegen interessante voorwaarden diverse verrichtingen kunnen afsluiten tot uitbreiding van de vastgoedportefeuille, waarvan de reële waarde zodoende met +/- 21% toenam en op geconsolideerd niveau de € 140 miljoen overschreed.

In mei 2006 heeft de Bevak de onroerende goederen van de N.V. Immobilière du Prince d'Orange, hoofdzakelijk drie villagehelen te Waterloo en Ukkel, in de portefeuille kunnen opnemen dankzij een fusie met deze vennootschap.

Onze portefeuille werd in augustus verder uitgebreid met de verwerving van een gebouw met commerciële en residentiële ruimtes te 's Gravenwezel en een vastgoedcomplex met kantoorgebruik, dat gelegen is Quai de Compiègne te Hoei, verhuurd aan de Belgische Staat.

In september jongstleden werden alle aandelen van de N.V. Investim, eigenaar van een vastgoedportefeuille te Sint-Pieters Woluwe, Etterbeek, Wetteren en Nieuwpoort, verworven.

We vermelden bovendien de aankoop, in februari 2006, van een gebouw van 51 appartementen in aanbouw, 'Residentie Columbus' genaamd, in de rue de l'Orjo te Jambes, waarvan de voorlopige oplevering in drie fases zal gebeuren in de loop van 2007. Dit vastgoed is nog niet opgenomen in de geschatte portefeuillewaarde daar het nog in aanbouw is.

Tot slot werd in oktober 2006 een principeakkoord aangegaan met de vennootschappen Wilma Project Development en Axa Belgium voor de aankoop van een gebouw van 42 appartementen op te richten aan de Vorstlaan te Oudergem.

De Raad van Bestuur is blij dat deze verschillende transacties tot een goed einde konden worden gebracht en spreekt zijn vertrouwen uit in het potentieel van deze gebouwen, zowel in termen van onmiddellijk rendement als van waardetoeename.

De gemiddelde bezettingsgraad voor het beschouwde boekjaar¹ bedraagt 96,8%, wat een aanzienlijke verbetering is ten opzichte van de 94,5% van het boekjaar 2004-2005 (19 maanden) (zonder Giotto-gebouw).

Uw Bevak publiceert zijn resultaten voor de eerste keer op geconsolideerd niveau en overeenkomstig de IFRS-normen². Het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille bedroeg € 5,9 miljoen, tegenover € 5,0 miljoen in 2005, wat een stijging met 18,4% vertegenwoordigt.

Het resultaat op de portefeuille was met € 5,7 miljoen andermaal beduidend, tegenover € 5,8 vorig jaar. Dit bedrag bevat € 0,5 miljoen aan gerealiseerde meerwaarden, waarbij het saldo van € 5,2 miljoen uit latente nettomeerwaarden bestaat.

Bijgevolg en rekening houdend met de financiële lasten, bedraagt het netto resultaat van het boekjaar € 9,7 miljoen, een groei met 6,7% ten opzichte van het vorige resultaat dat € 9,1 miljoen bedroeg.

Na toewijzing van de latente nettomeerwaarden aan een onbeschikbare reserverekening bedraagt de behaalde winst van het boekjaar € 4,6 miljoen. Deze winst is dus met 34,6% gestegen ten opzichte van de € 3,4 miljoen van vorig jaar.

¹ Gemiddelde voor het boekjaar, berekend op basis van de huurgelden, huurwaarborgen inbegrepen op de niet verhuurde ruimtes.

² De hieronder weergegeven cijfers van 2005 zijn die van de twaalf laatste maanden van het boekjaar 2004-2005 (boekjaar van negentien maanden), afgesloten op 31 december 2005.

Per aandeel bedraagt het uitkeerbare resultaat € 2,68 tegenover € 2,31 voor het vorige boekjaar.

Rekening houdend met het interimdividend van € 1,68 dat in september 2006 werd uitgekeerd, stelt de Raad van Bestuur u bijgevolg voor een dividendsaldo van € 0,56 per aandeel in omloop op 31 december 2006 uit te keren, voor de laatste drie maanden van het boekjaar.

De winstuitkering bedraagt daardoor € 2,24 per aandeel voor het voorbije boekjaar. Dit bedrag is 2,28% hoger dan de € 2,19 die voor het boekjaar 2005 werd uitgekeerd.

Deze stijging is hoger dan die van de inflatie (gezondheidsindex van +1,86%) en stemt in werkelijkheid overeen met een stijging van 18,4% van het globale uitgekeerde totaalbedrag, uit hoofde van de pro rata temporis vergoeding van de nieuwe aandelen die in 2006 werden uitgegeven.

Tot slot kwam over het hele boekjaar de netto-inventariswaarde per aandeel op € 51,55 na winstbestemming, d.i. een stijging van 7,1% in vergelijking met de waarde van € 48,15 op 31 december 2005.

Voor de aandeelhouder bedraagt de globale return¹ tijdens de zeven jongste boekjaren van de Vastgoedbevak dus gemiddeld 10,49% per boekjaar, wat beduidend is, terwijl de return over het voorbije boekjaar alleen op 11,71% uitkomt. De gemiddelde jaarlijkse return, berekend op basis van de beurskoers

(€ 54,50 op 29/12/2006), bedraagt een aanzienlijke 12,30% sedert de lancering van uw Bevak in juni 1999.

De Raad van Bestuur blijft vertrouwen hebben in de toekomst van de residentiële vastgoedsector. 81,14% van de vastgoedportefeuille van de Bevak is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen, de streek die de voorkeur van Home Invest Belgium wegdraagt omwille van de aanwezigheid van talrijke maatschappelijke zetels van vennootschappen, van openbare besturen en van internationale organisaties, die stelselmatig bijdragen tot de economische groei van het Gewest en tot de behoeften ervan wat huisvesting betreft.

Voorts is de Raad blij op de volgende Algemene Vergadering de Heer Guillaume Botermans te kunnen voordragen als bestuurder en de verlenging van het mandaat van de Heer André Clybouw als Commissaris te kunnen voorstellen, telkens voor een nieuwe duur van drie jaar. Beide mandaten lopen dus af op de Algemene Vergadering die zal worden gehouden om zich uit te spreken over de jaarrekening van het boekjaar 2009.

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

Brussel, 4 april 2007

Philippe Gosse

Bestuurder



Gaëtan Hannecart

Bestuurder



Xavier Mertens

Gedelegeerd bestuurder



Michel Pleeck

Voorzitter van de Raad van Bestuur



Thierry Rousselle

Permanent vertegenwoordiger van de N.V. Transga
Bestuurder



Ghislaine Darquennes-Strauven

Bestuurster



Guillaume Botermans²

Bestuurder



¹ De return houdt rekening met zowel de uitgekeerde dividenden als de waardetoeename. De waardetoeename wordt berekend ofwel op basis van de evolutie van de netto-inventariswaarde, ofwel op basis van de evolutie van de beurskoers.

² Gecoöpteerd vanaf 15 juni 2006.



III

BEHEERSVERSLAG

III BEHEERSVERSLAG

1. PROFIEL

Home Invest Belgium is de eerste residentiële Bevak van het land opgericht vanuit privé-initiatief. Ze is voor bijna 81% belegd in volwaardige woongebouwen – woonhuizen en appartementen – en is bijgevolg een van de voornaamste referenties als collectief beleggingsorgaan in Belgisch residentieel vastgoed.

In dit opzicht kan het aandeel van Home Invest Belgium een interessant beleggingsinstrument zijn voor verscheidene soorten beleggers:

- Voor vastgoedeigenaars

Home Invest Belgium biedt een ideale oplossing voor al wie beleggingen in residentieel vastgoed op prijs stelt en van de – met name fiscale – voordelen wil genieten die de inbreng van woonpanden in een Bevak kan bieden, zonder zich te hoeven bekommeren om de besommeringen van het dagelijks beheer.

- Voor privébeleggers

Home Invest Belgium biedt een afdoend antwoord voor privébeleggers die aangetrokken worden door het indirecte vastgoed maar te weinig diversificatie vinden bij de vastgoedcertificaten en de andere Vastgoedbevaks, die bijna allemaal uitsluitend in gebouwen voor beroepsdoeleinden beleggen.

- Voor institutionele beleggers

Home Invest Belgium richt zich ook tot de institutionele beleggers die op een indirecte manier willen terugkeren naar het residentiële vastgoed, maar niet wensen te investeren in gespecialiseerde teams om een professioneel beheer ervan te waarborgen.

- Voor beleggers in het algemeen

Tot slot richt Home Invest Belgium zich tot de belegger in het algemeen, ongeacht zijn rechtspersoonlijkheid, die zijn portefeuille wil diversifiëren en een belegging zoekt die meteen een beduidend rendement oplevert en tevens vooruitzichten van regelmatige groei biedt, maar tegelijk zijn risico aanzienlijk wil beperken, gelet op het zeer grote aantal huurcontracten, de tamelijk jonge gemiddelde leeftijd van de portefeuille en het professionele beheer.

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

De maatschappij heeft het fiscale statuut van een Bevak en geniet dus een gunstig belastingstelsel.

Fortis Bank en ING België waren er de promotoren van.

Fortis Bank treedt op als deponhoudende bank en ING België als gedelegeerde deponhoudende bank.

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

De aandelen van Home Invest Belgium zijn genoteerd op de continumarkt van EURONEXT Brussels¹, terwijl de Bevak tevens een marktanimatiecontract heeft afgesloten met ING Financial Markets, haar 'liquidity provider'.

2. MISSIE EN STRATEGIE

Home Invest Belgium beschouwt zowel zijn aandeelhouders als zijn huurders als zijn belangrijkste cliënten. De Vastgoedbevak hecht dus evenveel belang aan de kwaliteit van de aan de huurders verstrekte diensten, als aan zijn 'shareholder's value'. Ten aanzien van de aandeelhouders bestaat de **missie** van Home Invest Belgium erin hun de hoogst mogelijke return te bieden.

Deze return bestaat uit het onmiddellijke nettorendement en uit de waardecreatie op termijn, dit binnen het wettelijke kader dat toepasselijk is op residentiële Vastgoedbevaks, namelijk:

- minimum 60% woningen in België
- maximum 20% per vastgoed geheel²
- maximum 65% schuldgraad
- de naleving van het minimum uit te keren bedrag, zoals bepaald in artikel 7 van het KB van 21 juni 2006.

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

- het onmiddellijke nettorendement gepaard gaande met de aanwezigheid van een potentiële meerwaarde. De mogelijkheid bestaat dus om te beleggen in dossiers met een laag aanvangsrendement, op voorwaarde dat men op termijn een beduidende meerwaarde mag verwachten
- de veiligheid, zowel op het technische vlak (geen risico renovatiewerken te moeten uitvoeren op korte termijn) als op het commerciële vlak (geen risico van structurele leegstand)
- de liquiditeit, zowel wat de lokale huurmarkt als wat de mogelijkheden van verkoop in blok of per afzonderlijke eenheden betreft
- de ligging (bijv.: nabijheid van openbaar vervoer, huizen op een woonerf, ...)
- de duurzaamheid van de materialen en de architectuur (bijv.: tijdloze stijl).

Om dit te bereiken zal de Bevak zijn kennis van de residentiële vastgoedmarkt in België blijven verbeteren, onder meer door middel van contacten met plaatselijke vastgoedmakelaars en vastgoedexperts. Zodoende zal hij over een grondige basiskennis beschikken die hem de mogelijkheid zal geven om geleidelijk aan

¹ Op de markt van de dubbele fixing tot 12 januari 2007.

² Afwijkingen kunnen in bepaalde gevallen toegekend worden door de CBFA. Totnogtoe werd geen enkele afwijking aangevraagd door Home Invest Belgium.

in een vroege fase te investeren in dossiers die in ontwikkeling zijn of nog ontwikkeld moeten worden.

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

In geografisch opzicht tot slotte, blijft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het prioritair investeringsgebied, waarbij de overige grote steden eveneens in aanmerking komen, voor zover ze een expansie vertonen en gelegen zijn in een economisch gezonde regio.

3. OVERZICHT 1999-2006

Home Invest Belgium heeft zich vanaf zijn lancering in juni 1999 geprofileerd als een specialist op het vlak van residentieel vastgoed, die zich toelegt op de aankoop, de verhuring en het beheer van onroerend goed met de bedoeling het nettorendement en de potentiële meerwaarde ervan te maximaliseren.

3.1. GROEI VAN DE PORTEFEUILLE

In zijn zeven en half jarig bestaan heeft de Bevak zijn portefeuille meer dan verdrievoudigd.

Aan de basis van deze aanzienlijke groei liggen enkele grote verwezenlijkingen:

- de fusie met de N.V. Mons Real Estate, de eigenaar van 20 eengezinswoningen in Ghlin (Clos Saint-Géry), in april 2001
- de fusie met de N.V. Les Résidences du Quartier Européen in mei 2002
- de aankoop van het gebouw Cours Saint-Michel in juli 2002
- de inbreng van drie gebouwen van de groep AXA Belgium, in ruil voor nieuwe aandelen van de Bevak, in december 2003
- de sleutel-op-de-deur aankoop van het Giotto-gebouw, dat in maart 2005 werd opgeleverd
- de fusie met de N.V. 205 Rue Belliard en de N.V. Patroonshuis in mei 2005
- de sleutel-op-de-deur aankoop van de Residentie Columbus in aanbouw te Jambes, in februari 2006
- de fusie met de N.V. Immobilière du Prince d'Orange in mei 2006
- de aankoop van de aandelen van de N.V. Investim in september 2006.

3.2. DE MEERWAARDEN – AANDEEL VAN DE MEERWAARDEN IN HET RESULTAAT

Het zevende boekjaar van de Bevak heeft eens te meer bevestigd dat het residentieel vastgoed meerwaarden genereert. Die vinden hun oorsprong in talrijke factoren, met name de voortdurende stijging van het aantal gezinnen, de schaarser wordende bouwgronden en de daling van de rentevoeten tot een historisch laag niveau.

Het belang van deze meerwaarden blijkt duidelijk uit de resultaten van de eerste zeven boekjaren: hun aandeel in het globale resultaat voor de aandeelhouder bedraagt immers gemiddeld bijna 39% voor de beschouwde periode. Tot eind 2005 betrof het vrijwel uitsluitend latente meerwaarden, aangezien de Raad van Bestuur voorrang had gegeven aan de groei van de portefeuille.

De verkoop in afzonderlijke eenheden van het gebouw *Résidence La Pyramide* te Luik in de loop van het jaar 2006, heeft voor de eerste keer een aanzienlijke gerealiseerde meerwaarde van € 0,5 miljoen opgeleverd, wat de uitkeerbare winst van het boekjaar beduidend verhoogt.

Deze verkoop past in de strategie die de Raad van Bestuur in juni 2005 bepaalde om, wanneer de omstandigheden gunstig zijn, over te gaan tot arbitrages op de portefeuille, met als doel voorrang te geven aan investeringen in voldoende grote recente gebouwen, enerzijds, en effectief gerealiseerde meerwaarden te genereren om het directe rendement voor de aandeelhouder te verhogen, anderzijds.

4. MARKANTE FEITEN VAN HET BOEKJAAR

4.1. KAPITAALVERHOOGING

Op 16 oktober sloot Home Invest Belgium met succes de kapitaalverhoging af die begin september was aangekondigd. Hierbij werden 619 380 nieuwe aandelen onderschreven tegen een uitgifteprijs van € 51, waardoor het statutair eigen vermogen van Home Invest Belgium met € 31,2 miljoen steeg, vóór aftrek van de uitgiftekosten van € 0,6 miljoen.

Zo bedroeg het geconsolideerde eigen vermogen van Home Invest Belgium op 31 december 2006 € 111,8 miljoen, tegenover € 70,9 miljoen twaalf maand geleden, wat een groei van meer dan 57% vertegenwoordigt. Deze aanzienlijke toename kan voor het grootste deel worden toegeschreven aan deze kapitaalverhoging, die het mogelijk heeft gemaakt opnieuw een aanzienlijke ontleencapaciteit van maximum +/- € 218 miljoen te genereren, om zo nieuwe aankopen te financieren, waarvan een aantal waarschijnlijk op korte termijn, waarbij een redelijke schuldenlast wordt gehandhaafd.

4.2. BELANGRIJKE INVESTERINGEN VAN HET BOEKJAAR

1. De aankoop van een appartementsgebouw in aanbouw, Residentie Columbus, Rue de l'Orjo te Jambes, in februari 2006. Het gebouw zal uit 18 tweekamerappartementen en 33 eenkamerappartementen bestaan, voor een totale verhuurbare oppervlakte van 3 740 m², alsook 44 parkeerplaatsen buiten tellen. Het gebouw is erg goed gelegen aan de rand van de stad Namen, dichtbij het centrum van Jambes, en geniet tevens van uitstekende verkeersverbindingen en de nabijheid van de stations van Jambes en Namen. De totale investering na

de werken, alle kosten en rechten inbegrepen, zou maximaal € 6 500 000 moeten bedragen en het gebouw zou, volgens de huidige prognoses, een bruto initieel rendement moeten genereren van +/- 5,60%, terwijl het rendement van het eerste jaar bovendien gewaarborgd wordt door de promotor ten belope van maximaal € 200 000. De bouw van dit gebouw verloopt aan het verwachte tempo en de voorlopige oplevering van het complex zou in de loop van 2007 in drie fases moeten gebeuren.

2. Fusie met de N.V. Immobilière du Prince d'Orange:

In het eerste semester van het boekjaar werd, op 22 mei 2006, de fusie afgesloten met de N.V. Immobilière du Prince d'Orange, waarvan de vastgoedportefeuille op het moment van de verrichting € 5 250 000 bedroeg, met voornamelijk recent gebouwde eengezinswoningen te Ukkel en Waterloo. Deze woningen zijn verdeeld over drie sites, waaronder een privé-erf met zes woningen te Waterloo.

Deze verrichting heeft bijgedragen tot een aanzienlijke groei van het eigen vermogen van Home Invest Belgium in de loop van het voorbije boekjaar, ten belope van € 3,8 miljoen, tegenover de uitgifte van 76 000 nieuwe aandelen met een uitgiftewaarde van € 50,32.

Het initiële brutorendement op de vastgoedportefeuille bedraagt +/- 5,10% en zou moeten stijgen tot +/- 5,60% na de herverkoop van de bouwgrond in Maransart, voorzien voor 2007.

3. In augustus 2006 werd een gemengd gebouw met 5 handelszaken, 8 appartementen, 9 parkeerplaatsen binnen en een conciërgewoning aangekocht in het centrum van 's Gravenwezel, op de hoek van de Wijnegemsesteenweg en de Veldweg.

Dit recent opgerichte gebouw geniet van een uitzonderlijke ligging in het centrum van een van de meest gevraagde gemeentes aan de noordoostelijke rand van Antwerpen.

De aankoopprijs bedroeg € 2,8 miljoen, aktekosten inbegrepen, wat een aanzienlijk initieel brutorendement van +/- 5,81% heeft gegenereerd.

4. Nog in augustus 2006 is Home Invest Belgium overgegaan tot de aankoop van een gebouw met een totale bovengrondse bruto-oppervlakte van 2 479 m², gelegen aan de Quai de Compiègne 55 te Hoei.

Het betreft een gebouw dat oorspronkelijk als residentieel gebouw is bedoeld, maar over een kantoorvergunning beschikt. Het werd voor een vaste duur van 5 jaar aan de Belgische Staat in huur gegeven en het wordt bezet door verscheidene plaatselijke diensten van het Ministerie van Financiën. Rekening houdend met zowel de oorspronkelijke conceptie als de bevoorrechte ligging aan de Maas, op 1,5 km van het stadscentrum, zou een terugkeer naar een residentiële functie zonder teveel kosten uitgevoerd moeten kunnen worden in geval van niet-verlenging van de huurovereenkomst wanneer deze vervalt.

De aankoopprijs bedroeg € 1,6 miljoen, aktekosten inbegrepen, wat een initieel brutorendement van +/- 10,62% genereerde, vóór de onroerende voorheffing die de eigenaar op zich moet nemen.

5. Op 18 september 2006 ging Home Invest Belgium over tot de aankoop van de aandelen van de N.V. Investim, eigenaar van een voornamelijk residentiële vastgoedportefeuille.

Deze portefeuille geniet van toplocaties in de gemeenten St.-Pieters Woluwe, Etterbeek, Wetteren en Nieuwpoort.

De investeringswaarde van deze gebouwen weerhouden in het kader van de verrichting bedraagt € 8,8 miljoen, wat een initieel brutorendement van +/- 5,55% genereert. In geval van herverkoop van twee bouwgronden te Wetteren zou dit rendement moeten stijgen tot +/- 5,75%.

6. Tot slot is Home Invest Belgium op 28 september 2006 een principeakkoord aangegaan met de vennootschappen Wilma Project Development en Axa Belgium, onder verscheidene voorwaarden, zoals het verkrijgen van de nodige vergunningen, betreffende de aankoop van een vastgoedcomplex met een verhuurbare oppervlakte van +/- 4 369 m², dat bestaat uit 42 appartementen, 44 kelders en 42 parkeerplaatsen. Dit complex zal worden gebouwd op de Vorstlaan te Oudergem, tussen nummer 382 en 390, tegenover het park van Hertoginnedal. Volgens de huidige prognoses kan het einde van de werken worden verwacht in de loop van 2009, terwijl de totale investering op het einde van de werken +/- € 11,35 miljoen zou moeten bedragen, intresten en bijkomende kosten inbegrepen. Het initieel brutorendement zou net boven +/- 5% moeten liggen, waarbij de Bevak bovendien geniet van een huurgarantie van de promotor begrensd op € 285 000.

4.3. EEN HOGE BEZETTINGSGRAAD

In een vrij moeilijke huurmarkt, vooral in de duurdere prijsklasse, is Home Invest Belgium er eens te meer in geslaagd om een buitengewone bezettingsgraad te bereiken, namelijk gemiddeld 96,77% over het hele boekjaar, tegenover 94,50% over het boekjaar 2004-2005 (van 19 maanden) (zonder Giotto), waarbij bovendien dient vermeld te worden dat dit percentage stelselmatig gestegen is in de loop van het boekjaar.

Dit opmerkelijke resultaat kon worden behaald dankzij het dynamische verhuurbeleid van de Bevak tijdens het boekjaar en de proactieve aanpak van zijn beheersteam, dat de maximalisering van het huurrendement nastreeft.

4.4. VERKOOP VAN DE RESIDENTIE 'LA PYRAMIDE' TE LUIK

Zoals eerder aangegeven, is het grootste deel van het gebouw Residentie La Pyramide te Luik in de loop van het boekjaar 2006 met succes per afzonderlijke eenheden verkocht, wat een aanzienlijke gerealiseerde meerwaarde van € 0,5 miljoen heeft gegenereerd ten opzichte van de reële waarde.

In vergelijking met de reële waarde van de verkochte eenheden, vertegenwoordigt deze meerwaarde een winst van +/- 34%, wat duidelijk het vermogen van Home Invest Belgium aantoonst om waarde te creëren voor haar aandeelhouders.

Op het einde van het boekjaar waren er nog een appartement, een garageplaats en een box te koop. Deze resterende activa zouden op hun beurt in de loop van het boekjaar 2007 verkocht moeten worden.

4.5. GECONSOLIDEERDE REKENINGEN – TOEPASSING VAN DE IFRS-NORMEN

Tot slot publiceert Home Invest Belgium voor de eerste keer geconsolideerde jaarrekeningen, waaronder die van haar twee dochterondernemingen N.V. Home Invest Management en N.V. Investim.

De jaarrekening van het boekjaar 2006 is tevens voor de eerste keer onderhevig aan de toepassing van de boekings- en waarderingsregels van de 'International Financial Reporting standards' (IFRS), met vergelijkende informatie voor de laatste twaalf maanden van het verlengde boekjaar 2004/2005 dat werd afgesloten op 31 december 2005. De gevolgen van deze herwerkingen op het eigen vermogen op 1 januari 2005, op

30 juni 2005 en bij de jaarlijkse afsluiting op 31 december 2005 worden hieronder in detail uiteengezet in het hoofdstuk 'Financieel Verslag'.

5. OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (IFRS)

(zie ook hoofdstuk VI. Financieel Verslag)

5.1. SCHEMA VAN VOORSTELLING VAN DE JAARREKENING 2006

De jaarrekening 2006 werd opgemaakt conform de regels van de 'International Financial Reporting standards' (IFRS) en de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de Vastgoedbevaks.

Met het oog op de vergelijkende financiële informatie, werd de jaarrekening van het boekjaar 2004-2005 herwerkt vanaf 1 januari 2005, om een vergelijking te kunnen maken met de publicatie van de driemaandelijke, halfjaarlijkse en jaarlijkse rekeningen van het boekjaar 2006.



5.2. BALANSEN 2005-2006

In €	31/12/2006	31/12/2005
Activa		(van 01/01 tot 31/12/2005)
I. Vaste activa	147 487 004	120 804 536
B. Immateriële vaste activa	9 099	12 971
C. Vastgoedbeleggingen	140 839 490	116 463 261
D. Projectontwikkelingen	4 391 465	2 346 620
E. Andere materiële vaste activa	32 651	57 457
F. Financiële vaste activa	595 877	234 454
G. Vorderingen financiële leasing	1 618 422	1 689 773
II. Vlottende activa	3 078 816	4 422 895
A. Activa bestemd voor verkoop	92 287	1 643 556
C. Vorderingen financiële leasing	71 351	66 708
D. Handelsvorderingen	352 284	356 829
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 231 058	1 600 366
F. Kas en kasequivalenten	1 308 266	547 597
G. Overlopende rekeningen	23 570	207 839
Totaal activa	150 565 820	125 227 431

Eigen vermogen en Verplichtingen	31/12/2006	31/12/2005
		(van 01/01 tot 31/12/2005)
Eigen vermogen	111 762 543	70 897 688
A. Kapitaal	59 450 772	41 958 210
B. Uitgiftepremies	19 093 664	5 002 087
C. Ingekochte eigen aandelen (-)		-260 737
D. Reserves	41 038 171	31 725 206
E. Resultaat		
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	1 898 607	1 386 979
E.2. Resultaat van het boekjaar	2 006 491	1 975 660
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-12 307 291	-10 833 007
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	582 130	-56 710
Verplichtingen	38 803 277	54 329 743
I. Langlopende verplichtingen	35 033 000	49 600 493
B. Langlopende financiële schulden	35 033 000	49 272 361
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		328 132
II. Kortlopende verplichtingen	3 770 277	4 729 250
B. Kortlopende financiële schulden	1 496 920	389 654
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1 968 798	3 985 345
E. Andere kortlopende verplichtingen	174 066	186 743
F. Overlopende rekeningen	130 493	167 508
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	150 565 820	125 227 431

5.3. COMMENTAAR OP DE BALANS 2006

5.3.1. ACTIVA

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

Tijdens het boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** gestegen van € 116,5 miljoen tot € 140,8 miljoen, voornamelijk door het afsluiten van de volgende verrichtingen:

- de overdracht aan de vennootschap, via fusie in mei 2006, van de gebouwen van de N.V. Immobilière du Prince d'Orange, waarvan de reële waarde op het einde van het boekjaar € 5,5 miljoen bedroeg
- de aankoop in augustus 2006 van het gebouw Wiezelo, waarvan de reële waarde op het einde van het boekjaar € 2,8 miljoen bedroeg
- de aankoop in augustus 2006 van het gebouw Quai de Compiègne, waarvan de reële waarde op het einde van het boekjaar € 1,6 miljoen bedroeg
- de aankoop in september 2006 van de aandelen van de N.V. Investim, waarvan de reële waarde van de vastgoedportefeuille op het einde van het boekjaar € 8,7 miljoen bedroeg
- diverse renovatiewerken, voor de som van € 0,8 miljoen, terwijl het saldo voortvloeit uit de tijdens het boekjaar geboekte waarde-evolutie van de gebouwen uit de portefeuille. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald overeenkomstig de regels van de 'Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten' in het onderstaande Financieel Verslag.

De **projectontwikkelingen** belopen € 4,4 miljoen, tegenover € 2,3 miljoen vorig jaar, en stemmen overeen met de reeds geïnvesteerde sommen in het kader van de bouw van de Residentie Colombus.

De **financiële vaste activa** belopen € 0,6 miljoen en stemmen hoofdzakelijk overeen met de waarde van de indekkingsinstrumenten.

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

De post **activa bestemd voor verkoop** bedraagt € 0,09 miljoen tegenover € 1,6 miljoen vorig jaar, waarbij het gebouw Residentie La Pyramide grotendeels werd verkocht.

De **handelsvorderingen** stemmen voornamelijk overeen met de huurvorderingen op de vastgoedbeleggingen. Het bedrag hiervan is stabiel in vergelijking met hun niveau van eind 2005 en

vertegenwoordigt minder dan 4% van de in 2006 gefactureerde huurgelden. Hieruit blijkt de kwaliteit van de huurders van de Bevak en van het incassobeheer.

De **belastingvorderingen en andere vlottende activa** omvatten belastingvorderingen (RV op de liquidatieboni; teveel aan voorafbetalingen) voor € 0,8 miljoen, terwijl het saldo bestaat uit voorschotten aan verschillende mede-eigendommen. De belastingvorderingen zijn fors gedaald ten opzichte van vorig jaar, ten gevolge van de ontvangst van verscheidene aanslagbiljetten begin 2006 wat tot de herclassificatie van de overeenkomstige voorafbetalingen in schulden heeft geleid.

De **kas en kasequivalenten** belopen een bedrag van € 1,3 miljoen, tegenover € 0,5 miljoen vorig jaar. De liquide middelen die door de activiteit van de Bevak worden gegenereerd, worden gebruikt om bepaalde kredietlijnen tijdelijk te verminderen, in plaats van als geldbelegging of beschikbare liquide middelen. Er dient opgemerkt dat de Bevak daarenboven op 31 december 2006 de mogelijkheid had om een totaal van € 7,4 miljoen op te nemen op diverse kredietlijnen.

De **overlopende rekeningen** bedragen € 0,02 miljoen tegenover € 0,2 miljoen vorig jaar.

5.3.2. PASSIVA

Op 31 december 2006 was het kapitaal vertegenwoordigd door **2 167 833 aandelen**.

In de loop van het voorbije boekjaar werd het bedrag van het **kapitaal** een eerste keer verhoogd met € 0,9 miljoen bij de fusie door overname van de N.V. Immobilière du Prince d'Orange en een tweede keer met € 17,1 miljoen in het kader van de kapitaalverhoging door inschrijving in speciën, die werd afgesloten in oktober 2006. Er dient opgemerkt dat overeenkomstig de IFRS-normen, de kosten die de Bevak maakte in het kader van deze kapitaalverhoging, namelijk € 0,6 miljoen, in mindering werden gebracht op het kapitaal.

De **uitgiftepremies** zijn gestegen van € 5 miljoen tot € 19,1 miljoen, waarbij een belangrijk deel van de eerder vermelde kapitaalverhoging onder deze post werd geboekt.

De **reserves** belopen € 41 miljoen tegenover € 31,7 miljoen vorig jaar, wat ook een aanzienlijke groei vertegenwoordigt. Deze groei stemt voor € 2,7 miljoen overeen met de opneming door fusie of consolidatie van de verschillende reserveposten van de vennootschappen Immobilière du Prince d'Orange en Investim, terwijl het saldo van € 6,6 miljoen afkomstig is van de boeking onder de onbeschikbare reserves van de latente meerwaarden op de vastgoedbeleggingen.

De **overgedragen resultaten** van de vorige boekjaren bedragen € 1,9 miljoen tegenover € 1,4 miljoen vorig jaar. Op die manier stemmen deze overeen met € 0,88 per aandeel, ofwel meer dan een derde van het dividend van € 2,28 zoals aangekondigd voor 2007. Aan de basis van deze stijging ligt de toevoeging van het resultaat van 2005 van € 0,09 miljoen en de fusies en hergroeperingen voor € 0,4 miljoen.

Het **resultaat van het lopende boekjaar** bedraagt € 2,0 miljoen. Dit stemt overeen met het uitkeerbaar resultaat van het boekjaar, van € 4,6 miljoen, verminderd met het in september 2006 betaalde interimdividend van € 1,68 per aandeel, hetzij een totaal van € 2,6 miljoen. Het dividendsaldo dat vanaf 11 mei 2007 uitkeerbaar wordt, bedraagt € 1,2 miljoen, ofwel € 0,56 per aandeel. De totale winstuitkering van het beschouwde boekjaar zal zo € 2,24 per aandeel bedragen, terwijl het totale uitkeerbare resultaat € 2,68 per aandeel belooft.

De post **impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en –kosten** bedraagt € 12,3 miljoen tegenover € 10,8 miljoen vorig jaar. Dit stemt overeen met de correcties die werden uitgevoerd om over te schakelen van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen naar hun reële waarde, volgens de regels van de 'Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten' in het onderstaande Financieel Verslag.

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** stemt overeen met de waardering van de door Home Invest Belgium afgesloten rentedekkingsinstrumenten.

De **langlopende financiële schulden** kennen een forse daling, tot € 35 miljoen tegenover € 49,3 miljoen vorig jaar, en dit ondanks de belangrijke groei van de vastgoedportefeuille in 2006. Dit resultaat kon worden verwezenlijkt dankzij de in oktober 2006 afgesloten kapitaalverhoging, waarvan de opbrengst volledig werd gebruikt ter vermindering van de schuldenlast.

De **kortlopende financiële schulden** bedragen € 1,5 miljoen tegenover € 0,4 miljoen. Deze zijn gestegen ten opzichte van de situatie op het einde van het vorige boekjaar omwille van de hergroepering van het door Investim aangegane investeringskrediet.

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

De **andere kortlopende financiële verplichtingen** bedragen € 0,2 miljoen en stemmen exclusief overeen met de nog niet door de aandeelhouders opgeëiste dividenden.

De **overlopende rekeningen** van € 0,1 miljoen omvatten hoofdzakelijk het aandeel van de huren die zijn uitgegeven en betrekking hebben op het komende boekjaar.



5.4. RESULTATEN 2005-2006

In €	31/12/2006	31/12/2005 (van 01/01 tot 31/12/2005)
I. Huurinkomsten	8 986 350	7 401 660
III. Met verhuur verbonden kosten	-12 974	-71 120
NETTO HUURRESULTAAT	8 973 376	7 330 540
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	40 094	57 466
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	299 707	275 316
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-813 486	-741 972
VASTGOEDRESULTAAT	8 499 690	6 921 350
IX. Technische kosten	-978 014	-792 041
X. Commerciële kosten	-293 571	-251 489
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-85 546	-67 318
XII. Beheerkosten vastgoed	-785 537	-702 507
VASTGOEDKOSTEN	-2 142 668	-1 813 355
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6 357 022	5 107 995
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-490 566	-347 034
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		193 541
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5 866 456	4 954 501
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	514 647	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5 153 500	5 780 470
OPERATIONEEL RESULTAAT	11 534 604	10 734 971
XIX. Financiële opbrengsten	257 856	124 850
XX. Interestkosten	-1 961 460	-1 612 348
XXI. Andere financiële kosten	-60 757	-94 203
FINANCIEEL RESULTAAT	-1 764 361	-1 581 701
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	9 770 243	9 153 270
XXII. Vennootschapsbelasting	-27 814	-26 258
XXIII. Exit taks	-5 054	
BELASTINGEN	-32 868	-26 258
NETTO RESULTAAT	9 737 374	9 127 012
Uitkeerbaar resultaat volgens K.B. van 21 juni 2006	4 569 239	3 394 320
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,68	2,31
Dividend per aandeel	2,24	2,19

5.5. COMMENTAAR OP DE RESULTATEN 2006

5.5.1. HET NETTO HUURRESULTAAT

De **huurinkomsten** bedragen € 9 miljoen tegenover € 7,4 miljoen in 2005. Deze uitstekende groei van 21% kan hoofdzakelijk worden toegeschreven aan de gebouwen in 's Gravenwezel en Hoi, die in de loop van het boekjaar werden toegevoegd aan de portefeuille van de Bevak, alsook aan de gebouwen van de vennootschappen Immobilière du Prince d'Orange en Investim. Er dient opgemerkt dat enkel de gebouwen van de N.V Immobilière du Prince d'Orange een invloed hebben gehad op het volledige boekjaar.

De **met verhuur verbonden kosten** zijn verwaarloosbaar (€ 0,01 €) en stemmen overeen met de huren die werden betaald voor de in huur genomen kantoren, de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen.

Zo bedraagt het **netto huurresultaat** € 9 miljoen tegenover € 7,3 miljoen vorig jaar.

5.5.2. HET VASTGOEDRESULTAAT

De **huurlasten en belastingen die normaal door de huurder** worden gedragen, bestaan voornamelijk uit de door de Bevak voor haar vastgoedportefeuille betaalde onroerende voorheffing en bedragen € 0,8 miljoen, een lichte groei tegenover 2005. Een deel van deze voorheffing ten belope van € 0,2 miljoen kon echter aan de huurders worden doorgerekend overeenkomstig de geldende regelgeving. Bijgevolg bedraagt het **vastgoedresultaat** € 8,5 miljoen, tegenover € 6,9 miljoen voordien, ofwel een groei van 22,8%.

5.5.3. DE VASTGOEDKOSTEN

De **technische kosten** stemmen overeen met de onderhouds- en renovatiewerken die in de loop van het voorbije boekjaar werden uitgevoerd aan de vastgoedbeleggingen ten belope van € 1 miljoen, tegenover € 0,8 miljoen vorig jaar, en vertonen een groei die in verhouding is met die van de vastgoedbeleggingsportefeuille.

De **commerciële kosten** zijn met € 0,3 miljoen zo goed als ongewijzigd gebleven tegenover het vorige boekjaar. Deze omvatten de aan vastgoedmakelaars uitbetaalde commissielonen voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de kosten voor de plaatsbeschrijvingen en de advocatenkosten.

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

De **beheerkosten vastgoed** vertegenwoordigen de personeels- en de werkingskosten van de N.V. Home Invest Management, alsook de erelonen van de Gedelegeerd Bestuurder. Ze bedragen € 0,8 miljoen tegenover € 0,7 miljoen vorig boekjaar.

In totaal bedragen de **vastgoedkosten** dus € 2,1 miljoen tegenover € 1,8 miljoen vorig jaar en vertegenwoordigen ze zo een globale groei van 18%.

5.5.4. HET OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT

Het **operationeel vastgoedresultaat** beloopt bijgevolg € 6,4 miljoen in 2006 tegenover € 5,1 miljoen in 2005, wat een belangrijke groei van meer dan 24% betekent.

5.5.5. HET OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

De **algemene kosten van de vennootschap** betreffen alle kosten die geen rechtstreeks verband houden met de vastgoedexploitatie. Ze omvatten voornamelijk de kosten die voortvloeien uit de beursnotering (Euronext Brussels, controleautoriteiten, abonnementsstaks), voor een totaal van € 0,02 miljoen in 2006 en de erelonen die verschuldigd zijn aan de commissaris, de adviseurs, de erkende vastgoedexpert van de

Bevak, de deponhoudende bank en de promotoren van de Bevak, voor een totaal van € 0,5 miljoen.

Er waren geen **andere operationele opbrengsten en kosten** in 2006, tegenover € 0,2 miljoen in 2005 (regularisatie van een teveel aan voorzieningen).

Hieruit blijkt dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** € 5,9 miljoen bedraagt tegenover € 5 miljoen vorig jaar, een groei van 18,4%.

5.5.6. OPERATIONEEL RESULTAAT

Het **resultaat op de portefeuille** bedraagt € 5,7 miljoen tegenover € 5,8 miljoen vorig jaar.

Dit resultaat bestaat enerzijds uit het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** van € 0,5 miljoen, behaald dankzij de verkoop van het gebouw Residentie La Pyramide, tegenover niets vorig jaar, en anderzijds de **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** voor een totaal van € 5,2 miljoen tegenover € 5,8 miljoen vorig jaar. Deze rubriek vertegenwoordigt de forse latente groei van de waarde van de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium in de loop van het voorbije boekjaar, wat de goede situatie van de residentiële vastgoedmarkt en het vermogen van Home Invest Belgium om zijn portefeuille te beheren in het belang van zijn aandeelhouders, aantoont. Op het einde van het boekjaar wordt deze rubriek toegewezen aan de onbeschikbare reserves en wordt ze bijgevolg opgenomen in het eigen vermogen. Zo bedraagt het **operationeel resultaat** € 11,5 miljoen tegenover € 10,7 miljoen vorig jaar.

5.5.7. HET FINANCIËEL RESULTAAT

De **financiële opbrengsten** bedragen € 0,3 miljoen tegenover € 0,1 miljoen vorig jaar.

De **intrestkosten** bedragen in totaal € 2 miljoen tegenover € 1,6 miljoen vorig jaar, wat een groei van 21% in vergelijking met 2005 vertegenwoordigt naar aanleiding van de groei van de vastgoedbeleggingen en de rentestijging in 2006. Deze lasten zouden in 2007 moeten dalen ten gevolge van de gevoelige afname van de schuldenlast van de Bevak.

De **andere financiële kosten** van € 0,06 miljoen tegenover € 0,09 miljoen vorig jaar, stemmen voornamelijk overeen met de aan de bankiers betaalde erelonen voor de financiële dienst. Bijgevolg bedraagt het (negatieve) **financieel resultaat** -€ 1,8 miljoen tegenover -€ 1,6 miljoen vorig jaar.

5.5.8. HET NETTO RESULTAAT

Het **resultaat vóór belastingen** bedraagt € 9,8 miljoen tegenover € 9,2 miljoen in 2005, terwijl het **netto resultaat na belastingen**

€ 9,7 miljoen beloopt tegenover € 9,1 miljoen in 2005, een groei van 6,7%.

5.6. WINSTBESTEMMING

Na toewijzing van de latente nettomeerwaarden aan de onbeschikbare reserves, bedraagt de **te bestemmen winst** aldus € 4,6 miljoen tegenover € 3,3 miljoen voor 2005, wat een groei van 34,6% vertegenwoordigt.

Het betreft evenwel een gemiddeld aantal aandelen dat met 15,8% groeit, rekening houdend met het feit dat de nieuwe aandelen die in het kader van de fusie met de N.V. Immobilière du Prince d'Orange werden toegewezen, vanaf 1 januari 2006 dividendgerechtigd waren, terwijl de 619.380 nieuwe aandelen die in het kader van de kapitaalverhoging door inschrijving in speciën werden uitgegeven, vanaf 1 oktober 2006 dividendgerechtigd waren.

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 zou rechtvaardigen van **voorzieningen** in de zin van de IFRS-normen.

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

- een totaal bedrag over te dragen naar het volgende boekjaar van	€ 792 503,96
- bij wijze van vergoeding van het kapitaal een dividend uit te keren van	€ 3 815 387,52
TOTAAL :	€ 4 607 891,48

Gelet op de betaling in september 2006 van een voorschot op dividend van € 1,68 per aandeel voor de 1 548 453 bestaande aandelen, wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld een **dividendsaldo** van € 0,56 per aandeel uit te keren voor de 2 167 833 aandelen van de vennootschap die op 31 december 2006 in omloop waren. De winstuitkering voor het boekjaar 2006 zou zo € 2,24 per aandeel bedragen, zoals vorig jaar werd aangekondigd.

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

Het zal vanaf 11 mei 2007 aan de loketten van Fortis Bank en ING België betaalbaar gesteld worden tegen afgifte van coupon nr. 10 afgeknipt van de aandelen aan toonder en via automatische

overschrijving met dagvaluta voor de op naam ingeschreven aandeelhouders.

5.7. RECONCILIATIE VAN HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR MET RUBRIEK E.2. VAN DE BALANS

- nettoresultaat	€ 9 737 374,31
- variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ -5 153 500,44
SALDO	€ 4 583 873,87
Bedrag dat als volgt wordt uitgesplitst:	
- interimdividend	€ 2 598 970,88
- meerwaarde op verkoop van aandelen Home Invest Belgium in autocontrole	€ -21 587,46
- rubriek E.2. van de balans	€ 2 006 490,45

5.8. DEELNEMINGEN

De Bevak verklaart als enige deelneming de aandelen aan te houden van de N.V. Home Invest Management, een volwaardige dochteronderneming sinds 27 februari 2004, evenals die van de N.V. Investim, die sinds 18 september 2006 voor 94,9% door Home Invest Belgium en voor 5,1% door Home Invest Management worden gehouden. Zoals eerder aangegeven, werden de resultaten van deze twee vennootschappen geconsolideerd in de resultaten van Home Invest Belgium.

5.9. VERGOEDING VAN DE COMMISSARIS

De commissaris heeft een ereloon ontvangen van € 12 027 BTW incl. voor het certificeren van de jaarrekening en de controle van de halfjaarlijkse rekeningen, terwijl zijn bijkomende prestaties het voorwerp hebben uitgemaakt van afzonderlijke facturen voor € 14 883 BTW incl.

5.10. ACTIVITEITEN OP GEBIED VAN ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

5.11. KWIJTING AAN DE BESTUURDERS EN DE COMMISSARIS

De Raad van Bestuur stelt de Algemene Vergadering voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het op 31 december 2006 afgesloten boekjaar.

6. BELANGENCONFLICTEN - VERSLAGEN

In de loop van het boekjaar 2006 werden drie verrichtingen afgesloten die aanleiding konden geven tot belangenconflicten in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen of de Belgische Code inzake corporate governance:

- de aankoop in augustus 2006 van het gebouw Quai de Compiègne 55 te Hoei, verkocht door Axa Belgium,

- het ondertekenen in september 2006 van een principeakkoord met de vennootschappen Wilma Project Development en Axa Belgium,
- het ondertekenen in september 2006 van een overeenkomst met Fortis Bank en ING Belgium met het oog op het realiseren van de kapitaalverhoging.

Voor elk van deze drie verrichtingen werden de bepalingen inzake belangenconflicten toegepast. Overeenkomstig het voorschrift van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, wordt de tekst van de verslagen van de Raad met betrekking tot deze verrichtingen hieronder weergegeven:

6.1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 3 MEI 2006 OM 11U30:

« Aankoop van een gebouw Quai de Compiègne 55 te Hoei

Overeenkomstig de bepalingen van het vennootschapsrecht inzake belangenconflicten, heeft de heer Thierry Rousselle 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. De heer Rousselle, afwezig, neemt dus niet deel aan de discussies.

1. Beschrijving van de geplande transactie:

De geplande transactie heeft betrekking op de aankoop van het gebouw dat gelegen is op de Quai de Compiègne in Hoei voor de prijs van EUR 1 450 000 zonder kosten.

2. Reden waarom de heer Thierry Rousselle een belangenconflict heeft::

Gelet op zijn hoedanigheid van Directeur Vastgoedbeleggingen van AXA Belgium, is de heer Thierry Rousselle 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 het feit dat het gebouw in kwestie in het kader van een huurovereenkomst verhuurd is voor een vaste duur van 5 jaar, verlengbaar voor opeenvolgende periodes van 1 jaar, aan de Regie der Gebouwen, om er verschillende plaatselijke diensten van het Ministerie van Financiën in onder te brengen. Het gebouw geniet van een gemakkelijk bereikbare ligging op +/- 1,5 km van het stadscentrum en van uitstekende parkeervoorzieningen op de baan tegenover het gebouw.
- 2/ Na afloop van de periode van 5 jaar en behoudens verlenging of vernieuwing van het huurcontract met de Regie der Gebouwen, kunnen de verdiepingen van het gebouw gemakkelijk worden omgebouwd tot appartementen, daar de basisconceptie

van de verdiepingen een omvorming tot appartementen mogelijk maakt zonder teveel kosten. Deze appartementen zouden genieten van een volledig zuidelijke oriëntatie en een rechtstreeks zicht op de Maas.

- 3/ Het bruto initieel rendement dat deze verrichting genereert, zal +/- 10,5% bedragen, wat een beduidend resultaat is (+/- 10% na tenlastneming van de onroerende voorheffing). Indien het gebouw nadien tot residentieel gebouw wordt omgevormd, zou de tenlastneming van de renovatiewerkzaamheden een normaal rendement moeten genereren voor een residentieel gebouw dat ondertussen grondig gerenoveerd zal zijn.

4. Patrimoniale gevolgen voor de vennootschap

De Raad van Bestuur is de mening toegedaan dat de integratie van dit gebouw in het vermogen van Home Invest Belgium de volgende patrimoniale gevolgen zal hebben:

- enerzijds, gedurende de komende 5 jaar, of langer indien het huurcontract met de Regie der Gebouwen wordt voortgezet, een aanzienlijk relatief effect op de resultaten van de Bevak,
- en anderzijds, in geval van omvorming op termijn tot residentieel gebouw, aanzienlijke investeringen (te activeren) in een renovatieprogramma, waarbij het rendement dan terugvalt naar een normaal niveau voor een gerenoveerd residentieel gebouw. De Raad meent dat de patrimoniale gevolgen van deze investering voor de vennootschap globaal positief zijn.

5. Beslissing

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

6.2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 2 AUGUSTUS 2006 OM 17U30

« Aankoop van een te bouwen gebouw in St.-Pieters Woluwe

Overeenkomstig de bepalingen van het vennootschapsrecht inzake belangenconflicten als ook deze van het Corporate Governance Charter van de Bevak, hebben de heren Gaëtan Hannecart en Thierry Rousselle de leden van de Raad van Bestuur en de commissaris op de hoogte gebracht van de mogelijkheid dat er in hun hoofde een vermogensbelang zou bestaan dat strijdig zou zijn met de belangen van de vennootschap. De heren Hannecart en Rousselle zijn bijgevolg afwezig en nemen niet deel aan de gesprekken.

1. Beschrijving van de geplande transactie:

De geplande transactie heeft betrekking op de aankoop van een te bouwen vastgoedcomplex op de Vorstlaan te St.-Pieters Woluwe. Bij voltooiing zou het complex moeten bestaan uit een gemeenschappelijke ondergrond en drie appartementsgebouwen, met een totaal van 42 parkeerplaatsen en 42 appartementen, voor

een huoppervlakte van +/- 4.428 verhuurbare m². Binnen afzienbare tijd zou een bouwvergunning ingediend moeten worden, waardoor het project en de definitieve oppervlaktes dus nog onderhevig zijn aan lichte wijzigingen. Op basis van het huidige project zal Home Invest Belgium het te bouwen vastgoedcomplex aankopen voor de prijs van EUR 9 200 000 zonder kosten, ofwel +/- EUR 11 350 000 met alle kosten inbegrepen. De prijs is te betalen bij de voorlopige oplevering van het gebouw en omvat een huurgarantie van Wilma Project Development ten belope van een totaalbedrag van maximaal EUR 285.000. Op basis van het voorgaande zou het project een onmiddellijk rendement van net boven 5% moeten genereren.

2. Reden waarom de heren Hannecart en Rousselle een belangenconflict hebben:

Het project zal worden ontwikkeld door de N.V. Wilma Project Development, een volwaardige dochteronderneming van de groep Matexi, waarvan de heer G. Hannecart gedelegeerd bestuurder is. Het zal worden ontwikkeld op een terrein dat toebehoort aan de N.V. Axa Belgium, waarvan de heer Rousselle Directeur Vastgoedbeleggingen is.

Bijgevolg zal Axa Belgium optreden in de transactie in de hoedanigheid van verkoper van het terrein dat belast is met een recht van opstal ten gunste van Wilma Project Development en laatstgenoemde in de hoedanigheid van verkoper van dit recht van opstal en van de bebouwingen.

Gelet op hun respectieve functies, zijn de heren Gaëtan Hannecart en Thierry Rousselle de mening toegedaan dat er in hun hoofd een gevaar bestaat op een belangenconflict van vermogensaard. 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 zeer kwalitatieve aard van de ligging van het te ontwikkelen vastgoedcomplex, aan een van de topaders van de Brusselse Agglomeratie, zo goed als tegenover het kasteel van Hertoginnedal, met een rechtstreekse voetgangerstoegang tot de 'groene wandeling' en het park van de Mellaertsvijvers. Het vastgoedcomplex geniet onder andere van uitstekende toegangswegen tot het stadscentrum, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer.
- 2/ Het te ontwikkelen vastgoedcomplex zal bovendien voordeel halen uit een conceptie van hoogstaande kwaliteit, met ruime terrassen achteraan. De materialen en afwerking zullen in verhouding zijn met de standing van het gebouw, wat een goede staat in de loop van de tijd waarborgt. Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de geluidsisolatie van het gebouw.

- 3/ Het bruto initieel rendement dat deze verrichting genereert, zou net boven 5% moeten liggen, wat een beduidend resultaat is gelet op de kwaliteit van de ligging, waarbij de te verwachten leegstand bovendien grotendeels wordt gedekt door een huurgarantie begrensd op EUR 285 000.

4. Patrimoniale gevolgen voor de vennootschap

De Raad van Bestuur is de mening toegedaan dat de integratie van dit vastgoedcomplex in het vermogen van Home Invest Belgium de volgende patrimoniale gevolgen zal hebben:

- enerzijds een volledig neutrale impact tot +/- juni 2009, de periode die normaal te verwachten is voor de definitieve afwerking van het project, het verkrijgen van de benodigde vergunningen en de bouwperiode,
- en anderzijds een positieve bijdrage tot de operationele resultaten van de Bevak, en tevens aan de bron van uitstekende meerwaarden.

De Raad meent dus dat de patrimoniale gevolgen van deze investering voor de vennootschap positief zijn.

5. Beslissing

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

6.3. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN 31 AUGUSTUS 2006 OM 17U35:

« HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZES, op eenendertig augustus, »

Voor Ons, Meester Louis-Philippe Marcelis, Notaris ter standplaats Brussel,
Te Etterbeek (B-1040 Brussel), Commandant Lothairelaan, 16-18, op de maatschappelijke zetel,

vergadert de Raad van Bestuur van:

« HOME INVEST BELGIUM », Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal in Vastgoed naar Belgisch Recht (BEVAK), naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te Etterbeek (B-1040 Brussel), Commandant Lothairelaan, 16-18, ingeschreven in het nationaal register van rechtspersonen onder het nummer 0.420.767.885.

Opgericht onder de benaming 'Philadelphia' bij akte verleden door Meester Daniel Pauporté, Notaris ter standplaats Brussel, op vier juli negentienhonderd tachtig, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van twaalf juli negentienhonderd tachtig onder het nummer 1435-3.

Waarvan de statuten nadien werden gewijzigd:

- bij akte verleden voor Meester Bernard Dubois, Notaris ter standplaats Temse, op dertig juni negentienhonderd drieëntachtig, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van zestien juli, daarna onder het nummer 1855-21;

- bij akte verleden voor Meester Bernard Dubois, Notaris ter standplaats Temse, op achtentwintig juni negentienhonderd vijftachtig, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van vierentwintig juli negentienhonderd vijftachtig, onder het nummer 850724-17;
- bij akte verleden voor Meester Eric Spruyt, Notaris ter standplaats Brussel, op dertien april negentienhonderd negenennegentig, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van dertig april, daarna onder het nummer 990430-142 (wijziging van de benaming in 'Home Invest');
- bij akte verleden voor Meester Eric Spruyt, Notaris ter standplaats Brussel, op vier mei negentienhonderd negenennegentig, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van twee juni, daarna onder het nummer 990602-099 (wijziging van de benaming in 'Home Invest Belgium');
- bij akte verleden voor Meester Eric Spruyt, Notaris ter standplaats Brussel, op zestien juni negentienhonderd negenennegentig, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van twintig juli, daarna onder het nummer 990720-719, houdende de vaststelling van de vervulling van de opschortende voorwaarden in de akte verleden voor Meester Eric Spruyt, Notaris ter standplaats Brussel, op één juni negentienhonderd negenennegentig, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig juni, daarna onder het nummer 990623-459, met als gevolg de erkenning als Vastgoedbevak naar Belgisch recht;
- bij akte verleden voor Meester Eric Spruyt, geassocieerd notaris, en Meester Gérald Snyers d'Attenhoven, Notaris ter standplaats Brussel, op negentien april tweeduizend en één, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van drie mei, daarna onder het nummer 20010503-096;
- bij akte verleden voor Meester Eric Spruyt, geassocieerd notaris, en Meester Gilberte Raucq, geassocieerd notaris te Brussel, op eenendertig mei tweeduizend en twee, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad onder het nummer 20020627-217.
- bij akte verleden voor Meester Louis-Philippe Marcelis, geassocieerd notaris, ter standplaats Brussel, Meester Vincent Vronincks, Elsene, Meester Michel Gernaij, Sint-Joost-ten-Noode en Meester Jean-François Poelman, Schaerbeek, op vijftien december tweeduizend en drie, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van negen januari tweeduizend en vier, onder het nummer 04002548.
- bij akte verleden voor Meester Louis-Philippe Marcelis, geassocieerd notaris ter standplaats Brussel, op twaalf mei tweeduizend en vijf, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op negen juni, daarna onder de nummers 05081039 en 05081040.
- en voor de laatste keer bij akte verleden voor de eerder vermelde notaris Louis-Philippe Marcelis, op tweeëntwintig mei tweeduizend en zes, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van zevenentwintig juni, daarna onder de nummers 20060627/ 0103102 en 20060627/ 0103103.

Opening van de vergadering

De vergadering wordt geopend om zeventien uur vijfendertig door de heer Philippe GOSSE

Die benoemt in hoedanigheid van secretaris: de heer Xavier Mertens, Gedelegeerd bestuurder

Bijeenroepingen

De bijeenroepingen tot deze vergadering van de Raad werden gestuurd naar de bestuurders, overeenkomstig de statuten of het interne reglement van de Raad, op achtentwintig augustus tweeduizend en zes.

Quorum

Zijn aanwezig:

- 1) De heer Michel PLEECK, Voorzitter van de Raad van Bestuur, woonachtig in de Vogelzanglaan 15, te 1310 Terhulpen
- 2) De heer Xavier MERTENS, Gedelegeerd bestuurder, woonachtig te (B-1933) Sterrebeek, Tramlaan 204,
- 3) De naamloze vennootschap 'TRANSGA' met maatschappelijke zetel te Watermaal-Bosvoorde (B-1170 Brussel), Vorstlaan 25, ingeschreven in het register van rechtspersonen onder het BTW ondernemingsnummer BE 0403.309.568 / RRP Brussel, vertegenwoordigd door haar permanente vertegenwoordiger, de heer Thierry ROUSSELLE, bestuurder, woonachtig te St.-Lambrechts Woluwe (B-1200 Brussel), Paul Hymanslaan 101/21,
- 4) De heer Guillaume BOTERMANS, bestuurder, woonachtig te Vorst (B-1190 Brussel), Molièrelaan 177,
- 5) De heer Gaëtan HANNECART, bestuurder, woonachtig te B-9850 Nevele, Meirstraat, 7,
- 6) De heer Philippe GOSSE, bestuurder, woonachtig te B-4590 Ouffet, Himbe 2.

Is verontschuldigd: Mevrouw Ghislaine DARQUENNES, bestuurster, woonachtig te Ukkel (B-1180 Brussel), Haanstraat 41.

Vaststelling

Bijgevolg stelt de Raad overeenkomstig artikel 16 van de statuten vast dat deze geldig is samengesteld om te beraadslagen en alle beslissingen te nemen.

Voorafgaande uiteenzetting – Procedure aangenomen met toepassing van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen (belangentegenstelling), voorafgaand aan de onderstaande beslissingen.

De Voorzitter verklaart dat mevrouw Ghislaine DARQUENNES en de heer Michel PLEECK, bestuurders van deze vennootschap, voorafgaand tijdig aan de Raad van Bestuur hebben meegedeeld dat de verrichting op de agenda voor een tegengesteld belang van vermogensaard zou kunnen zorgen in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen en dit naar aanleiding van de banden die ze hebben met de rechtspersonen die beogen de nakoming te garanderen van de verrichting van kapitaalverhoging

door openbare inschrijving in speciën, die het voorwerp vormt van deze Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur bevestigt op de hoogte te zijn van deze situatie en dat ook de commissaris hieromtrent werd ingelicht.

De heer Michel PLEECK en mevrouw Ghislaine DARQUENNES zijn respectievelijk personeelsleden van de betrokken afdelingen van de naamloze vennootschappen ING België (RRP Brussel 0403.200.393) en Fortis Bank (RRP Brussel 0403.199.702), die handelen in hoedanigheid van 'Joint Global Coordinators' en 'Joint Bookrunners' in het kader van de geplande kapitaalverhoging. Het kan bijgevolg niet worden uitgesloten dat deze verrichting een indirecte impact kan hebben wat hun vergoeding betreft.

Op basis van de voorgaande beschouwingen en voor zover nodig, zal de procedure van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen worden toegepast.

Voor het overige en overeenkomstig het Corporate Governance Charter van HOME INVEST BELGIUM en van de Gedragscode hiervan, werden de twee bestuurders in kwestie niet betrokken – en zullen ze ook niet worden betrokken – bij de onderhandeling en het ondertekenen van de verschillende contracten en bij het proces ter bepaling van de uitgifteprijs en de overige algemene voorwaarden met betrekking tot deze verrichting.

Daar mevrouw Ghislaine DARQUENNES verontschuldigd is op deze vergadering, trekt de heer Michel PLEECK zich terug uit deze Raad van Bestuur en zal hij niet deelnemen aan de stemming, waarvan de instrumenterende notaris akte heeft genomen.

De Raad van Bestuur geeft aan dat, in het kader van de waarborg van goede afloop van de naamloze vennootschappen ING België (RRP Brussel 0403.200.393) en Fortis Bank (RRP Brussel 0403.199.702), HOME INVEST BELGIUM zal instemmen met de betaling van een commissie die bestaat uit een 'Management Fee', een 'Underwriting Fee' en een 'Selling Fee'. Deze laatste wordt rechtstreeks ten laste van de ondertekenaars gelegd.

Bijgevolg bedraagt het totaalbedrag van de commissies van de eerder vermelde banken ten laste van HOME INVEST BELGIUM één komma vijfenzestig procent (1,65%) van het totaalbedrag van de aanbidding.

Na bestudering van het voorgaande zijn de aanwezige leden met eenparigheid van de stemmen van mening dat alle beslissingen op de agenda verrichtingen betreffen die werden uitgevoerd in normale omstandigheden en onder de normale garanties van de markt voor verrichtingen van dezelfde aard.

Overeenkomstig het voorschrift van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, zullen deze notulen volledig worden opgenomen in het op te stellen beheersverslag met het oog op de bijeengeroepen vergadering om zich uit te spreken over de jaarrekening van het lopende boekjaar.

Beslissingen

De Raad vraagt aan de ondergetekende Notaris om, overeenkomstig artikel 588 van het Wetboek van vennootschappen, authentiek akte te nemen van de onderstaande beslissingen die worden genomen in het kader van het maatschappelijk kapitaal, in uitvoering van de besluiten die tijdens de vergadering van twee augustus jongstleden werden aangenomen.

Hierbij wordt er aan herinnerd:

- dat de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van tweeëntwintig mei tweeduizend en zes, bij akte gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van zevenentwintig juni, daarna onder de nummers 20060627/ 0103102 en 20060627/ 0103103, de Raad van Bestuur voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van het uittreksel van de eerder vermelde buitengewone algemene vergadering (dit wil zeggen vanaf zevenentwintig juni tweeduizend en zes) gemachtigd heeft om het geplaatst kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van tweeënveertig miljoen achthonderd drieënzeventig duizend vierhonderd vierentwintig euro en dertien cent (€ 42 873 424,13-) door de uitgifte van gewone aandelen;
- dat deze nieuwe machtiging tot op heden nog niet werd gebruikt.

Eerste beslissing

Krachtens de op grond van artikel 6.2. van de statuten verleende volmacht, beslist de Raad van Bestuur, in het kader van het toegestane kapitaal dat hem werd verleend door de buitengewone algemene vergadering van tweeëntwintig mei tweeduizend en zes en behoudens de vervulling van de opschortende voorwaarde die hieronder in de tweede beslissing wordt voorzien, in fine:

- 1) het kapitaal te verhogen in speciën voor een maximumbedrag van zeventien miljoen honderd negenveertig duizend driehonderd zesendertig euro en drieënveertig cent (17 149 336,43), de eventuele uitgiftepremies niet inbegrepen, om het van tweeënveertig miljoen achthonderd drieënzeventig duizend vierhonderd vierentwintig euro en dertien cent (€ 42 873 424,13- te verhogen tot zestig miljoen tweeëntwintig duizend zevenhonderd zestig euro en zesenvijftig cent (€ 60 022 760,56) maximaal;
- 2) door de uitgifte van maximaal zeshonderd negentien duizend driehonderd tachtig (619 380) gewone aandelen (hierna 'aandelen') zonder aanduiding van de nominale waarde, identiek aan en met dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen, met deelneming in de resultaten van het lopende

boekjaar te tellen vanaf één oktober tweeduizend en zes (coupon 10 aangehecht), pro rata temporis;

3) in te schrijven in geld en onmiddellijk te volstorten aan de uitgifteprijs zoals hieronder bepaald.

De reden van deze beslissing en de beschrijving van de besteding wordt weergegeven in bijlage, ne varietur ondertekend door de aanwezige leden van de Raad en door ons, de Notaris.

Tweede beslissing

De Raad beslist het volgende:

- Uitgifteprijs

De uitgifteprijs zal worden vastgelegd op vijftien september tweeduizend en zes, na sluiting van de beurs, door twee gemachtigde bestuurders.

De prijs zal worden gebaseerd op enerzijds het gemiddelde van de slotkoers van het Home Invest Belgium aandeel, berekend voor zowel de tien als de dertig beursdagen vóór achttien september tweeduizend en zes, en anderzijds de netto-inventariswaarde berekend op eenendertig augustus tweeduizend en zes, beiden aangepast om rekening te houden met het interim-dividend van één euro achtenzestig cent (€ 1,68-), betaalbaar op achttien september tweeduizend en zes, met dien verstande dat de weerhouden uitgifteprijs een disagio van maximum vijf procent (5%) zal vertonen ten opzichte van deze twee criteria en dat deze minimum achtenveertig euro (€ 48,00-) (onderste grenswaarde) en maximum tweeënvijftig euro (€ 52,00-) (bovenste grenswaarde) zal bedragen.

De prijs zal worden megedeeld in een persbericht op vijftien september tweeduizend en zes en gepubliceerd in de financiële pers op zestien september tweeduizend en zes.

De uitgifteprijs zal in eerste instantie worden gebruikt om de betaling te waarborgen door de ondertekenaars van de 'Selling fee' ten laste van de naamloze vennootschappen ING België (RRP Brussel 0403.200.393) en Fortis Bank (RRP Brussel 0403.199.702) en ten belope van één komma één procent (1,1%) van het totaalbedrag van de inschrijving.

Het saldo zal vervolgens worden geboekt op het maatschappelijk kapitaal op basis van de huidige fractiewaarde van de aandelen van deze vennootschap, die zevenentwintig komma zesduizend achthonderd negenenzeventig euro (€ 27,6879-) bedraagt, terwijl het restbedrag een uitgiftepremie zal uitmaken, die zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening 'Uitgiftepremie' die net zoals het maatschappelijk kapitaal een waarborg ten opzichte van derden zal uitmaken en enkel beschikbaar zal kunnen worden, onder voorbehoud van de mogelijkheid tot opname in het kapitaal, overeenkomstig de voorwaarden die worden vastgelegd in het Wetboek van vennootschappen met betrekking tot de wijziging van de statuten.

- Uitoefening van het voorkeurrecht

De aandeelhouders kunnen inschrijven op de nieuwe aandelen, met recht van voorkeur en ten onherleidbare titel, van achttien september tot en met twee oktober tweeduizend en zes, in de verhouding van twee (2) nieuwe aandelen voor vijf (5) oude gehouden aandelen.

Het voorkeurrecht neemt de vorm aan van coupon 9 (negen) van het aandeel. De nominatieve aandeelhouders zullen bons aan toonder ontvangen, die hun voorkeurrechten vertegenwoordigen. De aangehechte coupons met nummer 9 (negen) van de aandelen zullen genoteerd worden op de eerste markt van Euronext Brussels van achttien september tot twee oktober tweeduizend en zes.

Het bericht van bekendmaking zal worden opgesteld overeenkomstig artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen en minstens acht dagen vóór de openingsdatum van de inschrijving worden gepubliceerd.

De aandeelhouders of de begunstigen van hun voorkeurrechten die op het ogenblik van de inschrijving niet over voldoende oude aandelen beschikken om een totaal aantal nieuwe aandelen te verkrijgen, kunnen hun voorkeurrechten gezamenlijk uitoefenen, zonder dat hieruit een onverdeelde inschrijving kan voortvloeien, waarbij HOME INVEST BELGIUM slechts één eigenaar per aandeel erkent.

Bovendien kunnen de aandeelhouders die niet over het precieze aantal voorkeurrechten beschikken om in te schrijven op een totaal aantal aandelen, ofwel de ontbrekende voorkeurrechten aankopen om een bijkomend aandeel te verkrijgen, ofwel de breuken verkopen.

- Niet-uitgeoefende voorkeurrechten

De aandeelhouders die hun voorkeurrecht uiterlijk op twee oktober tweeduizend en zes niet hebben uitgeoefend, kunnen zich daar na deze datum niet meer op beroepen. De niet-uitgeoefende voorkeurrechten worden vertegenwoordigd door scrips die na het sluiten van de inschrijving zo snel mogelijk en in principe op zes oktober tweeduizend en zes voor openbare verkoop op Euronext Brussels worden aangeboden. Het resultaat van de inschrijving met voorkeurrecht en het aantal niet-uitgeoefende rechten die onder de vorm van scrips te koop zullen worden aangeboden, worden op vier oktober tweeduizend en zes via de pers bekend gemaakt.

De kopers van scrips kunnen tijdens een tweede periode van zes oktober tot en met elf oktober tweeduizend en zes inschrijven op de nieuwe aandelen die nog beschikbaar zijn en dit voor dezelfde prijs en in dezelfde verhoudingen waartegen de huidige aandeelhouders kunnen inschrijven in het kader van de uitoefening van hun voorkeurrecht voor inschrijving.

Het resultaat van de inschrijving met scrips wordt via de pers bekend gemaakt op zestien oktober tweeduizend en zes.

- Rechten van de nieuwe aandelen

De uit te geven nieuwe aandelen zijn gewone aandelen die identiek zijn aan de bestaande aandelen, met dezelfde rechten en resultaatgerechtigdheid vanaf één oktober tweeduizend en zes.

- Betaling

De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen wordt betaalbaar gesteld:

- **voor de aandelen ingeschreven aan de hand van voorkeurrechten: met waardedatum vijf oktober tweeduizend en zes via debet van de rekening van de inschrijver;**

- **voor de aandelen ingeschreven aan de hand van scrips: met waardedatum zestien oktober tweeduizend en zes via debet van de rekening van de inschrijver.**

- Leveringen van de aandelen

De levering van de aandelen is voorzien voor vijf oktober tweeduizend en zes voor de inschrijvingen met voorkeurrecht en voor zestien oktober tweeduizend en zes voor de inschrijvingen met scrips.

- Waarborg van goede afloop

De eerder vermelde Banken ING België en FORTIS bank staan gezamenlijk garant voor de goede afloop van de totale verrichting en verbinden er zich dus toe te doen inschrijven op, of in te schrijven op, alle nieuwe aandelen waarop niet werd ingeschreven bij afsluiting van de inschrijvingsperiodes met voorkeurrechten en met scrips.

Ze behouden zich het recht voor om in de volgende gevallen de waarborg van goede afloop te verbreken tussen de datum waarop het waarborgcontract wordt ondertekend en uiterlijk zestien oktober tweeduizend en zes, de datum van de vaststelling van de tweede kapitaalverhoging:

- (i) stopzetting of aanzienlijke beperking van de notering van de aandelen van HOME INVEST BELGIUM of van de aandelen in het algemeen op de markten van bepaalde beurzen;
- (ii) afkondiging van een algemeen moratorium op de commerciële bankactiviteiten door de bevoegde autoriteiten in België of in bepaalde andere landen of aanzienlijke onderbreking van de commerciële bankactiviteiten of van de systemen voor vereffening-levering of voor effectenclearing in België of elders;
- (iii) een daling van meer dan tien procent (10%) van de BEL 20 index ten opzichte van zijn hoogste niveau sinds de lancering van het aanbod;
- (iv) stopzetting of aanzienlijke beperkingen van de notering van de HOME INVEST BELGIUM aandelen;
- (v) een daling van meer dan tien procent (10%) van de ING België Bevak Return-index ten opzichte van zijn hoogste niveau sinds de lancering van het aanbod;

(vi) een daling van meer dan tien procent (10%) van de beurskoers van de Home Invest Belgium aandelen ten opzichte van zijn hoogste niveau sinds de lancering van het aanbod;

(vii) een stijging tot meer dan vier komma vijf procent (4,5%) bruto van het OLO-rendement op 10 jaar;

(viii) uitbreking of escalatie van vijandelijkheden, van terroristische daden of van andere vormen van noodtoestand of crisissen ten aanzien van België en/of andere landen; of

(ix) elke belangrijke wijziging van de politieke, militaire, financiële, economische, monetaire of sociale omstandigheden of van het belastingstelsel of van de rentevoeten of van het toezicht op de rentevoeten in België of elders;

voor zover de banken ING België en FORTIS bank redelijkerwijs achten dat deze gebeurtenissen van aard zijn om het succes van het bod of de aandelentransacties van HOME INVEST BELGIUM op de secundaire markten in het gedrang te brengen.

De commissies (met inbegrip van de Selling Fee van één komma één procent (1,1%)) belopen twee komma vijfenzeventig procent (2,75%) van het bedrag van het bod.

Deze waarborg van goede afloop wordt opgenomen in een 'Underwriting Agreement' dat, op dit ogenblik, nog niet voltooid is maar waarvan een ontwerp werd overgemaakt aan de bestuurders samen met de bijeenroeping van deze Raad van Bestuur.

- Opschortende voorwaarde van de kapitaalverhoging

De effectieve verwezenlijking van de eerder vermelde kapitaalverhoging wordt in twee keer vastgesteld, na elke inschrijvingsperiode.

De eerste vaststelling zal plaatsvinden op vijf oktober tweeduizend en zes (of rond deze datum) en de tweede vaststelling op zes oktober tweeduizend en zes (of rond deze datum).

De beslissing om het kapitaal te verhogen, werd genomen onder de opschortende voorwaarde dat de Joint Global Coordinators hun waarborg van goede afloop niet verbreken tussen de datum waarop het waarborgcontract wordt ondertekend (voorzien voor vijftien september tweeduizend en zes) en zestien oktober tweeduizend en zes voor het bod met scrips, in de hierboven beschreven omstandigheden ('Waarborg van goede afloop'). HOME INVEST BELGIUM behoudt zich evenwel de mogelijkheid voor af te zien van deze opschortende voorwaarde.

Indien de Joint Global Coordinators hun waarborg van goede afloop verbreken in het hierboven aangegeven tijdsinterval en voor zover HOME INVEST BELGIUM niet afziet van het inroepen van de opschortende voorwaarde, zal de kapitaalverhoging niet effectief worden verwezenlijkt en zullen de inschrijvers dan ook ontheven zijn van hun inschrijving.

Anderzijds, indien de Joint Global Coordinators hun waarborg van goede afloop verbreken vóór zestien oktober tweeduizend en zes maar na vaststelling van de eerste kapitaalverhoging (d.w.z. vijf oktober tweeduizend en zes of rond deze datum), is deze vaststelling natuurlijk definitief verworven en zal de opschortende voorwaarde enkel gelden voor de tweede kapitaalverhoging na het bod met de scrips.

- Verrichtingsnota

De Raad van Bestuur keurt de tekst van het prospectus goed, met daarin onder andere de verrichtingsnota die werd meegedeeld aan de bestuurders in bijlage bij de bijeenroepingen van deze Raad van Bestuur.

Derde beslissing

De Raad van Bestuur beslist de volgende wijziging aan te brengen in de statuten, om rekening te houden met alle beslissingen die worden genomen in het kader van deze Raad van Bestuur, te weten:

Article 6.1 : de tekst van dit artikel dient te worden gewijzigd bij het verlijden van de authentieke akte of aktes ter vaststelling van de effectieve verwezenlijking van de kapitaalverhoging, waarvan het principe werd beslist in het kader van deze Raad van Bestuur teneinde het in overeenstemming te brengen met de situatie van het maatschappelijk kapitaal na de effectieve verwezenlijking van de vermelde kapitaalverhoging.

Vierde beslissing

De Raad van Bestuur kent aan twee gezamenlijk handelende bestuurders, alle bevoegdheden toe om:

- (i) de uitgifteprijs te bepalen, met dien verstande dat de weerhouden uitgifteprijs een disagio van maximum vijf procent (5%) zal vertonen ten opzichte van het resultaat van de twee criteria die volgens de inhoud van de Tweede beslissing, onder de titel 'Uitgifteprijs' worden gedefinieerd en aangepast en dat deze minimum achtenveertig euro (€ 48,00-) (onderste grenswaarde) en maximum tweeënvijftig euro (€ 52,00-) (bovenste grenswaarde) zal bedragen;
- (ii) de begin- en einddata van de inschrijvingsperioden te wijzigen, te bepalen en bekend te maken;
- (iii) de toewijzing van de nieuwe aandelen te bepalen;
- (iv) met inachtneming van de besluiten die de Raad van Bestuur goedkeurt, alle overige voorwaarden en bijzondere modaliteiten van het bod tot openbare inschrijving en met name de kalender ervan te bepalen;
- (v) in één of meerdere authentieke aktes het aantal uitgegeven nieuwe aandelen en de kapitaalverhoging die hieruit voortvloeit op te nemen en dit na betaling van de 'Selling fee', ten gunste van de eerder vermelde naamloze vennootschappen ING België en Fortis Bank, en in voorkomend geval het verschil tussen de uitgifteprijs en de fractiewaarde van de bestaande aandelen te boeken op de rekening 'Uitgifteprijs';

- (vi) de 'Underwriting Agreement' alsook het prospectus, met inbegrip van de verrichtingsnota die deze bevat, te bespreken, te wijzigen, goed te keuren en te ondertekenen;
- (vii) in het algemeen alle handelingen of formaliteiten uit te voeren, ook ten aanzien van derden, die in de ruimste zin nodig of nuttig zijn en rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met de in dit verslag beoogde verrichtingen.

Deze volmacht wordt verleend zonder afbreuk aan de bevoegdheden die aan de gedelegeerd bestuurder van HOME INVEST BELGIUM werden toegekend op de Raad van Bestuur van twee augustus tweeduizend en zes.

Vijfde beslissing

De Raad van Bestuur verleent alle bevoegdheden aan de instrumenterende notaris teneinde de coördinatie van de statuten van deze vennootschap te waarborgen, zowel in het Frans als in het Nederlands, ingevolge de wijziging van artikel 6.1. van de statuten die in voorkomend geval zal voortvloeien uit de effectieve verwezenlijking van de kapitaalverhoging waarvan het principe beslist wordt in het kader van deze Raad.

Stemming

De voorgaande beslissingen werden met eenparigheid van de stemmen genomen.

Afsluiting

Daar de agenda afgehandeld is, wordt de vergadering opgeheven.

WAARVAN AKTE,

Op de datum en de plaats die bovenaan dit document zijn aangegeven en afgesloten om achttien uur en vijftien minuten. Na lezing hebben de aanwezige bestuurders en de Secretaris samen met Ons, de Notaris, ondertekend. »



IV

CORPORATE GOVERNANCE

IV CORPORATE GOVERNANCE

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

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

1. NAAMLOZE VENNOOTSCHAP

Home Invest Belgium heeft van meet af aan voor de rechtsvorm van naamloze vennootschap gekozen, omdat die de beste garanties van gelijke behandeling van alle aandeelhouders biedt. De vennootschap heeft daarenboven geleidelijk haar eigen organisatie ontwikkeld om het algemene beheer van de onderneming, het commercieel en technisch beheer, het financieel en administratief beheer alsook het onderzoek en het onderhandelen van nieuwe investeringen te waarborgen. Sinds februari 2004 wordt geen enkele beheerstaak meer uitbesteed, waarbij de taken die worden toevertrouwd aan Home Invest Belgium Management, een volwaardige dochteronderneming, niet worden beschouwd als uitbesteed.

2. RAAD VAN BESTUUR

2.1. SAMENSTELLING

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

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

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

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

Guillaume H. Botermans: Bestuurder.

Opleiding: Licentiaat in handels- en consulaire wetenschappen, licentiaat in handels- en financiële wetenschappen (ICHEC), licentiaat in Europese economie (ULB).

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

Michel Pleeck : Voorzitter



Kantooradres:

ING Real Estate Capital Advisors

Marnixlaan 24, 1000 Brussel

Andere functies: Head of Belgium,

ING Real Estate Capital Advisors

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

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: 280

Einde van het mandaat: Algemene Vergadering van 2010

Xavier Mertens : Gedelegeerd bestuurder¹



Kantooradres:

Home Invest Belgium N.V.

Commandant Lothairelaan 16-18,

1040 Brussel

Andere functies: nihil

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

Bezoldiging en voordelen: de totale kost van de bezoldiging van de Gedelegeerd bestuurder voor het boekjaar 2006 bedragen € 150 603,48 als vast ereloon. Zijn veranderlijk ereloon bedraagt € 25 602,59 en is ten laste van het boekjaar 2007.

Hij ontvangt geen andere bezoldigingen of andere voordelen, zoals een aanvullend pensioen, verzekeringsdekkingen, de toekenning van aandelen van Home Invest Belgium of koopopties op dergelijke aandelen.

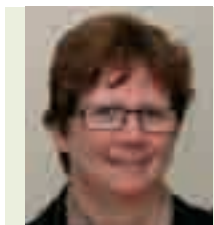
De Gedelegeerd bestuurder wordt niet vergoed voor zijn deelname aan de zittingen van de Raad van Bestuur.

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

Aantal aandelen van Home Invest Belgium in zijn bezit: 420

Einde van het mandaat: Algemene Vergadering van 2009

¹ De Gedelegeerd bestuurder is de enige uitvoerende bestuurder.

Ghislaine Darquennes : Bestuurster

Kantooradres: Fortis Bank N.V.
Warandeborg 3, 1000 Brussel
Andere functies: Director, Corporate Finance & Capital Markets, Fortis Bank
Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar: 87 %

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen van Home Invest Belgium in haar bezit: 30

Einde van het mandaat: Algemene Vergadering van 2010

Philippe Gosse : Onafhankelijk bestuurder

Kantooradres: Burco N.V.
Terhulpesteenweg 10, 1560 Hoeilaert
Andere functies: Voorzitter van Burco N.V.
Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar: 67 %

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen van Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van het mandaat: Algemene Vergadering van 2010

Gaëtan Hannecart : Onafhankelijk bestuurder

Kantooradres: Matexi N.V.
Franklin Rooseveltlaan 180,
8790 Waregem
Andere functies: Gedelegeerd bestuurder van Matexi N.V.
Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar: 60 %

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen van Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van het mandaat: Algemene Vergadering van 2008

Thierry Rousselle : Bestuurder¹

Kantooradres: AXA Belgium N.V.
Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Andere functies: Directeur Vastgoedbeleggingen, AXA Belgium N.V.
Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar: 73 %

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen van Home Invest Belgium in zijn bezit: 250

Einde van het mandaat: Algemene Vergadering van 2010

Marcus Van Heddeghem : Onafhankelijk bestuurder²

Kantooradres: Redevco Belgium N.V.
Anspachlaan 1, Bus 1, 1000 Brussel
Andere functies: Gedelegeerd bestuurder van Redevco Belgium N.V.
Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar: 43 %²

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen van Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van het mandaat: 14 juni 2006²

Guillaume Botermans : Onafhankelijk bestuurder³

Kantooradres: Arm-Stones Partnership B.V.B.A., Louizalaan 505, 1050 Brussel
Andere functies: beherend vennoot van Arm-Stones Partnership bvba.
Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar: 73 %³

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen van Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van het mandaat: Algemene vergadering van 2007, waarbij de benoeming van de heer Botermans voor een duur van 3 jaar onderhevig is aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 2 mei 2007. In geval van goedkeuring verloopt zijn mandaat op het einde van de Algemene Vergadering die in 2010 wordt gehouden.

2.2. BEVOEGDHEDEN EN WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

Hij stelt de halfjaar- en jaarrekening van Home Invest Belgium op, alsook het jaarverslag dat wordt opgesteld in het vooruitzicht van de Algemene Vergadering van aandeelhouders. Hij keurt de fusierapporten goed, beslist over de aanwending van het toegestane kapitaal en roept de gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen bijeen. Hij waakt over de nauwkeurigheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, de financiële analisten en het publiek in de vorm van prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen en perscommuniqués.

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

¹ In zijn hoedanigheid van permanente vertegenwoordiger van Transga N.V., Bestuurder.

² Tot 14 juni 2006.

³ Vanaf 15 juni 2006.

De Raad van Bestuur vergadert minstens zeven keer per jaar en telkens als een bijzondere of uitzonderlijke transactie dat vereist. Tijdens het boekjaar 2006, vergaderde de Raad zestien keer. De Raad van Bestuur kan slechts geldig beraadslagen als tenminste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Als deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die geldig over de punten op de agenda van de vorige vergadering zal kunnen beraadslagen, op voorwaarde dat tenminste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

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

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

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

2.3. GESPECIALISEERDE COMITÉS

Algemeen principe

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

De verantwoordelijkheden en de werking van deze comités worden nader uitgelegd in het Corporate Governance Charter dat op de Website van de Vastgoedbevak kan worden gedownload.

Investeringscomité

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

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

Het is het orgaan voor het analyseren, selecteren en opvolgen van investerings- en desinvesteringsdossiers. Tijdens het voorbije boekjaar vergaderde dit comité zeven keer.

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

2.4. VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGDHEDEN

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

3. UITVOEREND MANAGEMENT

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

De Gedelegeerd bestuurder wordt bijgestaan door een team van zes medewerkers die op de pay-roll staan van Home Invest Management, een volwaardige dochteronderneming. Dit team bestaat voornamelijk uit twee Property Managers, Marc Coppieters en Xuan Nguyen voor het vastgoedbeheer en de Finance Manager, Jean-Luc Colson, voor het financieel beheer.

4. COMMISSARIS

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

Het mandaat van de Commissaris loopt af na de Algemene Vergadering die de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op

31 december 2006 zal goedkeuren. De Algemene Vergadering van 2 mei 2007 zal worden gehouden om zich uit te spreken over de vernieuwing van zijn mandaat voor een duur van drie jaar. Indien zijn mandaat wordt goedgekeurd, zal dit dus aflopen na de Gewone Algemene Vergadering die in 2010 dient te worden gehouden.

In de loop van het voorbije boekjaar bedroeg zijn ereloon voor de audit van de rekeningen € 12 027 incl. BTW, terwijl zijn aanvullende prestaties het voorwerp uitmaken van verschillende factureringen ten bedrage van € 14 883 incl. BTW in totaal. Deze aanvullende prestaties hadden betrekking tot andere verplichte opdrachten: interimdividend, fusierapporten.

Deze erelonen slaan niet op de audit van de jaarrekening van Home Invest Management N.V., of die van Investim N.V., twee volwaardige dochterondernemingen, en waarvoor de BCVBA PKF, Bedrijfsrevisoren, als Commissaris is opgetreden voor respectievelijk € 1 513 incl. BTW en € 2 904 BTW incl.

5. VASTGOEDEXPERT

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

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

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

6. VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

De wettelijke regels inzake voorkoming van belangenconflicten die van toepassing zijn op Home Invest Belgium, zijn de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen evenals het artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995. Indien Home Invest Belgium met een bestuurder of met een vennootschap die aan een bestuurder verbonden is, een

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

Teneinde elk belangenconflict in hoofde van de bestuurders die bij de groepen Fortis en ING werken te vermijden, worden bovendien de onderhandelingen van Home Invest Belgium met haar verschillende bankiers, onder meer in het kader van kredietaanvragen en verrichtingen inzake rentedekking, volledig toevertrouwd aan de Gedelegeerd bestuurder in het kader van het dagelijks beheer. Na het afsluiten van dergelijke transacties informeert hij de Raad van Bestuur over de verkregen voorwaarden.

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

In de loop van het boekjaar 2006 werden drie verrichtingen afgesloten die aanleiding kunnen geven tot belangenconflicten in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen of de Belgische Code inzake corporate governance:

- de aankoop in augustus 2006 van het gebouw Quai de Compiègne 55 te Hoei, verkocht door Axa Belgium,
- het ondertekenen in september 2006 van een principeakkoord met de vennootschappen Wilma Project Development en Axa Belgium betreffende de aankoop van een te bouwen residentieel vastgoedcomplex op de Vorstlaan in Oudergem,
- het ondertekenen in september 2006 van een overeenkomst met Fortis Bank en ING Belgium met het oog op het realiseren van de kapitaalverhoging.

Voor elk van deze drie verrichtingen werden de bepalingen inzake belangenconflicten toegepast. Overeenkomstig het voorschrift van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, wordt de tekst van de verslagen van de Raad met betrekking tot deze verrichtingen weergegeven in het beheersverslag in hoofdstuk III van dit verslag.

7. VOORKOMING VAN MISBRUIK VAN VOORKENNIS

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

Deze code bepaalt onder andere:

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

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

8. DEPOTHOUDENDE BANK

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

Haar vergoeding wordt halfjaarlijks berekend op basis van het totaal der activa volgens onderstaande schijven:

- van € 0 tot € 125 miljoen:	0,030 %
- van € 125 tot € 250 miljoen:	0,010 %
- boven € 250 miljoen:	0,005 %

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





V

VASTGOEDVERSLAG

V VASTGOEDVERSLAG¹

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

gegevens uit de verschillende periodieke evaluatieverslagen van de erkende vastgoedexpert.

1. RESIDENTIËLE VASTGOEDSECTOR (SCHATTINGSVERSLAG VAN WINSSINGER & VENNOTEN PER 31 DECEMBER 2006)

« ALGEMENE TRENDS

Hierna zetten we enkele van de belangrijkste trends uiteen die een invloed hadden op de vastgoedmarkt in België:

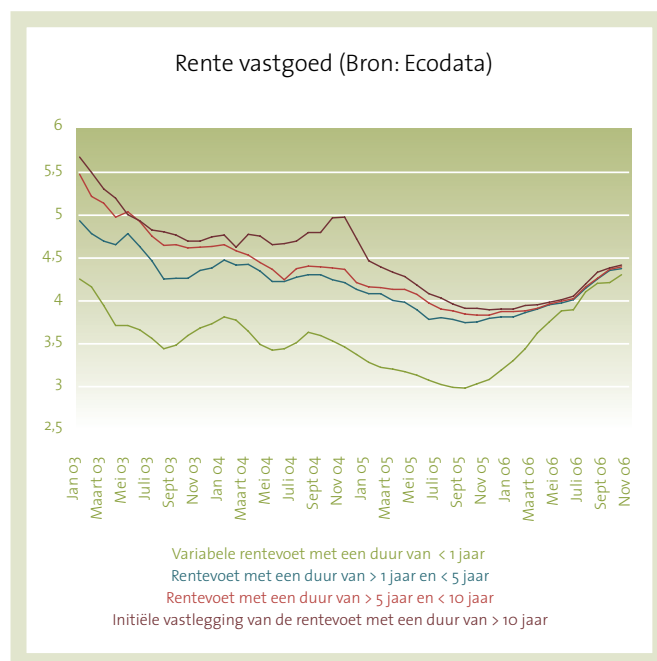
Evolutie van de hypothecaire rentevoeten

De hypothecaire rentevoeten, die de laatste jaren een historisch laag niveau hebben bereikt liggen aan de basis van de prijsstijgingen. Deze stijging is dus in zekere zin gecompenseerd door een grotere leningscapaciteit van de gezinnen.

Niettemin zijn de rentevoeten gestabiliseerd sinds de tweede helft van het jaar 2005 vooraleer aan een meer uitgesproken stijging te beginnen in de loop van het jaar 2006. Deze groei van de rentevoeten is vooral merkbaar in het geval van de variabele rentevoeten op korte termijn.

Derhalve zijn het de formules van hypothecaire lening met een vaste rentevoet die het meeste succes kennen terwijl de vorige jaren de formule van variabele rentevoet het meest populair was. Volgens sommige bronnen zijn in 2005 liefst 60% van de leningscontracten afgesloten tegen een vaste rentevoet.

Op termijn zal deze groei van de rentevoeten sterk doorwegen op de prijsstijgingen. Volgens vele bronnen zal de markt op het einde van het jaar 2007 een « soft landing » maken met een stagnatie of tenminste een onmiskenbare zwakkere groei.



Verlenging van de duur van de hypothecaire leningen

Een andere nieuwe trend op de vastgoedmarkt in 2005 en in 2006 is de verlenging van de duur van de kredieten. Leningen met een vaste rentevoet op dertig jaar behoorden reeds tot de mogelijkheden, maar bepaalde financiële instellingen brengen zelfs formules op de markt van veertig jaar vast. Deze formules richten zich vooral op de jongste klanten (tot 35 jaar).

Deze nieuwe trend op de markt, gekoppeld aan de zwakke interestvoeten en het ruime aanbod aan formules, stelt kandidaat kopers in staat om méér te lenen en aldus de recente stijging van de vastgoedprijzen van de voorbije jaren het hoofd te bieden.

Er zijn ook meer en meer « variabele » formules waarbij men bijvoorbeeld de maandelijkse afkortingen kan opschorten in een periode van een slechte persoonlijke conjunctuur of de looptijd van het krediet inkorten bij een stijging van het inkomen.

¹ Het vastgoedverslag was niet onderworpen aan de controle van de Commissaris.

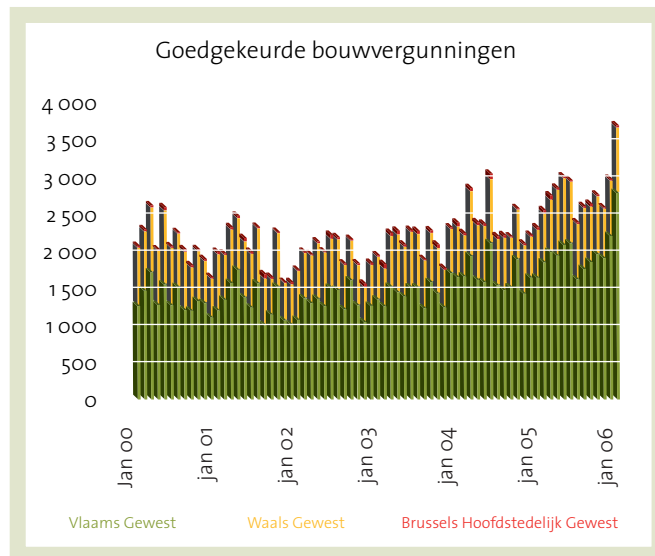
² L'Echo – 23 februari 2006.

1.1. TOENAME VAN HET AANTAL BOUWVERGUNNINGEN

Volgens de beschikbare cijfers van het NIS, is het aantal goedgekeurde bouwvergunningen in België in januari 2006 gestegen met 16,51% op jaarbasis¹.

Deze factor geeft ook aan dat de residentiële vastgoedsector, in plaats van achterop te hinken, verder is blijven profiteren van een gunstige evolutie tot het begin van het jaar 2006.

De meeste bouwvergunningen hebben betrekking op de Vlaamse regio (69%), gevolgd door Wallonië (29%) en Brussel (2%).



1.2. EVOLUTIE VAN HET WONINGAANBOD

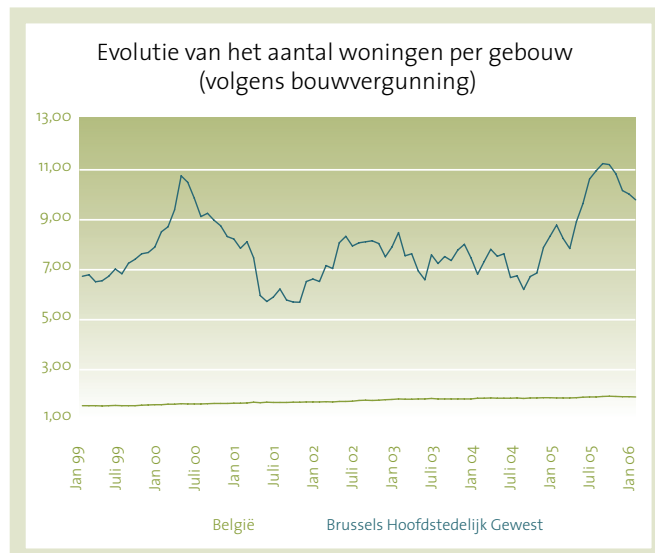
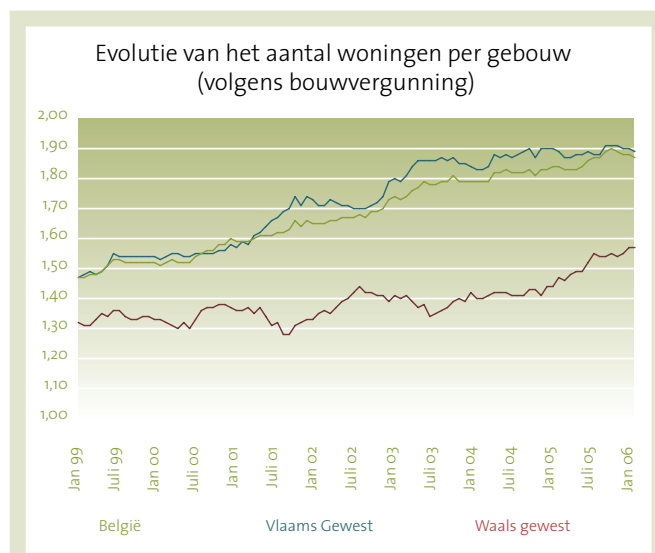
Sinds een tiental jaren neemt de gemiddelde evolutie van het aantal wooneenheden in een gebouw² gestadig toe.

In januari 2006, bedroeg die index voor het volledige Belgische grondgebied 1,87 (1,89 in Vlaanderen, 1,57 in Wallonië en 9,76 in Brussel), ten opzichte van slechts 1,44 in 1997 (1,45 in Vlaanderen, 1,35 in Wallonië en 5,54 in Brussel).

Die groei wijst duidelijk op de toenemende vraag van de Belgische gezinnen naar appartementen ten koste van de eengezinswoningen. Dit fenomeen is te verklaren door de steeds hogere prijzen van eengezinswoningen die voor een groot deel van de bevolking onbetaalbaar worden.

Toch houdt deze stijging ook verband met een daling van de gemiddelde grootte van de gezinnen wegens sociologische factoren (vergrijzing van de bevolking, eenoudergezinnen, jonge koppels zonder kinderen, ongehuwden).

Dit fenomeen is het duidelijkst in Brussel waar het gemiddelde aantal wooneenheden per gebouw is verdubbeld op 10 jaar tijd. Ondanks een verhoging van haar index blijft Wallonië toch eerder een landelijk gebied in vergelijking met de andere gewesten.



¹ Cijfers ter beschikking gesteld in juli 2006. De chronologische reeks stopt in januari 2006 : 32.838 vergunningen gedurende de periode 'januari 05 – januari 06' tegen 28.184 gedurende de periode « januari 04 – januari 05 ».

² Deze index is de ratio tussen het aantal woningen en het aantal gebouwen per bouwvergunning (Bron NIS – Ecodata – DTZ research).

DE MARKT IN BRUSSELAlgemeen

Volgens de voorlopige cijfers gepubliceerd door het NIS voor het jaar 2006, stelt men vast dat de stijging van de gemiddelde prijs van de vastgoedtransacties op gang gebracht in 2005 zich in de loop van 2006 heeft verdergezet.

Onderstaande tabel laat een opmerkelijke toename zien voor de bouwgronden en de gewone woningen. De gemiddelde prijsstijging voor appartementen ligt beneden de 10% en men stelt vast dat de sector van de villa's in 2006 niet in dezelfde mate verloopt dan de andere vastgoedprijzen want de stijging bedroeg slechts 3,4%.

Naast de financiële oorzaken die in het eerste hoofdstuk zijn toegelicht, is deze gestadige groei te verklaren door factoren die eigen zijn aan de Brusselse markt:

- De vraag op de Brusselse vastgoedmarkt neemt voortdurend toe onder invloed van een open internationale leefwereld maar is nochtans voordeliger dan in de naburige hoofdsteden.
- De wijzigingen in de familiale structuren (stijging van het aantal eenoudergezinnen, langer ongehuwd zijn, echtscheidingen, enz.) die men reeds meerdere jaren kan vaststellen leiden automatisch tot meer vraag naar kleinere wooneenheden (kleine woningen, appartementen, enz.).

Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Gemiddelde prijs			Evolutie	
	in 2004	in 2005	in 2006 ¹	2004/06	2005/06
Eengezinswoningen	147 422	245 339	276 588	87,62%	12,70%
Villa's, bungalows, landhuizen	555 042	678 772	701 760	26,43%	3,40%
Appartementen, flats, studio's	135 600	151 153	165 635	22,15%	9,60%
Bouwgronden	350 €/m ²	226 €/m ²	289 €/m ²	-17,43%	28,00%

Eengezinswoningen

Voor het gehele Gewest bedraagt de gemiddelde prijs volgens het NIS (niet te verwarren met de referentieprijs van Stadim die eigenlijk de gemiddelde prijs is van het kwartiel en dus uiteraard hoger ligt) 276 588 € voor een eengezinswoning. Dit betekent een stijging met 12,7% op één jaar maar met 87,6% op twee jaar! Hier stelt men het fenomeen van de « soft landing » vast met dus een meer gematigde groei.

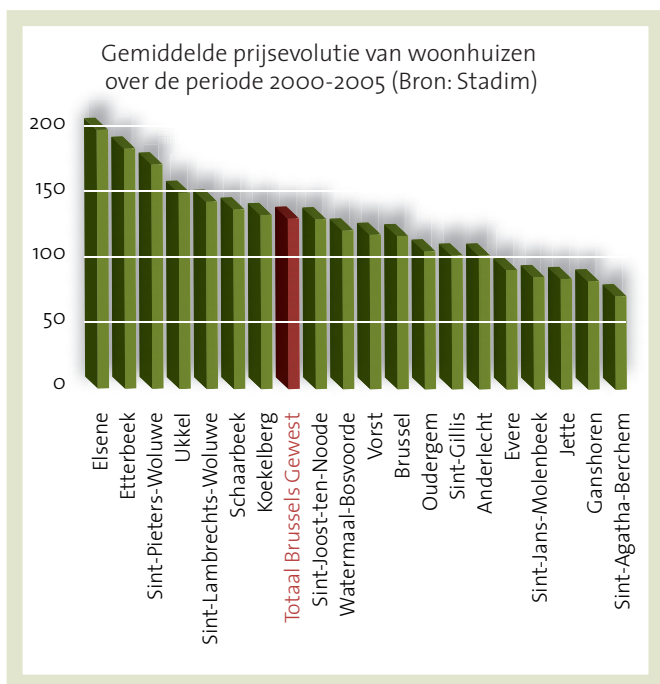
Onderstaande tabel geeft wel duidelijk een geografisch verschil aan. Men stelt de sterkste groei vast tussen 2005 en 2006 in Evere (31,6%), Sint-Gillis (22,2%), Molenbeek (22,1%) of ook Vorst (20,4%). De gemeenten Brussel en Ganshoren lopen met een groei van 18,4% niet erg achter. De sterkste groei doet zich dus niet voor in het zuidoosten van Brussel, waar de markt reeds tot volle ontplooiing is gekomen, maar eerder in de aanpalende gemeenten waar de prijzen voordeliger zijn en nog een mooie groei kunnen optekenen.

Omgekeerd vertoont Watermaal-Bosvoorde een vermindering met 4,79%! Deze gemeente vertoont niettemin een groei van 67,7% op 2 jaar tijd, wetende dat de cijfers met betrekking tot 2006 slechts over de 9 eerste maanden van het jaar gaan. Ook Koekelberg stagneert in zijn ontwikkeling op 1 jaar terwijl er een groei was van 70,5% over 2 jaar. De zwakste groei wordt opgetekend in Sint-Lambrechts-Woluwe (5%), Etterbeek (5,1%), Anderlecht (8,5%) of nog Jette (9,1%).

	Gemiddelde prijs in 2006	2004/06	2005/06
Anderlecht	220 421	47,37%	8,50%
Oudergem	320 684	100,59%	12,32%
Sint-Agatha-Berchem	235 491	58,30%	12,52%
Brussel	259 642	87,16%	18,44%
Etterbeek	302 829	77,58%	5,12%
Evere	270 611	73,80%	31,60%
Vorst	291 654	100,62%	20,43%
Ganshoren	253 803	73,86%	18,42%
Elsene	301 980	81,86%	10,87%
Jette	234 279	62,15%	9,11%
Koekelberg	243 213	70,51%	-0,06%
Sint-Jans-Molenbeek	222 257	74,62%	22,15%
Sint-Gillis	277 141	109,64%	22,23%
Sint-Joost-ten-Noode	239 904	69,87%	10,77%
Schaarbeek	258 816	78,89%	10,00%
Ukkel	328 508	98,86%	13,41%
Watermaal-Bosvoorde	288 721	67,67%	-4,79%
Sint-Lambrechts-Woluwe	339 993	104,03%	5,01%
Sint-Pieters-Woluwe	403 226	151,24%	12,25%

¹ De statistieken met betrekking tot het jaar 2006 zijn voorlopig : ze zijn immers gebaseerd op de verkoopakten geregistreerd op het kadaster van F.O.D. Financiën gedurende de periode van 01/01/2006 tot 30/09/2006.

Onderstaande tabel is gebaseerd op de gegevens van Stadim voor de periode 2000-2005 en bevestigt niettemin de sterke veralgemeende groei van de eengezinswoningen waar ook in het Gewest.



De appartementen

De markt van de appartementen in de hoofdstad heeft de laatste jaren ook goed gepresteerd dankzij onder meer de terugkeer naar de stad van de jongste groep van de actieve bevolking. Dit noemt men doorgaans de « gentrification » van het stadscentrum.

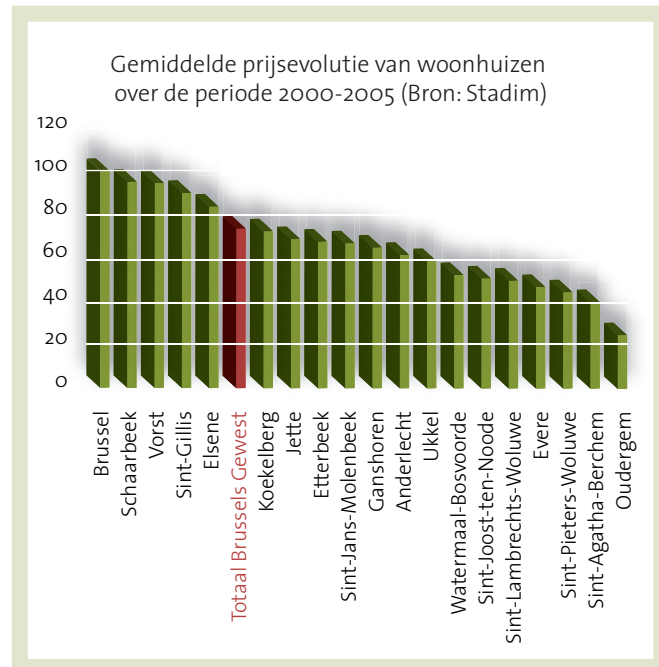
In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt een appartement verkocht voor gemiddeld 165 635 €, hetzij zo'n 14 500 € duurder dan het vorige jaar (+9,6%) en 30 000 € duurder dan de 2 vorige jaren (+22,1%). Hoewel dit aanzienlijke stijgingen zijn worden eengezinswoningen toch duurder geregistreerd. De gemiddelde laagste prijs is opgetekend in Sint-Joost-ten-Noode (101 702 €) en de hoogste in Sint-Pieters-Woluwe (251 649 €).

Driekamerappartementen en zelfs nog grotere hebben het meest succes. Het is ook zo dat deze appartementen meestal de beste ligging hebben. De verklaring is dat steeds meer kandidaat-eigenaars met een gemiddeld budget zich niet langer een eengezinswoning kunnen veroorloven in de hoofdstad.

De vastgoedmakelaars stellen ook vast dat er steeds meer wijken zijn waar mensen willen gaan wonen. De charme van het pand is hierbij doorslaggevend. De gemeenten Sint-Gillis (+23,15%), Schaarbeek (+10,2%) en het centrum van Brussel zijn erg in trek bij kandidaat kopers of eigenaars.

Op de primaire markt (nieuwbouw), schommelen de prijzen tussen € 1 800 en € 2 600/m² (plus kosten) in de beste wijken, en tussen € 1 100 en 1 800/m² in de wijken met minder aanzien.

	Gemiddelde prijs	2004/06	2005/06
Anderlecht	115 278	19,61%	9,02%
Oudergem	167 859	19,23%	7,36%
Sint-Agatha-Berchem	134 517	17,38%	15,03%
Brussel	168 818	13,98%	2,30%
Etterbeek	159 278	14,73%	7,43%
Evere	152 133	4,17%	11,05%
Vorst	156 397	29,15%	6,99%
Ganshoren	129 603	5,99%	8,13%
Elsene	202 772	31,49%	16,47%
Jette	124 165	20,46%	6,80%
Koekelberg	133 083	39,75%	6,69%
Sint-Jans-Molenbeek	135 788	34,25%	5,96%
Sint-Gillis	166 979	31,65%	23,15%
Sint-Joost-ten-Noode	101 702	16,54%	1,52%
Schaarbeek	145 857	18,70%	10,19%
Ukkel	212 037	18,59%	7,24%
Watermaal-Bosvoorde	180 750	25,98%	10,20%
Sint-Lambrechts-Woluwe	191 317	37,63%	15,43%
Sint-Pieters-Woluwe	251 649	19,38%	13,17%



De interesse voor de lofts tenslotte die sinds enkele jaren merkbaar is, blijft aanhouden. Deze wijze van huisvesting past goed bij de stedelijke levensstijl. Het is vooral de eerder jonge bevolking die aan de basis ligt van deze toenemende groei; ze is immers aangetrokken tot het historische hart van Brussel en de woningen langsheen het kanaal ten Westen en ten Noorden van het stadscentrum.

Vele bouwpromotoren hebben kunnen (of willen) profiteren van dit enthousiasme voor oude industriële panden vlakbij het stadscentrum en momenteel is het aanbod erg groot.

De beleggingsmarkt

De markt voor residentieel gebruik deed het goed in 2006. Nochtans blijft de verhuurmarkt het moeilijk hebben, vooral in Brussel, nog steeds omwille van de betrekkelijk interessante intrestvoeten die, ondanks een recente stijging, toch de huurders aanporren om eigenaars te worden. Derhalve stagneren de huurgelden en kunnen ze zelfs dalen in de minder attractieve wijken. Het mogelijke bruto rendement van

een residentieel gebouw varieert in functie van de categorieën van goederen en van hun ligging.

In de meest gevraagde wijken blijft het rendement ongewijzigd en kan het als volgt worden samengevat:

- Middelgrote woningen:	3,50 tot 5,00%
- Appartementen:	4,00 tot 5,50%
- Opbrengsteigendommen:	5,00 tot 6,00%

Dit zijn indicatieve cijfers waarbij een risicopremie steeds mogelijk is in de minder gevraagde wijken maar hiervoor is een grondige studie nodig van het betrokken goed.

DE MARKT IN VLAANDEREN

In Vlaanderen is de verkoopprijs van de **eengezinswoningen** gestegen met 10,8% tussen 2005 en 2006.

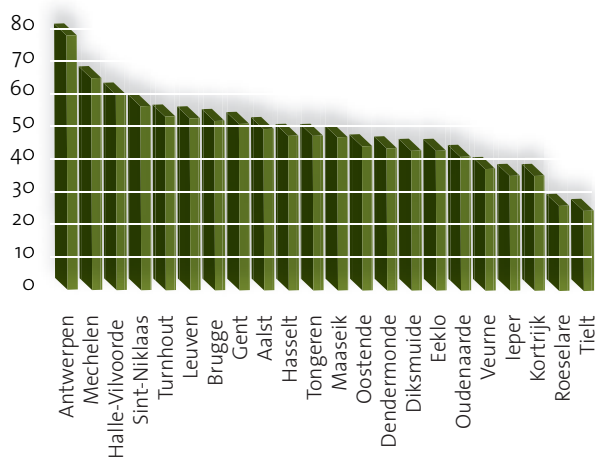
De provincie Antwerpen tekent een stijging op van 10% terwijl Oost-Vlaanderen een groei kent van 13,1%.

Vlaams Gewest	Gemiddelde prijs in 2004	Gemiddelde prijs in 2005	Gemiddelde prijs in 2006	Evolutie 2004/06	Evolutie 2005/06
Eengezinswoningen	109 719	139 215	154 234	40,57%	10,80%
Villa's, bungalows, landhuizen	301 586	280 839	298 111	-1,15%	6,20%
Appartementen, flats, studio's	128 810	144 306	158 435	23,00%	9,80%
Bouwgronden	94	111	121	28,39%	9,50%

Onderstaande tabel geeft de stijging aan over 5 jaar (berekend door Stadim) voor de arrondissementen van het Gewest:

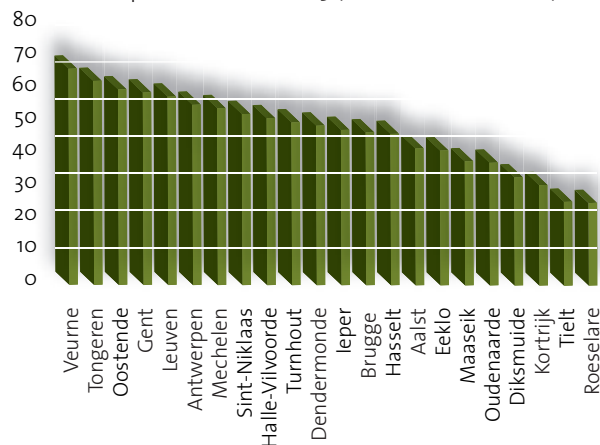
homogeen in heel het grondgebied met een maximale groei in de arrondissementen Veurne (+67,81%), Tongeren (+64,02%), Oostende (+61,36%) en Gent (+60,39%).

Gemiddelde prijsevolutie van woonhuizen over de periode 2000-2005 (Bron : Stadim)



Omgekeerd zijn het de arrondissementen Roeselare (+25,97%), Tielt (+26,36%) en Kortrijk (+31,54%) die in dezelfde periode de zwakste groei kenden.

Gemiddelde prijsevolutie van appartementen over de periode 2000-2005 (Bron: FOD Financiën)



Wat de **appartementen** betreft, lag de groei nauwelijks onder de 9,8% voor het hele Gewest tussen 2005 en 2006. De waardevermeerdering in Vlaanderen over de laatste 5 jaar lijkt vrij

DE MARKT IN WALLONIË

In Wallonië moet men steeds een onderscheid maken tussen Waals-Brabant en – in mindere mate – het zuiden van de provincie Luxemburg, en de rest van de regio.

Over het algemeen zijn de gemiddelde prijzen blijven stijgen in 2006 maar niet zo sterk als in heel het koninkrijk.

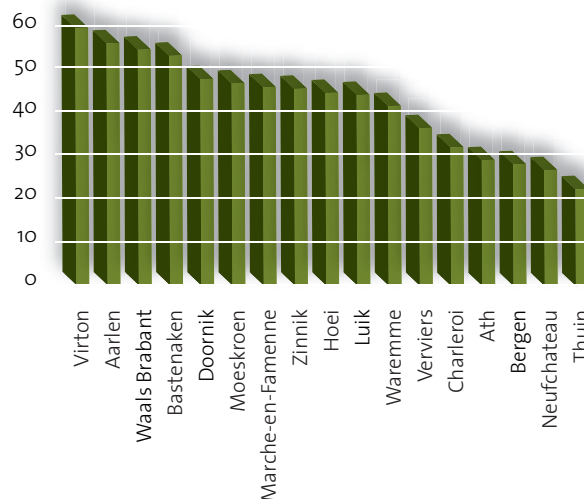
Waalse Gewest	Gemiddelde prijs in 2004	Gemiddelde prijs in 2005	Gemiddelde prijs in 2006	Evolutie 2004/06	Evolutie 2005/06
Eengezinswoningen	87 569	100 744	112 278	28,22%	11,40%
Villa's, bungalows, landhuizen	250 009	208 744	228 881	-8,45%	9,60%
Appartementen, flats, studio's	92 218	102 714	112 336	21,82%	9,40%
Bouwgronden	28	32	35	25,90%	8,10%

In Waals-Brabant wordt de gemiddelde prijs van een **eengezinswoning** gewoonlijk geschat op € 200 000, met pieken van meer dan € 400 000 in de meest in trek zijnde gemeenten ten zuiden van Brussel. In de rest van het Waalse Gewest schommelen de gemiddelde prijzen gewoonlijk tussen € 95 000 (Henegouwen) en € 125 000 (Namen), maar plaatselijk zijn er soms ook grote verschillen. De Kamer van Notarissen merkt trouwens op dat de prijsstijgingen veel sterker zijn geweest voor bescheiden woningen dan voor de duurdere prijsklasse die moeilijker verkopen.

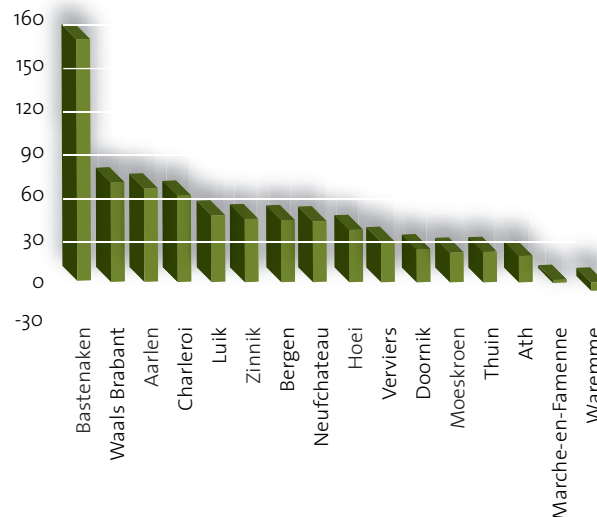
De sterkste groei die is opgetekend de laatste 5 jaar betreft de provincies Waals-Brabant (+54,03%) en Luxemburg (+58,98% in het arrondissement Virton, +55,48% in het arrondissement Aarlen).

Wat de **appartementen** betreft stellen de Notarissen een grote vraag vast naar kleine en middelgrote appartementen. Ze stijgen minder vlug in prijs dan bouwgronden en woningen maar toch blijven de prijzen hoog, vooral voor nieuwe gebouwen.

Gemiddelde prijsevolutie van woonhuizen over de periode 2000-2005 (Bron: Stadim)



Gemiddelde prijsevolutie van appartementen over de periode 2000-2005 (Bron: Stadim)



BESLUIT

De vastgoedwaarden zijn de laatste maanden dus blijven stijgen, vooral in Brussel.

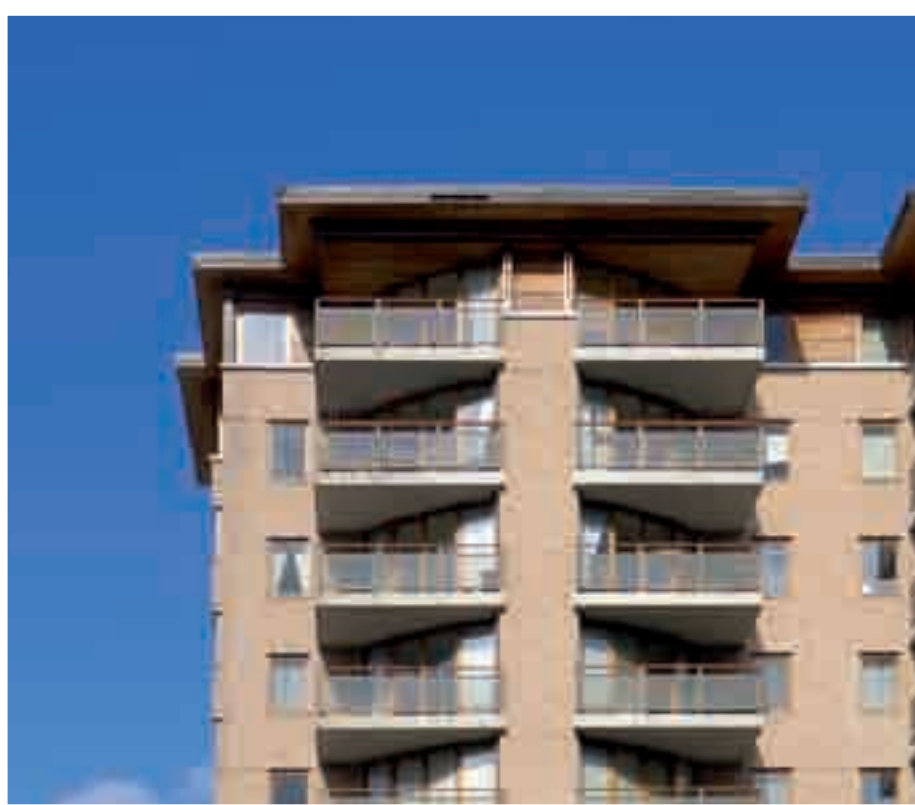
Meerdere factoren verklaren deze stijging:

- Eerst zijn er de **intrestvoeten** die, ondanks hun stijging in 2006, op een aantrekkelijk niveau zijn gebleven. Verder stellen we ook een duidelijke trend vast om de looptijd van de kredieten te verlengen zodat kandidaat-kopers meer kunnen lenen.
- De **daling van de vastgoedfiscaliteit** in Vlaanderen (vermindering van de registratierechten) en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (fiscale aftrek van de registratierechten), evenals de toegekende premies zijn extra factoren voor de prijsstijgingen.
- **Het wantrouwen voor risicobeleggingen**: na de tegenslagen op de beurs in het begin van dit decennium hebben vele beleggers er in 2005 en 2006 de voorkeur aan gegeven om te beleggen in vastgoed. Dit levert hun niet enkel een huurrendement op maar op termijn ook een meerwaarde.
- Zo hebben ook de **zwakke rendementen van bankbeleggingen** geleid tot een hernieuwde interesse voor het vastgoed sinds enkele jaren. Een nettorendement van 4% voor een onroerend goed wordt niet langer als onvoldoende beschouwd vooral omdat dit meestal gepaard gaat met een **potentiële meerwaarde op het kapitaal**.

- Een **betere fiscale aftrek** van kredieten en levensverzekeringen voor de eerste woning is soms ook een bijkomende verklaring voor deze prijsstijging.

Wat het type gezocht goed betreft blijft de eengezinswoning onmiskenbaar een groot succes vooral bij gezinnen met kinderen. De eengezinswoning is erg in trek maar wordt steeds zeldzamer zodat de prijzen onder druk komen. De stedelijke rand blijft in dit opzicht een grote aantrekkingskracht uitoefenen op een jonger, ongehuwd publiek.

In 2007 bestaat echter het risico dat de markt kan beïnvloed worden door een progressieve stijging van de hypothecaire rentevoeten die op termijn de groei kunnen drukken van de vastgoedwaarden. »



2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT VOOR HET BOEKJAAR 2006

“Mevrouw, Mijnheer

BETREFT: SCHATTING OP 31 DECEMBER 2006

Volgens de wettelijke en statutaire bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de **Investeringswaarde** van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van de Vastgoedbevak HOME INVEST BELGIUM op **31 december 2006**.

Onze waardering werd uitgevoerd volgens de methode van actualisatie van de huurprijzen en in overeenstemming met de IVS normen (International Valuation Standards).

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

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

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

De **Reële waarde** (“fair value”), kan als volgt bekomen worden:

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

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

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

Volgende punten werden vastgesteld tijdens onze analyse van de vastgoedportefeuille:

1. de portefeuille bestaat uit 81,15% residentiële gebouwen, waarvan 3,11% rusthuizen, uit 10,67% winkelpanden en 8,18% kantooroppervlakten.
2. de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 31 december 2006 bedraagt 95,06%.
3. de huidige ontvangen huur, met inbegrip van de huurgaranties, voor de totale vastgoedportefeuille ligt gemiddeld +/- 12,86% hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de **Investeringswaarde** van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2006 € **154 250 086** (HONDERD VIER EN VIJFTIG MILJOEN TWEE HONDERD VIJFTIG DUIZEND ZES EN TACHTIG EURO) bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2006, welke overeenstemt met de **Reële waarde** (“fair value”) in de zin van de IAS/IFRS normen, bedraagt aldus € **140 931 777** (HONDERD VEERTIG MILJOEN NEGENHONDERD EEN EN DERTIG DUIZEND ZEVENHONDERD ZEVEN EN ZEVENTIG EURO).

Met de meeste hoogachting,”

Brussel, 8 januari 2007.
WINSSINGER & VENNOTEN N.V.

Benoît FORGEUR

Philippe WINSSINGER

3. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN HOME INVEST BELGIUM

3.1. EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE:

in €	01/06/1999	31/08/1999	30/11/1999
Investeringswaarde van de portefeuille ¹	43 181 416	43 232 631	43 507 793
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	3 393 792	3 521 830	3 528 952
GHW (geschatte huurwaarde)	3 401 772	3 405 101	3 405 101
Bezettingsgraad ²	99,45%	99,45%	99,46%
Bruto rendement	7,86%	8,15%	8,11%

in €	29/02/2000	31/05/2000	31/08/2000	30/11/2000
Investeringswaarde van de portefeuille ¹	43 864 759	44 261 389	47 238 590	48 421 042
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	3 557 166	3 586 592	3 838 465	3 903 457
GHW (geschatte huurwaarde)	3 405 101	3 407 872	3 589 052	3 675 226
Bezettingsgraad ²	98,62%	99,22%	98,94%	96,61%
Bruto rendement	8,11%	8,10%	8,13%	8,06%

in €	28/02/2001	31/05/2001	31/08/2001	30/11/2001
Investeringswaarde van de portefeuille ¹	48 626 794	51 361 059	50 594 718	50 629 702
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	3 910 698	4 176 994	4 135 981	4 170 801
GHW (geschatte huurwaarde)	3 680 417	3 839 018	3 757 685	3 749 543
Bezettingsgraad ²	98,49%	98,49%	98,62%	97,76%
Bruto rendement	8,04%	8,13%	8,17%	8,24%

in €	28/02/2002	31/05/2002	31/08/2002	30/11/2002
Investeringswaarde van de portefeuille ¹	50 632 443	57 288 245	64 176 068	64 266 893
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	4 117 356	4 654 442	5 117 979	5 077 535
GHW (geschatte huurwaarde)	3 755 133	4 218 134	4 721 382	4 722 158
Bezettingsgraad ²	97,62%	94,90%	95,33%	98,20%
Bruto rendement	8,13%	8,12%	7,97%	7,90%

in €	28/02/2003	31/05/2003	31/08/2003	30/11/2003
Investeringswaarde van de portefeuille ¹	66 527 352	66 927 850	67 393 843	68 443 841
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	5 241 221	5 249 790	5 254 864	5 319 931
GHW (geschatte huurwaarde)	4 855 592	4 861 780	4 872 887	4 869 442
Bezettingsgraad ²	98,93%	96,75%	97,00%	98,30%
Bruto rendement	7,88%	7,84%	7,80%	7,77%

in €	29/02/2004	31/05/2004	31/08/2004	30/11/2004
Investeringswaarde van de portefeuille ¹	83 902 865	84 573 858	85 341 820	86 527 882
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	6 418 494	6 310 786	6 238 142	6 303 874
GHW (geschatte huurwaarde)	5 843 879	5 788 458	5 784 597	5 779 150
Bezettingsgraad ²	97,92%	97,93%	95,67%	92,79%
Bruto rendement	7,65%	7,46%	7,31%	7,29%

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

² Gemiddelde voor het kwartaal, huurgaranties inclusief, Giotto – gebouw inbegrepen vanaf 12 maart 2005.

in €	28/02/2005	31/05/2005	30/09/2005	31/12/2005
Reële waarde van de portefeuille				118 106 816
Investeringswaarde van de portefeuille ¹	87 274 710	112 872 877	117 463 860	128 939 823
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	6 357 070	8 028 444	8 304 241	8 348 966
GHW (geschatte huurwaarde)	5 771 994	7 320 640	7 519 237	7 516 226
Bezettingsgraad ²	92,86%	84,42%	88,10%	95,96%
Bruto rendement	7,28%	7,11%	7,07%	6,48%

in €	31/03/2006	30/06/2006	30/09/2006	31/12/2006
Reële waarde van de portefeuille	119 793 630	125 504 366	131 514 903	140 931 777
Investeringswaarde van de portefeuille ¹	130 754 566	137 139 851	143 774 446	154 250 086
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	8 361 777	8 686 849	9 086 157	9 635 516
GHW (geschatte huurwaarde)	7 502 276	7 717 487	8 056 607	8 537 563
Bezettingsgraad ²	95,12%	96,13%	97,28%	98,35%
Bruto rendement	6,40%	6,33%	6,32%	6,25%

¹ Investeringswaarde vastgesteld door de erkende vastgoedexpert, aktekosten inbegrepen, voor de vastgoedbeleggingen en het vastgoed dat bestemd is voor verkoop.
² Gemiddelde voor het beschouwde kwartaal met inbegrip van huurwaarborgen, Giotto-gebouw in verhuur, opgenomen vanaf 12 maart 2005.

Op 31 december 2006 bedroeg de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille (vastgoedbeleggingen en activa weerhouden met het oog op verkoop) € 140,9 miljoen, terwijl de investeringswaarde € 154,3 miljoen bedroeg tegenover € 128,9 miljoen op 31 december 2005, wat neerkomt op een ruime verdrievoudiging ten opzichte van de vastgoedportefeuille bij de start die op 1 juni 1999 € 43,2 miljoen bedroeg.

De gemiddelde bezettingsgraad over het volledige boekjaar bedraagt 96,77%. Dit is dus een mooie verbetering ten opzichte van 94,50% (zonder het Giotto-gebouw, opgeleverd in maart 2005) van het vorige boekjaar, dankzij de dynamische commerciële aanpak van de Vastgoedbevak.

3.2. DETAILOVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE OP 31 DECEMBER 2006¹

Benaming	Gemeente	Jaar ²	Contracten		Oppervlakte		Bruto huur ³		GHW ⁴	
			Aantal	m ²	€	€				
Brussels Hoofdstedelijk Gewest			518	60 229	7 177 727	6 346 242				
Lebeaustraart	Brussel	1998	12	1 153	237 339	173 510				
Rés. du Quartier Européen ⁸	Brussel	1997	50	4 290	672 070	488 337				
Clos de la Pépinière	Brussel	1993	25	3 144	415 992	411 787				
Belliard 205	Brussel	1937	18	2 256	264 326	251 100				
Ijserlaan	Etterbeek	1974	15	1 961	274 104	226 858				
Sint-Michielswarande	Etterbeek	2001	32	3 438	446 748	408 544				
Giotto	Evere	2005	85	8 647	1 066 729	988 478				
Belgradostraat ⁹	Vorst	1999	1	1 368	0					
Les Jardins de la Cambre	Elsene	1992	28	3 552	432 247	382 256				
Charles Woeste (appartementen)	Jette	1998	92	5 091	439 336	392 730				
Charles Woeste (winkels)	Jette	1996	14	2 995	322 469	286 834				
Residentie Lemaire ⁹	Molenbeek	1990	1	754						
Residentie La Toque d'Argent	Molenbeek	1990	1	1 618	121 116	125 789				
Bosquet - Jourdan	Sint-Gillis	1997	27	2 326	280 967	248 350				
Jourdan - Munthof	Sint-Gillis	2002	26	2 814	328 546	296 048				
Residentie Melkriek	Ukkel	1998	1	1 971	233 857	212 159				
André Ryckmanslaan	Ukkel	1990	8	2 196	249 011	219 000				
Montana / Gendarmes	Ukkel	1996	7	1 379	186 968	173 015				
Residentie les Mélèzes	St.-Lambrechts Woluwe	1995	37	4 357	572 812	460 134				
Winston Churchill	Ukkel	2006	11	1 733	233 515	195 395				
Clos Saint-Georges	Ukkel	1988	2	380	48 395	43 450				
Erainn	Etterbeek	2001	12	1 252	162 995	176 695				
Voisin	Sint-Pieters Woluwe	1996	9	923	128 898	123 783				
Bosquet-Jourdan (grond)	Sint-Gillis	-	-	-	-	-				
Hennin	Elsene	1950	1	86	5 688	7 740				
Decroly	Ukkel	1995	3	545	53 599	54 250				
Vlaams Gewest			64	8 486	867 703	842 840				
Residentie Romanza	Wilrijk	1991	20	2 494	159 053	145 494				
Grote Markt	Sint-Niklaas	2004	17	2 752	350 709	315 201				
Cederdreef	Wetteren	1989	6	1 113	78 578	81 310				
Wiezelo	's Gravenwezel	1997	14	1 259	163 818	165 535				
Nieuwpoort (winkels)	Nieuwpoort	1997	7	868	115 545	135 300				
Waals Gewest			76	14 152	1 583 706	1 342 101				
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1	4 140	304 157	155 000				
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7	1 198	144 696	136 997				
Quai de Compiègne	Hoei	1971	1	2 622	173 530	173 530				
Galerie de l'Ange (appartementen)	Namen	1995	50	1 880	241 431	215 757				
Galerie de l'Ange (winkels)	Namen	2002	11	2 552	557 964	511 017				
Maransart (grond)	Lasne	-	-	-	-	-				
Avenue Florida	Waterloo	1998	6	1 760	161 928	149 800				
Totaal			658	82 867	9 629 136	8 531 183				

¹ Gebouw Quai Mativa niet inbegrepen.

² Bouwjaar of jaar van de laatste ingrijpende renovatie.

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

⁴ Door de onafhankelijk expert geschatte huurwaarde.

⁵ Gemiddeld jaarlijks percentage van het boekjaar, huurwaarborgen inbegrepen.

⁶ Investeringswaarde vastgelegd door de vastgoedexpert (aktekosten incl.).

Bezettingsgraad ⁵	Reële waarde	Investeringswaarde ⁶	Portefeuille	Brutorendement ^{3/6}	Nettorendement ⁷
%	€	€	%	%	%
96,48%	106 106 882	116 703 513	75,71%	6,15%	5,80%
98,89%	2 919 111	3 284 000	2,13%	7,23%	6,94%
87,67%	8 403 556	9 454 000	6,13%	7,11%	6,92%
100,66%	7 156 444	8 051 000	5,22%	5,17%	4,84%
97,76%	3 758 049	3 852 000	2,50%	6,86%	6,86%
99,60%	3 953 778	4 448 000	2,89%	6,16%	5,65%
97,04%	7 264 000	8 172 000	5,30%	5,47%	5,07%
102,97%	15 844 333	16 176 000	10,49%	6,59%	6,04%
100,00%	187 934	211 426	0,14%	-	-
94,08%	6 721 778	7 562 000	4,91%	5,72%	5,26%
95,98%	5 670 222	6 379 000	4,14%	6,89%	5,92%
96,21%	3 654 634	3 746 000	2,43%	8,61%	8,61%
100,00%	176 966	199 087	0,13%	-	-
100,00%	1 438 222	1 618 000	1,05%	7,49%	7,44%
96,12%	4 227 556	4 756 000	3,09%	5,91%	5,41%
95,94%	5 060 444	5 693 000	3,69%	5,77%	5,33%
100,00%	2 765 854	2 835 000	1,84%	8,25%	8,19%
99,55%	4 345 778	4 889 000	3,17%	5,09%	4,73%
95,57%	3 134 222	3 526 000	2,29%	5,30%	4,96%
97,20%	8 321 778	9 362 000	6,07%	6,12%	5,72%
81,51%	3 152 000	3 546 000	2,30%	6,59%	6,28%
87,41%	815 111	917 000	0,59%	5,28%	4,90%
100,00%	3 367 111	3 788 000	2,46%	4,30%	3,93%
96,01%	2 138 667	2 406 000	1,56%	5,36%	4,96%
-	400 000	450 000	0,29%	-	-
100,00%	109 333	123 000	0,08%	4,62%	4,59%
96,85%	1 120 000	1 260 000	0,82%	4,25%	3,90%
95,67%	14 612 500	15 578 750	10,11%	5,57%	5,34%
96,02%	2 632 727	2 896 000	1,88%	5,49%	5,05%
94,53%	5 968 182	6 070 000	3,94%	5,78%	5,59%
100,00%	1 577 046	1 734 750	1,13%	4,53%	4,11%
98,25%	2 783 636	3 062 000	1,99%	5,35%	5,23%
100,00%	1 650 909	1 816 000	1,18%	6,36%	6,31%
98,54%	20 120 108	21 864 000	14,18%	7,24%	6,95%
100,00%	2 800 889	3 151 000	2,04%	9,65%	8,99%
97,69%	1 959 111	2 204 000	1,43%	6,57%	6,28%
100,00%	1 648 889	1 855 000	1,20%	9,35%	7,93%
96,94%	2 575 111	2 897 000	1,88%	8,33%	8,29%
100,00%	7 711 220	7 904 000	5,13%	7,06%	6,68%
-	422 222	475 000	0,31%	-	-
100,00%	3 002 667	3 378 000	2,19%	4,79%	4,41%
96,77%	140 839 490	154 146 263	100%	6,25%	5,82%

7 (brutohuur – verzekeringspremies – onroerende voorheffing) / investeringswaarde.

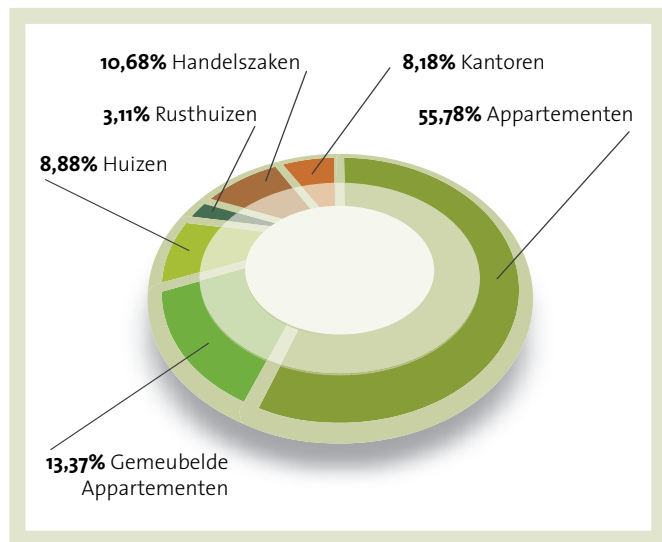
8 exclusief beheerskosten van de gemeubelde appartementen.

9 Waardering van de koopoptie op termijn.

3.3. ANALYSE VAN DE SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

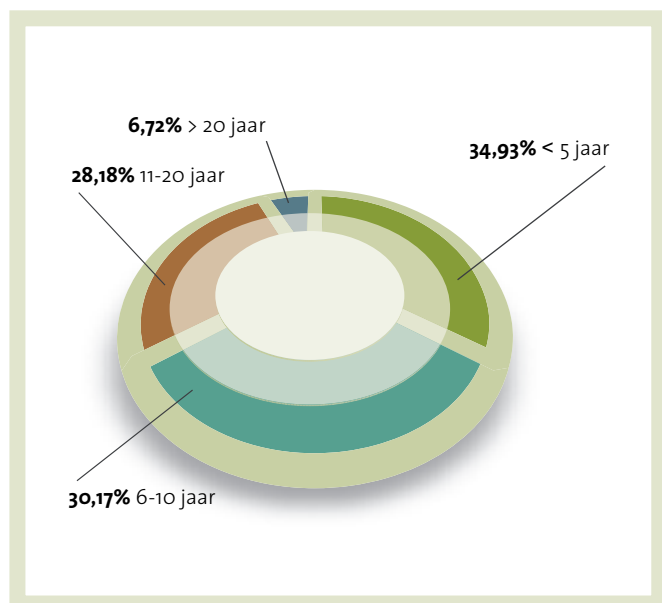
Spreiding volgens type gebouw, op basis van de reële waarde

Op 31 december 2006, bevatte de portefeuille van de Vastgoedbevak 81% residentieel vastgoed in België, een beduidend hoger percentage dan de 60% die de fiscale wetgeving vereist om erkend te worden als residentiële Vastgoedbevak en zodoende van de vrijstelling van roerende voorheffing te kunnen genieten.



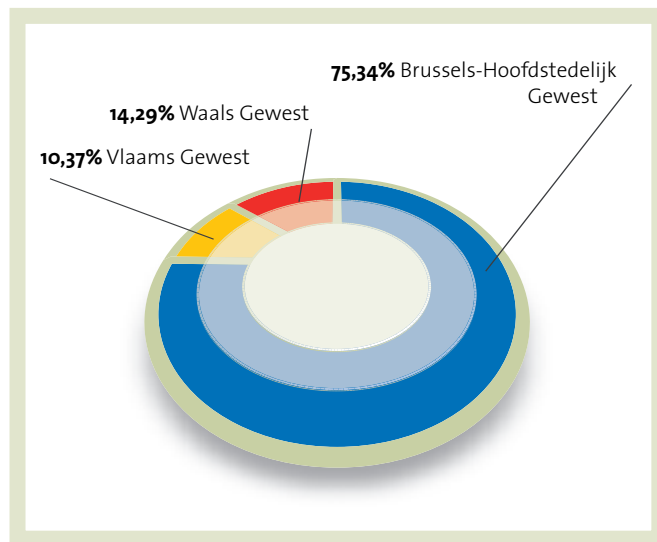
Spreiding van de gebouwen volgens ouderdom op basis van de reële waarde

De Vastgoedbevak investeert bij voorkeur in recente gebouwen (minder dan 10 jaar oud) of recent gerenoveerde gebouwen. Dit vertegenwoordigt bijna 66% van de portefeuille. Deze optie reduceert de onderhouds- en renovatiekosten op korte termijn en beoogt het meerwaardepotentieel op middellange termijn te optimaliseren.



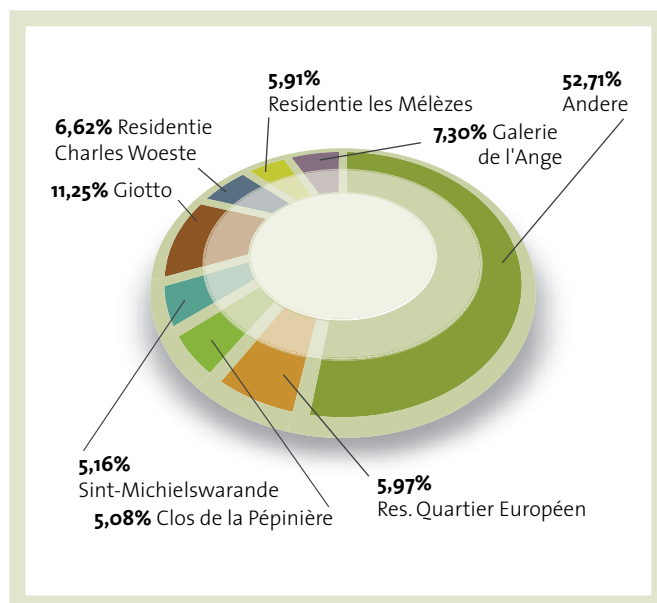
Geografische spreiding op basis van de reële waarde

Op dezelfde datum was 75% van de portefeuille in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen. Dit weerspiegelt de investeringsstrategie van de Vastgoedbevak.



Spreiding van de gebouwen volgens de reële waarde

Geen enkel gebouw of vastgoedcomplex bereikt het maximumplafond van 20% van de portefeuille per vastgoed geheel. Het Giotto-gebouw is sinds 2005 het belangrijkste gebouw uit het vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium, met 11% van de portefeuille.



3.4. DETAILBESCHRIJVING VAN DE NIEUWE AANKOPEN VAN HET BOEKJAAR EN DE BELANGRIJKSTE GEBOUWEN VAN DE PORTEFEUILLE

De detailbeschrijving van de vastgoedportefeuille vermeldt de belangrijkste kenmerken en de kerncijfers van elk gebouw.

De bedragen zijn uitgedrukt in euro.

Hierna volgt de definitie van de gebruikte termen:

- De **huuoppervlakten** zijn de oppervlakten die door de vastgoedexpert van de Vastgoedbevak in aanmerking worden genomen. Ze omvatten 50% van de oppervlakten van de terrassen en 10% van de privé-tuinen.
- De **lopende brutohuur** is de laatste lopende brutohuur per maand of per kwartaal, in voege op 31 december 2006 omgerekend op jaarbasis. Hij omvat de eventuele huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakten. Hij houdt rekening met het eventuele meubilair en kan dus verschillen met de werkelijk tijdens het boekjaar ontvangen huur zoals die is genoteerd in de resultatenrekening als er bijvoorbeeld een leegstand is of als er inmiddels een indexering heeft plaatsgevonden.
- De **geschatte brutohuurwaarde** (GHW) is de huurwaarde die volgens de vastgoedexpert overeenkomt met de markthuur.
- De **bezettingsgraad** is de gemiddelde bezettingsgraad, exclusief huurwaarborgen en berekend op het volledige boekjaar van 1 januari 2006 tot 31 december 2006.
- De **reële waarde** (« fair value ») is « het bedrag waartegen een actief zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnformeerde partijen die akkoord gaan en handelen op basis van normale mededingingsvoorwaarden» (cfr definitie van l'IAS 40).

Ze omvat dus niet de aktekosten en wordt als volgt berekend: men past de herwerkingen uiteengezet in hoofdstuk VI, bijlage 2 « Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening » toe op de schatting van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium door zijn erkend vastgoedexpert (in investeringswaarde).

- De **investeringswaarde** is de marktwaarde, inclusief de aktekosten, zoals bepaald door de vastgoedexpert. Ze houdt ook rekening met mogelijke meubelen. Sinds het boekjaar 2004-2005 wordt het residentieel of gemengd vastgoed van de portefeuille, waarvan de aard en de opvatting zich lenen tot een herverkoop in afzonderlijke eenheden, gewaardeerd tegen de detailverkoopwaarde en niet langer tegen de blokverkoopwaarde (zoals in de voorgaande boekjaren).
- Het **bruto onroerend rendement** is de verhouding tussen de lopende brutohuur en de investeringswaarde.
- Het **bruto onroerend rendement op de initiële investeringswaarde** is de verhouding tussen de lopende brutohuur en de investeringswaarde van het gebouw op het ogenblik dat het in de portefeuille wordt opgenomen.
- Het **netto onroerend rendement** is de verhouding tussen de lopende nettohuur (= lopende brutohuur – onroerende voorheffing – verzekeringspremie) en de investeringswaarde.
- De **gemiddelde waarde per bebouwde m²** is de verhouding tussen de investeringswaarde (zonder meubelen) en het gewogen aantal m² (alle types van ruimtes met uitzondering van parkeer garages).
- De **datum van intrede** van een gebouw in de vastgoedbeleggingen van de Vastgoedbevak is de datum die vermeld staat in de rechtse kolom van de fiches hierna opgenomen onder 3.4.1 en 3.4.2.



3.4.1. DE INVESTERINGEN VAN HET BOEKJAAR

BRUSSEL-HOOFDSTAD		DECROLY	
Adres:		Avenue Decroly, 70A,B et C B - 1180 Brussel	
Juridisch statuut:		Volle eigendom	
Bouwjaar:		1995	
Ligging:		« Ukkel – Globe », vlakbij gemeentehuis	
Beschrijving:		Het gebouw omvat 2 eengezinswoningen (gesloten bebouwing) en 1 eengezinswoning (half-open bebouwing)	
Huuroppervlakten:		175 m ² + 175 m ² + 195 m ²	
Parkeerplaatsen:	3		
Grondoppervlakte:	1,63 are, 1,91 are en 2,05 aren voor de woningen; achterliggende gronden van 5,59 aren		
Huurcontracten hoofdverblijfplaats		31/12/2006	22/05/2006
Lopende brutohuur		53 599	59 886
Geschatte brutohuurwaarde		54 250	55 486
Bezettingsgraad		96,85%	100%
Reële waarde		1 120 000	-
Investeringswaarde		1 260 000	1 093 000
Bruto onroerend rendement		4,25%	5,48%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde		4,90%	-
Netto onroerend rendement		3,90%	5,08%
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²		2 162	1 856

BRUSSEL-HOOFDSTAD		CLOS SAINT GEORGES	
Adres:		Waterloose Steenweg, 1327E-1327F B - 1180 Brussel	
Juridisch statuut:		Volle eigendom	
Bouwjaar:		1988	
Ligging:		De woningen zijn gelegen in het centrum van Fort Jaco, een uitstekende en tevens rustige locatie, vlak achter de Waterloose Steenweg.	
Beschrijving:	2 eengezinswoningen (gesloten bebouwing) in een privé-erf		
Huuroppervlakten:	190 m ² + 190 m ²		
Parkeerplaatsen:	4		
Grondoppervlakte:	5 aren		
Huurcontracten hoofdverblijfplaats		31/12/2006	22/05/2006
Lopende brutohuur		48 395	46 817
Geschatte brutohuurwaarde		43 450	43 392
Bezettingsgraad		87,41%	100%
Reële waarde		815 111	-
Investeringswaarde		917 000	784 000
Bruto onroerend rendement		5,28%	5,97%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde		6,17%	-
Netto onroerend rendement		4,90%	5,53%
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²		2 413	2 063

BRUSSEL-HOOFDSTAD	ERAINN
Adres:	Ménapiersstraat, 39 B - 1040 Brussel
Juridisch statuut:	Mede-eigendom (12 appartementen op 15)
Bouwjaar:	2001
Ligging:	In een wijk die erg in trek is vlakbij de Tongerenstraat en vlotte toegang geeft tot het stadscentrum.
Beschrijving:	Residentieel vastgoedcomplex met 12 appartementen
Huuroppervlakten:	1 252 m ²
Parkeerplaatsen:	10 parkeerplaatsen en 4 parkeergarages
Grondoppervlakte:	8,25 aren

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2006	22/05/2006
Lopende brutohuur	162 995	162 995
Geschatte brutohuurwaarde	176 695	174 215
Bezettingsgraad	100%	100%
Reële waarde	3 367 111	-
Investeringswaarde	3 788 000	3 650 000
Bruto onroerend rendement	4,30%	4,47%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	4,47%	-
Netto onroerend rendement	3,93%	4,07%
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	2 835	2 740

BRUSSEL-HOOFDSTAD	HENNIN
Adres:	de Henninstraat, 15 B - 1050 Brussel
Juridisch statuut:	Mede-eigendom
Bouwjaar:	1950
Ligging:	Pand voor beroepsdoeleinden met een medisch kabinet
Beschrijving:	Gelijkvloers
Huuroppervlakten:	86 m ²
Parkeerplaatsen:	nihil
Grondoppervlakte:	NVT

Huurcontract kantoren	31/12/2006	22/05/2006
Lopende brutohuur	5 688	6 704
Geschatte brutohuurwaarde	7 740	7 700
Bezettingsgraad	100%	100%
Reële waarde	109 333	-
Investeringswaarde	123 000	109 000
Bruto onroerend rendement	4,62%	6,15%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	5,22%	-
Netto onroerend rendement	4,59%	6,11%
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 430	1 267

BRUSSEL-HOOFDSTAD

VOISIN

Adres:		Ketelbergstraat, 13 B - 1150 Brussel
Juridisch statuut:		Mede-eigendom
Bouwjaar:		1996
Ligging:		Te Stockel, in een klein rustig straatje tussen de Konkelstraat en de Grootveldlaan
Beschrijving:		Residentieel vastgoedcomplex met 9 appartementen dat behoort tot een mede-eigendom met twee panden van gelijkaardige grootte
Huuroppervlakten:		923 m ²
Parkeerplaatsen:		9
Grondoppervlakte:		30,94 aren (voor de ganse site)

Huurcontracten hoofdverblijfplaats

31/12/2006

22/05/2006

Lopende brutohuur	128 898	128 898
Geschatte brutohuurwaarde	123 783	123 783
Bezettingsgraad	96,01%	100%
Reële waarde	2 138 667	-
Investeringswaarde	2 406 000	2 405 000
Bruto onroerend rendement	5,36%	5,36%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	5,36%	-
Netto onroerend rendement	4,96%	4,96%
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	2 420	2 422

WAALS GEWEST

FLORIDA

Adres:		Avenue Florida, 75A en B, 77A en B, 79 en 81 B - 1410 Waterloo
Juridisch statuut:		Volle eigendom
Bouwjaar:		1998
Ligging:		De woningen liggen in Waterloo in een residentiële standingvolle wijk
Beschrijving:		Privé-erf bestaande uit 6 eengezinswoningen
Huuroppervlakten:		1 760 m ²
Parkeerplaatsen:		6 parkeergarages en 6 parkeerplaatsen buiten
Grondoppervlakte:		65,15 aren

Huurcontracten hoofdverblijfplaats

31/12/2006

22/05/2006

Lopende brutohuur	161 928	155 729
Geschatte brutohuurwaarde	149 800	142 829
Bezettingsgraad	100%	100%
Reële waarde	3 002 667	-
Investeringswaarde	3 378 000	2 854 000
Bruto onroerend rendement	4,79%	5,46%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	5,67%	-
Netto onroerend rendement	4,41%	5,00%
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 919	1 622

WAALS GEWEST

QUAI DE COMPIEGNE

Adres:		Quai de Compiègne, 55 B - 4500 Hoei
Juridisch statuut:		Volle eigendom
Bouwjaar:		1971
Ligging:		Met zicht op de Maas op 1,5 km van het stadscentrum.
Beschrijving:		Kantoorgebouw met een oorspronkelijk residentieel concept, verhuurd aan de Belgische staat
Huoppervlakten:		2 622 m ²
Parkeerplaatsen:		nihil
Grondoppervlakte:		7,69 aren

Huurcontract kantoren	31/12/2006	22/05/2006
Lopende brutohuur	173 530	171 578
Geschatte brutohuurwaarde	173 530	173 530
Bezettingsgraad	100%	100%
Reële waarde	1 648 889	-
Investeringswaarde	1 855 000	1 640 000
Bruto onroerend rendement	9,35%	10,46%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	10,58%	-
Netto onroerend rendement	7,93%	8,84%
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	748	662

VLAAMS GEWEST

WIEZELO

Adres:		Wijnegemsesteenweg 36- 40 en Veldlei 1 B - 2970 's Gravenwezel
Juridisch statuut:		Volle eigendom
Bouwjaar:		1997
Ligging:		In het centrum van 's Gravenwezel, op de hoek van de Veldlei en van de Wijnegemsesteenweg, in het hartje van één van de betere gemeenten van de noordoostelijke rand van Antwerpen
Beschrijving:		Gemengd vastgoedcomplex bestaande uit 8 appartementen, een conciërgewoning en 5 handelspanden
Huoppervlakten:		1 259 m ²
Parkeerplaatsen:		4 parkeerplaatsen en 4 parkeergarages

Handelshuurcontracten en hoofdverblijfplaats	31/12/2006	22/05/2006
Lopende brutohuur	163 818	160 174
Geschatte brutohuurwaarde	165 535	165 535
Bezettingsgraad	98,25%	100%
Reële waarde	2 783 636	-
Investeringswaarde	3 062 000	2 776 000
Bruto onroerend rendement	5,35%	5,77%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	5,90%	-
Netto onroerend rendement	5,23%	5,64%
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 963	1 937

VLAAMS GEWEST

CEDERDREEF

Adres:		Cederdreef, 9
Juridisch statuut:		B - 9230 Wetteren
Bouwjaar:		Volle eigendom
Ligging:		1989 (volledig gerenoveerd)
Beschrijving:		In een residentiële luxewijk vlakbij het centrum van de gemeente
Huoppervlakten:		Voormalige oranjerie verbouwd tot appartementsgebouw met 5 appartementen en 1 oppervlakte voor kantoorruimten
Parkeerplaatsen:	1 113 m ²	8 parkeergarages
Grondoppervlakte:		77,08 aren

Huurcontracten hoofdverblijfplaats en kantoren

	31/12/2006	22/05/2006
Lopende brutohuur	78 578	78 578
Geschatte brutohuurwaarde	81 310	81 310
Bezettingsgraad	100%	100%
Reële waarde	1 577 045	-
Investeringswaarde	1 734 750	1 675 000
Bruto onroerend rendement	4,53%	4,69%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	4,69%	-
Netto onroerend rendement	4,11%	4,25%
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 281	1 227

VLAAMS GEWEST

NIEUWPOORT

Adres:		Albert I-laan 136 en 208 – Lombardsijdestraat 3, 5A et 5B, B - Nieuwpoort
Juridisch statuut:		Mede-eigendom
Bouwjaar:		1997
Ligging:		De Albert-1 laan is de belangrijkste commerciële straat in Nieuwpoort die uitloopt in de Lombardsijdestraat die op haar beurt naar de IJzer loopt
Beschrijving:		7 handelspanden op het gelijkvloers van het vastgoedcomplex met een uitstekende ligging
Huoppervlakten:		868 m ²
Parkeerplaatsen:		5 parkeergarages en 16 parkeerplaatsen

Handelshuurcontracten

	31/12/2006	22/05/2006
Lopende brutohuur	115 545	115 545
Geschatte brutohuurwaarde	135 300	135 300
Bezettingsgraad	100%	100%
Reële waarde	1 650 909	-
Investeringswaarde	1 816 000	1 750 000
Bruto onroerend rendement	6,36%	6,60%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	6,60%	-
Netto onroerend rendement	6,31%	6,55%
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 930	1 854

3.4.2. DE BELANGRIJKSTE VASTGOEDCOMPLEXEN VAN DE PORTEFEUILLE

De hierna in detail vermelde vastgoedcomplexen zijn deze waarvan de reële waarde op 31 december 2006 gelijk is aan of hoger dan € 5 miljoen.

BRUSSEL-HOOFDSTAD		DE « RÉSIDENCES DU QUARTIER EUROPÉEN' »			
Adres:		Jozef II-straat, 82-84, Filips De Goedestraat, 6-10 en Stevinstraat, 19-23, te B - 1000 Brussel			
Juridisch statuut:		Volle eigendom			
Bouwjaar:		1997/1998			
Ligging:		Het vastgoedcomplex is helemaal gelegen in de « Leopoldswijk », in de onmiddellijke nabijheid van de belangrijkste gebouwen van de Europese Unie			
Beschrijving:		Het gebouwencomplex bestaat uit drie panden met in totaal 50 huureenheden, hetzij 45 appartementen of gemeubelde flats, 3 ongemeubelde appartementen en 2 kleine kantoorruimten			
Huoppervlakten:		4 290 m ²			
Parkeerplaatsen:		50 ondergrondse parkeerplaatsen			
Grondoppervlakte:		21,29 aren			
Gemeubeld met diensten en huurcontracten hoofdverblijfplaats		31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	01/03/2002
Lopende brutohuur ¹		926 172	749 732	815 964	748 783
Lopende nettohuur ¹		648 320	524 812	541 455	474 274
Geschatte netto huurwaarde ²		488 337	488 337	433 446	443 289
Bezettingsgraad		87,67%	82,93%	92,50 %	78,6 %
Reële waarde		8 403 556	8 185 778	-	-
Investeringswaarde ³		9 454 000	9 209 000	7 830 000	5 921 000
Bruto onroerend rendement		7,11%	8,14 %	10,42%	12,65%
Bruto onroerend rendement op in. inv.waarde		11,35%	12,66%	13,78%	12,65%
Netto onroerend rendement ⁴		5,17%	5,30%	5,54%	7,49%
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²		1 796	1 739	1 493	1 231
¹ Zonder GHW op leegstand ² GHW vastgesteld door de expert ³ Meubelen inbegrepen ⁴ Geschatte netto huurwaarde op de investeringswaarde					

BRUSSEL-HOOFDSTAD

CLOS DE LA PÉPINIÈRE

Adres:		Boomkwekerijstraat 6 tot 14 en Theresianenstraat 5 tot 9, te B - 1000 Brussel
Juridisch statuut:		Volle eigendom
Date d'investissement :		op 15 december 2003
Bouwjaar:		1993
Ligging:		Het gebouwencomplex ligt achter het Koninklijk Paleis, tussen de Brederodestraat en de Naamse straat vlakbij de Naamse poort
Beschrijving:		Gemengd vastgoedcomplex met 18 luxe appartementen en 7 kantoorruimtes op het gelijkvloers
Huoppervlakten:		3 144 m ²
Parkeerplaatsen:	31 ondergrondse parkeerplaatsen	
Grondoppervlakte:	9,32 aren	

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	15/12/2003
Lopende brutohuur	415 787	462 913	439 823	394 856
Geschatte brutohuurwaarde	411 787	411 787	429 724	429 724
Bezettingsgraad	100,66%	99,76%	98,80 %	100 %
Reële waarde	7 156 444	6 965 333	-	-
Investeringswaarde	8 051 000	7 836 000	6 579 000	6 354 000
Bruto onroerend rendement	5,17%	5,91%	6,69 %	6,21 %
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	6,54%	7,29%	6,92 %	6,21 %
Netto onroerend rendement	4,84%	5,49%	6,03 %	5,59 %
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	2 334	2 265	1 854	1 791

BRUSSEL-HOOFDSTAD

COURS SAINT-MICHEL

Adres:		Grote Haagstraat 96 B - 1040 Brussel
Juridisch statuut:		Mede-eigendom
Bouwjaar:		2001
Ligging:		Het gebouw ligt in de Grote Haagstraat, in de buurt van de Sint-Michielswarande
Beschrijving:		Het gebouwencomplex met acht niveaus heeft 32 tweekamerappartementen. Het maakt deel uit van een complex met vijf panden en een handelsgalerij
Huoppervlakten:		3 438 m ²
Parkeerplaatsen:		32 ondergrondse parkeerplaatsen
Grondoppervlakte:	1ha 27a 12ca (voor de ganse site)	

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	18/07/2002
Lopende brutohuur	446 748	436 797	431 794	413 792
Geschatte brutohuurwaarde	408 544	408 544	415 420	413 792
Bezettingsgraad	97,04%	95,67%	93,95%	49,7%
Reële waarde	7 264 000	6 906 667	-	-
Investeringswaarde	8 172 000	7 770 000	6 312 000	5 826 975
Bruto onroerend rendement	5,47%	5,62%	6,84 %	7,10%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	7,67%	7,50%	7,41%	7,10 %
Netto onroerend rendement	5,07%	4,84%	6,05%	6,53 %
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	2 144	2 027	1 664	1 556

BRUSSEL-HOOFDSTAD

RESIDENTIE "LES JARDINS DE LA CAMBRE"

Adres:		Schepenenstraat 75 en Renbaanlaan 96 B - 1050 Brussel
Juridisch statuut:		Volle eigendom
Bouwjaar:		1992
Ligging:		Het gebouwencomplex ligt in een wijk die erg in trek is vlakbij de vijvers te Elsene, de ter Kamerenabdij en het Flageyplein
Beschrijving:		Het zijn twee aparte appartementsgebouwen verbonden met een gemeenschappelijke groenzone. Er zijn 24 appartementen waarvan 9 duplexappartementen en 4 eenheden voor kantoorruimtes
Huoppervlakten:		3 552 m ²
Parkeerplaatsen:		31 ondergrondse parkeerplaatsen
Grondoppervlakte:		13,09 aren

Huurcontracten hoofdverblijfplaats en kantoren	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	01/06/1999
Lopende brutohuur	432 247	439 449	409 152	341 785
Geschatte brutohuurwaarde	382.256	379.256	373.419	329.734
Bezettingsgraad	94,08%	95,14%	98,3 %	99,7 %
Reële waarde	6 721 778	6 250 667	-	-
Investeringswaarde	7 562 000	7 032 000	5 579 000	4 300 953
Bruto onroerend rendement	5,72%	6,25%	7,33 %	7,95 %
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	10,05%	10,22%	9,51%	7,95 %
Netto onroerend rendement	5,26%	5,76%	6,72 %	7,27 %
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	2 009	1 851	1 474	1 162

BRUSSEL-HOOFDSTAD

RESIDENTIE CHARLES WOESTE I (APPARTEMENTEN)

Adres:		Charles Woestelaan 290-312 B - 1090 Brussel
Juridisch statuut:		Mede-eigendom
Bouwjaar:		1983, verbouwingen in 1995, 1996, 1997 et 1998
Ligging:		Het gebouw ligt vlakbij het Werrieplein, in een gemengde wijk van voornamelijk residentiële aard. De ligging is centraal en nabij een winkelgaanderij die ook behoort tot de portefeuille van Home Invest Belgium (Charles Woeste II)
Beschrijving:		Het gebouw maakt deel uit van een gemengd residentieel en commercieel complex. Er zijn 92 appartementen of studio's
Huoppervlakten:		5 091 m ²
Parkeerplaatsen:		10 boxen en 20 parkeerplaatsen gelegen in een aangrenzend gebouw van hetzelfde complex

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	01/06/1999
Lopende brutohuur	439 336	425 533	402 620	288 352
Geschatte brutohuurwaarde	392 730	383 759	383 778	362 879
Bezettingsgraad	95,98%	96,50%	100 %	83,0%
Reële waarde	5 670 222	5 312 000	-	-
Investeringswaarde	6 379 000	5 976 000	4 669 000	4 387 715
Bruto onroerend rendement	6,89%	7,12%	8,62 %	8,27%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	10,01%	9,70%	9,18 %	8,27%
Netto onroerend rendement	5,92%	6,09%	7,31 %	6,92%
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 199	1 120	872	831

BRUSSEL-HOOFDSTAD

RESIDENTIE CHARLES WOESTE II (WINKELS)

Adres:		Charles Woestelaan 290-312 B - 1090 Brussel
Juridisch statuut:		Mede-eigendom
Bouwjaar:		1983, verbouwingen in 1995 en 1996
Ligging:		Het gebouwencomplex ligt nabij het Werrieplein in een gemengde wijk van voornamelijk residentiële aard, met een aanzienlijk verzorgingsgebied (zie ook Residentie Charles Woeste I)
Beschrijving:		Dit commercieel complex omvat een winkelgalerij en supermarkt (voeding) die echter geen deel uitmaakt van de portefeuille van Home Invest Belgium
Huoppervlakten:		2 995 m ² , waarvan 525 m ² op niveau -1

Handelshuurcontracten	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	01/06/1999
Lopende brutohuur	322 469	324 592	287 725	306 668
Geschatte brutohuurwaarde	286 834	286 834	284 012	310 338
Bezettingsgraad	96,21%	79,01%	91%	100%
Reële waarde	3 654 634	3 295 610	-	-
Investeringswaarde	3 746 000	3 378 000	3 294 000	3 600 653
Bruto onroerend rendement	8,61%	9,61%	8,73 %	8,52%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	8,96%	9,01%	7,99 %	8,52%
Netto onroerend rendement	8,61%	9,61%	8,73 %	8,46%
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 431	1 282	1 233	1 157

BRUSSEL-HOOFDSTAD

JOURDAN - MUNTGHOF

Adres:		Munthofstraat 24 tot 34 en Jourdanstraat 115 tot 121 en 125 B -1060 Brussel
Juridisch statuut:		Volle eigendom
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
Huoppervlakten:		2 814 m ²
Parkeerplaatsen:		15 ondergrondse parkings
Grondoppervlakte:		9,45 aren

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	15/12/2003
Lopende brutohuur	328 546	329 673	312 608	310 560
Geschatte brutohuurwaarde	296 048	296 048	296 048	296 048
Bezettingsgraad	95,94%	96,84%	98,91 %	100%
Reële waarde	5 060 444	4 835 556	-	-
Investeringswaarde	5 693 000	5 440 000	4 336 000	4 202 000
Bruto onroerend rendement	5,77%	6,06%	7,21 %	7,39 %
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	7,82%	7,85%	7,44 %	7,39 %
Netto onroerend rendement	5,33%	5,60%	6,63 %	6,80 %
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 890	1 800	1 453	1 453

BRUSSEL-HOOFDSTAD

RESIDENTIE LES MÉLÈZES

Adres:		Calabriëlaan 34, 36, 38 B - 1200 Brussel
Juridisch statuut:		Mede-eigendom, Home Invest Belgium vertegenwoordigt 92,5 % van de totale eigendom
Bouwjaar:		1995
Ligging:		Het gebouw ligt in een nieuwe residentiële wijk nabij de Marcel Thiry laan en de Woluwelaan
Beschrijving:		Het gebouw telt 40 appartementen, verdeeld over 3 blokken waarvan 37 appartementen zijn ondergebracht bij Home Invest Belgium. Sommige appartementen zijn gemeubeld
Huoppervlakten:		4 357 m ²
Parkeerplaatsen:		38 ondergrondse parkeerplaatsen
Grondoppervlakte:	21,28 aren (mede-eigendom)	

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	01/06/1999
Lopende brutohuur	572 812	564 741	546 518	462 258
Geschatte brutohuurwaarde	460 134	456 334	458 234	435 306
Bezettingsgraad	97,20%	94,34%	93,93 %	95,5 %
Reële waarde	8 321 778	7 983 111	-	-
Investeringswaarde	9 362 000	8 981 000	7 153 000	6 147 759
Bruto onroerend rendement	6,12%	6,29%	7,64 %	7,52%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	9,32%	9,19%	8,89 %	7,52%
Netto onroerend rendement	5,72%	5,87%	7,12 %	7,16%
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 911	1 845	1 472	1 263

BRUSSEL-HOOFDSTAD

GIOTTO

Adres:		Friulilaan, 2-10 B - 1140 Brussel
Juridisch statuut:		Volle eigendom
Bouwjaar:		2005
Ligging:		Het gebouw ligt op de hoek van de Friulilaan en de Genèvestraat en is rustig gelegen met achteraan rechtstreeks zicht op een nieuw aangelegd publiek park
Beschrijving:	Het gebouw heeft 85 appartementen	
Huoppervlakten:	8 647 m ²	
Parkeerplaatsen:	85 Ondergrondse parkeerplaatsen	
Grondoppervlakte:	24,81 aren	

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

¹ waarborgen inbegrepen

VLAAMS GEWEST

GROTE MARKT

Adres:		Grote Markt 31-32 B - 9100 Sint-Niklaas
Juridisch statuut:		Volle eigendom (erfpachtovereenkomst op het gelijkvloers)
Bouwjaar:		2004
Ligging:		Het gebouw ligt aan de Grote Markt te Sint-Niklaas
Beschrijving:		Commerciële oppervlakte en kantoren op het gelijkvloers, 16 appartementen op de verdiepingen en 37 parkeerplaatsen achteraan
Huuroppervlakten:		
- Gelijkvloers voor commerciële doeleinden en kantoren		1 422 m ²
- Appartementen		2 752 m ²
totaal		37 parkeerplaatsen achteraan
Parkeerplaatsen:		24,63 aren
Grondoppervlakte:		

Erfpachtovereenkomst en huurcontracten hoofdverblijfplaats

	31/12/2006	31/12/2005	12/05/2005
Lopende brutohuur	350 709	318 433	340 750
Geschatte brutohuurwaarde	315 201	319 191	311 725
Bezettingsgraad	94,53%	97,17%	98,00%
Reële waarde	5 968 182	5 559 182	-
Investeringswaarde	6 070 000	5 661 000	5 400 000
Bruto onroerend rendement	5,78%	5,63%	6,31%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	6,49%	5,90%	6,31%
Netto onroerend rendement	5,59%	5,44%	6,13 %
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 656	1 616	1 560

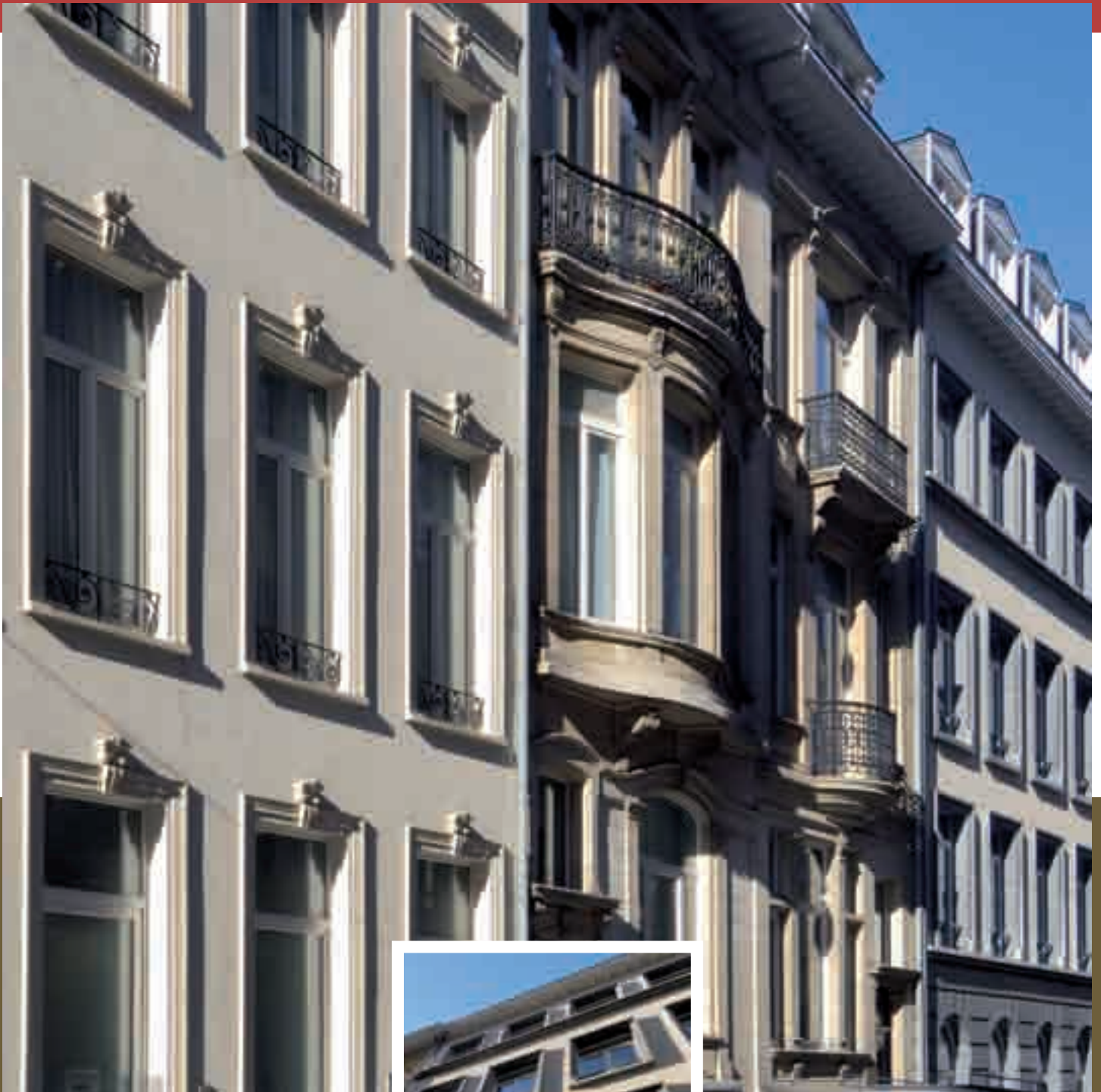
WAALS GEWEST

GALERIE DE L'ANGE

Adres:		Rue de l'Ange 16-20 en rue de la Monnaie 4-14 B - 5000 Namen	
Juridisch statuut:		Volle eigendom	
Bouwjaar:		De oude vleugel dateert van 1975 en de nieuwe werd gebouwd in 1990; er waren verbouwingen in 1975/1979/1989/1995	
Ligging:		Het gebouwencomplex heeft een uitstekende commerciële en residentiële ligging in het stadscentrum nabij de place d'Armes	
Beschrijving:		Het gelijkvloers is voor commerciële doeleinden en is onderverdeeld in winkels die rechtstreeks toegang geven tot de rue de l'Ange of de rue de la Monnaie, maar er zijn ook appartementen en studio's en zelfs enkele kantoren	
Huuroppervlakten:			
- winkels			1 675 m ²
- appartementen		1 880 m ²	
- kantoren en archieven		578 m ²	
- reserves		299 m ²	
totaal		4 432 m ²	
Parkeerplaatsen:		nihil	
Grondoppervlakte:		18,23 aren	

Huurcontracten hoofdverblijfplaats,
handelshuurcontracten en kantoren

	31/12/2006	31/12/2005	31/05/2004	01/06/1999
Lopende brutohuur	799 395	782 249	750 789	695 867
Geschatte brutohuurwaarde	762 774	726 773	726 773	632 380
Bezettingsgraad	99,08%	99,76%	99,38%	96,6%
Reële waarde	10 286 331	9 708 271	-	-
Investeringswaarde	10 801 000	10 202 000	9 226 000	6 965 808
Bruto onroerend rendement	7,40%	7,67%	8,14 %	9,99%
Bruto onroerend rendement op initiële investeringswaarde	11,48%	11,23%	10,78 %	9,99%
Netto onroerend rendement	7,40%	7,36%	7,80 %	9,43%
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	2 605	2 460	2 223	1 817



VI

FINANCIËEL VERSLAG

VI FINANCIËEL VERSLAG

1. OPMERKING VOORAF

Eind 2006 publiceert Home Invest Belgium voor de eerste maal geconsolideerde jaarrekeningen, die deze van zijn twee dochterondernemingen omvat, de N.V. Home Invest Management en de N.V. Investim, beide rechtstreeks of onrechtstreeks volle dochters. Op dezelfde manier maken de jaarrekeningen van het boekjaar 2006 voor het eerst gebruik van de boekhoudings- en waarderingscriteria van de «International Financial Reporting Standards» («IFRS»).

De rekeningen van het boekjaar 2005, bekendgemaakt met het oog op de vergelijkende informatie, werden op drie verschillende manieren herwerkt:

- er werd slechts rekening gehouden met de rekeningen van de twaalf laatste maanden van het boekjaar 2004/2005 (dat er negentien telde);
- ze werden geconsolideerd met die van de N.V. Home Invest Management, 100 % dochter (enige dochter op 31/12/2005);
- ze werden herwerkt conform het IFRS-referentiesysteem.

2. BALANS (GECONSOLIDEERD)

Activa	in €	Bijlage	31/12/2006	31/12/2005 (van 01/01 tot 31/12/2005)
I. Vaste activa			147 487 004	120 804 536
B. Immateriële vaste activa		15	9 099	12 971
C. Vastgoedbeleggingen		16	140 839 490	116 463 261
D. Projectontwikkelingen		17	4 391 465	2 346 620
E. Andere materiële vaste activa		17	32 651	57 457
F. Financiële vaste activa		18	595 877	234 454
G. Vorderingen financiële leasing		19	1 618 422	1 689 773
II. Vlottende activa			3 078 816	4 422 895
A. Activa bestemd voor verkoop		20	92 287	1 643 556
C. Vorderingen financiële leasing		19	71 351	66 708
D. Handelsvorderingen			352 284	356 829
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		21	1 231 058	1 600 366
F. Kas en kasequivalenten		22	1 308 266	547 597
G. Overlopende rekeningen		23	23 570	207 839
Totaal van activa			150 565 820	125 227 431
Eigen vermogen en Verplichtingen			31/12/2006	31/12/2005 (van 01/01 tot 31/12/2005)
Eigen vermogen		26	111 762 543	70 897 688
A. Kapitaal			59 450 772	41 958 210
B. Uitgiftepremies			19 093 664	5 002 087
C. Ingekochte eigen aandelen (-)				-260 737
D. Reserves			41 038 171	31 725 206
E. Resultaat				
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren			1 898 607	1 386 979
E.2. Resultaat van het boekjaar			2 006 491	1 975 660
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-12 307 291	-10 833 007
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			582 130	-56 710
Verplichtingen			38 803 277	54 329 743
I. Langlopende verplichtingen			35 033 000	49 600 493
B. Langlopende financiële schulden		24	35 033 000	49 272 361
C. Andere langlopende financiële verplichtingen				328 132
II. Kortlopende verplichtingen			3 770 277	4 729 250
B. Kortlopende financiële schulden		24	1 496 920	389 654
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		25	1 968 798	3 985 345
E. Andere kortlopende verplichtingen		25	174 066	186 743
F. Overlopende rekeningen		23	130 493	167 508
Totaal eigen vermogen en verplichtingen			150 565 820	125 227 431
Schulden volgen K.B. van 21 juni 2006			38 672 784	53 834 103
Schuldgraad			25,68%	42,99%

3. RESULTAATREKENING (GECONSOLIDEERD)

in €		Bijlage	31/12/2006	31/12/2005 (van 01/01 tot 31/12/2005)
I.	Huurinkomsten	4	8 986 350	7 401 660
III.	Met verhuur verbonden kosten	4	-12 974	-71 120
NETTO HUURRESULTAAT			8 973 376	7 330 540
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	5	40 094	57 466
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	299 707	275 316
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	-813 486	-741 972
VASTGOEDRESULTAAT			8 499 690	6 921 350
IX.	Technische kosten	6	-978 014	-792 041
X.	Commerciële kosten	7	-293 571	-251 489
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	8	-85 546	-67 318
XII.	Beheerkosten vastgoed	8	-785 537	-702 507
VASTGOEDKOSTEN			-2 142 668	-1 813 355
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			6 357 022	5 107 995
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	9	-490 566	-347 034
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	9		193 541
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			5 866 456	4 954 501
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	10	514 647	
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	5 153 500	5 780 470
OPERATIONEEL RESULTAAT			11 534 604	10 734 971
XIX.	Financiële opbrengsten	11	257 856	124 850
XX.	Intrestkosten	12	-1 961 460	-1 612 348
XXI.	Andere financiële kosten	13	-60 757	-94 203
FINANCIËEL RESULTAAT			-1 764 361	-1 581 701
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			9 770 243	9 153 270
XXII.	Vennootschapsbelasting	14	-27 814	-26 258
XXIII.	Exit taks	14	-5 054	
BELASTINGEN			-32 868	-26 258
NETTO RESULTAAT			9 737 374	9 127 012
	Uitkeerbaar resultaat volgen K.B. van 21 juni 2006		4 569 239	3 394 320
	Uitkeerbaar resultaat per aandeel		2,68 ¹	2,31 ²
	Dividend		2,24	2,19
	Netto resultaat per aandeel		5,72 ³	6,20 ⁴

1 = 4 569 239 / 1 703 298

2 = 3 394 320 / 1 471 362

3 = 9 737 374 / 1 703 298

4 = 9 127 012 / 1 471 362

4. MUTATIETABEL VAN HET EIGEN VERMOGEN

in €	A. Kapitaal	B. Uitgifte- premies	C. Ingekochte eigen aandelen	D. Reserves	E.1. Over- gedragen resultaten van vorige boekjaren	E.2. Resultaat van het boekjaar	F. Mutatie- rechten op reële waarde	G. Financiële activa en passiva	EIGEN VERMOGEN
SALDO OP 31/12/2004	41 953 472	5 002 087	0	24 376 134	1 355 324	1 717 909	-9 323 769	-474 576	64 606 582
Fusie	4 738			27 504					32 241
Impact verandering waarderingsregels				31 861					31 861
Eigen aandelen			-260 737		31 655	122 216			-106 866
Uitbetaald dividend						-3 211 007			-3 211 007
Resultaat over het boekjaar						3 346 542			3 346 542
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen				7 289 707			-1 509 238		5 780 469
Winsten (Verliezen) op financiële instrumenten								417 866	417 866
SALDO OP 31/12/2005	41 958 210	5 002 087	-260 737	31 725 205	1 386 979	1 975 660	-10 833 007	-56 710	70 897 688
Transfert					1 975 660	-1 975 660			
Nieuwe aandelen	17 149 332	14 091 576							31 240 908
Kosten voor kapitaals- verhoging	-571 983								-571 983
Fusie	915 214			2 715 665	420 708				4 051 588
Variaties t.g.v. de verkoop van vastgoedbeleggingen				-224 400			193 915		-30 485
Verkoop van eigen aandelen			260 737			21 587			282 324
Uitbetaald dividend					-1 884 740				-1 884 740
Voorgesteld dividend						-2 598 971			-2 598 971
Resultaat van het boekjaar				6 821 700		4 583 874	-1 668 199		9 737 374
Winsten (Verliezen) op financiële instrumenten							638 840		638 840
SALDO OP 31/12/2006	59 450 772	19 093 664	0	41 038 170	1 898 607	2 006 490	-12 307 291	582 130	111 762 543

5. KASSTROOMOVERZICHT

in €	31/12/2006	31/12/2005
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR	547 597	945 951
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	1 959 581	4 119 462
Winst van het boekjaar vóór belastingen	11 534 604	10 734 971
Ontvangen intrest	257 856	124 850
Betaalde intrest	-2 022 217	-1 706 552
Belastingen op het resultaat	-32 868	-26 258
Aanpassingen aan de winst voor niet-operationele activiteiten	-5 637 377	-6 060 506
Afschrijvingen en waardeverminderingen	30 771	33 830
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	30 771	33 830
Diverse niet-monetaire elementen	-5 153 500	-5 780 470
- Wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-5 153 500	-5 780 470
Meerwaarden bij realisatie van activa	-514 647	
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-514 647	
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-2 140 416	739 090
Bewegingen in activa posten	1 619 753	-1 415 270
- Vlottende financiële activa	848	-26 562
- Handelsvorderingen	5 233	-43 977
- Fiscale vorderingen en andere kortlopende activa	1 419 354	-1 184 313
- Overlopende rekeningen	194 318	-160 419
Bewegingen in passiva posten	-3 760 169	2 154 360
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-3 695 019	2 464 811
- Andere kortlopende passiva	21 833	-109 768
- Overlopende rekeningen	-86 983	-200 684
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-12 077 176	-11 737 798
Investerings in vastgoedbeleggingen	-849 534	-1 012 334
Aanschaffingen vastgoedbeleggingen	-4 373 244	-8 452 035
Desinvesteringen	2 035 480	
Projectontwikkelingen	-2 044 845	-2 346 620
Overige materiële vaste activa	-1 546	-12 468
Langlopende financiële vaste activa	64 172	85 658
Acquisitie van filialen (Nota A)	-6 907 658	

in €	31/12/2006	31/12/2005
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	10 530 652	7 149 545
Verandering in financiële schulden en financiële verplichtingen		
Toename (+) / afname (-) financiële schulden	-16 044 623	10 278 971
Wijzigingen andere verplichtingen		
Wijziging kapitaal (+/-)	16 577 348	
Wijziging uitgiftepremies (+/-)	14 091 576	
Wijziging reserves (+/-)	21 587	
Wijziging eigen aandelen (+/-)	260 737	-106 745
Dividend vorig boekjaar	-1 832 103	
interimdividend	-2 494 844	-3 071 707
Toename (+) / afname (-) in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen - op afgeleide instrumenten	-49 027	49 027
Totale kasstroom	960 655	477 159
Kasstroom uit fusies	347 612	70 438
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET JAAR	1 308 267	547 597

Nota A Aankoop dochterondernemingen	Investim
Kas en kasequivalenten	180 593,08
Werkkapitaal	31 507,85
Vastgoedbeleggingen	8 750 000,00
Andere materiële vaste activa	547,92
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	997 403,18
Overlopende rekeningen (actief)	10 048,31
Kredietinstellingen	-1 881 457,97
Andere kortlopende financiële schulden	-1 230,00
Handelsschulden	-44 044,83
Belastingsschulden	-920 675,70
Overlopende rekeningen (passief)	-34 440,40
Totaal uit acquisities	7 088 251,44
Cash flow van de dochterondernemingen	-180 593,08
Cash flow op aankoop dochterondernemingen	6 907 658,36

6. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN

Bijlage 1. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING

Home Invest Belgium N.V. is een Vastgoedbevak (beleggingsvennootschap met vast kapitaal in vastgoed). Hij is opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Zijn statutaire zetel is gevestigd te 1040 Brussel, Commandant Lothairelaan 16-18 (België).

De onderneming staat genoteerd op Euronext (Brussel).

De geconsolideerde jaarrekening omvat Home Invest Belgium en zijn dochterondernemingen

Bijlage 2. VOORNAAMSTE BOEKHOUDMETHODES

1. GELIJKVORMIGHEIDSVERKLARING

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

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

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

2. VOORBEREIDINGSBASIS

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

De boekingsmethodes werden coherent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

3. CONSOLIDATIEBASIS

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningen van Home Invest Belgium en zijn dochterondernemingen.

De dochterondernemingen zijn entiteiten die worden gecontroleerd door de groep. De controle bestaat uit de macht om de financiële of operationele politieken van een entiteit te sturen, ten einde voordeel te halen uit deze activiteiten.

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

De rekeningen van de dochterondernemingen zijn opgesteld voor hetzelfde boekjaar als die van Home Invest Belgium. Er worden uniforme IFRS-waarderingsregels toegepast op de betrokken dochterondernemingen. Alle inter-groep verrichtingen evenals de latente winsten en verliezen binnen de groep op verrichtingen tussen de ondernemingen van de groep, worden geëlimineerd. De latente verliezen worden geëlimineerd, behalve in geval van een buitengewone waardevermindering.

4. GOODWILL

De goodwill is het positieve verschil tussen de prijs van de groepering van de ondernemingen en het aandeel van de groep in de reële waarde van de verworven activa en de passiva van de dochteronderneming, op het moment van de overname. De prijs van de groepering van ondernemingen bestaat uit de overnameprijs en alle daar rechtstreeks mee verbonden transactiekosten. De negatieve goodwill (badwill) is gelijk aan het bedrag in meer, boven de prijs van de groepering van ondernemingen en de reële waarde van de identificeerbare activa en de passiva. Deze negatieve goodwill wordt door de overnemer onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening.

5. IMMATERIËLE ACTIVA

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

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

6. VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

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

Een onafhankelijk extern vastgoedexpert gaat driemaandelijks over tot de waardering van de vastgoedportefeuille, inclusief kosten, registratierechten en honoraria. Voor wat de gebouwen betreft waarvan de aard en het concept zich lenen tot een verkoop in afzonderlijke eenheden, zal de aldus geschatte waarde worden gebaseerd op de detailverkoopwaarde.

De expert baseert zijn evaluatie op 3 methodes:

- de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde,
- de waardering op basis van eenheidsprijzen, akte in handen, en
- de DCF-methode.

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

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

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

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

6.2. Boekhoudkundige behandeling van de mutatierechten

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

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

6.3. Werken in vastgoedbeleggingen

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

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

De werven waarvoor kosten worden gemaakt die op het actief komen, worden geïdentificeerd op basis van de criteria die voorafgaan, bij de voorbereiding van de budgetten.

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

7. PROJECTONTWIKKELINGEN

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

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

8. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

De gebruiksduur is de volgende voor elke categorie van activa:

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

9. FINANCIËLE ACTIVA

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

Een onderscheid dient gemaakt te worden tussen:

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

10. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De vennootschap doet een beroep op afgeleide financiële instrumenten ter dekking van het renterisico dat wordt gelopen in het kader van de financiering van zijn activiteiten.

De afgeleide financiële instrumenten worden oorspronkelijk geboekt tegen kostprijs en worden vervolgens op hun reële waarde gebracht op de volgende periodieke afsluitingsdata. De wijzigingen in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die niet beantwoorden aan de voorwaarden van hedge accounting volgens IAS 39, worden geboekt in de resultatenrekening.

Het efficiënte deel van de winsten of verliezen uit wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die overeenstemmen aan de voorwaarden van hedge accounting volgens IAS 39, specifiek aangewezen en bestemd tot dekking van de kasstromen van een actief of passiefbestanddeel of een

geplande transactie die wordt hernomen op de balans, wordt geboekt in het eigen vermogen.

Het niet-efficiënte deel komt in de resultatenrekening.

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

11. VASTGOEDBELEGGINGEN AANGEHOUDEN MET HET OOG OP DE VERKOOP

Een vastgoedbelegging wordt beschouwd als aangehouden met het oog op de verkoop als het onmiddellijk kan worden verkocht in zijn huidige staat en de verkoop hoogst waarschijnlijk is. Een beleggingsgebouw aangehouden met het oog op de verkoop wordt op dezelfde manier gewaardeerd als een ander beleggingsgebouw.

12. COMMERCIEËLE VORDERINGEN

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

13. KAS EN KASEQUIVALENTEN

De rubriek "Kas en kasequivalenten" omvat de kassa en de rekeningen courant. Kasequivalenten zijn heel liquide kortetermijnbeleggingen, welke makkelijk omzetbaar zijn in een bekend contant bedrag, een vervaldag hebben van drie maanden of minder, en die geen groot risico meebrengen van waardeverandering.

Deze elementen worden op de balans geboekt tegen hun nominale waarde of tegen kostprijs.

14. KAPITAAL

De gewone aandelen worden in het eigen vermogen geboekt.

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

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

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

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

15. VOORZIENINGEN

Er wordt een voorziening geboekt op de balans als:

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

16. BELASTINGEN

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de courante belasting en de uitgestelde belasting. Ze worden in de resultatenrekening geboekt, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn geboekt; in dat geval worden ze ook in het eigen vermogen geboekt.

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

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

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

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

De exit tax is de belasting op de meerwaarde uit de fusie van een onderneming die geen Vastgoedbevak is met een Vastgoedbevak. Als de onderneming die niet het statuut van Vastgoedbevak

heeft voor het eerst in de consolidatieperimeter van de groep komt, wordt een provisie voor exit tax geboekt, tegelijk met een herwaarderingsmeerwaarde die overeenstemt met de reële waarde van het gebouw, rekening houdend met een verwachte fusiedatum.

17. OPBRENGSTEN

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

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

18. WINST OF VERLIES OP DE VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging vertegenwoordigt het verschil tussen de opbrengst van de verkoop, na aftrek van transactiekosten, en de laatste reële waarde van het verkochte gebouw, na terugboeking van de eerder geboekte latente meer/minwaarden en van de post « impact van de reële waarde... » negatief geboekt in het eigen vermogen en verband houdende met het voormelde gebouw. Het resultaat wordt geboekt op het moment van de overdracht van de risico's en voordelen.

Bijlage 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

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

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

In termen van geografische spreiding bevinden de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium zich hoofdzakelijk in Brussel, terwijl deze in het Vlaamse Gewest 10,38% vertegenwoordigen en deze in het Waalse Gewest 14,29% (berekeningen op basis van de reële waarde).

1. RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING PER TYPE		Geconsolideerd totaal	
in €		31/12/2006	31/12/2005
I.	Huurinkomsten	8 986 350	7 401 660
III.	Met verhuur verbonden kosten	-12 974	-71 120
NETTO HUURRESULTAAT		8 973 376	7 330 540
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	40 094	57 466
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	299 707	275 316
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-813 486	-741 972
VASTGOEDRESULTAAT		8 499 690	6 921 350
IX.	Technische kosten	-978 014	-792 041
X.	Commerciële kosten	-293 571	-251 489
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-85 546	-67 318
XII.	Beheerkosten vastgoed	-785 537	-702 507
VASTGOEDKOSTEN		-2 142 668	-1 813 355
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		6 357 022	5 107 995
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-490 566	-347 034
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten		193 541
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		5 866 456	4 954 501
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	514 647	
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5 153 500	5 780 470
OPERATIONEEL RESULTAAT		11 534 604	10 734 971
XIX.	Financiële opbrengsten	257 856	124 850
XX.	Intrestkosten	-1 961 460	-1 612 348
XXI.	Andere financiële kosten	-60 757	-94 203
FINANCIËEL RESULTAAT		-1 764 361	-1 581 701
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		9 770 243	9 153 270
XXII.	Vennootschapsbelasting	-27 814	-26 258
XXIII.	Exit taks	-5 054	
BELASTINGEN		-32 868	-26 258
NETTO RESULTAAT		9 737 374	9 127 012

RESULTATENREKENING PER GEWEST		Geconsolideerd totaal	
in €		31/12/2006	31/12/2005
I.	Huurinkomsten	8 986 350	7 401 660
III.	Met verhuur verbonden kosten	-12 974	-71 120
NETTO HUURRESULTAAT		8 973 376	7 330 540
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	40 094	57 466
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	299 707	275 316
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-813 486	-741 972
VASTGOEDRESULTAAT		8 499 690	6 921 350
IX.	Technische kosten	-978 014	-792 041
X.	Commerciële kosten	-293 571	-251 489
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-85 546	-67 318
XII.	Beheerkosten vastgoed	-785 537	-702 507
VASTGOEDKOSTEN		-2 142 668	-1 813 355
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		6 357 022	5 107 995
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-490 566	-347 034
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten		193 541
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		5 866 456	4 954 501
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	514 647	
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5 153 500	5 780 470
OPERATIONEEL RESULTAAT		11 534 604	10 734 971
XIX.	Financiële opbrengsten	257 856	124 850
XX.	Intrestkosten	-1 961 460	-1 612 348
XXI.	Andere financiële kosten	-60 757	-94 203
FINANCIËEL RESULTAAT		-1 764 361	-1 581 701
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		9 770 243	9 153 270
XXII.	Vennootschapsbelasting	-27 814	-26 258
XXIII.	Exit taks	-5 054	
BELASTINGEN		-32 868	-26 258
NETTO RESULTAAT		9 737 374	9 127 012

Gebouwen tegen detailverkoopwaarde		Gebouwen tegen blokwaarde > 500 000 €		Gebouwen tegen blokwaarde < 500 000 €		Niet toegewezen	
31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
7 441 675	6 055 648	1 342 404	1 234 459	202 271	111 552		
11 278	-16 904	1 220	-24 859	2 136	-4 661	-27 608	-24 696
7 452 953	6 038 744	1 343 625	1 209 601	204 407	106 891	-27 608	-24 696
40 094	57 466						
107 069	87 624	168 893	154 435	23 745	33 257		
-607 006	-542 093	-172 744	-167 258	-33 736	-32 621		
6 993 110	5 641 741	1 339 773	1 196 778	194 416	107 528	-27 608	-24 696
-989 114	-790 988	-31 604	-21 488	-2 865	-267	45 568	20 701
-271 571	-221 135	-11 646	-26 084	-3 834		-6 519	-4 270
-76 793	-42 747	-8 753	-24 571				
-681 645	-660 429	-87 748	-34 657	-16 145	-7 421		
-2 019 123	-1 715 299	-139 750	-106 799	-22 844	-7 688	39 049	16 431
4 973 987	3 926 441	1 200 023	1 089 979	171 572	99 840	11 441	-8 265
						-490 566	-347 034
							193 541
4 973 987	3 926 441	1 200 023	1 089 979	171 572	99 840	-479 125	-161 758
514 647							
3 978 940	5 449 113	956 254	348 379	218 306	-17 022		
9467574	9375554	2156277	1438358	389878	82818	-479 125	-161 758
				107 130	112 858	150 726	11 992
						-1 961 460	-1 612 348
						-60 757	-94 203
				107 130	112 858	-1 871 492	-1 694 560
9 467 574	9 375 554	2 156 277	1 438 358	497 009	195 676	-2 350 617	-1 856 318
						-27 814	-26 258
						-5 054	
						-32 868	-26 258
9 467 574	9 375 554	2 156 277	1 438 358	497 009	195 676	-2 383 485	-1 882 576

Brussels Gewest		Vlaams Gewest		Waals Gewest		Niet toegewezen	
31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
6 856 430	5 634 084	587 488	417 642	1 542 432	1 349 934		
19 580	-39 089	-3 003	-3 413	-1 942	-3 923	-27 608	-24 696
6 876 009	5 594 995	584 485	414 230	1 540 490	1 346 011	-27 608	-24 696
33 244	53 904	4 072	524	2 778	3 039		
199 426	187 375	18 965	17 294	81 317	70 647		
-613 859	-563 014	-39 119	-37 404	-160 509	-141 553		
6 494 820	5 273 259	568 402	394 643	1 464 076	1 278 144	-27 608	-24 696
-879 151	-631 398	-66 378	-40 049	-78 053	-141 296	45 568	20 701
-256 634	-209 623	-10 987	-7 846	-19 431	-29 750	-6 519	-4 270
-63 305	-63 074	-5 798	-138	-16 443	-4 106		
-649 046	-614 724	-18 150	-24 610	-118 341	-63 172		
-1 848 137	-1 518 819	-101 313	-72 643	-232 268	-238 324	39 049	16 431
4 646 684	3 754 440	467 089	322 000	1 231 808	1 039 820	11 441	-8 265
						-490 566	-347 034
							193 541
4 646 684	3 754 440	467 089	322 000	1 231 808	1 039 820	-479 125	-161 758
				514 647			
3 881 391	4 940 460	355 755	486 397	916 355	353 613		
8 528 075	8 694 900	822 844	808 396	2 662 810	1 393 434	-479 125	-161 758
107 130	112 858					150 726	11 992
						-1 961 460	-1 612 348
						-60 757	-94 203
107 130	112 858					-1 871 492	-1 694 560
8 635 205	8 807 758	822 844	808 396	2 662 810	1 393 434	-2 350 617	-1 856 318
						-27 814	-26 258
						-5 054	
						-32 868	-26 258
8 635 205	8 807 758	822 844	808 396	2 662 810	1 393 434	-2 383 485	-1 882 576

2. BALANS

in €	Geconsolideerd totaal	
	31/12/2006	31/12/2005
BALANS PER TYPE		
Vastgoedbeleggingen	140 839 490	116 463 261
Projectontwikkelingen	4 391 465	2 346 620
Activa bestemd voor verkoop	92 287	1 643 556
Vorderingen financiële leasing	1 618 422	1 689 773
Andere activa	3 624 156	3 084 222
Totaal activa	150 565 820	125 227 431
Percentage per sector	100%	100%
Eigen vermogen	111 762 543	70 897 688
Verplichtingen	38 803 277	54 329 743
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	150 565 820	125 227 431

in €	Geconsolideerd totaal	
	31/12/2006	31/12/2005
ANDERE INFORMATIE PER TYPE		
Vastgoedbeleggingen		
Investerings	849 534	974 587
Andere materiële activa		
Investerings	102 052	98 753
Afschrijvingen	-69 401	-41 296
Immateriële vaste activa		
Investerings	19 360	19 360
Afschrijvingen	-10 261	-6 389

in €	Geconsolideerd totaal	
	31/12/2006	31/12/2005
BALANS PER REGIO		
Vastgoedbeleggingen	140 839 490	116 463 261

Bijlage 4. HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

in €		31/12/2006	31/12/2005	
I.	Huurinkomsten			
A.	Huur	(+)	8 732 785	7 065 420
B.	Gegarandeerde inkomsten	(+)	196 064	294 656
C.	Huurkortingen	(-)	-6 824	
D.	Huurvoordelen	(+)		
E.	Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	(+)	64 325	41 584
F.	Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	(+)		
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	(+)		
III.	Met verhuur verbonden kosten			
A.	Te betalen huur op gehuurde activa	(-)	-27 608	-23 341
B.	Waardeverminderingen op handelsvorderingen	(-)	-17 443	-66 136
C.	Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	(+)	32 078	18 358

De significante stijging van de huurinkomsten (+21,41%) is hoofdzakelijk te danken aan de realisatie van vier investeringsdossiers in de loop van het boekjaar 2006:

- de fusie met de N.V. Immobilière du Prince d'Orange met terugwerkende kracht op 1 januari,
- de aanschaf van het gebouw Wiezelo in 's Gravenwezel in augustus,
- de aanschaf van het gebouw Quai de Compiègne 55, in Hoei, eveneens in de maand augustus,
- en de acquisitie van de aandelen van de N.V. Investim in de maand september.

Gebouwen tegen detailverkoopwaarde		Gebouwen tegen blokwaarde >2 500 000 €		Gebouwen tegen blokwaarde <2 500 000 €		Niet toegewezen	
31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
118 566 167	97 660 253	17 889 756	16 775 610	4 383 567	2 027 398	4 391 465	2 346 620
92 287	1 643 556			1 618 422	1 689 773		
118 658 454	99 303 808	17 889 756	16 775 610	6 001 989	3 717 171	8 015 621	5 430 842
78,81%	79,30%	11,88%	13,40%	3,99%	2,97%	5,32%	4,34%
						111 762 543	70 897 688
						38 803 277	54 329 743
						150 565 820	125 227 431

Gebouwen tegen detailverkoopwaarde		Gebouwen tegen blokwaarde >2 500 000 €		Gebouwen tegen blokwaarde <2 500 000 €		Corporate	
31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
691 642	874 449	157 892	79 514		20 624		
						102 052	98 753
						-69 401	-41 296
						19 360	19 360
						-10 261	-6 389

Brussels Gewest		Vlaams Gewest		Waals Gewest		Niet toegewezen	
31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
106 106 881	94 090 070	14 612 500	8 077 364	20 120 108	14 295 827		

Bijlage 5. VASTGOEDRESULTAAT

in €		31/12/2006	31/12/2005
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten		
A.	Huurschade	(+)	40 094
B.	Wederinstandstelling op het einde van de huur	(+)	57 466
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
A.	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	(+)	56 500
B.	Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	(+)	243 207
VI.	Kosten van huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	(-)	
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder		
A.	Huurlasten gedragen door de eigenaar	(-)	-11 676
B.	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	(-)	-801 811
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		

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

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

Bijlage 6. TECHNISCHE KOSTEN

in €		31/12/2006	31/12/2005
IX.	Technische kosten		
A.	Recurrente technische kosten		
A.1.	Herstellingen	(-) -868 067	-656 932
A.2.	Vergoedingen voor totale waarborgen	(-)	
A.3.	Verzekeringspremies	(-) -53 886	-40 583
B.	Niet recurrente technische kosten		
B.1.	Grote herstellingen	(+/-) -74 288	-101 135
B.2.	Schadegevallen	(-)	
B.3.	Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	(+) 18 226	6 608

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

Annexe 7. COMMERCIELE KOSTEN

in €		31/12/2006	31/12/2005
X.	Commerciele kosten		
A.	Makelaarscommissies en deskundigen	(-) -250 795	-231 707
B.	Erelonen advocaten, juridische kosten	(+/-) -43 263	-19 783
C.	Publiciteit	(-) 487	

Home Invest Belgium heeft als beleid beroep te doen op gespecialiseerde vastgoedmakelaars ten einde de commercialisatie van de gebouwen van zijn portefeuille te optimaliseren.

Bijlage 8. KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN - BEHEERKOSTEN

in €		31/12/2006	31/12/2005
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	(-) -85 546	-67 318
XII.	Beheerkosten vastgoed		
A.	Externe beheervergoedingen	(-) -53 182	-52 745
B.	Interne beheerkosten van het patrimonium	(-) -732 355	-649 762
XIII.	Andere vastgoedkosten	(+/-)	

Home Invest Belgium heeft geen personeel. De beheerder, Home Invest Management, is belast met het beheer van de Vastgoedbevak en had 6 personen in dienst op 31/12/2006.

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

in €		31/12/2006	31/12/2005	
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	(-)	-490 566	-347 034
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	(+/-)		193 541

De aanzienlijke toename van de algemene kosten van de vennootschap is voornamelijk te wijten aan de forse toename van de financiële publicatiekosten, maar eveneens, in mindere mate, aan de stijging van de honoraria voor advocaten en deze verschuldigd aan de vastgoedexpert en de deponerende bank. De kosten die voortvloeien uit de kapitaalverhoging die werd afgesloten in oktober 2006 werden rechtstreeks geboekt in mindering van de post « Kapitaal » op het eigen vermogen.

Ter herinnering, de € 0,2 miljoen inkomsten in 2005 hadden te maken met de wegboeking van overtollige voorzieningen.

Bijlage 10. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN - VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN - CORRECTIE VAN FOUTEN IN DE HERWERKING NAAR IFRS VAN DE CIJFERS VAN 2005

in €		31/12/2006	31/12/2005	
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			
A.	Netto verkopen van de onroerende goederen	(+/-)	2 035 480	
B.	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	(+/-)	-1 520 833	
XVII.	Resultaat verkoop andere niet- financiële activa			
A.	Netto verkopen van andere niet-financiële activa	(+/-)		
B.	Boekwaarde van de verkochte andere niet financiële activa	(+/-)		
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
A.	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	(+/-)	7 889 609	5 979 350
B.	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	(+/-)	-56 892	-198 880
C.	Positive variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	(+)		
D.	Negatieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	(-)	-2 679 217	

A. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen:

Het resultaat op de verkoop van gebouwen komt voort uit de verkoop van het grootste deel van het gebouw aan de Quai Mativa 24 in Luik.

De **variaties in de reële waarde** van vastgoedbeleggingen vloeien voort uit de expertise van de portefeuille door de erkende vastgoedexpert van Home Invest Belgium. De negatieve variatie heeft uitsluitend betrekking op het gebouw aan de Belliardstraat 205 in 1000 Brussel, waar in 2006 werd begonnen met zware renovatiewerken.

B. Correctie van fouten in de herwerking naar IFRS m.b.t. de rekeningen van 2005:

Ter gelegenheid van de opstelling van de bijlagen m.b.t. de IFRS rekeningen van de jaren 2005 en 2006 zijn twee materiële fouten aan het licht gekomen in de herwerking van deze rekeningen naar IFRS tijdens het eerste kwartaal 2006, herwerkte rekeningen die in het halfjaarlijks verslag 2006 werden gepubliceerd.

Ter herinnering, Home Invest Belgium publiceert zijn statutaire rekeningen in BGAAP tot 31 december 2005. Zijn rekeningen worden conform met het IFRS referentiesysteem gepubliceerd sinds 1 januari 2006.

Sinds deze datum is Home Invest Belgium er dus aan gehouden, zoals voorzien in het IFRS referentiesysteem, bij de bekendmaking van zijn periodieke rekeningen, een vergelijkende informatie te publiceren slaande op de overeenstemmende periode van het jaar dat voorafgaat (2005).

Welnu, het boekjaar dat 2006 voorafging was een boekjaar met een uitzonderlijke duurtijd van 19 maanden, met aanvang op 1 juni 2004 en afgesloten op 31 december 2005, met andere trimestriële afsluitingen, waarvan de laatste die 31 december 2004 voorafging, de afsluiting was op 30 november 2004. Anderzijds werd het IFRS boekhoudschema toepasselijk op de Vastgoedbevaks vanaf 1 januari 2006 slechts bekendgemaakt per K.B. van 21 juni 2006.

Aard van de fouten:

De herwerking naar IFRS van de rekeningen 2005, slaande uitsluitend op de rekeningen van de 12 laatste maanden van het boekjaar 2004-2005, werd dus buiten boekhouding uitgevoerd, met het oog op de opstelling van een openingsbalans op 1 januari 2005.

In dit kader werden twee foutieve herwerkingen gedaan bij de opstelling van de openingsbalans op 1 januari 2005:

- enerzijds werd een correctie van € 1 220 506, bestemd om naar een waardering van de vastgoedportefeuille in reële waarde over te stappen, geboekt op 1 januari 2005, i.p.v. op 31 december 2004;
- anderzijds werd, ten gevolge van een materiële fout, dezelfde correctie een tweede maal uitgevoerd bij de berekening (buiten boekhouding) van de meerwaardes op de portefeuille.

Gevolg:

Deze materiële fouten hebben derhalve een onderwaardering tot gevolg gehad van de post van de resultaatrekening "latente meerwaarden op portefeuille" t.b.v. € 2 441 012 (hetzij tweemaal € 1 220 506) voor 2005, en derhalve tevens een onderwaardering van het netto resultaat van het boekjaar.

Bedrag van de correctie:

Rekening houdend met het feit dat de twee hierboven aangehaalde fouten betrekking hadden op de herwerking, buiten boekhouding, van gegevens over 2005, is een correctie ervan in de herwerkte rekeningen van 2005 mogelijk geweest. De latente meerwaarden van 2005, herwerkt naar IFRS, zijn dus € 2 441 012 hoger dan hetgeen (ten vergelijkende titel) gepubliceerd werd in het halfjaarlijks persbericht van 2006.

Vermits deze meerwaarden toebedeeld werden aan de onbeschikbare reserves, maakten ze geen deel uit van de uitkeerbare winst IFRS 2005 (herwerkt), die dus onveranderd blijft ten opzichte van deze gepubliceerd in het halfjaarverslag 2006. Er is trouwens geen enkele impact op het niveau van de eigen middelen op 31 december 2005, vermits hun berekening voortging op de boekhouding, en derhalve geen enkele impact onderging van de twee voornoemde fouten.

Implicaties per post:

RESULTAATREKENING IN IFRS in €		van 01/01/2005 tot 31/12/2005 Zoals gepubliceerd in het halfjaarsverslag op 30/06/2006	van 01/01/2005 tot 31/12/2005 Gecorrigeerd
I.	Huurinkomsten	7 401 660	7 401 660
III.	Met verhuur verbonden kosten	-71 120	-71 120
NETTO HUURRESULTAAT		7 330 540	7 330 540
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	57 466	57 466
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	275 316	275 316
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-741 971	-741 971
VASTGOEDRESULTAAT		6 921 350	6 921 350
IX.	Technische kosten	-792 041	-792 041
X.	Commerciële kosten	-251 489	-251 489
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-67 318	-67 318
XII.	Beheerkosten vastgoed (+/-) Vastgoedkosten	-671 321 -1 782 169	-671 321 -1 782 169
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		5 139 181	5 139 181
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-347 034	-347 034
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	193 541	193 541
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		4 985 687	4 985 687
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 339 458	5 780 470
OPERATIONEEL RESULTAAT		8 325 145	10 766 157
XIX.	Financiële opbrengsten	135 599	135 599
XX.	Intrestkosten	-1 612 348	-1 612 348
XXI.	Andere financiële kosten (+/-) Financieel Resultaat	-90 524 -1 567 274	-90 524 -1 567 274
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		6 757 871	9 198 883
XXII.	Vennootschapsbelasting (+/-) Belastingen	-24 782 -24 782	-24 782 -24 782
NETTO RESULTAAT		6 733 089	9 174 101
Netto courant resultaat		3 393 632	3 393 632
Netto courant resultaat per aandeel		2,30	2,30
Resultaat op de Portefeuille		3 339 458	5 780 470
Resultaat op de Portefeuille per aandeel		2,27	3,93
Netto resultaat		6 733 089	9 174 101
Netto resultaat per aandeel		4,57	6,23
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen		1 472 453	1 472 453

Er is dus geen enkele impact, noch positief, noch negatief, op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2005, noch op de netto inventariswaarde per aandeel op 31 december 2005. De gegevens van het boekjaar 2006 ondergaan overigens evenmin enige impact.

Bijlage 11. FINANCIËLE OPBRENGSTEN

in €		31/12/2006	31/12/2005
XIX.	Financiële opbrengsten		
A.	Intrest en ontvangen dividenden	(+) 15 128	11 579
B.	Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	(+) 107 130	112 858
C.	Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	(+) 135 598	
D.	Variaties in de reële waarde van financiële activa	(+)	
E.	Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	(+)	413
F.	Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	(+)	

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

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

Bijlage 12. INTRESTKOSTEN

in €		31/12/2006	31/12/2005
XX.	Intrestkosten		
A.	Nominale intrestlasten op leningen	-1 816 240	-1 283 888
B.	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden		
C.	Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	(-) -144 289	-328 460
D.	Andere intrestkosten	(-) -931	

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

Bijlage 13. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

in €		31/12/2006	31/12/2005
XXI.	Andere financiële kosten		
A.	Bankkosten en andere commissies	(-) -60 757	-44 763
B.	Kosten financiële leasing	(-)	
C.	Negatieve variatie van de waarde – tijd van de financiële instrumenten	(-)	
D.	Variaties in de reële waarde van financiële activa	(-)	-49 440
E.	Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	(-)	
F.	Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing	(-)	

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

Annexe 14. BELASTINGEN

in €		31/12/2006	31/12/2005
XXII.	Vennootschapsbelasting	(-) -27 814	-26 258
XXIII.	Exit taks	(-) -5 054	
BELASTINGEN		-32 868,30	-26 258,10

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

Bijlage 15. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

in €	Software
BEWEGINGEN IN DE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	
Immateriële vaste activa, saldo op 31/12/2004	17 166
1. Brutobedrag	19 360
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-2 194
Afschrijvingen (-)	-4 195
Immateriële vaste activa, eindsaldo op 31/12/2005	12 971
1. Brutobedrag	19 360
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-6 389
Immateriële vaste activa, saldo op 31/12/2005	12 971
1. Brutobedrag	19 360
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-6 389
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties	
Afschrijvingen (-)	-3 872
Immateriële vaste activa, eindsaldo op 31/12/2006	9 099
1. Brutobedrag	19 360
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-10 261

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

Bijlage 16. VASTGOEDBELEGGINGEN

in €	Grond	Andere vastgoedbeleggingen	Totaal in reële waarde
BEWEGINGEN IN DE VASTGOEDBELEGGINGEN			
Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2004	367 111	88 140 008	88 507 119
Aankopen		2 900 000	2 900 000
Impact n.a.v. de wijziging waarderingsregels		31 861	31 861
Bouw en ontwikkeling van vastgoedbeleggingen		14 615 597	14 615 597
Latere gacapitaliseerde uitgaven		1 012 334	1 012 334
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		5 259 436	5 259 436
Activa bestemd voor verkoop (-)		-1 643 556	-1 643 556
Stijging/(daling) van de reële waarde		5 780 470	5 780 470
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 31/12/2005	367 111	116 096 150	116 463 261
Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2005	367 111	116 096 149	116 463 261
Aankopen	410 000	9 213 195	9 623 195
Latere gacapitaliseerde uitgaven		849 534	849 534
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		8 750 000	8 750 000
Stijging/(daling) van de reële waarde		5 153 500	5 153 500
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 31/12/2006	777 111	140 062 379	140 839 490

Ter herinnering, de beleggingen van het jaar 2006 zijn hoofdzakelijk:

- de fusie met de N.V. Immobilière du Prince d'Orange met terugwerkende kracht op 1 januari,
- de aanschaf van het gebouw Wiezelo in 's Gravenwezel in augustus,
- de aanschaf van het gebouw Quai de Compiègne 55, in Hoei, eveneens in de maand augustus,
- en de acquisitie van de aandelen van de N.V. Investim in de maand september.

Het verkochte gebouw is het gebouw aan de Quai Mativa 24 in Luik; het nog te verkopen aandeel is vermeld in bijlage 20 hierna.

De terreinen zijn deze aan de Jourdanstraat 85 in Sint-Gillis en in Maransart.

De investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen werd op 31/12/2006 geschat door Winssinger & Vennoten (erkend deskundige) op basis van de methodes van actualisering van de huurinkomsten en deze van de eenheidswaarden. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt bekomen via de herwerkingen uiteengezet onder punt 6. van bijlage 2 van de "Toelichting op de geconsolideerde jaarrekeningen".

Op datum van afsluiting bedroeg de totale kost (=startinvestering en geactiveerde kosten) van de vastgoedbeleggingen € 115 676 074,52 (incl. aktekosten).

Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de overdraagbaarheid van vastgoedbeleggingen.

Bijlage 17. PROJECTONTWIKKELINGEN - OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

BEWEGINGEN IN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA in €	Materiële vaste activa in productie	Informatica uitrusting	Inrichting en bijhorighe- den	Verbeteringen aan verhuur- de gebouwen	TOTAAL
Materiële vaste activa, saldo op 31/12/2004	11 094 147	31 119	20 510	22 996	11 168 772
1. Brutobedrag	11 094 147	41 290	29 042	28 396	11 192 875
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)		-10 171	-8 533	-5 400	-24 104
Aankopen	5 868 069	4 790	7 546	132	5 880 537
Overboekingen naar een andere rubriek (-)	-14 615 597				-14 615 597
Afschrijvingen (-)		-15 175	-4 196	-10 265	-29 636
Materiële vaste activa, eindsaldo op 31/12/2005	2 346 620	20 734	23 860	12 862	2 404 077
1. Brutobedrag	2 346 620	46 080	36 588	28 528	2 457 816
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)		-25 346	-12 728	-15 665	-53 739
Materiële vaste activa, saldo op 31/12/2005	2 346 620	20 734	23 860	12 862	2 404 077
1. Brutobedrag	2 346 620	46 080	36 588	28 528	2 457 816
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)		-25 346	-12 728	-15 665	-53 739
Aankopen	2 044 845	1 546			2 046 391
Verkopen (-)		-3 596	-8 847		-12 443
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties			548		548
Afschrijvingen (-)		-14 548	-2 843	-9 509	-26 899
Afschrijvingen cessies(-)		3 596	8 847		12 443
Materiële vaste activa, eindsaldo op 31/12/2006	4 391 465	7 732	21 566	3 353	4 424 116
1. Brutobedrag	4 391 465	44 029	29 496	28 528	4 493 518
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)		-36 297	-7 930	-25 174	-69 401

De materiële vaste activa in productie hebben betrekking op het gebouw «Residence Colombus», dat in aanbouw is in Jambes, Rue de l'Orjo. De financieringskosten van dat project worden geactiveerd. De overige materiële vaste activa hebben uitsluitend betrekking op vaste werkingsactiva.

Bijlage 18. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Financiële vaste activa – in €	31/12/2006	31/12/2005
Indekkingsinstrumenten	582 130	222 395
Andere financiële vaste activa	13 747	12 059
TOTAAL	595 877	234 454

De politiek van risicobeheersing is uitvoerig uiteengezet in hoofdstuk I “Risicofactoren”.

De indekkingsinstrumenten welke door Home Invest Belgium werden aangegaan ter dekking van het renterisico zijn de volgende:

Type	Bedrag	Rente	Vervaldag
IRS	€ 4 960 000	3,62%	14/06/2009
IRS	€ 12 150 000	2,6975%	31/08/2010

Annexe 19. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

VERDERINGEN FINANCIËLE LEASING – in €	31/12/2006	31/12/2005
Vorderingen op meer dan 1 jaar	1 618 422	1 689 773
Vorderingen op minder dan 1 jaar	71 351	66 708
TOTAAL	1 689 773	1 756 481

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

Op 31/12/2006 is de uitsplitsing van deze post zoals volgt:

VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING – in €	1 jaar of meer	1 tot 5 jaar	meer dan 5 jaar	TOTAAL
Vorderingen op meer dan 1 jaar		436 291	1 182 131	1 618 422
Vorderingen op minder dan 1 jaar	71 351			71 351
TOTAAL	71 351	436 291	1 182 131	1 689 773

Beknopte beschrijving van de overeenkomsten:

- Belgradostraat: erfpachtovereenkomst (sept. 1999 – augustus 2026);
Koopoptie voor de huurder
Verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing
Waardering op 31/12/2006:
- korte en lange termijnevorderingen: € 954 310,43
- koopoptie: € 187 934,22 (reële waarde)

- Residentie Lemaire: onroerende leasing (dec. 2003 – nov. 2018).
Waardering op 31/12/2006:
- korte en lange termijnevorderingen: € 735 462,69
- koopoptie: € 176 966,23 (reële waarde).

Bijlage 20. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

VASTGOEDBELEGGINGEN TEKOOP GESTELD – in €	Verkocht	Nog te verkopen	TOTAAL
Initiele aankoopprijs	1 520 833	90 475	1 611 308
Verkoopprijs (excl. kosten)	2 035 480		2 035 480
Transactiekosten			
Gerealiseerde meerwaarde	514 647		514 647
Reële waarde op 31/12/2006		92 287	92 287

In de loop van 2006 verkocht Home Invest Belgium het grootste deel van zijn gebouw Résidence La Pyramide te Luik. Op afsluitingsdatum waren enkel nog één appartement, één parking en één box beschikbaar voor de verkoop.

Bijlage 21. BELASTINGSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN

Belastingvorderingen - in €	31/12/2006	31/12/2005
Belastingen en voorheffingen terug te ontvangen	87 945	1 811
Voorafbetalingen		791 000
Roerende voorheffing op liquidatieboni	684 999	420 244
TOTAAL	772 943	1 213 054
ANDERE VORDERINGEN - in €		
Rekeningen-courant	458 114	387 311
TOTAAL	458 114	387 311
ALGEMEEN TOTAAL	1 231 057	1 600 366

De roerende voorheffingen op liquidatieboni zijn deze die betaald werden in het kader van de fusies door overneming van de N.V. Patroonshuis, de N.V. 205 Rue Belliard en de N.V. Immobilière du Prince d'Orange.

De rekeningen courant zijn de sommen die ter beschikking zijn gesteld van de beheerders en syndici om hen in de mogelijkheid te stellen het financiële beheer van de gemeenschappelijke kosten van de vastgoedbeleggingen ten laste te nemen.

Bijlage 22. KAS EN KASEQUIVALENTEN

Kas en kasequivalenten- in €	31/12/2006	31/12/2005
Kas en kasequivalenten	1 475	10 669
Saldo bankrekeningen	1 306 791	536 928
TOTAAL	1 308 266	547 597

Bijlage 23. OVERLOPENDE REKENINGEN

Overlopende rekeningen activa - In €	31/12/2006	31/12/2005
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	23 570	
Voorafbetaalde vastgoedkosten		207 839
TOTAAL	23 570	207 839

OVERLOPENDE REKENINGEN PASSIVA – in €		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	118 350	93 378
Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten		74 425
Andere	12 143	-295
TOTAAL	130 493	167 508

Bijlage 24. FINANCIËLE SCHULDEN

in €	op 31/12/2006				op 31/12/2005			
	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoogstens 5 jaar	Meer dan 5 jaar	TOTAAL	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoogstens 5 jaar	Meer dan 5 jaar	TOTAAL
FINANCIËLE SCHULDEN		18 205 000	17 933 000	36 138 000	1 487 361	47 785 000		49 272 361
Langlopende financiële schulden - kredietlijnen		17 100 000	17 933 000	35 033 000	1 487 361	47 785 000		49 272 361
Kortlopende financiële schulden - kredietlijnen		1 105 000		1 105 000				
TOTAAL		18 205 000	17 933 000	36 138 000	1 487 361	47 785 000		49 272 361

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

	Bedrag van de lijnen	Type	Opgenomen	Vervaldagen	Dekking
Kredieten met variabele rentevoet (zonder dekking)	FORTIS : € 6 250 000	Roll Over Krediet	100%	30/09/2013	-
	FORTIS : € 6 250 000	Roll Over Krediet	€ 4 300 000	30/09/2013	-
	ING : € 2 500 000	Roll Over Krediet	100%	25/07/2010	-
	ING : € 450 000	Straight Loan Krediet	0%	-	-
	FORTIS : € 446 208	Straight Loan Krediet	0%	-	-
	ING : € 9 400 000	Roll Over Krediet	€ 7 383 000	30/09/2012	-
Kredieten met variabele rentevoet (met dekking)	ING : € 4 960 000	Roll Over Krediet	€ 2 450 000	14/06/2009	IRS € 4 960 000
	DEXIA : € 12 150 000	Roll Over Krediet	100%	31/08/2010	IRS € 12 150 000
Kred. vaste rentevoet	DEXIA : € 1 105 000	Investeringskrediet	100%	10/09/2008	-

Bijlage 25. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

Handelsschulden en andere kortlopende schulden - in €	31/12/2006	31/12/2005
Leveranciers	254 914	2 954 077
Huurders	230 369	158 469
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	109 586	97 667
Exit taks	1 373 928	775 133
TOTAAL	1 968 798	3 985 345

ANDERE KORTLOPENDE PASSIVA

Dividenden	174 066	186 743
TOTAAL	174 066	186 743

De schulden voor exit tax zijn de voorzieningen aangelegd in het kader van de fusie tijdens het boekjaar van de N.V. Immobilière du Prince d'Orange evenals die aangelegd met het oog op de komende fusie in 2007 met de N.V. Investim.

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

Bijlage 26. KAPITAAL, UITGIFTEPREMIËS EN RESERVES**Evolutie van het onderschreven kapitaal**

in € Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
4/07/1980	BEF 1 250 000	Oprichting van de N.V. Philadelphia	BEF 1.000	1 250
1983	BEF 6 000 000	Kapitaalverhoging	BEF 1.000	6 000
13/04/1999	-	Nieuwe kapitaalverdeling (door splitsing)	-	26 115
1/06/1999	BEF 1 373 650 000	Inbreng in natura en...	-	-
1/06/1999	BEF 10 931	Kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	BEF 1.411,89	972 919
1/06/1999	BEF 1 500 000	Fusie door opslorping van de N.V. Socinvest	-	97 078
1/06/1999	BEF-71 632 706	Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen	-	-
Totaal op 01/06/1999	€ 32 493 343,44			1 103 362
09/04/2001	€ 62 000,00	Fusie door opslorping van de N.V. Mons Real Estate	€ 32,00	35 304
Totaal op 31/05/2001	€ 32 555 343,44			1 138 666
31/05/2002	€ 151 743,90	Fusie door opslorping van de N.V. Les Résidences du Quartier Européen	€ 34,78	4 471
Totaal op 31/05/2002 en 31/05/2003	€ 32 707 087,34			1 143 137
15/12/2003	€ 5 118 338,36	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	€ 44,13	178 890
15/12/2003	€ 4 116 712,93	Inbreng in natura door de N.V. TRANSGA	€ 44,13	143 882
15/12/2003	€ 7 861,37	Incorporatie van een gedeelte van de rekening «Uitgiftepremiës»	-	-
Totaal op 31/05/2004	€ 41 950 000,00			1 465 909
12/05/2005	€ 3 472,00	Fusie met de N.V. 205 Rue Belliard	€ 51,01	3 220
12/05/2005	€ 4 737,66	Fusie met de N.V. Patroonshuis	€ 51,01	3 324
Totaal op 31/12/2005	€ 41 958 209,66			1 472 453
22/05/2006	€ 915 214,47	Fusie met N.V. Immobilière du Prince d'Orange	€ 50,32	76 000
5/10/2006	€ 9 978 110,03	1ste kapitaalsverhoging	€ 51	360 378
13/10/2006	€ 7 171 221,48	2de kapitaalsverhoging	€ 51	259 002
Totaal op 31/12/2006	€ 60 022 755,64			2 167 833

Evolutie van het eigen vermogen

in €	31/12/2006	31/12/2005
A. Kapitaal		
A.1. Geplaatst kapitaal	60 022 756	41 958 210
A.2. Kosten kapitaalverhoging	-571 983	
B. Uitgiftepremiës	19 093 664	5 002 087
C. Ingekochte eigen aandelen (-)		-260 737
D. Reserves		
D.1. Wettelijke	96 060	31 810
D.2. Onbeschikbare	40 275 807	31 362 532
D.3. Belastingvrije		
D.4. Beschikbare	666 303	330 863
E. Resultaat		
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	1 898 607	1 386 979
E.2. Resultaat van het boekjaar		
E.2.1. Over te dragen resultaat	792 504	90 920
E.2.2. Voorgesteld dividend	1 213 986	1 884 740
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-12 307 291	-10 833 007
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
G.1. Op financiële activa beschikbaar voor verkoop		
G.2. Op indekkingsinstrumenten	582 130	-56 710
H. Wisselkoersverschillen		

Bijlage 27. CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemingsnummer	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
Home Invest Management	0466.151.118	100%	31/12/2006
Investim	0471.335.570	100%	31/12/2006

Bijlage 28.

De acquisities van het boekjaar zijn de volgende:

Acquisitie van de N.V. Immobilière du Prince d'Orange

Op datum van 22 mei 2006 is Home Invest Belgium overgegaan tot de aanschaf, door middel van een fusie met overneming, van de N.V. Immobilière du Prince d'Orange, waarvan de vastgoedportefeuille met een investeringswaarde van € 5 250 000 op datum van de transactie, hoofdzakelijk slaat op elf recente eengezinswoningen, in Ukkel en Waterloo.

Deze verrichting heeft een verhoging van het eigen vermogen van Home Invest Belgium in het afgelopen boekjaar teweeggebracht, t.b.v. € 3,8 miljoen, tegen uitgifte van 76 000 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van € 50,32.

Acquisitie van de aandelen van de N.V. Investim

Op datum van 18 september 2006 ging Home Invest Belgium over tot de aankoop van de aandelen van de N.V. Investim, eigenaar van een voornamelijk residentiële vastgoedportefeuille, t.b.v. 94,86% door Home Invest Belgium en voor het saldo door haar filiaal Home Invest Management.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille die in het kader van deze transactie weerhouden werd, bedraagt € 8 750 000.

7. GEBEURTENISSEN SINDS AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Op datum van 12 maart 2007 is Home Invest Belgium overgegaan tot acquisitie van de aandelen van de N.V. Immobilière Van Volxem, in volgende proporties:

- 95% door Home Invest Belgium zelf
- 5% door haar filiaal Home Invest Management.

De N.V. Immobilière Van Volxem is eigenaar van een vastgoedcomplex gelegen te Vorst, Geallieerdenlaan 216 tot 226 en Van Haelenlaan 22 tot 26.

Dit complex omvat in totaal 33 appartementen en 1 kantoor, voor een netto verhuurbare oppervlakte van +/- 4.197 m², met tevens 30 parkeergarages en 4 parkeerplaatsen onder de tuinen.

De aandelen konden gekocht worden voor de prijs van € 5 879 178,46, op basis van een aanschafwaarde van de vastgoedactiva van € 6 281 939,88, hetgeen een bruto

startrendabiliteit toelaat van 4,90%, die geleidelijk zou moeten klimmen tot +/- 5,60% tijdens de volgende 3 à 5 jaar.

Deze investering in de gemeente Vorst, in een standingvolle wijk nabij het Zuidstation, is kenmerkend van de strategie van Home Invest Belgium om de ontwikkeling van zijn portefeuille te verzekeren, samen met een nog grotere geografische en sectoriële diversificatie, door te investeren in gebouwen en liggingen met toekomstvooruitzichten. Zelfs indien de startrendabiliteit zwak is, zou deze verrichting op een beduidende manier moeten bijdragen tot de toekomstige rendabiliteit van de Vastgoedbevak en de realisatie van meerwaarden.

De Raad van Bestuur is van plan om de fusie door overneming van deze vennootschap aan een Buitengewone Algemene Vergadering voor te stellen in de loop van het boekjaar 2007.

8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

« VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP HOME INVEST BELGIUM NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2006

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

VERKLARING OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2006, opgesteld op basis van International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met een balanstotaal van EUR 150 565 820,33 en waarvan de winst- en verliesrekening afsluit met een winst van het boekjaar van EUR 9 737 374,31.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

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

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

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van het geconsolideerd geheel, alsook met zijn procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de grondslagen voor de financiële verslaggeving, van de consolidatiegrondslagen, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2006 een getrouw beeld van de financiële positie, van de financiële prestaties, en van de kasstromen van het geconsolideerd geheel, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

BIJKOMENDE VERMELDINGEN EN INLICHTINGEN

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

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

- Het geconsolideerd jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, alsook van hun positie, hun voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- De rekeningen van boekjaar 2006 zijn opgesteld conform de normen International Financial Reporting Standards en de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 aangaande de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van een Vastgoedbevak. Om vergelijkende financiële informatie te bekomen, werd op basis van de rekeningen van boekjaar 2004-2005 een consolidatie uitgewerkt voor een periode van twaalf maanden vanaf 1 januari 2005. De gevolgde werkwijze en de daaraan bij de afsluiting nog aangebrachte wijzigingen zijn verduidelijkt door de raad van bestuur onder punt 10.B. van de bijlagen.

Antwerpen, 5 april 2007 »

André Clybouw
Erkend Commissaris

9. STATUTAIRE REKENINGEN

Woord vooraf:

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

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

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

9.1. BALANS (IFRS)

Activa – in €	31/12/2006	31/12/2005
I. Vaste activa		
B. Immateriële vaste activa	9 099,21	12 971,21
C. Vastgoedbeleggingen	132 105 757,55	116 463 260,52
D. Projectontwikkelingen	4 391 465,31	2 346 620,00
E. Andere materiële vaste activa		
E.1. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	32 171,45	57 456,73
F. Financiële vaste activa		
F.1. Activa aangehouden tot einde looptijd		
F.1.2. Indekkingsinstrumenten	582 130,21	221 982,00
F.1.4. Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	6 724 033,99	1,00
F.3. Activa aan reële waarde via resultaat		
F.3.2. Indekkingsinstrumenten		413,00
F.5. Andere	13 746,47	6 567,49
G. Vorderingen financiële leasing	1 618 421,88	1 689 773,03
Totaal vaste activa	145 476 826,07	120 799 044,98
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop		
A.1. Vastgoedbeleggingen	92 287,11	1 643 555,56
C. Vorderingen financiële leasing	71 351,24	66 707,52
D. Handelsvorderingen	363 671,03	356 829,41
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
E.1. Belastingen	765 452,39	1 211 734,52
E.3. Andere	707 228,74	687 311,48
F. Kas en kasequivalenten	744 585,93	369 759,84
G. Overlopende rekeningen		
G.1. Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	23 570,12	207 839,44
G.3. Voorafbetaalde vastgoedkosten		
Totaal vlottende activa	2 768 146,56	4 543 737,77
Totaal van activa	148 244 972,63	125 342 782,75
Eigen vermogen	31/12/2006	31/12/2005
A. Kapitaal		
A.1. Geplaatst kapitaal	60 022 755,64	41 958 209,66
A.2. Kosten kapitaalverhoging	-571 983,46	
B. Uitgiftepremies	19 093 663,65	5 002 087,34
D. Reserves		
D.1. Wettelijke	96 060,30	31 810,30
D.2. Onbeschikbare	40 555 415,06	31 362 531,85
D.4. Beschikbare	402 962,96	330 863,38
E. Resultaat		
E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	1 932 387,36	1 376 601,83
E.2. Resultaat van het boekjaar		
E.2.1. Over te dragen resultaat	678 896,92	135 077,40
E.2.2. Voorgesteld dividend	1 213 986,49	1 884 739,84
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-12 307 291,35	-10 833 006,92
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
G.2. Op indekkingsinstrumenten	582 130,21	-56 709,61
Totaal eigen vermogen	111 698 983,78	71 192 205,07
Verplichtingen	31/12/2006	31/12/2005
I. Langlopende verplichtingen		
B. Langlopende financiële schulden		
B.1. Kredietinstellingen	35 033 000,00	49 272 361,15
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
C.1. Indekkingsinstrumenten		328 131,61
Totaal langlopende verplichtingen	35 033 000,00	49 600 492,76
II. Kortlopende verplichtingen		
B. Kortlopende financiële schulden		
B.3. Andere		
B.3.2. Ontvangen huurwaarborgen	269 728,09	267 272,64
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
D.1. Leveranciers	228 748,41	2 924 235,48
D.2. Huurders	230 369,44	158 468,50
D.3. Belastingen, bezoldigingen en andere kosten	33 139,77	70 724,57
D.4. Exit taks	459 155,83	775 132,62
E. Andere kortlopende verplichtingen		
E.1. Dividenden	174 066,12	186 743,21
F. Overlopende rekeningen		
F.1. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	117 781,19	93 377,96
F.2. Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten		74 425,27
F.3. Andere		-295,33
Totaal kortlopende verplichtingen	1 512 988,85	4 550 084,92
Totale verplichtingen	36 545 988,85	54 150 577,68
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	148 244 972,63	125 342 782,75

9.2. RESULTAATREKENING (IFRS)

in €	31/12/2006	31/12/2005
I. Huurinkomsten		
A. Huur	8 597 395,14	7 065 419,58
B. Gegarandeerde inkomsten	196 064,10	294 656,21
C. Huurkortingen	-6 824,42	
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	64 325,27	41 583,91
III. Met verhuur verbonden kosten		
A. Te betalen huur op gehuurde activa	-27 607,98	-23 341,35
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-17 443,22	-66 136,16
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	32 077,70	18 357,65
NETTO HUURRESULTAAT	8 837 986,59	7 330 539,84
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		
A. Huurschade	39 727,64	57 466,14
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	44 216,80	44 315,59
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	243 206,55	230 999,92
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	-11 675,91	-13 434,75
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-793 353,91	-728 536,73
VASTGOEDRESULTAAT	8 360 107,76	6 921 350,01
IX. Technische kosten		
A. Recurrente technische kosten		
A.1. Herstellingen	-832 223,50	-656 931,88
A.3. Verzekeringspremies	-53 885,81	-40 582,47
B. Niet recurrente technische kosten		
B.1. Grote herstellingen	-74 287,94	-101 135,22
B.3. Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	18 226,02	6 608,34
X. Commerciële kosten		
A. Makelaarscommissies en deskundigen	-248 617,29	-231 706,60
B. Erelonen advocaat, juridische kosten	-43 262,54	-19 782,55
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-85 546,12	-67 317,99
XII. Beheerkosten vastgoed		
A. Externe beheervergoedingen	-53 181,46	-52 745,11
B. Interne beheerkosten van het patrimonium	-814 309,38	-618 575,98
VASTGOEDKOSTEN	-2 187 088,02	-1 782 169,46
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6 173 019,74	5 139 180,55
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-484 448,35	-347 034,43
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0,00	193 541,16
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5 688 571,39	4 985 687,28
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
A. Netto verkopen van de onroerende goederen	2 035 480,00	
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-1 520 832,61	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6 894 859,20	5 979 349,71
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-56 891,98	-198 880,01
D. Negatieve variaties van de rechten van vastgoedbeleggingen	-1 668 199,10	
OPERATIONEEL RESULTAAT	11 372 986,90	10 766 156,98
XIX. Financiële opbrengsten		
A. Geïnde interesten en dividenden	19 918,71	22 327,26
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	107 130,35	112 858,30
C. Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	135 598,08	
E. Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop van financiële activa		413,00
XX. Interestkosten		
A. Nominale interestlasten op leningen	-1 791 206,60	-1 283 888,37
C. Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-144 288,60	-328 460,06
XXI. Andere financiële kosten		
A. Bankkosten en andere commissies	-56 074,33	-41 084,10
D. Variaties in de reële waarde van financiële activa		-49 440,00
FINANCIËEL RESULTAAT	-1 728 922,39	-1 567 273,97
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	9 644 064,51	9 198 883,01
XXII. Vennootschapsbelasting	19 988,06	-24 781,78
BELASTINGEN	19 988,06	-24 781,78
NETTO RESULTAAT	9 664 052,57	9 174 101,23

9.3. RECONCILIATIE VAN HET EIGEN VERMOGEN EN DE RESULTAATREKENING BIJ DE OVERSCHAKELING NAAR IFRS (OPENINGSBALANS OP 1 JANUARI 2005)

Eigen vermogen - in €	01/01/2005	31/12/2005
Belgian GAAP	66 187 996,19	69 079 358,34
Rechtstreeks in eigen middelen geboekte aanpassingen:		
Wegboeking mutatierechten	-9 323 769,01	
Wijziging waarderingsregels (waardering in blokverkoop --> in detail)	8 103 263,00	
Afschrijving meubilair	232 064,06	232 064,06
Voorgesteld dividend		1 884 739,84
Dekkingsinstrumenten	-474 575,50	-56 709,61
Overgedragen winst		52 752,44
IFRS	64 724 978,74	71 192 205,07

Resultaatrekening - in €	31/12/2005
Belgian GAAP (herwerkt over de 12 laatste maanden van 2005)	9 121 348,79
Détail bewegingen	52 752,44
Wegboeking van de afschrijvingen van het boekjaar	101 779,44
Positive indekkingsinstrumenten	413,00
Negative indekkingsinstrumenten	-49 440,00
IFRS	9 174 101,23

10. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE BETALING VAN HET INTERIMDIVIDEND

VERSLAG AAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE N.V. HOME INVEST BELGIUM MET BETREKKING TOT DE STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA AFGESLOTEN PER 31 AUGUSTUS 2006.

1. OPDRACHT

In toepassing van artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen, hebben wij de eer verslag uit te brengen over de tussentijdse staat van activa en passiva van de N.V. Home Invest Belgium afgesloten per 31 augustus 2006.

Binnen het kader van onze opdracht als commissaris van de N.V. Home Invest Belgium hebben wij deze staat van activa en passiva onderzocht.

Dit rapport werd overeenkomstig de wettelijke bepalingen opgesteld als een informatiebasis voor de Raad van Bestuur met het oog op het nemen van een beslissing met betrekking tot de uitkering van een interimdividend.

De Raad van Bestuur stelt voor een interimdividend uit te keren van € 1,68 per aandeel. Het totaal uit te keren bedrag ten titel van interimdividend bedraagt zodoende € 2 601 401,04.

2. COMMENTAREN BIJ DE STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA

De staat van activa en passiva van de N.V. Home Invest Belgium, afgesloten per 31 augustus 2006 met een balans totaal van € 138 676 717,85 werd in bijlage vergelijkend weergegeven samen met de balans per 31 december 2005.

De rekeningen van de twaalf laatste maanden van het boekjaar afgesloten op 31 december 2005 (boekjaar met een uitzonderlijke duur van negentien maanden) werden herwerkt op grond van

het IFRS referentiestelsel om vergelijkende cijfers per 31 december 2005 geven.

De staat van activa en passiva afgesloten per 31 augustus 2006 werd overeenkomstig het IFRS referentieel zoals goedgekeurd door de Europese Unie opgesteld en vloeit rechtstreeks voort uit de boekhouding van de N.V. Home Invest Belgium.

De toegepaste waarderingsregels zijn consistent met deze welke per 31 december 2005 werden gehanteerd.

De mutaties in de rubrieken van het eigen vermogen per 31 augustus 2006 ten opzichte van 31 december 2005 worden verklaard door:

- de netto-winst van de periode ten belope van € 5 889 628,16 welke blijkt uit de tussentijdse resultatenrekening afgesloten per 31 augustus 2006 en waarvan € 3 219 902,07 wordt toegevoegd aan de onbeschikbare reserves. Dit betreft een toename van de marktwaarde (fair value) van de vastgoedportefeuille gedurende het boekjaar. Deze voorstelling is conform het afwijkend schema toegestaan door het Koninklijk besluit van 21 juni 2006. Het saldo van de netto-winst bedraagt € 2 669 726,09
- de vermindering van de onbeschikbare reserves ten gevolge van de verkoop van het gebouw "Résidence La Pyramide", ten belope van € 16 790,66
- de herclassering van het aan de algemene vergadering van 3 mei 2006 voorgestelde dividendsaldo naar de andere kortlopende schulden, ten belope van € 1 884 739,84
- de schommelingen van de reële waarde van de IRS contracten en collars, geboekt in een rubriek van het eigen vermogen specifiek voorzien voor dekkingsinstrumenten wat betreft het efficiënte deel van de dekking, ten belope van € 592 105,75

- de inboeking van de resterende eigenvermogensbestanddelen van de vennootschap N.V. Immobilière du Prince d'Orange welke op 22 mei 2006, met terugwerkende kracht op 1 januari 2006, fuseerde met de N.V. Home Invest Belgium ten belope € 3 816 261,14.

3. UITGEVOERDE CONTROLES

Op basis van een onderhoud met de directie konden wij vaststellen dat de administratieve organisatie en de interne controle niet werden gewijzigd ten opzichte van het vorige jaar. Rekening houdend met de activiteit van de onderneming en zoals onze controle voor het vorige boekjaar aantoonde, mogen zij als voldoende aanzien worden.

Aangezien het hier gaat over een tussentijdse staat van activa en passiva, hebben wij niet alle procedures uitgevoerd die gebruikelijk vereist zijn bij een eindejaarscontrole.

Het nazicht van de staat van activa en passiva afgesloten per 31 augustus 2006 werd uitgevoerd onder de vorm van een beperkt nazicht verricht in overeenstemming met de controleaanbeveling van het IBR in verband met het beperkt nazicht en bestond voornamelijk uit:

- een analytische vergelijking van de financiële staat per 31 augustus 2006 met deze per 31 december 2005, waarbij het verband werd gelegd tussen de evolutie van de resultaten en de mutatie van de balansrubrieken;
- een gesprek met de ondernemingsleiding over de huidige financiële en economische omstandigheden van de vennootschap en de toekomstperspectieven;
- een kritische analyse van enkele belangrijke posten van activa en passiva van de balans, in het bijzonder van de evolutie sinds de laatste jaarrekening;
- het nazicht van de overeenstemming van de tussentijdse rekeningen met de boekhoudkundige gegevens.

Wij hebben ons er tevens van vergewist dat de beslissing om een interimdividend uit te keren conform de statuten is.

4. BEPERKINGEN MET BETREKKING TOT WINSTVERDELING

VOORTVLOEIEND UIT HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN
Overeenkomstig artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen mag de uitkering van een interimdividend alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de gevormde reserves en met inachtneming van de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling moeten worden gevormd.

De resultaatverwerking dient te gebeuren conform artikel 62 van het KB van 10 april 1995 betreffende Vastgoedbevaks. Er zijn geen bedragen die overeenkomstig artikel 616 van het Wetboek van Vennootschappen in mindering dienen gebracht van de beschikbare winst.

Overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen mag geen uitkering geschieden indien het netto-actief zou dalen tot beneden het bedrag van het gestorte kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet voor uitkering in aanmerking komen. Het in aanmerking te nemen netto-actief mag niet omvatten:

- het nog niet afgeschreven bedrag van kosten van oprichting en uitbreiding;
- behoudens in uitzonderingsgevallen, het nog niet afgeschreven bedrag van kosten van onderzoek en ontwikkeling.

5. BESLUIT

Wij zijn overgegaan tot een beperkt nazicht van de tussentijdse staat van activa en passiva van de N.V. Home Invest Belgium per 31 augustus 2006 zoals bepaald in artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen. Uit deze boekhoudkundige staat per 31 augustus 2006, met een balanstotaal van € 138 676 717,85, blijkt dat de vennootschap, na vorming van de nodige afschrijvingen en voorzieningen, een te bestemmen winst heeft van € 4 602 113,45. Dit bedrag bestaat uit de overgedragen winst van vorige boekjaren (€ 1 932 387,36) en het gerealiseerde resultaat in de periode van 1 januari 2006 tot en met 31 augustus 2006 (€ 2 669 726,09), exclusief schommelingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille.

De resultaatverwerking dient te gebeuren conform artikel 62 van het KB van 10 april 1995 betreffende Vastgoedbevaks. Er zijn geen bedragen die overeenkomstig artikel 616 van het Wetboek van Vennootschappen in mindering dienen gebracht van de beschikbare winst. Het bedrag van de voor uitkering beschikbare winst ten belope van € 4 602 113,45 ligt hoger dan het bedrag van het interimdividend, groot € 2 601 401,04, waarvan de uitkering vooropgesteld wordt.

Daar ons verslag uitsluitend tot doel heeft de Raad van Bestuur in te lichten nopens de beslissing tot uitkering van een interimdividend, is ons onderzoek beperkt gebleven tot de analyse, de vergelijking en de bespreking van de door de onderneming verstrekte financiële informatie. Het was dan ook minder diepgaand dan een volkomen controle van de jaarrekening.

Ons onderzoek heeft geen feiten aan het licht gebracht die deze staat van activa en passiva op een belangrijke wijze zouden wijzigen zodat ons inziens de Raad van Bestuur kan overgaan tot de uitkering van een interimdividend overeenkomstig de voorschriften van artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen.

Antwerpen, 5 september 2006.

André CLYBOUW,
Erkend commissaris.



VII

HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

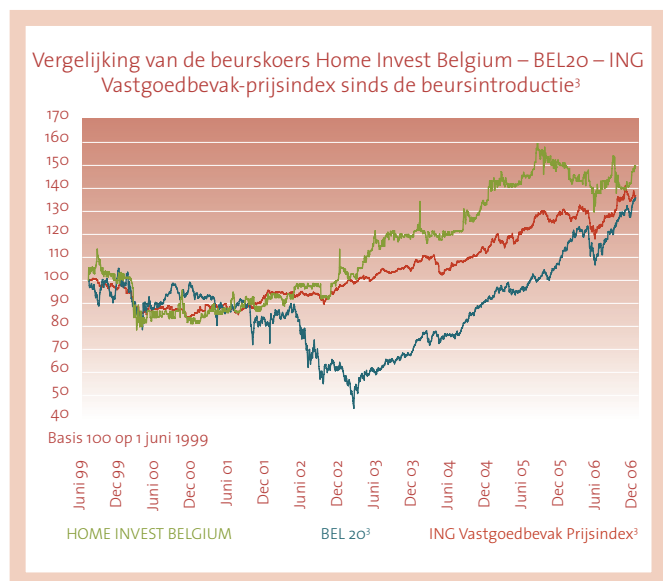
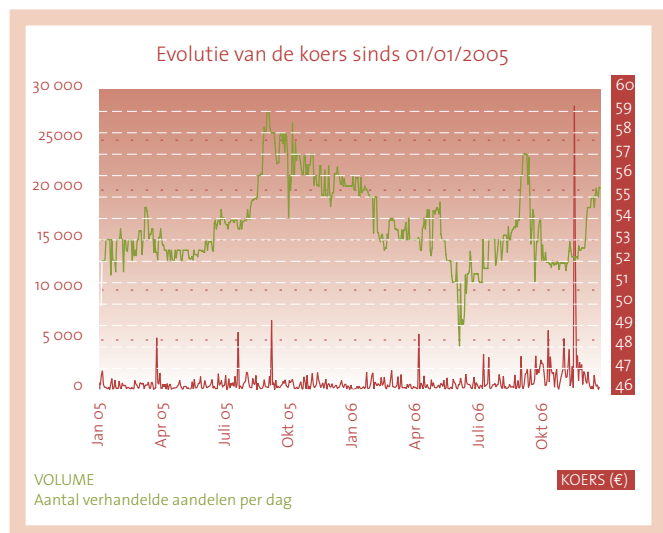
VII HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS¹

1. NOTERING² EN VERGELIJKINGEN

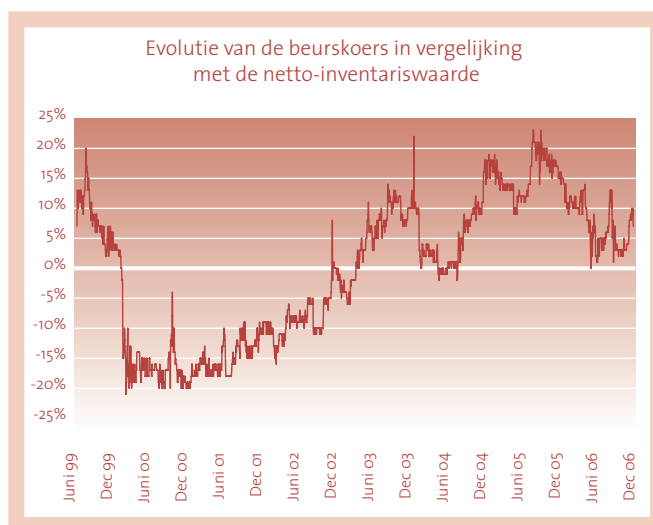
Home Invest Belgium was het hele afgelopen boekjaar genoteerd op de markt van de dubbele fixing van Euronext Brussel. Sinds 15 januari 2007 wordt de notering voortgezet op de continumarkt van Euronext Brussel.

Het aandeel ontwikkelde zich binnen een vork van € 48 tot € 57. Deze laatste koers werd bereikt in de maand september 2006. Op 29 december 2006, de laatste noteringsdag van het besproken boekjaar, bedroeg de koers € 55,40. Sindsdien werd die koers ruimschoots overschreden.

De op de beurs verhandelde volumes zijn in de eerste drie kwartalen van het boekjaar stabiel gebleven, met echter een sterke stijging in de loop van het laatste kwartaal, gekenmerkt door een groot aantal aan- en verkopen ten gevolge van de kapitaalverhoging.



2. DISAGIO EN PREMIE



Het aandeel Home Invest Belgium werd bijna het hele boekjaar verhandeld met een premie tegenover de netto-inventariswaarde. Deze premie is echter geleidelijk gedaald in de loop van het eerste semester, om zich vervolgens significant te herstellen.

Op 31 december 2006 bedroeg de premie 7,47%.

De netto-inventariswaarde voor uitkering steeg immers opnieuw beduidend met 7,1% in vergelijking met zijn niveau in het begin van het boekjaar, van € 48,15 naar € 51,55, en met 49,6% in vergelijking met zijn niveau bij de beursintroduktie in juni 1999.

ONTWIKKELING PER KWARTAAL VAN DE NETTO-INVENTARISWAARDE

PER AANDEEL

STATUTAIRE REKENINGEN IN BELGIAN GAAP		
in €	01/06/1999	30/11/1999
Voor winstverdeling	34,46	35,89
Na winstverdeling	-	-
in €	31/05/2000	30/11/2000
Voor winstverdeling	37,72	37,57
Na winstverdeling	35,76	-
in €	31/05/2001	30/11/2001
Voor winstverdeling	38,94	38,28
Na winstverdeling	36,95	-
in €	31/05/2002	30/11/2002
Voor winstverdeling	39,44	38,85
Na winstverdeling	37,39	-
in €	31/05/2003	30/11/2003
Voor winstverdeling	40,67	40,88
Na winstverdeling	38,54	-
in €	31/05/2004	30/11/2004
Voor winstverdeling	44,67	44,98
Na winstverdeling	42,67	-
in €	31/05/2005	30/11/2005
Voor winstverdeling	48,05	50,38
Na winstverdeling	-	46,91

GECONSOLIDEERDE REKENINGEN IN IFRS

in €	31/12/2005	
Voor winstverdeling	48,15	
in €	30/06/2006	31/12/2006
Voor winstverdeling	51,55	
Na winstverdeling	50,51	

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

² ISIN-code: BE 0003760742 – Symbool: HOMI.

³ Bijkomende informatie over de indexen kan aangevraagd worden bij Euronext Brussels (BEL20) en ING België (ING-Vastgoedbevakprijsindex).

Deze regelmatige, opgaande ontwikkeling van de netto-inventariswaarde weerspiegelt zich immers in die van de beurskoers op lange termijn.

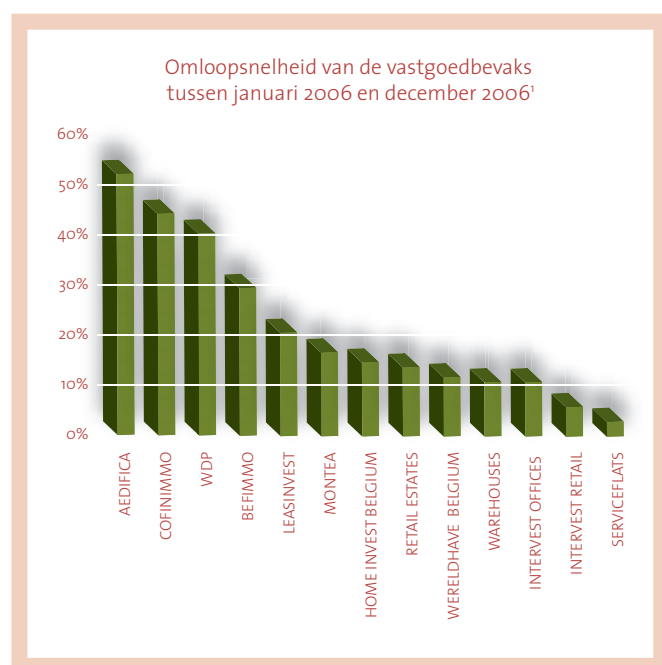
Home Invest Belgium haalt immers voordeel uit:

- enerzijds het feit te zijn opgericht op het beste moment van de huidige cyclus voor residentieel vastgoed, namelijk in juni 1999,

vóór de grote stijgingen van de vastgoedwaarden van de laatste jaren, waarvan hij dus ten volle kan profiteren,

- en anderzijds van het feit altijd de voorkeur te hebben gegeven aan echt residentieel vastgoed – appartementen, gezinswoningen en studio's – en niet aan andere types residentiële investeringen met minder meerwaardepotentieel.

3. VERHANDELD VOLUME EN OMLOOPSNELHEID



Zo blijkt dat de **omloopsnelheid** enigszins lager was dan in de vorige boekjaren, maar dat die nog steeds op een behoorlijk niveau blijft met 15,05% van het totaal aantal uitgegeven aandelen. Daarmee staat Home Invest Belgium op de zevende plaats van alle beursgenoteerde Vastgoedbevaks.

We wijzen er echter op dat deze omloopsnelheid geen rekening houdt met heel wat grote transacties, die door bemiddeling van ING Financial Markets werden gerealiseerd in zijn hoedanigheid van «liquidity provider» van het aandeel Home Invest Belgium.

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

¹ Ratio tussen het jaarlijks verhandelde volume en het totale aantal uitgegeven aandelen

4. DIVIDENDBELEID

Home Invest Belgium wil zijn aandeelhouders op lange termijn een stijgend dividend bieden gelijk aan of groter dan de inflatie. Voor het boekjaar 2007 kan redelijkerwijs een dividend van € 2,30 - een stijging met 2,7% - verwacht worden, wat het verwachte uitkeringspercentage op +/- 90,4% brengt.

Een selectief arbitragebeleid op portefeuille, dat in 2006 werd aangevat met de detailverkoop van het gebouw Résidence la Pyramide, zou overigens moeten bijdragen tot de groei van de uitkerbare winst.

Tot slot werd een niet onaanzienlijk deel van de winst van de eerste zeven boekjaren overgedragen, momenteel voor een bedrag van € 1,08 per aandeel, waardoor de curve van de dividenden in de toekomst, indien nodig, kan worden afgevlakt.

5. RETURN VOOR DE AANDEELHOUDER

De rendabiliteit van een belegging wordt gemeten zowel in termen van het rechtstreekse rendement dat het oplevert, als in termen van de waardetoeename die er elk jaar uit kan voortvloeien. De combinatie van deze twee componenten vormt het jaarlijkse rendement van de belegging.

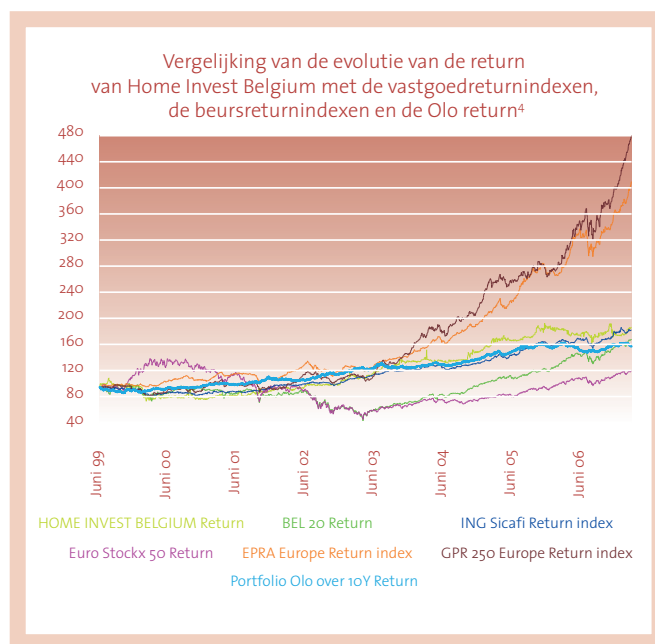
In het geval van een Vastgoedbevak is het gewicht van het onmiddellijke rendement weliswaar belangrijk, maar de capaciteit om meerwaarden te genereren kan als de echte kwaliteitslabel voor de toekomst beschouwd worden.

Return (€)	Geconsolideerde rekeningen in IFRS		Statutaire rekeningen in Belgian GAAP						
	31/12/06	31/12/05	31/12/05	31/05/04	31/05/03	31/05/02	31/05/01	31/05/00	1/06/99
Netto-inventariswaarde¹	51,55	48,15	46,91	42,67	38,54	37,39	36,95	35,76	34,46
Waardetoeename²	3,40	4,17	4,24	4,13	1,15	0,44	1,19	1,30	-
Bruto/nettodividend	2,24	2,19	3,47	2,16	2,13	2,07	2,02	1,96	-
Return per aandeel	5,64	6,36	7,71	6,29	3,28	2,51	3,21	3,26	-
Return per aandeel in %	11,71%	14,47%	11,41% ³	16,32%	8,77%	6,79%	8,98%	9,46%	-

De **return** over het boekjaar bedraagt aldus een behoorlijke 11,71%, wat voor de eerste zeven boekjaren een gemiddelde jaarlijkse return oplevert van 10,49% per jaar, een duidelijk bewijs dat Home Invest Belgium waarde kan creëren voor zijn aandeelhouders.

Het jaarlijkse beursrendement, berekend op basis van de uitgifteprijs van het aandeel Home Invest Belgium in juni 1999 (€ 36,50) bedraagt 12,30%.

Bovendien mag deze return niet zomaar worden vergeleken met die van de meeste andere Vastgoedbevaks, omdat hun return berekend wordt **vóór roerende voorheffing** van 15% op de dividenden, terwijl Home Invest Belgium niet is onderworpen aan die voorheffing, maar daarentegen als residentiële Vastgoedbevak **onroerende voorheffing** verschuldigd is op het grootste deel van zijn vermogen, zonder die te kunnen terugvorderen van zijn huurders zoals andere Vastgoedbevaks. Het totaal van de onroerende voorheffing die de Vastgoedbevak het afgelopen boekjaar heeft betaald aan de Federale Overheidsdienst Financiën bedroeg 14,64% van het bedrag van de uit te keren dividenden.



¹ Voor uitkering voor wat de rekeningen in IFRS betreft, na uitkering voor de rekeningen in Belgian GAAP.

² Dividend van het boekjaar plus toename van de netto-inventariswaarde tijdens het boekjaar, gedeeld door de netto-inventariswaarde in het begin van het boekjaar.

³ Teruggebracht op twaalf maanden (12/19^{den}).

⁴ Bijkomende informatie over deze indexen is verkrijgbaar bij ING België (ING Vastgoedbevak Return-index), Euronext Brussel (BEL20 en OLO 10 year return) en op de websites www.epra.com (EPRA Europe Return Index) en www.stoxx.be (EuroStoxx 50 Return).

6. AANDEELHOUDERSCHAP¹ – FREE FLOAT

Op afsluitingsdatum van de rekeningen van Home Invest Belgium, namelijk op 31 december 2006, hadden de volgende aandeelhouders het aantal aandelen meegegeeld dat ze in hun bezit hebben:

Aandeelhouders	Aandeelhouders op naam	Transparantie-verklaringen	Totaal	In % van het kapitaal
AXA Belgium N.V.	409 880	28 060	437 940	20,20%
Groep ARCO		102 575	102 575	4,73%
ARCOPAR C.V.B.A..		77 575	77 575	3,58%
AUXIPAR N.V.		25 000	25 000	1,15%
De Heer LE HARDY DE BEAULIEU Jean-Pierre	40 000		40 000	1,85%
Consoorten MICHIELS	76 000		76 000	3,51%
De Heer Michiels Eric	19 000		19 000	0,88%
Mevrouw Michiels Viviane	19 000		19 000	0,88%
Mevrouw Michiels Danièle	19 000		19 000	0,88%
De Heer Michiels Albert	19 000		19 000	0,88%
Federale Verzekeringen		105 296	105 296	4,86%
Andere aandeelhouders op naam	1 209		1 209	0,06%
Totaal gekend	527 089	235 931	763 020	35,20%
Free Float			1 404 813	64,80%
Algemeen totaal			2 167 833	100,00%

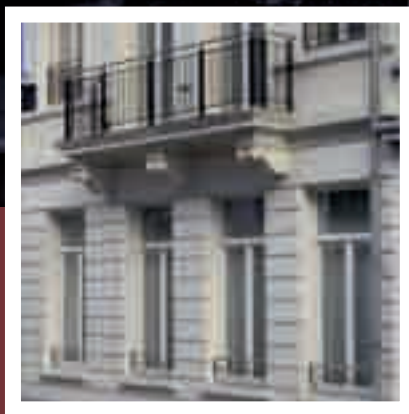
Op 22 januari 2007 publiceerde AXA Belgium een nieuwe transparantieverklaring om de markt te informeren dat haar belang in Home Invest Belgium 433.164 aandelen bedroeg, ofwel 19,98% van het kapitaal.

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

De Vastgoedbevak is niet in handen van, of gecontroleerd door, een hoofdaandeelhouder.

De 5 332 aandelen die eerder in handen waren van Home Invest Management, een volle dochteronderneming van Home Invest Belgium, na de fusies met de vennootschappen 205 Rue Belliard en Patroonshuis, werden het afgelopen boekjaar verkocht.

¹ Alle aandelen zijn volledig volstort en elk aandeel geeft recht op één enkel stemrecht.



VIII
VOORUITZICHTEN

VIII VOORUITZICHTEN

1. VERWACHTINGEN 2007-2009

1.1. WERKHYPOTHESEN

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

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

- de integratie binnen de portefeuille via fusies door opslorping met economische uitwerking op 1 januari 2007 van het vastgoedpatrimonium van Investim en Immobilière du Prince d'Orange.
- de verkoop, in de loop van het boekjaar 2007, van de resterende wooneenheden in de Résidence La Pyramide (een appartement, een garagestaanplaats en een garagebox), van de bouwgronden te Wetteren en Maransart, en van de kantooroppervlakte in de de Henninstraat. De boekjaren 2007, 2008 en 2009 zijn voorts gekenmerkt door de geleidelijke verkoop van de wooneenheden in het gebouw "Klaproosstraat" in Wilrijk, terwijl de verkoop van de wooneenheden van het gebouw "Place du jeu de Balle" in Lasne nu reeds wordt gepland voor het boekjaar 2009, onder voorbehoud van latere aanpassingen. De meerwaardevooruitzichten op deze verkopen werden in de vooruitzichten opgenomen.
- de progressieve opname in het patrimonium, in de loop van 2007, van de Résidence Columbus te Jambes en zijn effect over een volledig jaar vanaf het boekjaar 2008.
- en de opname in het patrimonium, in de loop van het boekjaar 2009, van de op te richten gebouwen aan de Jourdanstraat 85 en de Vorstlaan.

De vooruitzichten voor 2007 zijn gebouwd per gebouw opgemaakt op basis van vorige ervaringen vooral wat de huuromzet betreft, **het bedrag van de huurgelden** en de lopende kosten voor renovatie en onderhoud. Voor de boekjaren na 2007, is rekening gehouden met de **inflatiehypothese** van 1,75% per jaar.

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

Wat de **fundingskost** betreft, houden de vooruitzichten rekening met een progressieve prijsverhoging van de kredietkosten ten opzichte van het huidige niveau op het einde van het verstreken boekjaar. Men ging er ook van uit dat de rentevoeten op 3 maanden (zonder marge) op +/- 3,70% zouden blijven, terwijl die op 5 jaar (OLO op 5 jaar zonder marge) geleidelijk zouden stijgen tot +/- 4,50%.

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

1.2. COMMENTAAR

1.2.1. VASTE ACTIVA

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

De reële waarde van **vastgoedbeleggingen** is gebaseerd op de schatting van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium door de onafhankelijke expert van de Vastgoedbevak op 31 december 2006 en die van de investerings- en desinvesteringstransacties hierboven vermeld. Deze bedragen zijn herwerkt naar reële waarde overeenkomstig de regels uiteengezet in hoofdstuk VI, Financieel verslag, « Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening », Bijlage 2, en deze reële waarde is vervolgens in de toekomst geprojecteerd op basis van de kapitalisatievoeten weerhouden door de expert voor elk pand in portefeuille, en toegepast op de verwachte huurgelden.

De **ontwikkelingsprojecten** hebben enkel betrekking op de ontwikkeling voor eigen rekening in de Jourdanstraat 85. De drie fasen van de in opbouw zijnde Résidence Columbus, momenteel in de boekhouding opgenomen onder de rubriek « ontwikkelingsprojecten », moeten immers opgeleverd worden in de loop van 2007, terwijl het nog te ontwikkelen pand aan de Vorstlaan het voorwerp zal uitmaken van een eenmalige betaling bij de voorlopige oplevering voorzien in 2009.

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

1.2.2. PREVISIONELE EXPLOITATIEREKENINGEN

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

- de nieuwe vastgoedinvesteringen van het boekjaar 2006, die vanaf nu inkomsten genereren over een volledig boekjaar (Immobilière du Prince d'Orange, Hoei, 's Gravenwezel, Investim);
- de progressieve investeringen in Résidence Columbus te Jambes, waarvoor is voorzien dat de tussentijdse interesten en de andere lasten (BTW, registratierechten, notariskosten...) worden geactiveerd –per fase- tot de laatste voorlopige oplevering van de werken voorzien voor einde 2007. De positieve impact van de investering in dit gebouw zal dus nauwelijks merkbaar zijn in 2007 maar zal effect hebben over een volledig jaar vanaf het boekjaar 2008;
- de progressieve investering in de panden Jourdanstraat en Vorstlaan, waarvan de voorlopige oplevering logisch gesproken begin 2009 zal plaatsvinden.

- de evolutie van de huurgelden – stijgend of dalend
 - geëvalueerd pand per pand voor het jaar 2007 in functie van opgedane ervaring in het kader van hun beheer en hun commercialisatie. Zoals hierboven aangegeven wordt een hypothese van inflatie van 1,75% weerhouden voor de boekjaren 2008 en 2009 ;
- van een leegstandspercentage dat omzichtig pand per pand is geëvalueerd en gelijk is aan +/- 5% gemiddeld op de totale portefeuille. Er werd rekening gehouden met de previsionele huurleegstand voor het project Jourdanstraat, ontwikkeld voor eigen rekening, t.b.v. € 107 000 in de resultaten van 2009. Dit heeft dus een neerwaartse invloed op de resultaten van dat boekjaar, bovenop de weerhouden norm van +/- 5% leegstand. Wat de nog in aanbouw zijnde Résidence Colombus betreft, houden deze verwachtingen rekening met de progressieve verhuring van de 51 appartementen in de loop van de laatste acht maanden van het boekjaar 2007 en van de eerste vier maanden van het boekjaar 2008.
- van diverse huurwaarborgen, vooral degene die verkregen zijn van de promotoren van panden die in aanbouw zijn of nog te bouwen:
 - a. Voor de Résidence Colombus te Jambes, een huurwaarborg met een maximum van 200 000 €.
 - b. Voor het project Vorstlaan, een huurwaarborg van 285 000 €

De huurlasten en de taksen die normaal ten laste zijn van de huurder vertegenwoordigen quasi uitsluitend de onroerende voorheffing die, in de residentiële sector, een bedrag vertegenwoordigt dat niet op de huurders kan verhaald worden. De evaluatie van deze post gebeurt op basis van echte kosten. Algemeen gesproken stijgen de **vastgoedkosten** in functie van de aangroei van de vastgoedportefeuille:

- de technische kosten hebben vooral betrekking op de renovatie- en onderhoudswerken die moeten uitgevoerd worden in panden binnen de vastgoedportefeuille ; de schatting ervan berust op de hypothesen die zijn weerhouden voor de huuromzet en op een zo nauwkeurig mogelijke planning van de te voorziene renovatiewerken.
- de commerciële kosten bevatten de commissies voor de vastgoedmakelaars voor de huurcontracten die door hun tussenkomst zijn afgesloten. Ze werden geëvalueerd in functie van de geschatte bruto huurgelden en op basis van een nauwkeurige schatting van de huurdersverloop, mogelijk gemaakt door de opgedane ervaring in de loop van de vorige boekjaren. Het percentage van deze commissies komt overeen met wat gebruikelijk is op de markt.
- de huurlasten en taksen op niet verhuurde panden komen overeen met de lasten die het Vastgoedbevak moet dragen bij huurleegstand. Deze bedragen zijn berekend op basis van de gebouw per gebouw verwachte huurleegstand.
- de beheerskosten voor vastgoed hebben betrekking op de personeelskosten en de werkingskosten van de N.V. Home Invest

Management en die van de gedelegeerd bestuurder. De stijging van deze post is gebaseerd op de uitgewerkte previsions.

Algemene kosten van de vennootschap

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

- de kosten die te maken hebben met de beursnotering (Euronext Brussels, CBFA, abonnementskosten). Deze kosten verschillen in functie van de evolutie van de globale netto inventariswaarde van de Vastgoedbevak die in stijgende lijn gaat wegens de aanzienlijke aangroei van de eigen fondsen in 2006.
- de honoraria voor de commissaris, de raadgevers, de erkende immobiliënexpert van de Vastgoedbevak, de depositobank en de promotoren van de Vastgoedbevak. De evaluatie van deze post is gebaseerd op de cijfers uit de lopende contracten vermeerderd teneinde rekening te houden met de groei van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium.

Resultaat op de portefeuille

Het *resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen* houdt de verwachte meerwaarde in op de verkoop van de vastgoedactiva “Klaproosstraat” en de appartementen van de “Place du Jeu de Balle”. De *variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen* weerspiegelt de inschatting van de toekomstige evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, voorzichtig ingeschat op basis van de bovenvermelde hypothesen.

Financiële resultaten

De financiële lasten van 2007 worden beduidend lager ingeschat dan deze van het boekjaar 2006, dankzij de kapitaalsverhoging afgesloten in de maand oktober 2006, waarmee de schuldenlast aanzienlijk kon teruggeschoefd worden. Ze vertonen opnieuw een stijging in 2008 en 2009 door de financiering, mits leningen, van de uitbreiding van de portefeuille.

Er is tevens rekening gehouden met de weerhouden hypothesen van stijging van de rentevoeten (zie sub 1.1. hierboven).

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

Uitkeerbaar resultaat

Het te uitkeerbaar resultaat vertoont een beduidende groei. Men moet trouwens rekening houden met het feit dat het te verdelen resultaat van 2006, € 514 647 meerwaarde inhoudt gerealiseerd op de verkoop van het grootste gedeelte van het gebouw *La Pyramide*, terwijl de previsions voor de toekomstige boekjaren minder gerealiseerde meerwaarden integreren. De dividendgroei hangt dus weinig af van de betrokken meerwaarden, en de Raad van Bestuur behoudt zich trouwens het recht voor, indien dit opportuun mocht blijken, om het verwachte verkoopsritme aan te passen.

1.2.3. TOEKOMSTIGE DIVIDENDEN – UITKERINGSPERCENTAGE

Voor de toekomstige drie boekjaren is gepland om een **dividend** uit te keren ten bedrage van respectievelijk € 2,30 en € 2,36 en € 2,42, met telkens een groei hoger dan de inflatie. Op basis van deze verwachtingen blijft het uitkeringspercentage vrij redelijk, lager dan 94%.

Bovendien is het geheel van de lasten en de inkomsten omzichtig ingeschat. Wat de lasten betreft dekken ze in principe alle risico's en lasten die in het kader van het beheer van Home Invest

Belgium in rekening dienen te worden genomen.

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

in €	2006	2007	2008	2009
I. Huurinkomsten	8 986 350	9 968 187	10 219 105	10 838 582
III. Met verhuur verbonden kosten	-12 974	-62 436	-19 839	-75 373
NETTO HUURRESULTAAT	8 973 376	9 905 751	10 199 266	10 763 210
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	40 094	70 385	72 548	77 234
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	299 707			
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-813 486	-685 285	-723 795	-734 336
VASTGOEDRESULTAAT	8 499 691	9 290 850	9 548 018	10 106 108
IX. Technische kosten	-978 014	-947 448	-939 729	-967 747
X. Commerciële kosten	-293 571	-325 906	-328 695	-357 458
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-85 546	-115 347	-106 008	-119 068
XII. Beheerkosten vastgoed	-785 537	-813 100	-830 022	-886 053
VASTGOEDKOSTEN	-2 142 668	-2 201 801	-2 204 454	-2 330 326
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6 357 023	7 089 050	7 343 564	7 775 782
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-490 566	-627 373	-677 892	-635 357
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5 866 457	6 461 676	6 665 672	7 140 425
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	514 647	360 680	463 731	537 141
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5 153 500	2 321 339	2 490 221	2 601 369
OPERATIONEEL RESULTAAT	11 534 604	9 143 695	9 619 624	10 278 935
XIX. Financiële opbrengsten	257 856	114 485	111 540	109 782
XX. Interestkosten	-1 961 460	-1 406 716	-1 693 057	-2 084 684
XXI. Andere financiële kosten	-60 757	-15 466	-58 361	-59 857
FINANCIEEL RESULTAAT	-1 764 361	-1 307 697	-1 639 878	-2 034 760
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	9 770 243	7 835 998	7 979 746	8 244 175
XXII. Vennootschapsbelasting	-27 814			
XXIII. Exit taks	-5 054			
BELASTINGEN	-32 868			
NETTO RESULTAAT	9 737 375	7 835 998	7 979 746	8 244 175
Uitgekeerd resultaat volgens K.B. van 21 juni 2006	4 569 239	5 514 658	5 489 525	5 642 806
Dividend per aandeel	2,24	2,30	2,36	2,42

Activa	in €	2006	2007	2008	2009
I.	Vaste activa	147 487 004	157 450 439	161 709 072	173 684 827
B.	Immateriële vaste activa	9 099	5 230	1 360	
C.	Vastgoedbeleggingen	140 839 490	154 839 105	155 681 909	172 244 186
D.	Projectontwikkelingen	4 391 465	1 000 000	4 500 000	
E.	Andere materiële vaste activa	32 651	18 470	15 860	13 250
F.	Financiële vaste activa	595 877			
G.	Vorderingen financiële leasing	1 618 422	1 587 634	1 509 943	1 427 391
II.	Vlottende activa	3 078 816	1 411 873	3 318 464	2 848 794
A.	Activa bestemd voor verkoop	92 287			
C.	Vorderingen financiële leasing	71 351	63 962	67 469	71 313
D.	Handelsvorderingen	352 284	400 000	400 000	400 000
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 231 058			
F.	Kas en kasequivalenten	1 308 266	914 523	2 818 670	2 346 266
G.	Overlopende rekeningen	23 570	33 388	32 326	31 215
Totaal van activa		150 565 820	158 862 311	165 027 536	176 533 621

		2006	2007	2008	2009
Eigen vermogen		111 762 543	118 178 823	121 153 813	124 262 672
A.	Kapitaal	59 450 772	59 450 772	59 450 772	59 450 772
B.	Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664	19 093 664	19 093 664
D.	Reserves	28 730 880	31 508 444	33 998 665	36 600 034
E.	Resultaat				
	Overgedragen resultaten van vorige boekjaar	1 898 607	2 611 284	3 121 186	3 475 396
	Resultaat van het boekjaar	792 504	509 902	354 210	376 932
	Voorgesteld dividend	1 213 986	5 004 756	5 135 315	5 265 874
G.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	582 130			
Verplichtingen		38 803 277	40 683 489	43 873 724	52 270 949
I.	Langlopende verplichtingen	35 033 000	38 804 715	43 181 877	51 579 102
B.	Langlopende financiële schulden	35 033 000	38 534 986	42 912 148	51 309 374
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen		269 728	269 728	269 728
II.	Kortlopende verplichtingen	3 770 277	1 878 774	691 847	691 847
B.	Kortlopende financiële schulden	1 496 920			
D.	Handelschulden en andere kortlopende schulden	1 968 798	1 586 927	400 000	400 000
E.	Andere kortlopende verplichtingen	174 066	174 066	174 066	174 066
F.	Overlopende rekeningen	130 493	117 781	117 781	117 781
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		150 565 820	158 862 311	165 027 536	176 533 621

2. RAPPORT VAN DE COMMISSARIS

RAPPORT VAN DE COMMISSARIS OVER DE PREVISIONELE STATEN 2007, 2008 EN 2009 OPGENOMEN ONDER HOOFDSTUK VIII (PERSPECTIEVEN)

1. ONZE OPDRACHT

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

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

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

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

2. ONZE WERKZAAMHEDEN

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

De prognoses werden opgesteld gebouwd per gebouwd. Wat het niveau van de huurgelden betreft, werd er een inflatiehypothese van 1,75% per jaar weerhouden en een geschatte bezettingsgraad van 95%.

De waarde van de vastgoedportefeuille werd gebaseerd op de schatting van de vastgoedexpert per 31 december 2006, en vervolgens werd deze waarde geprojecteerd naar de toekomst toe op basis van de door de expert weerhouden kapitalisatievoeten op dezelfde datum. De latente meerwaarden op de vastgoedportefeuille worden rechtstreeks toegevoegd aan de onbeschikbare reserves en worden nietopgenomen in de provisionele resultatenrekeningen.

De financieringskosten zijn gebaseerd op het gemiddelde tarief van de drie in de financiering tussenkomende banken, gecorrigeerd met een progressieve toename tot 3,70% voor de rente op korte termijnen tot 4,5% voor de rente op lange termijn.

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

3. ONZE VERKLARING

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

Antwerpen, op 5 april 2007

André Clybouw
Erkend commissaris



IX

PERMANENT DOCUMENT

IX PERMANENT DOCUMENT

1. ALGEMENE INLICHTINGEN

1.1. MAATSCHAPPELIJKE BENAMING

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

1.2. MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gevestigd te B – 1040 Brussel, Commandant Lothairelaan 16 -18.

1.3. RECHTSVORM

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

1.4. OPRICHTING

Home Invest Belgium werd op 4 juli 1980 opgericht onder de naam « Philadelphia N.V. » krachtens een akte die werd verleden voor notaris Daniel Pauporté te Brussel en gepubliceerd werd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980 onder het nummer 1435-3.

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst volgens proces-verbaal van notaris Louis-Philippe Marcelis op 16 oktober 2006. Deze wijziging werd gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 6 november 2006 onder het nummer 06167254.

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

1.5. DUUR

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

1.6. RECHTSPERSONENREGISTER

Home Invest Belgium is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) onder het nummer 0420.767885.

1.7. MAATSCHAPPELIJK DOEL (CF. ARTIKEL 3 VAN DE GEOÛRDINEERDE STATUTEN)

De vennootschap heeft als voornaamste doel de collectieve belegging van de financiële middelen van het publiek in onroerende goederen zoals bepaald in artikel 122, §1, eerste lid, 5° van de Wet van 4 december 1990 op de financiële verrichtingen en de financiële markten.

Onder onroerende goederen verstaat men:

- i. de onroerende goederen zoals bepaald in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek alsook de zakelijke rechten op dergelijke onroerende goederen worden;
- ii. de aandelen met stemrecht die door verbonden vastgoedvennootschappen worden uitgeoefend;
- iii. de optierechten op deze onroerende goederen;
- iv. de deelbewijzen van andere beleggingsinstellingen in vastgoed die ingeschreven zijn op de lijst bedoeld in artikel 120, §1 lid 2 of

- in artikel 137 van de Wet van 4 december 1990 op de financiële verrichtingen en de financiële markten;
- v. de vastgoedcertificaten bedoeld in artikel 106 van de Wet van 4 december 1990 op de financiële verrichtingen en de financiële markten alsook in artikel 44 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks;
- vi. de rechten die voortvloeien uit overeenkomsten waarbij één of meer goederen aan de vennootschap in leasing worden gegeven;
- vii. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die vervat zijn in de definitie die aan de onroerende goederen wordt gegeven bij de Koninklijke Besluiten die werden genomen ter uitvoering van de Wet van 4 december 1990 op de financiële verrichtingen en de financiële markten en die van toepassing zijn op de instellingen voor collectieve belegging in onroerende goederen.

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

1. overgaan tot de aankoop, de renovatie, de inrichting, de verhuring, de onderverhuring, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling en het onderwerpen aan het stelsel van de mede-eigendom van de onroerende goederen die hierboven worden beschreven;
2. overgaan tot de aankoop en het uitlenen van andere effecten conform artikel 51 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks;
3. gebouwen in leasing nemen met of zonder koopoptie conform artikel 46 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks, en
4. bijkomstig, gebouwen in leasing geven, met of zonder koopoptie, conform artikel 47 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag ook, conform de wetgeving die op de Vastgoedbevaks van toepassing is:

1. bijkomend of tijdelijk, beleggen in waarden andere dan onroerende goederen, en liquide middelen aanhouden, conform artikel 41 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks. Deze beleggingen en het bezit van liquide middelen zijn onderworpen aan een bijzondere beslissing van de Raad van bestuur, die het bijkomend of tijdelijk karakter ervan moet verantwoorden. Het bezit van roerende waarden moet verenigbaar zijn met de voortzetting op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals het beschreven is in artikel 4 van de statuten. Deze waarden moeten op een effectenbeurs van een lidstaat van de Europese Unie genoteerd zijn of gecommercialiseerd worden op een gereglementeerde markt van de Europese Unie die regelmatig werkt, erkend is en toegankelijk is voor het publiek. De liquide middelen kunnen in alle munten worden aangehouden in de vorm van zicht- of termijndeposito's of via elk ander geldmarktinstrument dat gemakkelijk verhandelbaar kan worden gemaakt;

2. hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van onroerende goederen conform artikel 53 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks;
3. kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap die eveneens een beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

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

Voor zover dit overeenstemt met het statuut van Vastgoedbevak mag de vennootschap, via een inbreng in contanten of in natura, een fusie, inschrijving, deelneming, financiële tegemoetkoming of op gelijk welke andere manier, aandelen verwerven in alle bestaande of nog op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare of die de uitoefening van haar eigen maatschappelijk doel kunnen bevorderen. De vennootschap kan geen kredieten toekennen, tenzij aan één van haar filialen.

1.8. WIJZIGINGEN VAN HET MAATSCHAPPELIJK DOEL EN HET BELEGGINGSBELEID

De vennootschap kan slechts wijzigingen aanbrengen aan haar maatschappelijk doel en haar beleggingsbeleid, voorzover zij in overeenstemming zijn met haar statuten, meer in het bijzonder artikel 29, dat de vereisten inzake meerderheid en aanwezigheidsquorum vastlegt, en mits eerbiediging van de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de Vastgoedbevaks.

1.9. PLAATSEN WAAR DE VOOR HET PUBLIEK TOEGANKELIJKE DOCUMENTEN TER INZAGE LIGGEN

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

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

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

De financiële mededelingen aangaande Home Invest Belgium worden

gepubliceerd in de financiële kranten. De overige publicaties zijn verkrijgbaar op de zetel van Home Invest Belgium of zijn ter inzage op de Website van de vennootschap (www.homeinvestbelgium.be)

1.10. COMMISSARIS

De Commissaris van de Bevak is dhr. André Clybouw, bedrijfsrevisor, bestuurder van de BCVBA PKF Bedrijfsrevisoren, Potvlietlaan, 6 B – 2600 Antwerpen.

De hernieuwing van zijn mandaat, dat op 2 mei 2007 vervalft, zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Algemene vergadering van die dag, en dit voor een looptijd van drie jaar.

Hij is lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren (IBR).

1.11. DEPOTHOUDENDE BANK

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

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

Zowel Fortis Bank als ING België zijn onderworpen aan de controle van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

1.12. LIQUIDITY PROVIDER

ING Financial Markets treedt op als liquidity provider van het aandeel Home Invest Belgium. De jaarlijkse bezoldiging bedraagt € 7 500 excl. BTW.

1.13. VASTGOEDEXPERT

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

2. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

2.1. GEPLAATST KAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium op 31 december 2006 bedroeg € 60 022 755,64. Het is vertegenwoordigd door 2.167 833 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. Dit kapitaal is volledig volstort.

2.2. TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad van Bestuur van de Bevak mag het kapitaal in één of meer keren verhogen en converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten voor een maximumbedrag van € 42 873 424,13 uitgeven. Deze kapitaalverhogingen kunnen worden doorgevoerd via inschrijving in geld, inbreng in natura of omzetting van reserves of uitgiftepremies.

Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf jaar die ingaat op 27 juni 2006, datum van bekendmaking in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 22 mei 2006. Op 31 december 2006 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal nog € 25 724 091,72.

3. GECOÖRDINEERDE STATUTEN (OP 31 DECEMBER 2006)

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

VORM EN BENAMING

Artikel 1

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

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

ZETEL

Artikel 2

De zetel van de vennootschap is gevestigd te Etterbeek (B-1040 Brussel), Commandant Lothairelaan, 16-18.

Hij mag worden overgebracht naar iedere andere plaats in België, bij besluit van de Raad van Bestuur.

DOEL

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 ten eerste, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

Onder vastgoed wordt begrepen:

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

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

1. zich inlaten met de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;
2. zich inlaten met het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
3. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
4. ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

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

1. ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan onroerende goederen, en liquiditeiten aanhouden

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

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

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

VERDELING VAN BELEGGINGEN

Artikel 4 :

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

De onroerende goederen zullen geografisch worden verspreid over het geheel van België en, desgevallend, over de lidstaten van de Europese Unie.

De beleggingen in roerende waarden, die niet voldoen aan de definitie van vastgoed waarvan hiervoor sprake, worden gewaardeerd en uitgevoerd in overeenstemming met artikel 56 en 57 van het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderd eenennegentig met betrekking tot bepaalde Instellingen voor Collectieve Belegging in Roerende Waarden of in Onroerende Waarden en liquide middelen.

DUUR

Artikel 5

De vennootschap is van onbeperkte duur.

TITEL II : KAPITAAL – AANDELEN

KAPITAAL

Artikel 6

1. Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk onderschreven kapitaal bedraagt zestig miljoen tweëntwintig duizend zevenhonderd vijfenvijftig euro vierenzestig cent (€ 60 022 755,64-) en wordt vertegenwoordigd door twee miljoen honderd zevenenzestig duizend achthonderd drieëndertig (2 167 833) aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, genummerd van 1 tot 2 167 833, dewelke elk een evenredig deel van het kapitaal vertegenwoordigen en waaraan dezelfde rechten en voordelen verbonden zijn.

2. Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur wordt overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen uitdrukkelijk gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximum tweënzeventig miljoen achthonderd drieënzeventig duizend vierhonderd vierentwintig euro dertien cent (€ 42 873 424,13-) op de door haar vast te stellen data en overeenkomstig de door haar vast te stellen modaliteiten. De raad van bestuur wordt onder dezelfde voorwaarden toegelaten converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

Deze toelating wordt toegekend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van tweëntwintig mei tweeduizend en zes.

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

De aldus door de raad van bestuur vastgestelde kapitaalverhogingen mogen worden uitgevoerd door middel van inschrijvingen in speciën of inbrengen in natura, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe titels, en dit alles in overeenstemming met de wettelijke bepalingen terzake,

met dien verstande dat bij de kapitaalverhogingen zowel aandelen met als zonder stemrecht kunnen worden uitgegeven. Deze kapitaalverhogingen kunnen tevens worden uitgevoerd door de omzetting van converteerbare obligaties of de uitoefening van inschrijvingsrechten –al dan niet verbonden aan een andere roerende waarde- en kunnen aanleiding geven tot de creatie van zowel aandelen met als zonder stemrecht.

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

3. Verrijging van eigen aandelen

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

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

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

Het is haar tevens toegestaan de aandelen verkregen door de vennootschap te vervreemden, ter beurse of buiten de beurs, overeenkomstig de voorwaarden bepaald door de raad van bestuur, en dit zonder voorafgaande toelating van de algemene vergadering. De hiervoor vermelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door één of meerdere van haar rechtstreekse

dochtervennootschappen, in de zin van de wettelijke bepalingen met betrekking tot verkrijging van de aandelen van de moedervennootschap door dochtervennootschappen.

4. Kapitaalverhoging

Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig het artikel 558 en, in voorkomend geval, artikel 560 van het Wetboek van Venootschappen, of door beslissing van de Raad van Bestuur binnen het kader van het toegestane kapitaal. Het is de vennootschap evenwel verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen op haar eigen kapitaal. De algemene vergadering kan beslissen tot uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van oude aandelen. De oproeping tot de algemene vergadering moet zulks uitdrukkelijk vermelden. In geval van kapitaalverhoging met creatie van uitgiftepremies, moet het bedrag van deze premie volle-dig volgestort worden bij de inschrijving.

5. Voorkeurrecht

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

6. Kapitaalverhoging door inbreng in natura

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

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

AARD VAN DE AANDELEN - AANDELENOVERDRACHT

Artikel 7

De aandelen zijn aan toonder of op naam naar keuze van de aandeelhouder. Ze zijn allen 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 worden vervangen. De aandelen kunnen uitgegeven worden als enkelvoudige aandelen of als verzamelaandelen. De verzamelaandelen vertegenwoordigen meerdere enkelvoudige aandelen volgens door de Raad van Bestuur te bepalen vorm. Zij kunnen middels een eenvoudige 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 verzamel aandelen 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 negenentachtig is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere stemrecht verlenende financiële instrumenten van de vennootschap verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank-, Financie –en Assurantiewezen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten ofwel drie procent (3%) ofwel vijf procent (5%) ofwel een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan een dergelijke kennisgeving verplicht wordt.

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

TITEL III : BESTUUR EN CONTROLE

RAAD VAN BESTUUR

Artikel 9

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

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

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

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

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

DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN

Artikel 10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BEVOEGDHEDEN

Artikel 11

De Raad van Bestuur is bevoegd alle daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor het bereiken van het doel van de vennootschap, en alles te doen wat niet door de wet of door deze statuten aan de algemene vergadering is voorbehouden. De vennootschap wordt bestuurd in het uitsluitend belang van de aandeelhouders.

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

De Raad van Bestuur stelt de deskundige aan in overeenstemming met het artikel 7 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd 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 werd gevoegd.

De Raad van Bestuur kiest eveneens een bewaarder en legt deze keuze voor aan de Commissie voor het Bank-, Financie –en Assurantiewezen. Desgevallend stelt de Raad aan de Commissie voor het Bank-, financie- en Assurantiewezen de wijziging van de bewaarder voor en dit overeenkomstig artikel 12, §2 van het Koninklijk Besluit 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 Koninklijk Besluit 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, hetzij in geval van het bestaan van een directiecomité, binnen de grenzen van de machten toegekend aan dit directiecomité, door twee van haar leden die gezamenlijk optreden. Voor elke daad van beschikking met betrekking tot vastgoed dienen, overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd 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 worden vertegenwoordigd door iedere persoon die daartoe uitdrukkelijk werd aangesteld door de Raad van Bestuur.

Afschriften of uittreksels van de notulen van de algemene vergaderingen van aandeelhouders en van de vergaderingen van de Raad van Bestuur, daarin begrepen de uittreksels bestemd voor de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, worden geldig ondertekend, hetzij door een Bestuurder, hetzij door een persoon die belast is met het dagelijks Bestuur of een uitdrukkelijke volmacht van de Raad heeft ontvangen.

VERGADERINGEN VAN DE RAAD EN WIJZE VAN BERAADSLAGING

Artikel 13

De Raad van Bestuur wordt bijeengeroepen door zijn voorzitter, twee Bestuurders of de gedelegeerd Bestuurder ten minste drie dagen voor de datum voorzien voor de vergadering.

De oproeping geschiedt geldig per brief, luchtpost, telegram, telex of fax. Elke telefonische oproeping is eveneens geldig.

Elke Bestuurder die een vergadering van de Raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een Bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig was.

Artikel 14

De vergaderingen van de Raad van Bestuur worden gehouden in België of in het buitenland, op de plaats aangeduid in de oproeping. Indien de raad van bestuur een voorzitter onder haar leden heeft benoemd, wordt elke vergadering van de raad door de voorzitter voorgezeten. Bij zijn afwezigheid, kan de raad van bestuur een voorzitter onder de aanwezige leden aanduiden. De persoon die de vergadering voorziet mag een secretaris, al dan niet Bestuurder, aanduiden.

Artikel 15

Iedere Bestuurder kan, hetzij schriftelijk, hetzij per telegram, telex of fax, volmacht geven aan een ander lid van de Raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen.

In elk geval kan geen enkel lid van de raad aldus meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen indien de raad niet meer dan zes leden omvat, en niet meer dan twee van zijn collega's indien de raad meer dan zes leden omvat.

Artikel 16

Behalve in geval van overmacht, kan de Raad van Bestuur slechts geldig beraadslagen en beslissingen nemen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen, die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen, op voorwaarde dat ten minste twee Bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 17

Tenzij in uitzonderlijke gevallen, betreffen de beraadslaging en de stemming in principe enkel de punten die in de dagorde zijn opgenomen.

Elk besluit van de Raad van Bestuur wordt genomen met een absolute meerderheid der stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde Bestuurders, en, bij onthouding van een of meer onder hen, met de meerderheid van de andere stemgerechtigde Bestuurders. Bij gelijk aantal stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet doorslaggevend.

In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de Bestuurders en/of binnen het kader van een teleconferentie.

Deze procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

Artikel 18

De besluiten van de Raad van Bestuur worden vastgelegd in de notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris en de leden die zulks verlangen. Deze notulen worden ingelast in een speciaal register. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

BEZOLDIGING VAN DE BESTUURDERS

Artikel 19

De Bestuurders zullen worden vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, waarvan zij kunnen aantonen dat ze in de uitoefening van hun opdracht werden gemaakt.

De vergoeding zal noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de door de vennootschap verwezenlijkte verrichtingen en zal niet worden toegekend ten laste van de vennootschap, tenzij met de voorafgaande toestemming van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen en voor zover dit overeenkomstig artikel 20, §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks in het jaarverslag wordt bekendgemaakt.

VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

De Bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap kunnen niet optreden als co-contractant in verrichtingen met de vennootschap of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gedaan wordt in het belang van de vennootschap, binnen het geplande beleggingsbeleid en overeenkomstig de normale marktvoorwaarden.

In voorkomend geval dient de vennootschap voorafgaand de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen hierover in te lichten.

De verrichtingen vermeld in de eerste alinea alsook de gegevens in de voorafgaande kennisgeving worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarverslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarverslag toegelicht.

De voorafgaande kennisgeving geldt niet voor de verrichtingen voorzien in artikel 25 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

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

COMMISSARISArtikel 20

Het toezicht over de handelingen van de vennootschap wordt toegekend aan één of meerdere commissarissen die worden aangeduid door de algemene vergadering voor een hernieuwbare periode van drie jaar, onder de leden van het Instituut van Bedrijfsrevisoren erkend voor het toezicht op de rekeningen van beleggingsvennootschappen dewelke op de lijst van de Commissie voor het bank-, financie- en assurantiewezen voorkomen. De verloning van de commissaris wordt vastgesteld door de algemene vergadering op het ogenblik van zijn/haar benoeming.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certificeren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Commissie voor het Bank- Financie- en Assurantiewezen bevestigt hij (bevestigen zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing van artikel 133 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen heeft overgemaakt.

TITEL IV : ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERSArtikel 21

Een algemene vergadering, genoemd « jaarvergadering » wordt elk jaar op de eerste woensdag van de maand mei om vijftien uur gehouden. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de jaarvergadering de eerstvolgende werkdag plaats op hetzelfde tijdstip.

Een buitengewone algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.

Deze algemene vergaderingen mogen worden bijeengeroepen door de Raad van Bestuur of de commissaris(sen) en moeten worden bijeengeroepen op aanvraag van de aandeelhouders die een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

Wanneer de vennootschap er niet in slaagt haar beleggingen na afloop van een periode van 2 jaar vanaf de datum van inschrijving op de lijst zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede alinea van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, te diversifiëren overeenkomstig de statuten en reglementaire bepalingen terzake, moet de algemene vergadering bijeenkomen om te beraadslagen en te besluiten over de eventuele ontbinding van de vennootschap en desgevallend over andere in de agenda aangekondigde maatregelen, tenzij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen een afwijking heeft toegestaan overeenkomstig artikel 42, §3, tweede alinea van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

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

BIJEENROEPING EN WIJZE VAN BERAADSLAGINGArtikel 22

De bijeenroeping van de algemene vergaderingen, alsmede van de buitengewone algemene vergaderingen gebeurt via een aankondiging dewelke één enkele maal in het Belgisch Staatsblad wordt gepubliceerd en dit ten minste vierentwintig dagen vóór de vergadering. Behoudens voor de jaarlijkse algemene vergaderingen die plaatsvinden op de plaats, de datum en het uur aangeduid in de statuten en waarvan de dagorde beperkt is tot de gebruikelijke onderwerpen, moet de aankondiging tevens vierentwintig dagen vóór de vergadering verschijnen in een nationaal verspreid blad. Indien een nieuwe aankondiging noodzakelijk blijkt, en voor zover de datum van de tweede vergadering in de eerste aankondiging werd aangeduid, wordt de oproepingstermijn voor deze tweede vergadering herleid tot zeventien dagen vóór de algemene vergadering

De oproeping vermeldt de agenda van de vergadering en de voorstellen tot besluit. De aandeelhouders op naam ontvangen acht dagen voor de vergadering een oproeping per aangetekende brief. De aandeelhouder die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder kan tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde, verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping. Om tot de vergadering toegelaten te worden moeten de houders van aandelen aan toonder uiterlijk drie werkdagen voor de datum van de voorgenomen vergadering hun aandelen deponeren in de zetel van de vennootschap of bij een financiële instelling aangewezen in de oproeping.

Binnen dezelfde termijn moeten de houders van aandelen op naam of hun vertegenwoordigers kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, te richten aan de zetel van de vennootschap. De vervulling van deze formaliteiten kan niet geëist worden indien daarvan geen melding is gemaakt in de oproeping tot de vergadering.

Artikel 23

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten mogen schriftelijk per telegram, telex of fax gegeven worden en worden neergelegd op het bureau van de vergadering.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

Artikel 24

Alle aandeelhouders of hun gemachtigden zijn verplicht, alvorens aan de vergadering deel te nemen, de aanwezigheidslijst te ondertekenen, met vermelding van de naam, de voorna(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, de commissaris(sen) en de aandeelhouders die zulks wensen. Deze notulen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

Artikel 26

De Bestuurders beantwoorden de vragen die hen worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten. De commissaris(sen) beantwoord[t](en) de vragen die hem (hun) worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot zijn (hun) controleverslag.

Artikel 27

Elk aandeel geeft recht op één stem. Een onthouding wordt als een negatieve stem beschouwd.

Artikel 28

Geen enkele vergadering mag beraadslagen over onderwerpen die niet in de agenda werden opgenomen, behalve indien alle aandeelhouders aanwezig zijn en eenparig hun instemming verlenen om te beraadslagen over de nieuwe punten.

Behalve in de bij het volgende artikel bepaalde gevallen, kan de algemene vergadering geldig beraadslagen, wat ook het aantal aanwezige en vertegenwoordigde aandelen moge zijn, en worden de besluiten genomen bij meerderheid der stemmen (aanwezig of vertegenwoordigd).

Artikel 29

Wanneer de algemene vergadering moet beraadslagen over:

- een wijziging aan de statuten,
- een verhoging of vermindering van het maatschappelijk kapitaal,
- de uitgifte van aandelen beneden de fractiewaarde,
- de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten,
- de ontbinding van de vennootschap,

moet ten minste de helft van de aandelen die het gehele kapitaal vertegenwoordigen op de vergadering vertegenwoordigd zijn. Is deze laatste voorwaarde niet vervuld, dan moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die op geldige wijze zal besluiten, ongeacht het aantal der vertegenwoordigde aandelen.

De besluiten over hogergenoemde onderwerpen worden enkel geldig genomen met een meerderheid van drie vierden van de stemmen waarmee aan de stemming wordt deelgenomen. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de andere regels inzake aanwezigheid en meerderheid voorzien door het Wetboek van Vennootschappen, onder andere met betrekking tot de wijziging van het maatschappelijk doel, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen door de vennootschappen, de ontbinding van de vennootschap ingeval haar netto-actief tengevolge van een geleden verlies is gedaald tot minder dan een vierde van het maatschappelijk kapitaal en de omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere juridische vorm. Overeenkomstig artikel 9 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks, dient bovendien elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf aan de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen worden voorgelegd.

TITEL V : BOEKJAAR – JAARREKENINGEN - DIVIDENDENArtikel 30

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op éénendertig december van elk jaar.

Op het einde van elk boekjaar maakt de Raad van Bestuur een inventaris op, alsmede de jaarrekening bestaande uit de balans, de resultatenrekening en de toelichting. Deze documenten worden overeenkomstig de wet opgesteld. De Raad van Bestuur maakt tevens een inventaris op bij de uitgifte van aandelen of bij de wederinkoop ervan elders dan op de beurs. De jaarrekeningen worden met het oog op hun bekendmaking geldig ondertekend, hetzij door een Bestuurder, hetzij door een persoon belast met het dagelijks Bestuur of hiertoe uitdrukkelijk gemachtigd door de Raad van Bestuur.

Artikel 31

Overeenkomstig artikel 119, §4 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, is de vennootschap niet verplicht een wettelijke reserve aan te leggen. Anderzijds is de vennootschap verplicht minstens tachtig ten honderd (80%) van de netto-opbrengst zoals bepaald overeenkomstig het artikel 62 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks, uit te keren als vergoeding van het kapitaal.

De netto-opbrengst is gelijk aan de winst van het boekjaar verminderd met de in de resultatenrekening opgenomen waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden

bij de realisatie van vaste activa. Deze meerwaarden worden slechts uitgesloten in de mate dat zij herbelegd worden binnen een termijn van vier (4) jaar vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin de meerwaarden zijn gerealiseerd. Het deel van de verwezenlijke meerwaarden dat na de periode van vier (4) jaar niet is herbelegd, wordt gevoegd bij de netto-opbrengst van het boekjaar dat volgt op die periode.

De jaarvergadering besluit op voorstel van de Raad van Bestuur over de bestemming van de resterende maximum twintig ten honderd (20%) van de nettowinst.

Artikel 32

De betaling van de dividenden waarvan de uitkering door de jaarvergadering werd besloten, geschiedt op de tijdstippen en op de plaatsen bepaald door haar of door de Raad van Bestuur.

Artikel 33

De Raad van Bestuur mag besluiten over te gaan tot uitkering van interimdividenden en de betalingsdatum ervan vaststellen.

Artikel 34

Elke uitkering van dividenden of interimdividenden die gebeurde in strijd met de wet dient door de aandeelhouder die deze heeft ontvangen te worden terugbetaald, indien de vennootschap bewijst dat de aandeelhouder wist dat de uitkering te zijnen gunste in strijd met de voorschriften was of daarvan, gezien de omstandigheden, niet onkundig kon zijn.

TITEL VI : ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 35

In geval van ontbinding van de vennootschap wat ook de oorzaak of het tijdstip moge wezen, zullen één of meer vereffenaars, benoemd door de algemene vergadering, of, bij gebreke aan zulke benoeming, de Bestuurders die op dat ogenblik in functie zijn en samen optredend, voor de vereffening instaan.

Bij gebreke aan andere bepalingen in de akte van benoeming, beschikken de personen belast met de vereffening te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden.

De aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening.

Indien de vennootschap in de loop van de twee jaren die volgen op de inschrijving op de lijst zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede alinea van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, wordt ontbonden en in vereffening gesteld, zullen de Promotoren de door de aandeelhouders betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van aandelen van de vennootschap, verhoogd met de door de vennootschap betaalde vergoedingen voor dienstverlening door

een vennootschap waarmee de vennootschap of een Promotor van de vennootschap verbonden zijn of waarmee de vennootschap of een Promotor van de vennootschap een deelnemingsverhouding hebben, terugbetalen.

Artikel 36

Behalve in het geval van fusie of splitsing, wordt het netto-actief van de vennootschap, na delging van alle passiva, billijk verdeeld onder alle aandeelhouders van de vennootschap naar verhouding van hun aandelenbezit.

TITEL VII : ALGEMENE BEPALINGEN

KEUZE VAN WOONPLAATS

Artikel 37

Iedere bestuurder en vereffenaar van de vennootschap die in het buitenland woonachtig is, wordt tijdens de duur van zijn functie geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de vennootschap waar hem alle mededelingen, betekeningen en dagvaardingen geldig kunnen worden gedaan.

De clauses die strijdig zijn met de dwingende bepalingen van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten of met haar uitvoeringsbesluiten en meer in het bijzonder het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, worden als niet geschreven beschouwd.

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

TITEL VIII : OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 38

Uitzonderlijk, rekening houdend met de beslissing genomen door de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders van twaalf mei tweeduizend en vijf, houdende wijziging van de datum van de afsluiting van het boekjaar, zal het boekjaar dat begonnen is op één juni tweeduizend en vier afgesloten worden op éénendertig december tweeduizend en vijf, en bijgevolg verlengd worden met zeven maanden. Bijgevolg, zal er geen algemene jaarvergadering worden gehouden in tweeduizend en vijf en zal de eerstvolgende algemene jaarvergadering op de eerste woensdag van de maand mei in tweeduizend en zes om vijftien uur plaatsgrijpen, dewelke zich zal uitspreken over de jaarrekening afgesloten op éénendertig december tweeduizend en vijf.

4. DE VASTGOEDBEVAK: WETTELIJK KADER EN FISKAAL STELSEL

4.1. WETTELIJK KADER¹

Het wettelijk kader van de Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) werd ingevoerd door de Wet van 4 december 1990 en die van 20 juli 2004, alsook door de Koninklijke Besluiten van 10 april 1995, 10 juni 2001 en 21 juni 2006. Dit maakte de oprichting in België van instellingen voor beleggingen in vastgoed, zoals deze in vele andere landen bestaan, mogelijk. Zo kennen we de « REITs » (Real Estate Investment Trusts) in de Verenigde Staten, de « Fiscale Beleggingsinstellingen » (FBI's) in Nederland, de « Grundwertpapiere » in Duitsland en de « Sociétés d'Investissements et Immobilier Cotées » (SIICs) in Frankrijk.

De wetgever heeft hierbij de intentie gehad dat Vastgoedbevaks zorgen voor een grote transparantie in vastgoedbeleggingen en een maximum aan winst uitkeren, en hierbij van een groot aantal voordelen genieten.

Vastgoedbevaks vallen onder het toezicht van de Commissie voor het Bank- Financie- en Assurantiewezen (CBFA) en zijn onderhevig aan een specifieke reglementering, waarvan de voornaamste kenmerken zijn:

- Het gaat om een vennootschap met vast kapitaal met een minimaal startkapitaal van € 1,24 miljoen.
- De vennootschap kan ofwel de vorm aannemen van Naamloze Vennootschap (N.V.), ofwel die van Commanditaire Vennootschap op Aandelen (C.V.A.).
- De beursnotering is verplicht en ten minste 30% van de aandelen dient op de markt aangeboden te worden.
- De activiteiten zijn beperkt tot beleggingen in vastgoed.
- De schuldgraad beperkt zich tot 65% van de geschatte portefeuillewaarde op het moment van het aangaan van de lening.
- De portefeuille wordt geboekt aan de reële waarde en de gebouwen worden niet afgeschreven.
- De portefeuille moet gediversifieerd zijn. Geen enkel gebouw mag meer dan 20% van het patrimonium uitmaken, 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 de verworpen uitgaven en op de abnormale en goedgunstige voordelen. Er geldt dus een vrijstelling van Vennootschapsbelasting (Ven. B.) voor zover de Vastgoedbevak de verplichting van minimumuitkering, zoals bepaald in artikel 7 van het K.B. van 21 juni 2006, eerbiedigt.
- Er dient geen roerende voorheffing op de dividenden van de residentiële Vastgoedbevaks, zoals Home Invest Belgium, ingehouden te worden. Te dien einde dient minstens 60% van hun vastgoedportefeuille uit residentieel vastgoed in België bestaan.

Vennootschappen die aan de Commissie voor het Bank- Financie- en Assurantiewezen hun erkenning als Vastgoedbevak aanvragen of die met een Vastgoedbevak fusioneren, zijn onderworpen aan een specifieke belasting (exit-tax), vergelijkbaar met een liquidatiebelasting, op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves, aan 16,5%, vermeerderd met de bijkomende crisisbijdrage (momenteel 3%).

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

4.2. FISCAAL STELSEL

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

4.2.1. DIVIDENDEN

Principe

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

Belgische natuurlijke personen

Voor de Belgische natuurlijke personen die ten privé-titel optreden en aan de personenbelasting onderworpen zijn en die voor eigen rekening handelen, is er geen belasting op de ontvangen dividenden. Voor de Belgische natuurlijke personen die beroepshalve optreden, zijn de ontvangen dividenden belastbaar tegen de normale belastingvoet van de natuurlijke personen.

Belgische rechtspersonen

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

Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België

De Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België worden in principe belast op de geïnde dividenden tegen het geldende tarief inzake de vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de « Definitief Belaste Inkomsten » (DBI). Het dividend zal dus belastbaar zijn volgens het stelsel van de vennootschapsbelasting, of de belasting van niet-inwoners, tegen het tarief van 33,99% (zijnde het basistarief, vermeerderd met

¹ Situatie op 31 december 2006.

de crisisbijdrage van 3%). In bepaalde omstandigheden kan een verminderd tarief toegepast worden.

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

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

4.2.2. MEER- EN MINDERWAARDEN OP DE VERKOOP VAN AANDELEN

Belgische natuurlijke personen

In België zijn de meerwaarden, die bij verkoop van aandelen Home Invest Belgium door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd in het kader van het normaal beheer van zijn privé-patrimonium, niet belastbaar. Tevens zijn de minderwaarden op aandelen fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een heffing van 33%, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen die kunnen verschillen van gemeente tot gemeente, indien de gerealiseerde meerwaarden als speculatief worden beschouwd. Tevens kunnen ze belast worden tegen het tarief van 16,5%, vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen die kunnen verschillen van gemeente tot gemeente, indien de aandelen worden overgedragen aan een buitenlandse vennootschap en betrekking hebben op een deelneming van meer dan 25% in het kapitaal van de vennootschap.

Belgische natuurlijke personen die deze aandelen houden in het kader van een beroepsactiviteit, worden belast tegen de gewone progressieve tarieven op de meerwaarden die zij uit de verkoop van de aandelen realiseren, of tegen 16,5% indien ze sinds meer dan vijf jaar in hun bezit zijn.

Belgische rechtspersonen

De meerwaarden die op aandelen Home Invest Belgium worden verwezenlijkt door een Belgische belastingplichtige die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen is, zijn normalerwijze in België niet belastbaar. De minderwaarden op de aandelen zijn fiscaal niet aftrekbaar.

Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België

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

Niet-inwoners, natuurlijke personen zonder vaste inrichting in België

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

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

4.2.3. TAKS OP BEURSVERRICHTINGEN

De inschrijving op nieuwe aandelen (primaire markt) is niet onderworpen aan de taks op beursverrichtingen.

De aankoop en verkoop echter en alle andere acquisities en overdrachten onder bezwarende titel in België van bestaande aandelen (secundaire markt) via een professionele tussenpersoon zijn onderworpen aan de beurstaks op de verhandeling van effecten, in principe ten belope van 0,17% van de koopprijs. Het bedrag van de taks op de verhandeling van effecten is geplafonneerd tot maximum EUR 500 per transactie en per partij.

In geen geval is een taks op beursverrichtingen verschuldigd door:

- (i) professionele tussenpersonen, beschreven in artikel 2, 9° en 10° van de Wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen,
- (ii) verzekeringsondernemingen, beschreven in artikel 2, §1 van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen,
- (iii) pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, §3, 6° van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen,
- (iv) instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 4 december 1990, die voor eigen rekening handelen of (v) niet-rijksinwoners (tegen aflevering van een attest van hun status als niet-rijksinwoner).

4.2.4. TAKS OP DE FYSIEKE AFLEVERING VAN EFFECTEN AAN TOONDER

Er bestaat een taks op de fysieke aflevering van aandelen aan toonder die op de secundaire markt in België onder bezwarende titel worden verworven via een professionele tussenpersoon. De te betalen belasting bedraagt momenteel 0,6% van de aankoopprijs. Er is ook een taks verschuldigd voor de fysieke aflevering van aandelen aan toonder in België ingevolge de terugtrekking van aandelen uit » open bewaargeving » of ingevolge de omzetting van aandelen op naam in aandelen aan toonder. De te betalen belasting is momenteel 0,6% van de laatste notering vóór de datum van terugtrekking of omzetting.

Geen taks op de fysieke aflevering van aandelen aan toonder wordt geheven bij de uitgifte van de nieuwe aandelen.



X

VERKLARINGEN

X VERKLARINGEN

1. VERKLARINGEN MET BETREKKING OP DE TOEKOMST – INFORMATIE VAN DERDEN – VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Dit jaarverslag omvat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst.

Dergelijke verklaringen bevatten onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de huidige verwezenlijkingen verschillen van de toekomstige resultaten, de financiële toestand, de performantie en de verwezenlijkingen die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

De Voorzitter, Michel Pleeck, en de Gedelegeerd bestuurder, Xavier Mertens, zijn verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit jaarverslag, onder voorbehoud van de door derden verstrekte informatie, met inbegrip van de verslagen van de Commissaris en van de vastgoedexpert. Ze hebben er naar gestreefd om de informatie in dit jaarverslag te controleren en verklaren dat, bij hun weten, de gegevens in dit jaarverslag aan de realiteit beantwoorden en dat geen enkel gegeven dat de betekenis van dit jaarverslag zou kunnen wijzigen, werd weggelaten.

2. REGERINGSTUSSENKOMSTEN, RECHTSGEDINGEN OF SCHEIDSRECHTERLIJKE PROCEDURES

Er bestaat geen enkele regeringstussenkomst, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure die een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of de rentabiliteit van Home Invest Belgium en, voor zover bekend voor de Raad van Bestuur en het management van de Bevak, zijn er geen situaties of feiten die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke regeringstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

3. VERKLARING BETREFFENDE DE BEPERKINGEN INZAKE BELEGGINGSBELEID

Home Invest Belgium is momenteel niet van plan om meer dan 20% van zijn activa te investeren in andere vastgoedbeleggingsvennootschappen.

4. VERKLARINGEN BETREFFENDE DE BESTUURDERS

Home Invest Belgium verklaart dat:

4.1. BIJ ZIJN WETEN, IN DE LOOP VAN DE JONGSTE VIJF JAAR:

- geen enkele van zijn bestuurders werd veroordeeld wegens fraude, geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een wettelijke of toezienende overheid en dat ze, in hun bevoegdheid van bestuurder, niet in een faillissement betrokken zijn geweest;
- met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst of overeenkomst van dienstverlening werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst, behoudens wat betreft de overeenkomst van dienstverlening afgesloten met de gedelegeerd bestuurder. Deze overeenkomst kan op gelijk welk ogenblik worden opgezegd, mits – in geval van opzegging door Home Invest Belgium – voldaan wordt aan een opzeggingstermijn van minimum zes maanden en de betaling van een verbrekingsvergoeding in verhouding tot het aantal jaren dat de functie werd uitgeoefend, met een maximum van twaalf maanden.

4.2. TOT DUSVER GEEN ENKELE OPTIE OP HOME INVEST BELGIUM-AANDELEN WERD TOEGEKEND.

4.3. ER TUSSEN DE BESTUURDERS GEEN ENKELE FAMILIEBAND BESTAAT.

5. ANDERE MANDATEN VAN BESTUURDERS DIE DE VOORBIJE 5 JAAR WERDEN UITGEOEFEND

Michel Pleeck :

Le Patrimoine Immobilier N.V., Le Certificat Foncier N.V., IREC Westland N.V., L'Investissement Foncier N.V., L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center N.V., L'Investissement Foncier Woluwé Extension N.V., L'Investissement Foncier Westland Shopping Center N.V., L'Investissement Foncier Kortrijk Ring Shopping Center N.V., Home Invest Management N.V., Seditel C.V., Congrégation des Soeurs du Christ VZW

Xavier Mertens :

Devimo-Consult N.V.*, Société Hôtelière du Wiltchers N.V.*, Citymo N.V.*, Emix B.V.B.A., L'Investissement Foncier Westland Shopping Center N.V.*, Home Invest Management N.V., Investim N.V.

Ghislaine Darquennes :

Metropolitan Buildings N.V., Immolouneuve N.V., Certinvest N.V.

Philippe Gosse :

Burco SA, Belrest N.V., Refico N.V., Erecom N.V., Valim N.V.,
Burco Polska Sp.zo.o, Babylon underwriting Ltd, GHR Sp.zo.o,
Brepol Sp.zo.o, Le Marais S.A., Immobilière Figaro S.A., Nord 2
Appartements S.A., Nord 2 S.A., Eurotrust Consult KFT, Bernheim
Comofi KFT, Befimmo N.V.

Gaëtan Hannecart :

Matexi N.V., Sibomat N.V., Entro N.V., Wilma Project Development
N.V., QuaeroQ cva, UPSI-BVS, NFTE Belgium, Fortis Bank
West-Vlaanderen (Advisory Board), Cofinimmo N.V.

Thierry Rousselle :

Leasinvest Real Estate N.V., Maison de l'Assurance C.V., Immoco,
Brustar One N.V., Cabesa N.V., Cornaline House N.V., Immo Jean
Jacobs N.V., Immobilière du Park Hotel N.V., La Tourmaline N.V.,
Lex 65 N.V., Messancy Réalisation N.V., Mucc N.V., Parc de l'Alliance
N.V., Parc Louise N.V., QB19 N.V., Royaner N.V., Royawin N.V.,
Sodimco N.V., Transga N.V., Vepar N.V., Water-Leau N.V., Wathall N.V.,
Zaventem Properties N.V., Zaventem Properties II N.V.

Marcus Van Heddeghem :

Redevco Retail Comm.V, Redevco Offices Comm.V, Redevco
Industrial Comm.V, Leasinvest Real Estate N.V., City Hotels
N.V., Befimmo N.V., Compagnie du Zoute N.V. Wilma Project
Development N.V.*

Guillaume Botermans :

Paribacert I*, Paribacert II*, Paribacert III*, Immorente*,
Artesimmo*, Arm-Stones Partnership bvba, Pro Materia vzw
* beëindigde mandaten

6. PRO FORMA FINANCIËLE INFORMATIE

Tijdens het boekjaar onder beschouwing werd geen enkele transactie afgesloten die een impact van meer dan 25% heeft op een van de indicatoren van de activiteit van de vennootschap, in de zin van de paragrafen 91 en 92 van de aanbeveling van het CESR betreffende de implementering van de Verordening nr. 809/2004 van de Europese Commissie over de prospectus.

De bekendmaking van pro forma financiële informatie is dus niet vereist.

7. FINANCIËLE COMMUNICATIE AAN DE AANDEELHOUDERS - PLAATSEN WAAR DE VOOR HET PUBLIEK TOEGANKELIJKE DOCUMENTEN WORDEN BEWAARD

De oprichtingsakte en de statuten van Home Invest Belgium liggen ter inzage op de griffie van de handelsrechtbank van Brussel en de zetel van de vennootschap.

De jaarrekening wordt neergelegd bij de Nationale Bank van België. Elk jaar worden de jaarrekening en de daarop betrekking hebbende verslagen verstuurd naar de houders van aandelen op naam en alle personen die erom verzoeken.

De jaarverslagen, die de statutaire jaarrekeningen, het beheersverslag en het verslag van de commissaris omvatten, betreffende de boekjaren 2001-2002, 2002-2003, 2003-2004 en 2004-2005, 2006 alsook de daarop betrekking hebbende expertiseverslagen en de kwartaal- en halfjaarverslagen, met inbegrip van de verslagen van de commissaris, liggen ter inzage op de zetel van Home Invest Belgium.

Het jaarverslag aangaande het boekjaar 2006 kan worden geraadpleegd en gedownload op de Website www.homeinvest-belgium.be.

De oproepingen van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders en de andere verplichte publicaties worden in de financiële pers bekendgemaakt; de persberichten i.v.m. de kwartaal, halfjaarlijkse en jaarlijkse resultaten zijn beschikbaar op de Website van Home Invest Belgium.

De driemaandelijke, halfjaarlijkse en jaarlijkse communiqués bevatten onder meer de netto-inventariswaarde per aandeel, alsook de waardering van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium.

De beslissingen betreffende de benoeming en de afzetting van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Elke belangstellende persoon kan zich gratis op de website www.homeinvestbelgium.be laten registreren om via e-mail de perscommuniqués en de verplichte financiële informatie te ontvangen.

8. BELANGRIJKE WIJZIGINGEN SINDS HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Sinds het afsluiten van het boekjaar 2006 heeft er zich geen enkele belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan.



AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER 2007

- Jaarresultaten van het boekjaar 2006	9 maart 2007
- Gewone Algemene Vergadering voor het boekjaar 2006	2 mei 2007
Buitengewone Algemene Vergadering (1 ^{ste} oproep)	
Kwartaalresultaten per 31 maart 2007	
- Betaalbaarstelling van het dividendsaldo voor het boekjaar 2006	11 mei 2007
- Buitengewone Algemene Vergadering (2 ^{de} oproep)	24 mei 2007
- Halfjaarlijkse resultaten per 30 juni 2007	31 augustus 2007
- Kwartaalresultaten per 30 september 2007	23 november 2007
- Jaarresultaten voor het boekjaar 2007	7 maart 2008
- Gewone Algemene Vergadering voor het boekjaar 2007	7 mei 2008

Dit jaarverslag maakt een registratiedocument uit, in de zin van artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 over de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Het werd goedgekeurd door de Commissie voor Bank-, Financie-, en Assurantiewezen overeenkomstig artikel 23 van voornoemde wet, op 27 maart 2007.



Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Commandant Lothairelaan, 16 -18
B -1040 Brussel
tel. 02/740.14.50 – fax 02/740.14.59
info@homeinvest.be
Website: www.homeinvestbelgium.be
ON: 0420.767.885

Home Invest Belgium heeft voor het Frans gekozen als officiële taal;
enkel het Franstalige jaarverslag heeft bewijskracht.
De Nederlandstalige versie is gebaseerd op een vertaling uitgegeven
onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium.

Ce rapport annuel est également disponible en français.