



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.

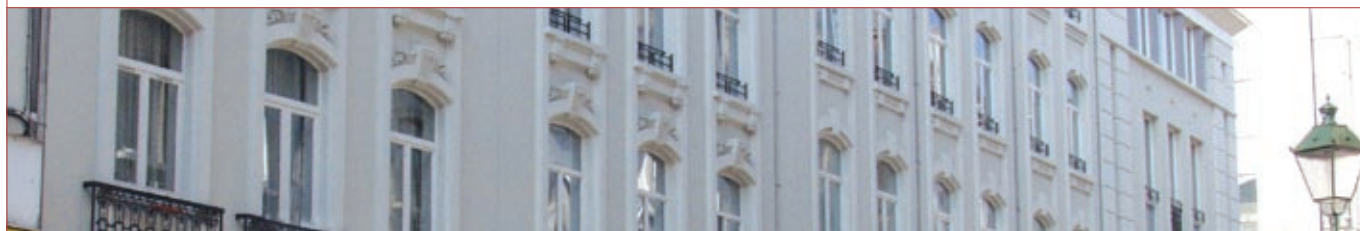
Ce rapport annuel est également disponible en français.



jaarverslag

2005





INHOUDSOPGAVE

DEEL I: Kerncijfers	3
DEEL II: Registratiedocument	5
I. RISICOFACTOREN	
1. Risico's eigen aan vastgoedinvesteringen	5
2. Renterisico – Beleid inzake kredieten	5
3. Niet-hernieuwing van kredieten op hun vervaldag	6
4. Opzegging of vervaldag van belangrijke huurcontracten	6
5. Onbetaalde rekeningen en geschillen	6
II. HOME INVEST BELGIUM	
1. Profiel	7
2. Bericht aan de aandeelhouders	8
3. Corporate Governance	10
III. BEHEERSVERSLAG	
1. Missie en strategie	15
2. Overzicht 1999-2005	15
3. Markante feiten van het boekjaar	16
4. Samenvatting van de jaarrekening (Belgian GAAP)	18
IV. VASTGOEDVERSLAG	
1. De residentiële vastgoedsector	26
2. Verslag van de vastgoedexpert voor het begrotingsjaar 2004-2005	31
3. De vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium	32
V. HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS	
1. Notering en vergelijkingen	52
2. Disagio en premie	54
3. Verhandeld volume en omloopsnelheid	55
4. Dividendpolitiek	56
5. Return voor de aandeelhouder	56
6. Aandeelhouders – Free Float	57
VI. VOORUITZICHTEN	
1. Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het afsluiten van het boekjaar	58
2. Prognoses 2006 tot 2008	58
3. Verslag van de Commissaris	64
VII. FINANCIËEL VERSLAG	
1. Voorafgaande opmerking	65
2. Balans	65
3. Resultatenrekening	67
4. Resultaatverwerking en opnemingen	68
5. Bijlagen	68
6. Samenvatting van de waarderingsregels	70
7. Verslagen van de Commissaris	72
VIII. PERMANENT DOCUMENT	
1. Algemene inlichtingen	76
2. Maatschappelijk kapitaal	79
3. Gecoördineerde statuten (op 31 december 2005)	79
4. De Vastgoedbevak : wettelijk kader en fiscaal stelsel	90
IX. VERKLARINGEN	93
AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER	97



Residentie les Mèlèzes

DEEL I: KERNCIJFERS

KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Globale cijfers	31/12/05 (19 maanden)	31/05/04	31/05/03	31/05/02	31/05/01	31/05/00
Totale oppervlakte	73 871 m ²	58 602m ²	49 358 m ²	44 735 m ²	40 472 m ²	34 626 m ²
Aantal gebouwen ^{(1) (2)}	56	52	49	47	44	22
Aantal sites	26	22	19	17	16	12
Aantal huurcontracten	621	510	426	390	340	318
Bezettingsgraad in % ⁽³⁾	91,26 ⁽⁴⁾	97,79	97,34	97,35	97,67	99,08

(1) Waaronder 28 eengezinswoningen sinds het boekjaar 2001, tegenover 8 voorheen.

(2) De berekeningswijze werd eind 2005 gewijzigd.

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

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

RESULTATEN

In duizenden € ⁽¹⁾	31/12/05 (19 maanden)	31/05/04	31/05/03	31/05/02	31/05/01	31/05/00
Bedrijfsinkomsten ⁽²⁾	11 134,9	6 108,6	5 309,5	4 292,4	3 881,5	3 501,4
Bedrijfsresultaten	7 038,1	3 892,2	3 337,0	2 871,4	2 724,9	2 550,2
Operationeel resultaat voor belastingen	5 010,0	3 009,0	2 435,6	2 421,4	2 482,9	2 373,6
Netto courant resultaat	4 978,1	3 009,0	2 434,0	2 421,4	2 485,6	2 517,7
Resultaat op de portefeuille	6 358,1	4 178,8	1 286,4	257,6	916,3	1 079,4
Uitzonderlijk resultaat	202,9	-	28,9	131,1	238,5	-
Resultaat van het boekjaar	11 539,1	7 187,8	3 749,3	2 810,1	3 640,5	3 597,1
Dividend	5 098,7	2 934,0	2 434,9	2 359,4	2 258,5	2 162,6

(1) Deze resultaten worden voorgesteld volgens het afwijkende boekhoudschema dat op 8 maart 2006 door de Minister van Economische Zaken voor een periode van 3 jaar aan de Vastgoedbevak werd toegekend, met betrekking tot het schema zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 (artikel 62).

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

BALANSEN

In duizenden €	31/12/05 (19 maanden)	31/05/04	31/05/03	31/05/02	31/05/01	31/05/00
Reële waarde van de portefeuille ⁽¹⁾	118 106,8					
Investeringswaarde van de portefeuille ⁽²⁾	128 939,8	84 573,9	66 927,9	57 288,2	51 361,1	44 261,4
Eigen vermogen	69 079,4	62 549,7	44 050,9	42 736,5	42 076,3	39 453,7
Totale schulden ⁽³⁾	55 539,7	33 221,2	25 243,7	18 851,3	11 947,1	7 608,5
Schuldgraad ⁽³⁾ in %	44,5	34,6	36,3	31,1	22,1	16,1

(1) Reële waarde bepaald door de IAS 40-boekhoudnorm en berekend volgens de methode uitgelegd in punt 3.2 van hoofdstuk III hierna.

(2) Investeringswaarde, ontekosten inbegrepen zoals geraamd door de vastgoedexperts, zonder de kortlopende en langlopende versterking van de Eiffeltour Belgradostraat en de vastgoedleasing Residentie Lemaire.

(3) Volgens de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001, met inbegrip van het bedrag van het aan de Gewone Algemene Vergadering van mei 2006 voorgestelde dividend.

RATIO'S

In %	31/12/05 (19 maanden)	31/05/04	31/05/03	31/05/02	31/05/01	31/05/00
Brutorendement op de ontvangen of gewaarborgde huurgelden	6,48	7,46	7,84	8,12	8,13	8,10
Bedrijfsmarge ⁽¹⁾	63,21	63,72	62,85	66,90	70,20	72,83
Bedrijfsmarge voor belastingen ⁽²⁾	44,99	49,26	45,87	56,41	63,97	67,79
Netto courante marge ⁽³⁾	44,71	49,26	45,84	56,41	64,04	71,91
Courant rendement van het eigen vermogen ⁽⁴⁾	4,78	5,65	5,61	5,71	6,10	3,87
Uitkeringspercentage ⁽⁵⁾	98,4	98,3	98,9	92,4	82,9	85,9

(1) Bedrijfsresultaat/bedrijfsinkomsten.

(2) Bedrijfsresultaat voor belastingen/bedrijfsinkomsten.

(3) Netto courant resultaat/bedrijfsinkomsten.

(4) Netto courant resultaat (vermenigvuldigd met 12/19^e op 31/12/2005) / gemiddelde eigen vermogen voor

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

GEGEVENS PER AANDEEL ⁽¹⁾

In €	31/12/05 (19 maanden)	31/05/04	31/05/03	31/05/02	31/05/01	31/05/00
Gehewardeerd nettoactief ⁽²⁾	46,91	42,67	38,54	37,39	36,95	35,76
Bedrijfsresultaten	4,79	2,87	2,92	2,52	2,44	2,31
Operationeel resultaat voor belastingen	3,41	2,22	2,13	2,12	2,22	2,15
Netto courant resultaat	3,39	2,22	2,13	2,12	2,22	2,28
Resultaat op de portefeuille	4,33	3,08	1,13	0,23	0,82	0,98
Resultaat van het boekjaar	7,85	5,29	3,28	2,47	3,26	3,26
Waardetoeename ⁽³⁾	4,24	4,13	1,15	0,44	1,19	1,3
(Bruto) netto dividend ⁽⁴⁾	3,47	2,16	2,13	2,07	2,02	1,96
Return voor de aandeelhouder ⁽⁵⁾	7,71	6,29	3,28	2,51	3,21	3,26
Return in % ⁽⁶⁾	11,41	16,32	8,77	6,79	8,98	9,46

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

(2) Netto-inventariswaarde na winstuitkering.

(3) Verschil tussen de netto-inventariswaarde op het eind en in het begin van het boekjaar.

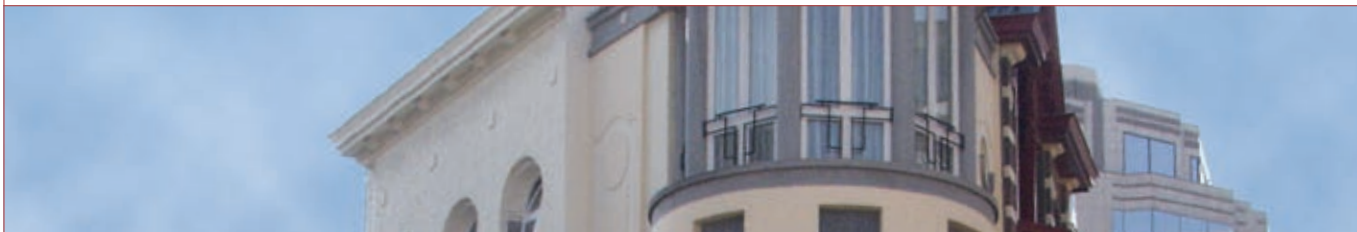
(4) Het bruto- is gelijk aan het nettodividend, omdat meer dan 60% van de activa in België gelegen residentiële gebouwen zijn.

(5) Dividend + waardetoeename tijdens het boekjaar.

(6) Idem, gedeeld door de netto-inventariswaarde na winstuitkering bij het begin van het boekjaar (en vermenigvuldigd met 12/19^e op 31/12/2005).

AANTAL AANDELEN

Gewone aandelen	31/12/05 (19 maanden)	31/05/04	31/05/03	31/05/02	31/05/01	31/05/00
Per einde boekjaar	1 472 453	1 465 909	1 143 137	1 143 137	1 138 666	1 103 362
Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen	1 469 353	1 358 318	1 143 137	1 139 784	1 118 072	1 103 362



AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

- | | |
|---|------------------|
| - Gewone Algemene Vergadering voor het boekjaar 2004-2005
Buitengewone Algemene Vergadering (1 ^e oproep)
Kwartaalresultaten per 31 maart 2006 ⁽¹⁾ | 3 mei 2006 |
| - Betaalbaarstelling van het dividendsaldo van het boekjaar 2004-2005
Financiële dienst: Fortis Bank en ING België (coupon nr. 7) | 12 mei 2006 |
| - Buitengewone Algemene vergadering (2 ^e oproep) | 22 mei 2006 |
| - Halfjaarlijkse resultaten per 30 juni 2006 ⁽¹⁾ | 1 september 2006 |
| - Kwartaalresultaten per 30 september 2006 ⁽¹⁾ | 24 november 2006 |
| - Jaarresultaten op 31 december 2006 ⁽¹⁾ | 9 maart 2007 |
| - Gewone Algemene Vergadering voor het boekjaar 2006 | 2 mei 2007 |
| - Betaalbaarstelling van het dividend voor het boekjaar 2006 | 11 mei 2007 |

(1) De perscommuniqués zullen onder andere de waarde van de onroerendgoedportefeuille en de netto-inventariswaarde per aandeel bevatten.

Overeenkomstig artikel 14 van de Wet van 22 april 2003 betreffende de openbare aanbiedingen van effecten heeft de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen de toelating gegeven om dit jaarverslag als referentiedocument te gebruiken voor elk openbaar beroep op het spaarwezen dat door de vennootschap zou worden gedaan, tot op het ogenblik van de publicatie van haar volgende jaarverslag, door middel van de procedure van gescheiden informatieverstrekking.

In het kader van die procedure moet dit jaarverslag vergezeld zijn van een samenvatting en een verrichtingsnota om een prospectus te vormen in de zin van artikel 52 van de Wet van 20 juli over bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. Dit prospectus moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen krachtens artikel 129 van de voornoemde wet.

Onderhavig document is een vertaling van de Franse originele versie. In geval van afwijkingen tussen de Franse en de Nederlandse versie van het prospectus, zal uitsluitend de Franse versie rechtsgeldig zijn. Deze kan bekomen worden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De vertaling werd uitgevoerd door Comfi & Publishing C.V.

Realisatie : Comfi & Publishing (www.comfi.be)



Winston Churchill

DEEL II: REGISTRATIEDOCUMENT

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 investering houdt een zeker risico in. Dat geldt evenzeer voor de investeringen in vastgoed in het algemeen als in geëffectiseerd of onrechtstreeks vastgoed in het bijzonder. 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.

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 bezettingsgraad,
- de investering in een Bevak normaal beschouwd wordt als een investering op lange termijn,
- het aandeel van Home Invest Belgium op de beurs genoteerd is en de koers dus ook schommelt 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 zijn commercieel en technisch beheer en 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 de Bevak 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 reëel beschikbare kasmiddelen er als volgt uit:

- € 369 760 in de vorm van beschikbare liquiditeiten
- € 1 242 416 in de vorm van onmiddellijk beschikbare wederopnemingen op verschillende kredietlijnen (behalve krediet ING van € 9,4 miljoen).



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 2005 beschikte.

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

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

	Bedrag van de lijnen	Opgenomen	Soort dekking	Vervaldagen
Kredieten met variabele rentevoet (zonder dekking)	ING : € 3 300 000	100%	-	31/05/07
	ING : € 1 600 000	100%	-	27/02/08
	ING : € 2 500 000	100%	-	25/07/10
	FORTIS : € 3 300 000	100%	-	31/05/07
	ING : € 446 208	€ 400 000	-	-
	FORTIS : € 446 208	€ 200 000	-	-
	ING : € 9 400 000	Opname in 2006	-	30/09/12
Kredieten met variabele rentevoet (met dekking)	ING : € 1 487 361	100%	IRS	4/09/06
	DEXIA : € 5 825 000	100%	COLLAR	17/17/07
	ING : € 4 960 000	100%	IRS	14/6/09
	FORTIS : € 14 500 000	€ 13 550 000	IRS	31/08/08
	DEXIA : € 12 150 000	100%	IRS	31/08/10

1.3. NIET-VERLENGING VAN DE KREDIETLIJNEN OP HUN VERVALDAG

De toegestane kredieten zijn allemaal 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 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 BEËINDIGING VAN BELANGRIJKE HUURCONTRACTEN

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

Dit risico mag dus als verwaarloosbaar worden beschouwd.

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 zes boekjaren bedroeg gemiddeld 0,2% van de geïnde huur.



Giotto

II. HOME INVEST BELGIUM

1. PROFIEL

Home Invest Belgium is de eerste residentiële Bevak van het land opgericht vanuit privé-initiatief. Het is voor bijna 79% belegd in volwaardige woongebouwen – woonhuizen en appartementen – en is bijgevolg de voornaamste referentie als collectief beleggingsorgaan in Belgisch residentieel vastgoed.

In dit verband is het een interessant beleggingsinstrument voor verscheidene soorten beleggers :

• Voor eigenaars

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 besommingen van het dagelijks beheer.

• Voor privé-beleggers

Home Invest Belgium biedt een afdoend antwoord voor privé-beleggers die aangetrokken worden door het indirecte vastgoed maar te weinig diversificatie vinden bij de vastgoedcertificaten en de andere Vastgoedbevak, 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 beschikken over gespecialiseerde teams om het te beheren.

• Voor beleggers in het algemeen

Ten slotte 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 en 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) 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 **depothoudende bank** en ING België als **gedelegeerde depothoudende bank**.

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

De aandelen van Home Invest Belgium noteren op de dubbele fixing-markt van EURONEXT Brussels, aangezien de Bevak een marktanimatiecontract heeft afgesloten met ING Financial Markets, haar “**liquidity provider**”.

2. BERICHT AAN DE AANDEEL- HOUDERS

Dames, Heren,

Het zesde boekjaar van Home Invest Belgium besloeg uitzonderlijk een periode van negentien maanden, van juni 2004 tot december 2005. Het werd gekenmerkt door een verdere groei in euroland en in België, vooral onder impuls van het herstel van de economische activiteit in de Verenigde Staten en Azië.

Dit economisch herstel is een van de factoren die aan de basis liggen van de aanhoudende belangstelling voor de markt van de vastgoedbeleggingen, hoofdzakelijk in de sector van het residentieel vastgoed, waar de prijsstijgingen zich sterk hebben doorgezet. De prijsstijgingen zijn ook te verklaren door de zeer lage rentevoeten, die de eigendomsverwerving vergemakkelijken, en door het feit dat heel wat beleggers de voordelen van een belegging in residentieel vastgoed onderkennen: dergelijke investering is immers een nuttige, zoniet onmisbare, diversificatie die slechts weinig invloed ondervindt van de conjunctuurschommelingen.

Globaal gezien blijft de 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 de toplocaties – een segment dat verder lichtjes te lijden heeft van de gevolgen van de slechte conjunctuur van de vorige jaren, die tot een daling van de vraag en van de beschikbare budgetten heeft geleid – is een overaanbod merkbaar. In dit segment komt het niet zelden voor dat bij herverhuring 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 Vastgoedbevak geniet.

Tijdens het boekjaar heeft Home Invest Belgium tegen interessante voorwaarden diverse verrichtingen kunnen afsluiten tot uitbreiding van haar vastgoedportefeuille, waarvan de investeringswaarde zodoende met 52 % toenam en in de buurt van € 130 miljoen kwam.

We vermelden op de eerste plaats de voorlopige oplevering, in maart 2005, van het appartementsgebouw *Giotto* in Evere, waarvan de leegstand tijdens de eerste maanden, zoals voorzien, de resultaten van het boekjaar heeft beïnvloed boven de verkregen garanties. Vanaf 2006 zal dit gebouw evenwel aanzienlijk bijdra-

gen tot de groei van de operationele resultaten.

De Vastgoedbevak heeft daarnaast de gebouwen *Grote Markt* in Sint-Niklaas en *Belliardstraat* in Brussel in portefeuille kunnen opnemen dankzij in mei 2005 gerealiseerde fusies.

Ten slotte werd in september 2005 een hoofdzakelijk residentieel gebouw in de Winston Churchilllaan in Ukkel verworven.

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 waardevermeerdering.

De gemiddelde bezettingsgraad voor de negentien maanden van het beschouwde boekjaar bedraagt 91,26 %, met het *Giotto*-gebouw, en 94,5% zonder het *Giotto*-gebouw dat in maart 2005 werd opgeleverd. Dit laatste resultaat is beter dan het percentage van 93,78 % (eveneens zonder *Giotto*) dat voor de twaalf eerste maanden van het boekjaar werd opgetekend, maar blijft onder de gemiddelde bezettingsgraad van 97,79 % die voor het hele vorige boekjaar werd genoteerd.

Het netto courante resultaat van het boekjaar bedraagt € 5 miljoen tegenover € 3 miljoen in 2003-2004. Door het terug te brengen op een periode van twaalf maanden om het vergelijkbaar te maken met dat van het boekjaar 2003-2004, blijkt dat het met 4,5% is gestegen.

Bovendien werd een uitzonderlijk resultaat van € 0,2 miljoen gerealiseerd, wat in het boekjaar 2003-2004 niet het geval was. Het komt hoofdzakelijk van het terugboeken van eerder aangelegde voorzieningen, waarvan het behoud niet meer gerechtvaardigd was.

Het resultaat op de portefeuille was andermaal beduidend, met € 6,4 miljoen latente nettomeerwaarden, tegenover € 4,2 miljoen voor het vorige boekjaar.

Het resultaat van het boekjaar bedraagt bijgevolg € 11,5 miljoen. Bij berekening over een periode van twaalf maanden blijkt het met 1,4% te zijn gestegen tegenover het vorige resultaat dat € 7,2 miljoen bedroeg.

Na toewijzing van de latente meerwaarden aan een onbeschikbare reserverekening bedraagt de te bestemmen winst € 5,2 miljoen.

Berekend over een periode van twaalf maanden stijgt de winst met 9,6% (€ 3 miljoen in 2003-2004).

Per aandeel bedraagt het uitkeerbare resultaat, berekend over een periode van twaalf maanden, € 2,23 tegenover € 2,20 voor het vorige boekjaar.

Rekening houdend met het interimdividend van € 2,19 dat in september 2005 werd uitgekeerd, stelt de Raad van Bestuur u bijgevolg voor een dividendsaldo van € 1,28 per aandeel in omloop op 1 juni 2005 uit te keren, voor de laatste zeven maanden van het verlengde boekjaar. De winstuitkering bedraagt daardoor € 3,47 per aandeel voor het hele boekjaar. Dit bedrag is bij berekening over twaalf maanden 1,4% hoger dan de € 2,16 die voor het boekjaar 2003-2004 werd uitgekeerd.

Op basis van dit dividend zou het uitkeringspercentage 98,41 % bedragen en de winstoverdracht naar het volgende boekjaar € 1 226 863, wat overeenkomt met ongeveer € 0,83 per aandeel.

Over het hele boekjaar kwam de netto-inventariswaarde per aandeel op € 46,91 na winstverwerking, d.i. een stijging van 9,9 % in vergelijking met de waarde op 31 mei 2004.

Voor de aandeelhouder bedraagt de globale return tijdens de vijf jongste boekjaren van de Vastgoedbevak dus gemiddeld 10,46 %

per boekjaar, wat niet gering is, terwijl de return over het voorbije boekjaar alleen, berekend op twaalf maanden, op 11,41% uitkomt. De gemiddelde jaarlijkse return, berekend op basis van de beurskoers, bedraagt een aanzienlijke 13,65 % sedert de lancering van de Vastgoedbevak in juni 1999.

De Raad van Bestuur blijft vertrouwen hebben in de toekomst van de sector van het residentiële vastgoed. 79,67 % van de vastgoedportefeuille van de Bevak is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gesitueerd, de streek die de voorkeur van Home Invest Belgium wegdraagt. De huurvraag van expats is in het voorbije boekjaar relatief matig gebleven, maar zou nu moeten toenemen onder invloed van het verdere economische herstel en de uitbreiding van de Europese Unie.

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

Brussel, 29 maart 2006



LEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Van links naar rechts op de foto:

Philippe Gosse
Bestuurder

Gaëtan Hannecart
Bestuurder

Xavier Mertens
Gedelegeerd Bestuurder

Michel Pleeck
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Thierry Rousselle

Permanent vertegenwoordiger van de NV Transga
Bestuurder

Ghislaine Darquennes-Strauven
Bestuurder

Marcus Van Heddeghem
Bestuurder

3. CORPORATE GOVERNANCE

3.1. INLEIDING

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

Het is geen wetgeving, maar het zijn gedragsregels waaraan een onbetwistbaar moreel gezag wordt toegekend. Een van de pijlers van de nieuwe code bestaat in de publicatie van belangrijke informatie. Zo moeten beursgenoteerde ondernemingen vanaf 1 januari 2006 op hun Website een Corporate Governance Charter publiceren en in hun jaarverslag een specifiek hoofdstuk over corporate governance opnemen.

Home Invest Belgium stelt zich voorop om de regels van deze code te eerbiedigen.

3.2. 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 alsook het financieel en administratief beheer op te nemen. Deze taken omvatten daarenboven de prospectie van nieuwe investeringen, het identificeren en negotiëren van aankopen en desinvesteringen, alsook de ontwikkeling van gebouwen voor eigen rekening.

Sedert februari 2004 wordt geen enkele beheerstaak meer uitbesteed ⁽¹⁾

3.3. RAAD VAN BESTUUR

3.3.1. 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 Raad van Bestuur is tijdens het boekjaar 2004/2005 vijftien keer bijeengekomen.

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 een ervaring met het financieel beheer van een beursgenoteerde onderneming, inzonderheid een Vastgoedbevak.

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

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

Thierry Rousselle, permanent vertegenwoordiger van Transga N.V. (filiaal van AXA Belgium).

Opleiding: Burgerlijk ingenieur bouwkunde (UCL), diploma Business Administration IAG (UCL), Cepac Solvay (ULB) en master fiscaliteit Solvay (ULB)

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

UITVOEREND BESTUURDER:

Xavier Mertens: Gedelegeerd Bestuurder

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 2004-2005

(1) De taken toevertrouwd aan Home Invest Management, 100% filiaal, worden niet beschouwd als uitbestedingen.

(negentien maanden) bedraagt € 226 561 als vast ereloon. Hij heeft geen veranderlijk ereloon ontvangen. 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 voor de Vastgoedbevak in het kader van een ondernemingsovereenkomst die afgesloten werd in mei 2002, waarbij in december 2005 een aanhangsel ondertekend werd. (zie ook hoofdstuk IX, punt 4.1)
Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: 140
Einde van het mandaat: Algemene Vergadering van 2009

NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Michel Pleeck: Voorzitter

Kantooradres: ING België N.V.

Marnixlaan 24, 1000 Brussel

Andere functies: Head of Real Estate, ING Corporate Finance

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: 200

Einde van het mandaat: Algemene Vergadering van 2010

Ghislaine Darquennes: Bestuurder

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: 94%

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen 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 Hoeilaart

Andere functies: Voorzitter van Burco N.V.

Aanwezigheidspercentage op de zittingen van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar: 50%

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen 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: 44%

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van het mandaat: Algemene Vergadering van 2008

Thierry Rousselle: Bestuurder ⁽¹⁾

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: 85%

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: 200

Einde van het mandaat: Algemene Vergadering van 2010

Marcus Van Heddeghem: Onafhankelijk Bestuurder

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: 75%

Bezoldiging en voordelen: nihil

Aantal aandelen Home Invest Belgium in zijn bezit: nihil

Einde van het mandaat: Algemene Vergadering van 2008

3.3.2. 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 bestuur 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 permanent vertegenwoordiger van Transga N.V., Bestuurder.



De Raad van Bestuur vergadert minstens zeven keer per jaar en telkens als een bijzondere of uitzonderlijke transactie dat vereist. In de loop van het boekjaar 2004-2005, dat negentien maanden telde, vergaderde hij 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 conform de voorschriften van de het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de Vastgoedbevak. Deze functie wordt ingevuld door de twee bestuurders die de promotoren van de Vastgoedbevak vertegenwoordigen, namelijk Michel Pleeck, Voorzitter, en Ghislaine Darquennes, Bestuurder.

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.

3.3.3. Gespecialiseerde comités

Algemeen principe

Bij Home Invest Belgium worden de functies van de comités, meer in het bijzonder die van het Auditcomité, het Benoemingscomité en het Bezoldigingscomité, in feite opgenomen door de Raad van Bestuur in zijn geheel – behalve voor wat betreft het Investeringscomité (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 geraadpleegd.

Investeringscomité

Het Investeringscomité bestaat uit vier bestuurders onder wie de Voorzitter, de Gedelegeerd Bestuurder, en een van de Portfolio Managers van de vennootschap.

Het wordt voorgezeten door de Gedelegeerd Bestuurder. Het comité vergadert minimum zeven keer per jaar en in ieder geval zo vaak als nodig is om zich werkelijk van zijn taken 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, dat uitzonderlijk 19 maanden telde, vergaderde dit comité negen keer.

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

3.3.4. Vertegenwoordigingsbevoegdheden

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

3.4. UITVOEREND MANAGEMENT

Het uitvoerend management van de vennootschap wordt verzorgd 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 vijf medewerkers die op de pay-roll staan van Home Invest Management, een 100%-filiaal.

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

3.5. COMMISSARIS

De Commissaris van Home Invest Belgium is de heer André Clybouw, bedrijfsrevisor, bestuurder van de BCVBA PKF Bedrijfsrevisoren, gevestigd Potvlietlaan 6, in 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. In de loop van het voorbije boekjaar bedroeg zijn ereloon voor de audit van de rekeningen € 21 005 incl. BTW. Zijn aanvullende prestaties maken het voorwerp uit van afzonderlijke factureringen ten bedrage van € 17 280 incl. BTW in totaal tijdens het afgelopen boekjaar.

Deze erelonen slaan niet op de audit van de jaarrekening van Home Invest Management N.V., 100%-filiaal, waarvoor de BCVBA PKF Bedrijfsrevisoren tot Commissaris werd benoemd op beslissing van de Algemene Vergadering van aandeelhouders van Home Invest Management op 15 december 2005, voor een jaarlijkse vergoeding van € 1 513 incl. BTW.

3.6. VASTGOEDEXPERT

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

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

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

3.7. VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

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

De Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen wordt voorafgaandelijk geïnformeerd door de Vastgoedbevak, wanneer, bij een transactie met de Vastgoedbevak (of met een vennootschap waarover die Vastgoedbevak de controle heeft), één van de bestuurders (of een vennootschap die met hem verbonden is) optreedt als tegenpartij of indien één of ander voordeel door hem verkregen wordt.

Indien Home Invest Belgium voorstelt om met een bestuurder of met een vennootschap die aan een bestuurder verbonden is een transactie af te sluiten 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.

Teneinde elk belangenconflict te vermijden, worden bovendien de onderhandelingen van Home Invest Belgium met haar verschillende bankiers, onder meer in het kader van kredietvragen 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 en onthoudt hij zich ervan om de voorwaarden die door de andere banken aangeboden werden, te onthullen.

Ten slotte, 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 een 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 2004-2005 werd geen enkel direct of indirect belangenconflict in de zin van het Wetboek van Vennootschappen of de Belgische corporate governance code genoteerd.

3.8. VOORKOMING VAN INSIDER TRADING

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 filialen.

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,
- dan wanneer de transactie slechts kan plaatsvinden na een positief antwoord van de "Compliance Officer".

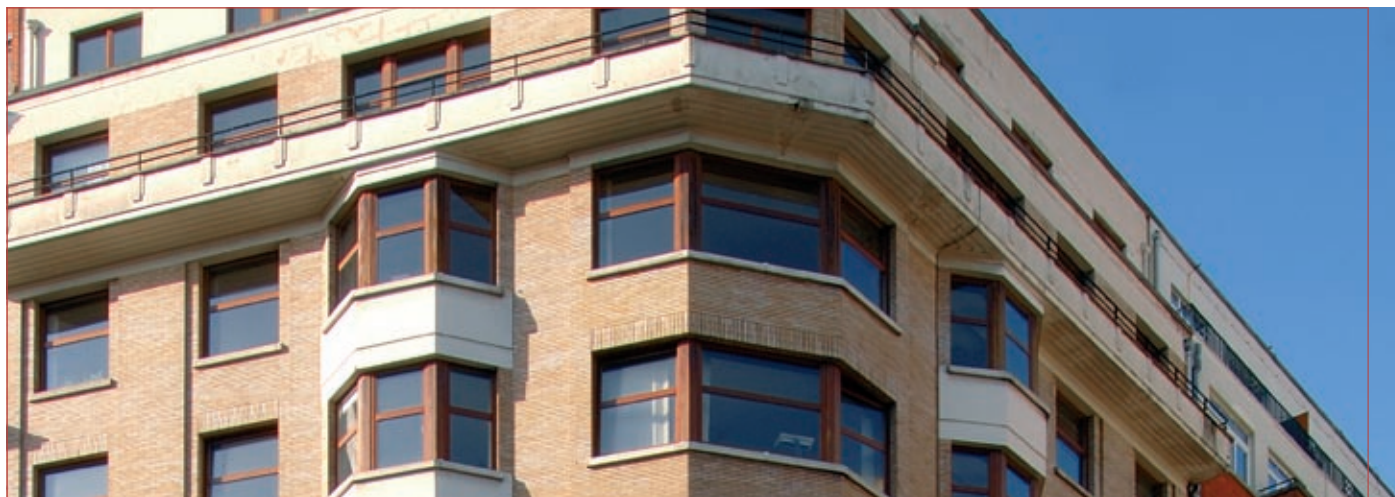
3.9. DEPOTHOUDENDE BANK

Fortis Bank werd aangesteld tot deponthoudende bank van Home Invest Belgium in de zin van artikel 12 en volgende van het Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevak. 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.



Belliardstraat

III. BEHEERSVERSLAG

1. MISSIE EN STRATEGIE

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

Ten aanzien van de aandeelhouders bestaat de **missie** van Home Invest Belgium erin hun de hoogst mogelijke return te 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 gebouwencomplex ,
- maximum 50 % schuldgraad,
- minimum 80 % uitkering van de nettowinst.

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

- het onmiddellijke nettorendement gepaard met 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 (bv.: nabijheid van openbaar vervoer, huizen op een woonerf...),
- de duurzaamheid van de materialen en de architectuur (bv.: tijdloze stijl).

Om dit te bereiken zal de Bevak zijn kennis van de residentiele 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 in een vroegere 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 ten 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.

2. OVERZICHT 1999-2005

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.

(1) Afwijkingen kunnen in bepaalde gevallen toegekend worden door de CBFA. Totnogtoe werd geen enkele afwijking gevraagd door Home Invest Belgium.



2.1. GROEI VAN DE PORTEFEUILLE

De Bevak heeft in zijn zesjarig bestaan zijn portefeuille bijna verdrievoudigd.

Enkele grote verwezenlijkingen liggen aan de basis van deze opmerkelijke groei:

- de fusie van de Bevak met de N.V. Mons Real Estate, de eigenaar van 20 eengezinswoningen in Ghlin (*Clos Saint-Géry*), in april 2001
- de fusie van de Bevak met de N.V. *Les Résidences du Quartier Européen* in mei 2002,
- de aankoop van het gebouw *Cours Saint-Michel* in juli 2002,
- de 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.

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

De eerste zes boekjaren van de Bevak hebben 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.

Het belang van deze meerwaarden blijkt echter duidelijk uit de resultaten over de eerste zes boekjaren: hun aandeel in het globale resultaat voor de aandeelhouder bedraagt immers gemiddeld bijna 43,3% voor de beschouwde periode.

Het betrof tot dusver vrijwel uitsluitend latente meerwaarden, aangezien de Raad van Bestuur voorrang heeft gegeven aan de groei van de portefeuille. In het begin van het boekjaar 2006 werd gestart met de verkoop van het gebouw *Résidence La Pyramide* te Luik in afzonderlijke eenheden. Deze beslissing moet worden gezien in het licht van de strategie die in 2005 door de Raad van Bestuur werd bepaald 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, anderzijds.

3. MARKANTE FEITEN VAN HET BOEKJAAR

3.1. EEN BOEKJAAR MET EEN UITZONDERLIJKE DUUR (19 MAANDEN)

De Algemene Vergadering van Home Invest Belgium heeft op 12 mei 2005 besloten om het boekjaar, dat normaal op 31 mei 2005 moest worden afgesloten, tot 31 december 2005 te verlengen. Het beschouwde boekjaar heeft dus uitzonderlijk een duur van negentien maanden gekend, terwijl de toekomstige boekjaren telkens zullen eindigen op 31 december van elk jaar.

3.2. BELANGRIJKE INVESTERINGEN VAN HET BOEKJAAR

3.2.1. Opneming van het Giotto-gebouw in de portefeuille vastgoedbeleggingen

Sinds het *Giotto*-gebouw, dat gelegen is aan de Friulilaan te 1140 Evere, in maart 2005 voorlopig werd opgeleverd, maakt het deel uit van de beleggingsportefeuille van de Bevak.

Dit gebouw, bestaande uit 85 appartementen met meestal 2 slaapkamers, is thans het belangrijkste uit het patrimonium van de Bevak, met een reële waarde van € 15 427 333 op het einde van het boekjaar, voor een investering van € 14,2 miljoen, alle kosten inbegrepen.

De met de promotor afgesloten akkoorden bevatten een aantal waarborgen die aanleiding gaven tot een afrekening op 31 oktober 2005, terwijl de promotor tot die datum instond voor de commercialisering.

Rekening houdend met de overeengekomen criteria en de resultaten van de commercialisering op die datum kwam de afrekening uit op het bedrag van € 343 112 (excl. BTW), bedrag dat de promotor aan Home Invest Belgium verschuldigd was en waarvan € 193 000 verrekend werd als ontvangsten van het boekjaar 2004-2005, terwijl het saldo naar het boekjaar 2006 werd overgedragen.

Op 27 maart 2006 waren 74 huurcontracten ondertekend voor de 85 bestaande appartementen, d.i. +/- 87%, en het verwachte brutorendement op de investeringswaarde zal, na de integrale

verhuring, die medio 2006 is voorzien, vermoedelijk resulteren in 5,95 %, wat een beduidend resultaat uitmaakt.

3.2.2. Investing in het gebouw Belliardstraat 205, te 1040 Brussel

Deze investering kon worden verwezenlijkt via een fusie op 12 mei 2005 met de N.V. 205 Rue Belliard, eigenaar van dit gebouw bestaande uit 18 appartementen met een totale oppervlakte van 2 256 m² bovengronds en 4 parkeerplaatsen, alsook 11 parkeerboxen in een gebouw dat gelegen is in de Nerviersstraat 35 te 1040 Brussel.

Dit volledig verhuurd gebouw beschikt over een recente kantoorvergunning en geniet van haar uitstekende ligging vlak bij het Schumanplein.

Bij het afsluiten van het boekjaar bedroeg het brutorendement op de investeringswaarde van dit gebouw 7,06%.

3.2.3. Investing in het gebouw Grote Markt 31-32, 9100 Sint-Niklaas

De opnemingsportefeuille van dit gebouw voor gemengd gebruik kon eveneens worden gerealiseerd via een fusie met de N.V. Patroonshuis op 12 mei 2005.

Het gaat om een nieuw gebouw, dat gelegen is aan de Grote Markt 31-32 te 9100 Sint-Niklaas, met een totale bovengrondse oppervlakte van 2 752 m² en 37 parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw.

De gelijkvloerse verdieping, die voor handelsdoeleinden en als kantoorruimte gebruikt wordt, is in het kader van een erfpachtovereenkomst van 27 jaar verhuurd aan ING België. De verdiepingen bestaan uit 16 appartementen, waarvan er 15 verhuurd waren bij de afsluiting van het boekjaar.

3.2.4. Aankoop van het gebouw Winston Churchilllaan 18-22, 1180 Ukkel

Ten slotte kocht de Bevak op 1 september 2005, voor de prijs van € 2 900 000, kosten inbegrepen, een gebouw van 1 733 m² dat voornamelijk voor bewoning is bedoeld en gelegen is aan de Winston Churchilllaan 18-22 te 1180 Ukkel. Het gebouw geniet van een gezochte ligging, langs één van de betere residentiële verkeersaders van de hoofdstad, in een wijk waar de Bevak tot nog toe geen activa bezat. Na de grondige renovatie ervan, die momenteel aan de gang is, zal dit gebouw op zijn beurt positief bijdragen tot de resultaten van de Bevak, met een verwacht brutorendement van 5,87 % op de investeringswaarde.

3.3. BEHOUD VAN 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 91,26% over het hele boekjaar, niettegenstaande de intrede van het *Giotto*-gebouw in het patrimonium, tijdens de maand maart 2005 (94,50% zonder *Giotto*), waarbij bovendien dient vermeld te worden dat dit percentage gestegen is gedurende de laatste zeven maanden van het boekjaar.

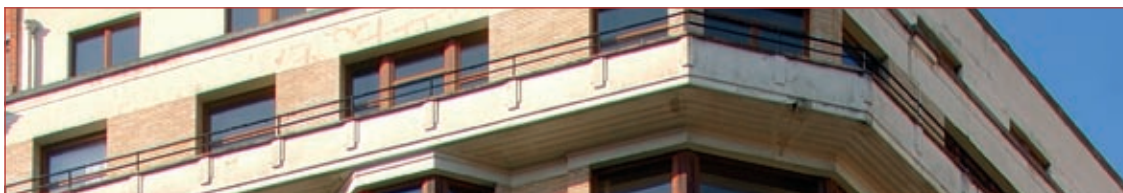
Dit opmerkelijk resultaat kon worden behaald dankzij het dynamisch verhuurbeleid van de Bevak tijdens het boekjaar en de proactieve aanpak van zijn beheersteam, dat de maximalisering van het huurrendement nastreeft.

3.4. AANPASSING VAN DE WAARDERINGSREGELS – ACTIVERING EXCLUSIEF RECHTEN VAN DE GEBOUWEN IN PORTEFEUILLE

Home Invest Belgium heeft besloten om, met ingang van 1 januari 2005, de waarderingsregels van zijn vastgoedportefeuille te verduidelijken om een getrouwer beeld van de "reële waarde" ("fair value") van deze portefeuille te krijgen in geval van wederverkoop tegen de normale marktvoorwaarden. Zo zullen de residentiële of gemengde gebouwen van de portefeuille, waarvan de aard en de inrichting zich lenen tot de herverkoop per afzonderlijke eenheden, d.w.z. meer dan 85% van de portefeuille, voortaan gewaardeerd worden tegen hun detailverkoopwaarde en niet meer tegen hun blokverkoopwaarde. De overige gebouwen van de portefeuille, waarbij deze mogelijkheid van detailherverkoop niet bestaat, zullen daarentegen voorts gewaardeerd worden volgens dezelfde criteria als in het verleden.

Om bovendien een activering te garanderen die overeenstemt met de reële waarde ("fair value") van de gebouwen die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille, worden de investeringswaarden van de gebouwen zoals die worden vastgesteld door de erkende vastgoedexpert van de Bevak, als volgt bepaald wat de aftrek van de registratierechten betreft:

- voor de residentiële of gemengde gebouwen, waarvan de aard en de inrichting zich lenen tot de herverkoop per afzonderlijke eenheden, brengt Home Invest Belgium op deze waardering integraal de registratierechten in mindering volgens de geldende gewestelijke regelgeving (10% of 12,5%);



- voor de overige gebouwen van de portefeuille brengt de Bevak op de waardering van de expert een correctie van 2,5% in mindering, indien de investeringswaarde meer dan € 2 500 000 bedraagt. Deze correctie werd op het niveau van de sector vastgelegd op basis van een ruime steekproef van transacties, en stemt overeen met het gemiddelde van de transactiekosten die in de periode 2003 – 2005 in België effectief op dergelijke transacties werden betaald;
- indien de investeringswaarde van deze overige gebouwen echter lager ligt dan dit bedrag van € 2 500 000, worden de registratierechten integraal van het waarderingsbedrag afgetrokken volgens de geldende gewestelijke regelgeving.

De gevolgen van deze wijzigingen in de activeringsmethode zijn opgenomen in de rekeningen van het boekjaar 2004-2005 en worden toegelicht onder punt 4.3.2. hierna. De waarderingsregels van de Vastgoedbevak werden dus met het oog hierop gewijzigd en zijn opgenomen in hoofdstuk VIII van dit jaarverslag.

4. OVERZICHT VAN DE JAARREKENING (BELGIAN GAAP)

(zie ook hoofdstuk VII)

4.1. SCHEMA VAN VOORSTELLING VAN DE JAARREKENING 2004-2005 (BELGIAN GAAP)

De jaarrekening van het beschouwde boekjaar werd opgemaakt conform de boekhoudregels die van toepassing zijn op basis van de Belgische wetgeving (Belgian GAAP) en van een nieuwe afwijking van het Belgisch schema van voorstelling van de jaarrekeningen, dat door de Bevak op 8 maart 2006 verkregen werd van de minister van Economie. Deze nieuwe afwijking is van toepassing op de jaarrekeningen van 2005, 2006 en 2007.

Conform deze afwijking worden de resultaten van Home Invest Belgium dus in drie gedeelten voorgesteld:

- de operationele resultaten, die de recurrente elementen van het beheer van de vastgoedportefeuille bevatten, zoals de huren, de exploitatiekosten, de financiële kosten en de belastingen
- de uitzonderlijke resultaten
- en ten slotte de resultaten op de portefeuille, die zowel de gerealiseerde meer- en minderwaarden omvatten als de latente meer- en minderwaarden op de gebouwen in portefeuille.

De jaarrekening 2006 zal worden opgesteld op basis van de IAS/IFRS-regels.

De nakende bekendmaking van een nieuw Koninklijk Besluit betreffende de toepassing van de IAS/IFRS-normen op de sector van de Vastgoedbevaks zal het gebruik van de afwijking na de voorstelling van de jaarrekening 2004-2005 immers wellicht overbodig maken in de toekomst.

Met het oog hierop en overeenkomstig de boekhoudnormen IAS/IFRS 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, met name voor wat betreft het herwerken van de waarde van de vastgoedportefeuille in “reële waarde” (cf. paragraaf 3.4 hiervoor).

4.2. BALANSEN 2003 - 2005

In duizenden €	Y6	Y5	Y4
ACTIVA	2004-2005	2003-2004	2002-2003
	(19 maanden)		
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	13,00	15,23	
Terreinen en gebouwen	115 186,15	83 497,00	66 039,00
Installaties, machines en uitrusting	20,73	36,76	2,40
Roerende goederen	635,73	571,21	640,54
Overige materiële vaste activa	1 987,82	360,22	148,85
Vaste activa in aanbouw	2 346,62	8 196,44	
Overige financiële vaste activa	6,57	0,56	0,43
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen op meer dan een jaar	1 689,77	1 805,44	1 044,40
Vorderingen op ten hoogste een jaar	2 322,58	717,44	831,77
Liquide middelen	369,76	907,19	760,84
Overlopende rekeningen	207,84	35,38	36,31
TOTAAL DER ACTIVA	124 786,54	96 142,86	69 504,54
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN			
Kapitaal	41 958,21	41 950,00	32 707,09
Uitgiftepremie	5 002,09	5 002,09	
Wettelijke reserve	31,81	30,99	30,99
Onbeschikbare reserves	14 068,20	7 678,23	3 476,03
Beschikbare reserves	330,86	330,67	330,67
Herwaarderingsmeerwaarde	6 461,33	6 434,49	6 434,49
Overgedragen winst (verlies)	1 226,86	1 123,26	1 071,63
SCHULDEN			
Schulden op lange termijn	49 520,9	24 520,30	22 065,00
Schulden op korte termijn	864,63	5 293,45	112,63
Handelsschulden	3 082,70	473,44	631,21
Uit te keren dividenden	2 071,48	2 933,97	2 434,88
Overlopende rekeningen	167,51	371,96	209,91
TOTAAL DER PASSIVA	124 786,54	96 142,86	69 504,54



4.3. COMMENTAAR OP DE BALANS 2004 - 2005

4.3.1. Activa

De **immateriële vaste activa** bedragen € 0,01 miljoen en hebben betrekking op de investering in de "Winiris"-software voor vastgoedbeheer.

Tijdens het boekjaar is de vastgoedportefeuille "**terreinen en gebouwen**", die op 1 juni 2004 een investeringswaarde van € 84,57 miljoen bedroeg, gestegen tot een investeringswaarde van € 128,9 miljoen, voornamelijk door het afsluiten van de volgende verrichtingen:

- de opnemng in de vastgoedportefeuille van de Bevak van het *Giotto*-gebouw, naar aanleiding van de voorlopige oplevering ervan in maart 2005, voor de som van € 14,2 miljoen, alle kosten inbegrepen
- de overdracht aan de vennootschap, via fusie in mei 2005, van het gebouw *Belliardstraat* voor de som van € 3,5 miljoen
- de overdracht aan de vennootschap, via fusie in mei 2005, van het gebouw *Grote Markt* voor de som van € 5,4 miljoen
- de aankoop in september 2005 van het gebouw *Winston Churchill* voor de som van € 2,9 miljoen, alle kosten inbegrepen
- diverse renovatiewerken, voornamelijk aan het gebouw *Winston Churchill* voor de som van € 0,3 miljoen, terwijl het saldo voortvloeit uit de tijdens het boekjaar geboekte waardeevolutie van de gebouwen uit de portefeuille.

De waarderingregels voor de terreinen en gebouwen zijn bepaald volgens de algemene boekhoudprincipes die in België van toepassing zijn, en meer bepaald het Koninklijk Besluit van 4 maart 1991 met betrekking tot bepaalde Instellingen voor Collectieve Belegging (ICB's), sindsdien gewijzigd, en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks. Zoals hierboven onder punt 3.4 werd uiteengezet, werden ze gewijzigd in het vooruitzicht van de toepassing van de IAS/IFRS-regels, met het oog op de activering van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium tegen zijn reële waarde ("fair value"). De aldus gewijzigde regels, die in hoofdstuk VIII van dit jaarverslag zijn opgenomen, zijn van toepassing op het beschouwde boekjaar.

De reële waarde ("fair value") van de terreinen en gebouwen bedraagt op 31 december 2005 dus € 118,1 miljoen. De tegenboeking van deze wijzigingen aan de passivakant werd geboekt onder de rubriek onbeschikbare reserves (zie punt 4.3.2 hierna).

De post "**installaties, machines en uitrusting**" vermindert met € 0,02 miljoen door de afschrijvingen die tijdens het boekjaar op het informaticaplatform werden uitgevoerd.

De nettowaarde van de **meubelen** bedraagt € 0,63 miljoen, tegen € 0,57 miljoen op 31 mei 2004, rekening houdend met de nieuwe investeringen en de afschrijvingen die in de loop van het boekjaar werden geboekt.

Deze post omvat zowel het meubilair van een aantal gemeubileerde woningen als het meubilair dat werd aangekocht voor de behoeften van de Bevak.

De **overige materiële vaste activa**, ten belope van een bedrag van € 2 miljoen, vertegenwoordigen voornamelijk de waardering van het gebouw *La Pyramide*, dat begin 2006 te koop werd aangeboden. Het saldo, dat op 31 december 2005 € 0,3 miljoen bedraagt, vertegenwoordigt de huidige waarde van de koopopties die door de huurders van de gebouwen *Belgradostraat* en *Residentie Lemaire*, welke door de huurders uitoefenbaar zijn in het kader van verrichtingen van erfpacht en onroerende leasing, alsook inrichtingswerkzaamheden aan de nieuwe ruimten die door de Bevak worden gehuurd (ten belope van € 0,01 miljoen).

De **vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen** belopen € 2,3 miljoen en stemmen overeen met de sommen die op het einde van het boekjaar verschuldigd zijn in het kader van de aankoop van het project *Residentie Columbus* in Jambes, waarvan de akte verleden werd op 8 februari 2006, na afsluiting van het boekjaar (zie ook: hoofdstuk VI, Markante gebeurtenissen sinds de afsluiting van het boekjaar).

De **overige financiële vaste activa** omvatten de deelbewijzen van Home Invest Management die in 2004 werden aangekocht tegen € 1, terwijl het saldo bestaat uit voorschotten aan verschillende mede-eigendommen.

De **vorderingen op meer dan een jaar**, voor een bedrag van € 1,7 miljoen, komen precies overeen met het gedeelte op lange termijn van de huurvorderingen op de huurders van de gebouwen *Belgradostraat* en *Residentie Lemaire*.

De **vorderingen op ten hoogste een jaar** bedragen € 2,3 miljoen en omvatten voornamelijk:

- handelsvorderingen ten belope van € 0,36 miljoen, die voornamelijk bestaan uit 0,20 miljoen vervallen en nog niet

betaalde huurgelden en € 0,16 miljoen reeds ontvangen huurgelden en andere sommen die betrekking hebben op het volgende boekjaar

- andere vorderingen ten belope van € 1,97 miljoen, d.i. een aanzienlijke stijging ten opzichte van het einde van het vorige boekjaar (€ 0,33 miljoen). Dit is te verklaren door de boeking van verscheidene posten naar aanleiding van de fusie met de vennootschappen 205 Rue Belliard en Patroonshuis. Het betreft meer in het bijzonder voorafbetalingen ten belope van € 0,79 miljoen en een vordering van roerende voorheffing voor € 0,42 miljoen. Voor het overige omvat deze post een rekening-courant die geopend werd ten gunste van Home Invest Management voor € 0,30 miljoen, de aan de syndici voorgeschoten bedrijfsmiddelen voor € 0,39 miljoen en de vorderingen op korte termijn van de verrichtingen van erfpacht en onroerende leasing ten bedrage van € 0,07 miljoen.

Er zijn geen **geldbeleggingen** en de **liquide middelen** bedragen € 0,37 miljoen. De liquide middelen die door de activiteit van de Bevak worden gegenereerd, worden namelijk gebruikt om bepaalde kredietlijnen tijdelijk te verminderen, in plaats van als geldbeleggingen of beschikbare liquide middelen. Er dient opgemerkt dat de Bevak daarenboven op 31 december 2005 de mogelijkheid had om een totaal van € 1,24 miljoen op te nemen op diverse kredietlijnen. De **overlopende rekeningen** blijven aan de lage kant: € 0,21 miljoen. Dit bedrag omvat de reeds ontvangen opbrengsten die de interesten vertegenwoordigen (jaarlijks eenmalig betaald) op de vordering van de *Belgradostraat*, net zoals het deel van de verkregen garantie van de promotor van het *Giotto*-gebouw dat naar het boekjaar 2006 overgedragen werd.

4.3.2. Passiva

In het kader van de fusies die in de loop van het boekjaar plaatsvonden, werd het **kapitaal** zeer lichtjes verhoogd van € 41,95 miljoen tot € 41,96 miljoen, terwijl het bedrag van de **uitgiftepremie** ongewijzigd bleef op € 5,0 miljoen.

Op 31 december 2005 was het kapitaal vertegenwoordigd door 1.472.453 aandelen.

De **herwaarderingsmeerwaarden** zijn licht gestegen tot € 6,5 miljoen, tegen 6,4 miljoen voordien, net als de **wettelijke reserve**, die € 0,03 miljoen belooft.

De **onbeschikbare reserve** werd verhoogd van € 7,7 tot € 14,1 miljoen ten gevolge van de volgende verrichtingen die onder deze post werden geboekt:

- enerzijds het nettosaldo van de latente meer- en minderwaarden op de vastgoedportefeuille van de Bevak, dat uitkwam op € 6,4 miljoen,
- anderzijds de gevolgen van de detailwaardering van de residentiële of gemengde gebouwen, waarvan de aard en

de inrichting zich lenen tot een herverkoop per afzonderlijke eenheden (zoals uitgelegd onder punt 3.4 hierboven) en waarvan de positieve impact € 10,9 miljoen bedroeg,

- ten slotte, de correcties die op het einde van het boekjaar werden uitgevoerd om over te schakelen van het vroegere systeem van boeking van de vastgoedportefeuille tegen investeringswaarde (aktekosten inbegrepen) naar een waardering tegen de reële waarde ("fair value"), d.w.z. zonder aktekosten, volgens de regels die hierboven onder punt 3.4 werden vermeld, en waarvan de negatieve effecten € 10,8 miljoen bedroegen.

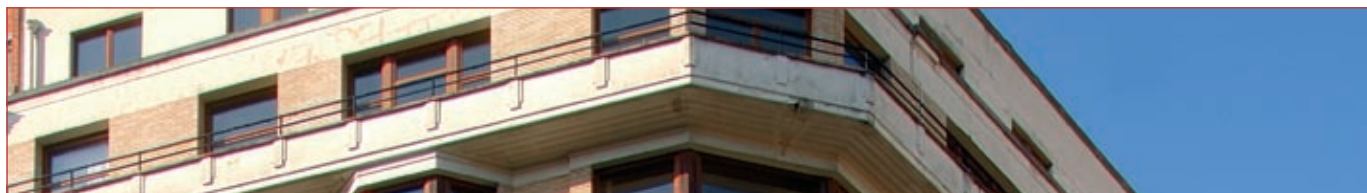
De **onbeschikbare reserve** blijft ongewijzigd op € 0,33 miljoen. De **winstoverdracht** belooft € 1,23 miljoen, een lichte stijging ten opzichte van het voorgaande boekjaar. Het bedrag dat als dividend wordt uitgekeerd is immers lichtjes kleiner dan de winst van het boekjaar.

De **schulden op meer dan één jaar** bedragen € 49,5 miljoen, een bedrag dat gevoelig gestegen is ten opzichte van de € 24,5 miljoen van vorig jaar. Ze omvatten vooral de bankschulden voor een totaal bedrag van € 49,3 miljoen, d.i. een stijging van € 25 miljoen als gevolg van de financiering via bankkredieten van de groei van de vastgoedportefeuille en de herfinanciering op lange termijn van kredieten die in de loop van het boekjaar op vervalddag kwamen. Het surplus van deze post bedraagt € 0,25 miljoen en heeft betrekking op de door huurders in contanten gegeven huurwaarborgen, welke op een afzonderlijke bankrekening bewaard worden.

De **schulden op minder dan één jaar** komen uit op € 6 miljoen, tegen € 8,7 miljoen het jaar voordien. Ze dalen in vergelijking met de toestand op het einde van het vorige boekjaar door de herfinanciering op lange termijn van kredieten die in de loop van het jaar vervallen. Deze post omvat bovendien:

- handelsschulden (€ 3,1 miljoen) tegenover diverse leveranciers alsook verbintenissen die overeenstemmen met de sommen die begin februari 2006 moeten worden betaald naar aanleiding van de authentieke akte van aankoop van de *Residentie Columbus* in Jambes (€ 2,4 miljoen)
- schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten ten belope van € 0,8 miljoen, voornamelijk bestaande uit de "exit tax" die voortvloeit uit de fusies in de loop van het boekjaar
- andere schulden die € 2,1 miljoen belopen en vrijwel uitsluitend overeenstemmen met het bedrag van het dividendsaldo dat werd voorgesteld voor de laatste zeven maanden van het boekjaar 2004-2005 (€ 1,9 miljoen).

De **overlopende rekeningen** (€ 0,2 miljoen) omvatten voornamelijk het aandeel van de interesten dat betrekking heeft op het komende boekjaar, voor een bedrag van € 0,1 miljoen, en over te dragen opbrengsten voor een som van € 0,1 miljoen.



4.4. RESULTATEN 2003-2005

In €	Y6	Y5	Y4
	2004-2005 (19 maanden)	2003-2004	2002-2003
A. Bedrijfsresultaten			
Bedrijfsopbrengsten	11 943 389	6 342 460	5 558 585
Bedrijfskosten	-4 905 328	-2 450 285	-2 221 538
Bedrijfswinst	7 038 061	3 892 175	3 337 047
Financiële opbrengsten	203 678	87 106	80 985
Financiële kosten	-2 231 764	-970 284	-982 462
Operationeel resultaat vóór belastingen	5 009 975	3 008 997	2 435 571
Belastingregularisatie	-31 862		-1 594
Netto courant resultaat	4 978 113	3 008 997	2 433 977
B. Uitzonderlijke resultaten	202 891		28 874
C. Resultaten op de portefeuille			
Gerealiseerde meer- en minderwaarden		-23 404	
Terugneming van latente meerwaarden		108 404	
Latente meerwaarden	6 723 067	4 444 205	1 831 056
Latente minderwaarden	-364 964	-350 407	-544 632
Netto saldo van de portefeuilleschommelingen	6 358 103	4 178 799	1 286 424
D. Resultaten van het boekjaar	11 539 107	7 187 795	3 749 274
Per aandeel, in €			
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	1 469 353	1 358 318	1 143 137
Netto courant resultaat	3,39	2,22	2,13
Resultaat op de portefeuille	4,33	3,08	1,13
Resultaat van het boekjaar	7,85	5,29	3,28
Bruto-/nettodividend	3,47	2,16	2,13

4.5. COMMENTAAR OP DE RESULTATEN 2004-2005 (BOEKJAAR VAN 19 MAANDEN)

4.5.1. Operationele resultaten

De **bedrijfsopbrengsten** bedragen € 11,9 miljoen, tegen € 6,3 miljoen het vorige boekjaar. Na herwerking over een periode van twaalf maanden, om ze vergelijkbaar te maken met die van het boekjaar 2003-2004, bedraagt de groei 18,9%. De bedrijfsopbrengsten bestaan voornamelijk uit huurgelden (met inbegrip van de sommen ontvangen op basis van de huurwaarborgen) ten belope van € 11,03 miljoen.

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

- het feit dat het boekjaar een duur heeft gehad van negentien maanden
- het opnemen in portefeuille in de loop van het boekjaar van de gebouwen *Giotto*, *Grote Markt*, *Belliard* en *Winston Churchill*,
- het feit dat de gebouwen welke door de groep AXA Belgium, met ingang van 1 oktober 2003, werden ingebracht ditmaal het volledige boekjaar hebben beïnvloed.

De **bedrijfskosten** bedroegen € 4,9 miljoen, tegen € 2,5 miljoen het vorige boekjaar. Ze bestaan vooral uit de post **diverse diensten en goederen** voor € 3,5 miljoen. Dit laatste bedrag vertegenwoordigt voornamelijk:

- de kosten voor het onderhoud en de renovatie van de gebouwen, voor een bedrag van € 0,78 miljoen
- de beheerskosten van het complex Les Résidences du Quartier Européen, voor € 0,52 miljoen
- de aan vastgoedmakelaars uitbetaalde commissielonen voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten (voor een bedrag van € 0,21 miljoen)
- de erelonen van de beheersvennootschap, voor € 0,71 miljoen
- die van de Gedelegeerd Bestuurder, voor € 0,23 miljoen.

De **afschrijvingen** beliepen € 0,19 miljoen en hebben vrijwel uitsluitend betrekking op de afschrijving van het meubilair van sommige appartementen en van het meubilair dat door de Bevak wordt gebruikt, zijn kantoormateriaal en zijn informatica-infrastructuur.

De **overige bedrijfskosten** bedragen € 1,2 miljoen en omvatten voornamelijk de betaalde onroerende voorheffing (€ 1,10 miljoen).

In dit stadium komt de **bedrijfswinst** uit op € 7 miljoen, tegen € 3,9 miljoen voor het vorige boekjaar. Na herwerking over een periode van twaalf maanden om ze te kunnen vergelijken met die van het boekjaar 2003-2004, bedraagt de groei 14,2%.

De **netto financiële kosten** (kosten – opbrengsten) beliepen € 2 miljoen, d.i. een gevoelige toename ten opzichte van de € 0,9 miljoen in het vorige boekjaar.

Het **operationeel resultaat vóór belastingen** bedroeg dus € 5 miljoen, tegen € 3 miljoen vorig jaar, d.i. een stijging van 5,2% na herwerking over een periode van twaalf maanden.

Het **netto courant resultaat** voor de betrokken periode komt eveneens uit op € 5 miljoen, tegen € 3 miljoen het vorige boekjaar. Na herwerking over een periode van twaalf maanden om het te kunnen vergelijken met dat van het boekjaar 2003-2004, bedraagt de stijging 4,5%.

4.5.2. Het uitzonderlijk resultaat

Het **uitzonderlijk resultaat** bedraagt € 0,2 miljoen, tegen nul voor het boekjaar 2003-2004. Het vloeit grotendeels voort uit de terugnemingen van voorzieningen die vroeger werden aangelegd en waarvan het behoud niet meer gerechtvaardigd is.

4.5.3. Resultaten op de portefeuille

Er konden **latente meerwaarden** worden geboekt voor het opmerkelijke bedrag van € 6,7 miljoen, tegen € 4,4 miljoen het vorige boekjaar. Berekend op basis van de investeringswaarden (acquisitiekosten inbegrepen) in het begin en aan het einde van het boekjaar, hebben ze vooral betrekking op de gebouwen *Residentie Romanza* te Antwerpen (+28,2%), *Résidences du Quartier Européen* in Brussel (+26%), *Jardins de la Cambre* in Elsene (+25,4%), *Jourdan-Monnaies* in Sint-Gillis (+25,4%), *Bosquet-Jourdan* eveneens in Sint-Gillis (+26,6%), *Les Mélézes* in Sint-Lambrechts-Woluwe (+25,6%), de appartementen *Charles Woeste* in Jette (+28%) en de *Résidence La Pyramide* in Luik (+35,1%).

Ze vloeien ten belope van € 0,5 miljoen ook voort uit de boeking op datum van 12 mei 2005, onmiddellijk na de fusie door overname van de vennootschappen 205 Rue Belliard en Patroonshuis, van de herwaardering door de vastgoedexpert van de aan deze vennootschappen toebehorende gebouwen tegenover hun waarde bij opnemings in de portefeuille.

Latente minderwaarden werden geboekt voor een totaal bedrag van € 0,36 miljoen, tegen € 0,35 miljoen het voorgaande boekjaar. Ze hebben betrekking op de rusthuizen *Residentie Melkriek* en *Toque d'Argent*.

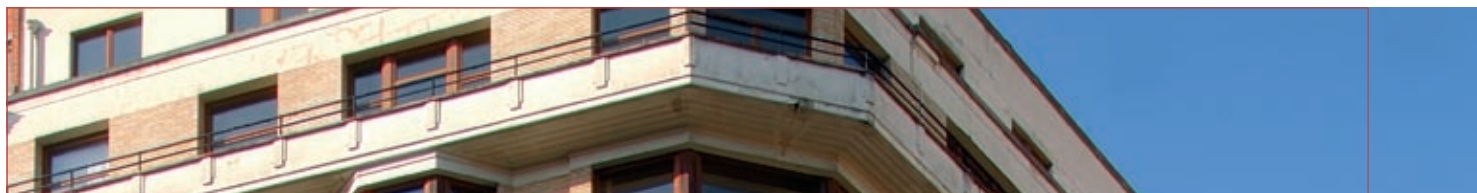
Het **resultaat op de portefeuille** komt zodoende uit op het aanzienlijke bedrag van € 6,4 miljoen, tegen € 4,2 miljoen op 31 mei 2004, wat overeenkomt met een stijging van meer dan 50%.

4.5.4. Resultaat van het boekjaar

Het **resultaat van het boekjaar** bedraagt dus in totaal € 11,5 miljoen, tegen € 7,2 miljoen het jaar voordien. Na herwerking over een periode van twaalf maanden om het te kunnen vergelijken met dat van het boekjaar 2003-2004, bedraagt de groei 1,4%.

4.6. WINSTBESTEMMING

Na toewijzing van de latente nettomeerwaarden aan de rekening onbeschikbare reserve bedraagt de **te bestemmen winst van het boekjaar** aldus € 5,2 miljoen, tegen € 3 miljoen het voorgaande boekjaar. Na herwerking van deze winst over een periode van twaalf maanden om hem te kunnen vergelijken met die van het boekjaar 2003-2004, belooft de groei 9,6%. Hij heeft echter betrekking op een gemiddeld aantal aandelen dat met 8,2% groeit, rekening houdend met het feit dat de nieuwe aandelen, die in het kader van de fusies met de vennootschappen 205 Rue Belliard en Patroonshuis werden toegewezen, vanaf 1 maart 2005 dividendgerechtigd waren.



Overeenkomstig artikel 60 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 werden geen afschrijvingen toegepast op de gebouwen, maar wel op het meubilair van de gemeubileerde woningen en op het meubilair, de inrichting en het informaticamaterieel van de Bevak, voor een bedrag van € 0,2 miljoen.

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 artikel 13 van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen.

Rekening houdend met een vroegere winstoverdracht van € 1,1 miljoen stelt de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders van Home Invest Belgium dus voor:

- een totaal bedrag over te dragen	
naar het volgende boekjaar van	1 226 862,73
- bij wijze van vergoeding van het kapitaal	
een dividend uit te keren van	5 098 679,75
Te bestemmen resultaat:	6 325 542,48

Gelet op de betaling in september 2005 van een voorschot op dividend van € 2,19 per aandeel voor de 1 465 909 aandelen die op 1 juni 2004 bestonden en van € 0,55 per aandeel voor de 6 544 nieuwe aandelen die gecreëerd werden in het kader van de fusies welke in de loop van het boekjaar plaatsvonden, en die pas vanaf 1 maart 2005 dividendgerechtigd waren, namelijk in totaal € 3 213 939,91, wordt aan de Algemene Vergadering voorgesteld om een **dividendsaldo** van € 1,28 per aandeel uit te keren voor de 1 472 453 aandelen van de vennootschap die op 31 december 2005 in omloop waren.

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 12 mei 2006 aan de loketten van Fortis Bank en ING België betaalbaar gesteld worden tegen afgifte van coupon nr. 7 van de aandelen aan toonder en via automatische overschrijving met dagvaluta voor de op naam ingeschreven aandeelhouders.

4.7. DEELNEMINGEN

De Bevak verklaart als enige deelneming de aandelen aan te houden van de N.V. Home Invest Management, een 100 %-dochteronderneming sinds 27 februari 2004. Gezien het te verwaarlozen belang van deze vennootschap in verhouding tot de rekeningen van de Bevak, werd Home Invest Belgium vrijgesteld van de consolidatie van deze participatie.

4.8. VERGOEDING VAN DE COMMISSARIS

De commissaris ontvangt een ereloon van € 12 003 per jaar voor het certificeren van de jaarrekening en de controle van de halfjaarlijkse rekeningen.

4.9. 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 2005 afgesloten boekjaar.

4.10. FINANCIERINGSTABEL

	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003
A. Operationele activiteiten			
I. Te bestemmen resultaat van het boekjaar	5 181 004,71	3 008 996,50 ⁽¹⁾	2 462 850,84
II. Afschrijvingen, voorzieningen, uitgestelde belastingen en waardeverminderingen	193 941,06	90 525,37	88 433,44
Kasstroom uit operationele activiteiten	5 374 945,77	3 099 521,87	2 551 284,28
B. Activiteiten op de portefeuille			
III. Gerealiseerde meer- of minderwaarden		85 000,00	
IV. Exit tax			
Kasstroom uit activiteiten op de portefeuille		85 000,00	
C. Investeringsactiviteiten			
V. Aankoop van immateriële vaste activa	-3 872,00	-15 488,00	
VI. Opbrengst van de verkoop van gebouwen en zakelijke rechten op gebouwen		915 000,00	
VII. Opbrengst van de verkoop van andere beleggingsactiva			
VIII. Aankoop van gebouwen en van zakelijke rechten op gebouwen	-26 969 139,97	-14 467 208,20	-8 353 181,48
IX. Aankoop en verkoop van andere vaste activa	5 624 001,26	-8 275 090,16	-11 783,51
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-21 349 010,71	-21 842 786,36	-8 364 964,99
D. Financieringsactiviteiten			
X. Verhoging van het eigen vermogen		14 245 000,00	
XI. Verwerving van eigen vermogen	89 199,12		
XII. Wijziging van de schulden op meer dan een jaar	25 000 560,75	2 455 301,74	12 937 500,41
XIII. Wijziging van de voorzieningen voor grote renovaties			
XIV. Wijziging van de schulden op minder dan een jaar	-2 682 044,92	5 522 136,78	-6 547 112,97
XV. Voor het boekjaar uit te keren dividenden	-5 098 679,75	-2 933 967,60	-2 434 881,81
XVI. Wijziging van de behoefte aan werkkapitaal (exclusief kasmiddelen)	-1 872 397,36	-483 858,14	269 425,40
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	15 436 637,84	18 804 612,78	4 224 931,03
E. Beschikbare middelen en geldbeleggingen			
XVII. Bij het begin van het boekjaar	907 186,94	760 839,65	2 349 589,33
XVIII. Bij het einde van het boekjaar	369 759,84	907 186,94	760 839,65
Nettowijziging van de kasmiddelen	-537 427,10	146 348,29	-1 588 749,68

(1) Inbegrepen de minderwaarde gerealiseerd op de overdracht van de Residentie Lemaire (onroerende leasing)



Grote Markt

IV. VASTGOEDVERSLAG ⁽¹⁾⁽²⁾

De punten 1. en 2. hierna zijn letterlijk overgenomen uit het verslag van de erkende vastgoedexpert, terwijl de punten die daarna vermeld worden aanvullende informatie bevatten, grotendeels gebaseerd op de boekhoudkundige gegevens, of de gegevens uit de verschillende periodieke evaluatieverslagen van de erkende vastgoedexpert.

1. DE RESIDENTIËLE VASTGOED-SECTOR (SCHATTINGSVERSLAG VAN WINSSINGER & VENNOTEN PER 31 DECEMBER 2005)

MARKTVERSLAG RESIDENTIEEL VASTGOED

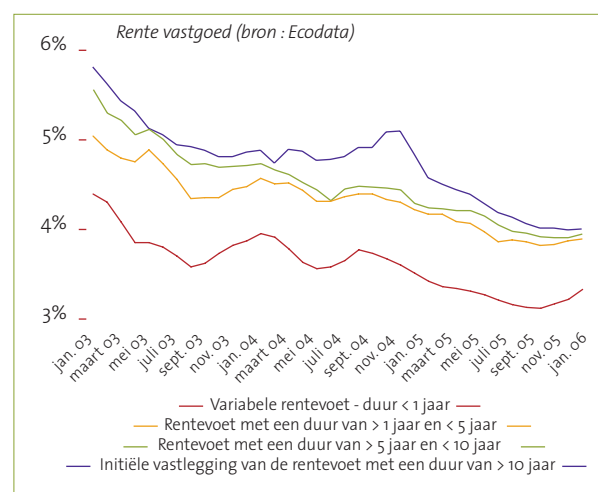
ALGEMENE TRENDS

Hieronder geven we enkele van de belangrijkste trends weer, die een invloed gehad hebben op de vastgoedmarkt in België in 2005:

Evolutie van de hypothecaire rentevoeten

Hoewel de meeste analisten vorig jaar nog een belangrijke stijging van de hypothecaire rentevoeten voorspelden, met bijgevolg ook een duidelijke weerslag op de prijs van de vastgoedtransacties, zijn de hypothecaire rentevoeten in de loop van bijna heel het jaar 2005 echter verder blijven dalen, waarbij ze hun laagste punt bereikten in september.

De hypothecaire rentevoet die al enkele jaren op een bodempeil staat is één van de belangrijkste oorzaken voor de hausse van de prijzen. De prijsstijging wordt enigszins gecompenseerd door een hogere ontleencapaciteit bij de huishoudens.



De rentevoeten op lange termijn hebben zich vanaf september gestabiliseerd, terwijl de rentevoeten op korte termijn een lichte groei kenden. Het zijn bijgevolg de formules voor hypothecaire leningen met vaste rentevoet die opnieuw de gunst van het publiek terugwinnen, terwijl in de voorbije jaren de formule met variabele rentevoeten het meeste succes kende. Volgens bepaalde bronnen, werd maar liefst 60% van de leningscontracten in 2005 afgesloten tegen een vaste rentevoet. ⁽³⁾

(1) Het vastgoedverslag maakt geen deel uit van de elementen die ter controle werden voorgelegd aan de Commissaris.

(2) Het verschil tussen de begrippen "investeringswaarde" en "reële waarde" staat opgenomen bij de definities onder punt 3.4 van hoofdstuk III en punt 2 van onderhavig hoofdstuk.

(3) L'Echo - 23 februari 2006.

Verlenging van de duur van de hypothecaire leningen

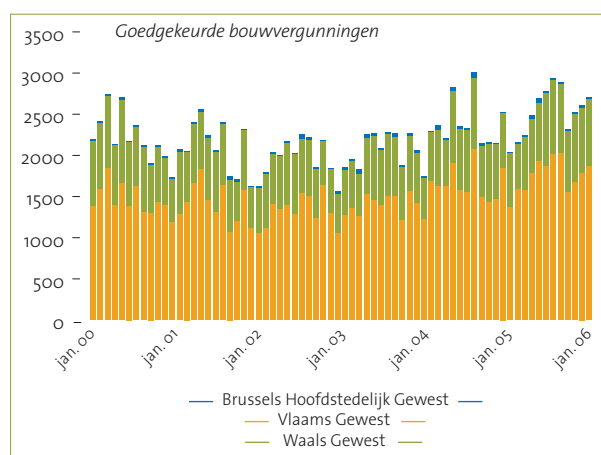
Een andere nieuwe trend die werd waargenomen op de vastgoedmarkt in 2005 was de verlenging van de duur van de kredieten. Leningen met vaste rentevoet op dertig jaar behoorden reeds tot de mogelijkheden, maar bepaalde financiële instellingen brengen nu ook formules 40 jaar vast op de markt. Die formules richten zich doorgaans tot de jongste cliënten (tot 35 jaar).

In samenspel met de zwakke interestvoeten en de verscheidenheid van de voorgestelde formules, zorgt deze nieuwe trend op de markt ervoor dat de ontleencapaciteit van de kandidaat-kopers verhoogd wordt, waardoor die het hoofd kunnen bieden aan de stijging van de vastgoedprijzen van de afgelopen jaren.

Toename van het aantal bouwvergunningen

Volgens de ter beschikking staande cijfers van het NIS, zou het aantal goedgekeurde bouwvergunningen in België in 2005 met 8% gestegen zijn tegenover 2004⁽¹⁾. Die indicator bevestigt tevens dat de residentiële bouwmarkt niet aan het verslappen is, maar dat ze integendeel verder voordeel haalt uit een zeer gunstige evolutie.

Logischerwijs werden de meeste van die vergunningen uitgereikt in het Vlaams Gewest (69%), gevolgd door Wallonië (29%) en Brussel (2%).



Evolutie van het woningaanbod

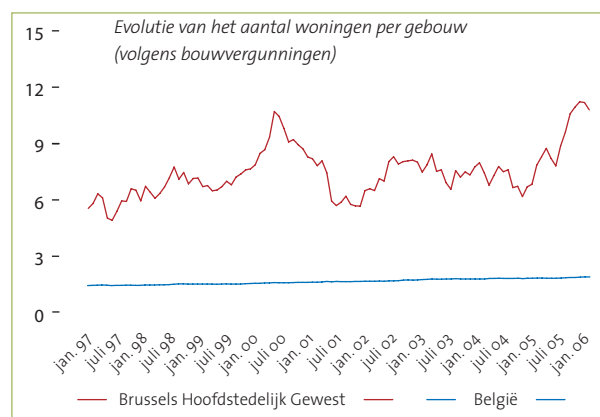
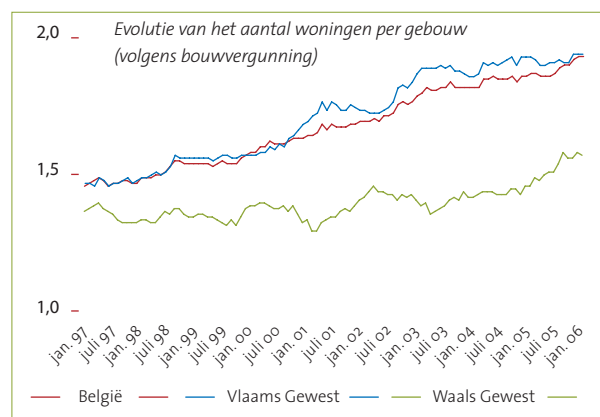
Sinds ongeveer tien jaar neemt de gemiddelde evolutie van het aantal woningen in een gebouw⁽²⁾ gestaag toe.

In oktober 2005 bedroeg die index voor het volledige Belgische grondgebied 1,90 (1,91 in het Vlaams Gewest, 1,55 in het Waals Gewest en 10,81 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), tegenover slechts 1,44 in 1997 (1,45 in het Vlaams Gewest, 1,35 in het Waals Gewest en 5,54 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

Die groei vormt een duidelijke aanwijzing voor de alsmaar groeiende vraag van de Belgische gezinnen naar appartementen, ten nadele van de eengezinswoningen. Dit fenomeen kan deels verklaard worden door de steeds hogere prijzen voor eengezinswoningen, die onbetaalbaar worden voor bepaalde bevolkingsgroepen.

Toch moet deze verhoging ook in verband gebracht worden met daling van de gemiddelde grootte van de gezinnen, die op zich te wijten is aan sociologische factoren (veroudering van de bevolking, eenoudergezinnen, jonge koppels zonder kinderen, ongehuwden).

Dit fenomeen lijkt het duidelijkst zichtbaar in Brussel, waar het gemiddeld aantal woningen per gebouw is verdubbeld op 10 jaar tijd. Ondanks een verhoging van haar index, blijft Wallonië toch haar landelijk karakter behouden in vergelijking met de andere gewesten.



(1) Cijfers ter beschikking gesteld in februari 2006. De chronologische reeks stopt in oktober 2005 : 26 198 vergunningen tijdens de eerste 10 maanden van het jaar 2005 tegenover 24 088 over dezelfde periode in 2004.

(2) Dit cijfer is de ratio tussen het aantal woningen en het aantal gebouwen per bouwvergunning (Bron NIS – Ecodata – DTZ Research).



DE MARKT IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Algemeen

Volgens de Brusselse notarissen⁽¹⁾, was de gemiddelde prijs voor de vastgoedtransacties opgetekend in Brussel (alle soorten van eigendommen samen) duidelijk hoger in 2005 dan in 2004.

Bovendien zou de belangrijke stijging van de prijzen in de loop van het jaar 2005 betrekking hebben gehad op bijna alle categorieën van onderzochte goederen (te weten de eengezinswoningen of opbrengstwoningen, de appartementen en de bouwgronden) en op alle gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De gemiddelde prijs per transactie in de erg gegeerde gemeenten ten zuiden van Brussel blijft inderdaad voortdurend stijgen, maar ook de belangrijke ontwikkeling van de gemeenten ten noorden en ten westen van Brussel (Anderlecht, Sint-Agatha-Berchem, Jette, Koekelberg, Ganshoren,...) die kon worden opgemerkt in de loop van het jaar 2004, heeft zich verdergezet in 2005.

Naast de redenen van financiële aard, vermeld in het eerste hoofdstuk, dragen ook factoren die eigen zijn aan de Brusselse markt, bij tot deze groei:

- Door de open internationale omgeving, is de vraag op de Brusselse markt steeds uitdrukkelijker, maar toch betaalbaarder dan in de naburige hoofdsteden.
- De veranderingen in de familiale structuur (toename van het aantal eenoudergezinnen, verlengd celibaat, scheidingen, enz.) die al enkele jaren worden vastgesteld, hebben de vraag naar kleinere woningen (kleine huizen, appartementen, enz.) mechanisch verhoogd.

De huurmarkt van haar kant heeft –vooral in Brussel– nog altijd wat te lijden onder het bijzonder lage peil van de interestvoeten, dat kandidaat-huurders ertoe aanspoort eigenaar te worden. Bijgevolg stagneren de huurprijzen en in de sector van de hoogste prijsklasse kunnen ze zelfs dalen.

Het brutorendement dat kan behaald worden van een residentieel gebouw varieert in functie van de categorieën van goederen en van hun ligging. In de meest gevraagde wijken, blijven de rendementen onveranderd en kunnen ze worden samengevat als volgt:

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

We merken op dat in bepaalde minder gevraagde wijken, of wijken die in die richting evolueren, een risicopremie altijd mogelijk is, maar die kan niet bepaald worden zonder een gedetailleerde studie van het goed in kwestie.

De eengezinswoningen

- De markt van de eengezinswoningen te **Brussel**, die door de meerderheid van de gezinnen nochtans al werd beschouwd als zijnde onbetaalbaar, kent een hausse, en dit in alle Brusselse gemeenten. Die hausse is soms zelfs consequent, hetgeen bevestigt dat dit type eigendom een echt luxeproduct geworden is.

De belangrijkste hausses werden genoteerd in Brussel, Koekelberg en Jette, met stijgingen van meer dan 35% in vergelijking met de cijfers van 2004.

Op basis van de cijfers afkomstig van de notarissen, is Anderlecht de meest betaalbare gemeente. Ondanks een stijging van bijna 13% in vergelijking met 2004, bedraagt de gemiddelde prijs voor een eengezinswoning er € 196 000 (de enige Brusselse gemeente met een gemiddelde prijs onder de € 200 000).

De duurste gemeenten van Brussel op de markt van de eengezinswoningen zijn Elsene, Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe en Brussel (gemiddelde prijs tussen € 396 000 en € 449 000). Op de villamarkt, blijven Sint-Pieters-Woluwe en Ukkel de twee duurste gemeenten; deze laatste gemeente staat bovenaan met een gemiddelde prijs van € 836 000 per transactie tegenover € 698 000 te Sint-Pieters-Woluwe.

(1) Het vastgoed in Brussel in 2005" door Valery Collard

Handels- en opbrengsthuisen

In 2004 kon de markt van de handels- en opbrengsteigendommen beschouwd worden als zijnde stabiel of zelfs licht teruglopend. Tijdens het jaar 2005 kende de markt in ongeveer alle Brusselse gemeenten een bijna constante stijging van de prijzen.

Toch moet worden vastgesteld dat het aantal transacties dat betrekking heeft op dit type van goederen afneemt, wat verwonderlijk is ten opzichte van de prijsstijging.

In Ukkel stelt men een relatieve daling vast van de gemiddelde prijs (€ 302 000, -22% tegenover 2004), wat niet in lijn ligt met de bijna algemene stijging.

De appartementen

- De markt van de **eenkamerappartementen** ging in 2005 algemeen in stijgende lijn tegenover 2004 (van + 8% tot + 40%). Toch werd er een daling van de gemiddelde prijs vastgesteld in Sint-Agatha Berchem en in Ganshoren; deze gemeenten worden daardoor de meest betaalbare voor dit type van eigendommen met een gemiddelde prijs van respectievelijk € 79 000 en € 83 000. Oudergem en Vorst voeren de lijst aan met een gemiddelde prijs per transactie van +/- € 143 000.
- De toename van de gemiddelde prijs voor de **tweekamerappartementen** is - meer dan voor om het even welke andere categorie van goederen- belangrijk en dat voor alle Brusselse gemeenten. We zien erg duidelijke stijgingen te Sint-Gillis (+46%), Laken (+31%), Molenbeek (+30%) of Watermaal-Bosvoorde (+26%).

De gemeenten die in 2005 het sterkst in trek waren voor dit type appartementen zijn Etterbeek (€ 210 000), Elsene (€ 198 000), Sint-Pieters-Woluwe (€ 196 000), Brussel (€ 193 000) en Ukkel (€ 192 000).

Een belangrijke vaststelling is ook dat het aantal transacties gevoelig toeneemt, wat erop wijst dat het tweekamerappartement het type goed is dat het meest gevraagd wordt door kandidaat-kopers, veel meer nog dan de eengezinswoning die voor velen te duur geworden is.

- De markt van de **driekamerappartementen** kende belangrijke schommelingen in de loop van het jaar 2005, zowel met stijgingen (Brussel, Sint-Gillis, Ganshoren), als met dalingen (Watermaal-Bosvoorde, Ukkel, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe). In deze categorie van goederen voeren Brussel, Elsene en Ukkel de lijst aan met gemiddelde prijzen die schommelen tussen € 294 000 en € 310 000.

(1) Bron : Square Info nr. 15, volgens Onderzoek ERA.

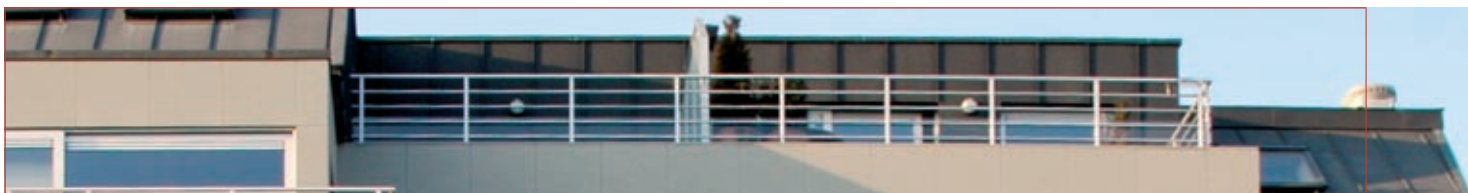
DE MARKT IN HET VLAAMS GEWEST

- In het Vlaams Gewest, steeg de gemiddelde verkoopprijs van de **eengezinswoningen** met 7,6%⁽¹⁾. Er worden belangrijke verschillen vastgesteld naargelang de provincies. De sterkste groei werd genoteerd in Oost-Vlaanderen (+14,7%), gevolgd door Vlaams-Brabant (+11,9%), West-Vlaanderen (+6,6%) en Limburg (+3,5%); de provincie Antwerpen van haar kant kende een kleine daling (-2,1%). De gemiddelde verkoopprijzen evolueerden binnen een marge van € 143 000 (West-Vlaanderen) en € 221 400 (Vlaams-Brabant).
- Voor wat de **appartementen** betreft, bedroeg de groei 5,3% in het hele gewest. De sterkste stijgingen werden opgetekend in de provincies Antwerpen (+8,3%) en Vlaams-Brabant (+7,1%), terwijl er waardeverminderingen werden vastgesteld in Limburg (-6,2%) en in Oost-Vlaanderen (-2,3%). De verkoopprijzen liggen tussen de € 116 000 (Limburg) en € 152 000 (Vlaams-Brabant).
- De markt aan de **Belgische kust** laat een gemiddelde prijs van ongeveer € 195 000 optekenen voor een eengezinswoning, wat overeenkomt met een stijging van 14,3% tegenover 2004. De gemiddelde prijs voor een appartement bedroeg € 141 500 (+7,6%).

DE MARKT IN HET WAALS GEWEST

In het Waals Gewest, maakt men best altijd een onderscheid tussen Waals-Brabant en –in mindere mate– het zuiden van de provincie Luxemburg enerzijds en de rest van het gewest anderzijds. Algemeen beschouwd zijn de gemiddelde prijzen verder blijven stijgen in 2005.

- In Waals-Brabant wordt de gemiddelde prijs van een **eengezinswoning** doorgaans geschat op € 250 000, met pieken op meer dan € 400 000 in de meest gegeerde gemeenten ten zuiden van Brussel. In de rest van het Waals Gewest, schommelen de gemiddelde prijzen meestal tussen € 100 000 (Henegouwen) en € 160 000 (Namen), maar plaatselijk doen er zich ook sterke afwijkingen voor. De Kamer der Notarissen wijst er trouwens op dat de prijsstijging veel groter was voor de bescheiden woningen, dan voor de woningen in de hoogste prijsklasse, die moeilijker verkocht geraken.
- Voor wat de **appartementen** betreft, stellen de Notarissen vast dat er een sterke vraag bestaat naar kleine en middelgrote appartementen. De prijzen ervan lijken minder snel te evolueren dan die van de gronden en de huizen, maar toch blijven ze hoog, vooral voor de nieuwe constructies.



BESLUIT

De vastgoedwaarden zijn dus goed blijven toenemen in 2005, met name in Brussel.

Die toename kan verklaard worden door verschillende factoren:

- **Eerst en vooral door de eerder vermelde zwakke interestvoeten** in de loop van het jaar 2005, die het mogelijk maken om meer te ontlenen voor een gelijke maandelijkse afbetaling. Bovendien werden nieuwe financieringsmechanismen ingevoerd (verlenging van de looptijd van de kredieten, formules "Tak 23", enz.) die de kandidaat-kopers in staat stellen hun ontleencapaciteit te vergroten.
- **De daling van de vastgoedfiscaliteit** in Vlaanderen (vermindering van de Registratierechten) en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (fiscale aftrek van de Registratierechten), alsook de toegekende premies zijn andere bepalende factoren voor de prijsstijgingen.
- **Waarschijnlijke effecten van de E.B.A. (eenmalig bevrijdende aangifte):** dit element heeft zeker een rol gespeeld, hoewel dit fenomeen niet gemeten kan worden.
- **Een zeker wantrouwen voor risicovolle beleggingen:** na de beurstegenslagen aan het begin van dit decennium, hebben vele investeerders, ook nog in 2005, ervoor gekozen om te investeren in vastgoed, wat hun niet alleen in staat stelt een relatief stabiel huurrendement binnen te halen, maar wat hen op termijn ook een meerwaarde oplevert.
- **Op dezelfde manier hebben de zwakke rendementen van de bankbeleggingen** opnieuw de interesse voor vastgoed aangewakkerd bij de investeerders. Een nettorendement van 4% voor een onroerend goed wordt niet langer beschouwd als onvoldoende, temeer daar dit meestal samengaat met een mooie potentiële meerwaarde op het kapitaal.
- **Een betere fiscale aftrek** van de kredieten en levensverzekeringen voor de eerste woning wordt soms ook naar voren geschoven als bijkomende verklaring voor de prijsstijgingen in 2005.

Aangaande het type van het gezochte goed, blijft de eengezinswoning onmiskenbaar een groot succes kennen, vooral bij gezinnen met kinderen. Dit type goed is het meest gezochte, maar het wordt steeds zeldzamer, wat zorgt voor een sterke druk op de prijzen. De provincie behoudt in dit opzicht nog altijd een grote verleidingskracht. Omgekeerd oefent Brussel nog altijd een sterke aantrekkingskracht uit op een steeds jonger wordende en doorgaans ongehuwde bevolking.



Giotto

2. VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT VOOR HET BOEKJAAR 2004 - 2005

« Mevrouw, Mijnheer,

Betreft: Schatting dd. 31 december 2005

Volgens de wettelijke en statutaire bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van de Vastgoedbevak HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2005.

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

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

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

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

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

- voor de residentiële of gemengde gebouwen, waarvan de 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 83,15% residentiële gebouwen, waarvan 3,39% rusthuizen, uit 9,34% winkelpanden en 7,51% kantooroppervlakten.
- 2) de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 31 mei 2005 bedraagt 92,97 % (met inbegrip van de huurgaranties), en zonder het *Giotto* gebouw. Met inbegrip van het *Giotto*-gebouw bedraagt deze 87,00 %.
- 3) de huidige ontvangen huur met inbegrip van de huurgaranties voor de totale vastgoedportefeuille ligt gemiddeld +/- 11,08 % 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 2005 € 128 939 823 (honderd achtentwintig miljoen negen honderd negenendertig duizend acht honderd drieëntwintig euro) bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 31 december 2005, welke overeenstemt met de Reële waarde ("fair value") in de zin van de IAS/IFRS normen, bedraagt aldus € 118 106 816 (honderdachttien miljoen honderd en zes duizend achthonderd zestien euro).

Met de meeste hoogachting, »

Brussel, 6 februari 2006

WINSSINGER & VENNOTEN N.V.

Benoit FORGEUR
Bestuurder

Philippe WINSSINGER
Bestuurder

3. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN HOME INVEST BELGIUM

3.1. EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE

in €	01/06/1999	31/08/1999	30/11/1999	29/02/2000	31/05/2000
Investeringswaarde van de portefeuille ⁽¹⁾	43 181 416	43 232 631	43 507 793	43 864 759	44 261 389
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	3 393 792	3 521 830	3 528 952	3 557 166	3 586 592
GHW (geschatte huurwaarde)	3 401 772	3 405 101	3 405 101	3 405 101	3 407 872
Bezettingsgraad in % ⁽²⁾	99,45	99,45	99,46	98,62	99,22
Bruto rendement in %	7,86	8,15	8,11	8,11	8,10
in €	31/08/2000	30/11/2000	28/02/2001	31/05/2001	
Investeringswaarde van de portefeuille ⁽¹⁾	47 238 590	48 421 042	48 626 794	51 361 059	
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	3 838 465	3 903 457	3 910 698	4 176 994	
GHW (geschatte huurwaarde)	3 589 052	3 675 226	3 680 417	3 839 018	
Bezettingsgraad in % ⁽²⁾	98,94	96,61	98,49	98,49	
Bruto rendement in %	8,13	8,06	8,04	8,13	
in €	31/08/2001	30/11/2001	28/02/2002	31/05/2002	
Investeringswaarde van de portefeuille ⁽¹⁾	50 594 718	50 629 702	50 632 443	57 288 245	
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	4 135 981	4 170 801	4 117 356	4 654 442	
GHW (geschatte huurwaarde)	3 757 685	3 749 543	3 755 133	4 218 134	
Bezettingsgraad in % ⁽²⁾	98,62	97,76	97,62	94,90	
Bruto rendement in %	8,17	8,24	8,13	8,12	
in €	31/08/2002	30/11/2002	28/02/2003	31/05/2003	
Investeringswaarde van de portefeuille ⁽¹⁾	64 176 068	64 266 893	66 527 352	66 927 850	
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	5 117 979	5 077 535	5 241 221	5 249 790	
GHW (geschatte huurwaarde)	4 721 382	4 722 158	4 855 592	4 861 780	
Bezettingsgraad in % ⁽²⁾	95,33	98,20	98,93	96,75	
Bruto rendement in %	7,97	7,90	7,88	7,84	
in €	31/08/2003	30/11/2003	29/02/2004	31/05/2004	
Investeringswaarde van de portefeuille ⁽¹⁾	67 393 843	68 443 841	83 902 865	84 573 858	
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	5 254 864	5 319 931	6 418 494	6 310 786	
GHW (geschatte huurwaarde)	4 872 887	4 869 442	5 843 879	5 788 458	
Bezettingsgraad in % ⁽²⁾	97,00	98,30	97,92	97,93	
Bruto rendement in %	7,80	7,77	7,65	7,46	
in €	31/08/2004	30/11/2004	28/02/2005	31/05/2005	
Investeringswaarde van de portefeuille ⁽¹⁾	85 341 820	86 527 882	87 274 710	112 872 877	
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	6 238 142	6 303 874	6 357 070	8 028 444	
GHW (geschatte huurwaarde)	5 784 597	5 779 150	5 771 994	7 320 640	
Bezettingsgraad in % ⁽²⁾	95,67	92,79	92,86	84,42	
Bruto rendement in %	7,31	7,29	7,28	7,11	
in €	30/09/2005	31/12/2005			
Reële waarde van de portefeuille		118 106 816			
Investeringswaarde van de portefeuille ⁽¹⁾	117 463 860	128 939 823			
Lopende brutohuur + waarborg op leegstand (jaarbasis)	8 304 241	8 348 966			
GHW (geschatte huurwaarde)	7 519 237	7 516 226			
Bezettingsgraad in % ⁽²⁾	88,10	95,96			
Bruto rendement in %	7,07	6,48			

(1) Investeringswaarde vastgesteld door de vastgoedexpert, aktekosten inbegrepen.

(2) Gemiddelde voor het beschouwde kwartaal, met inbegrip van de huurwaarborgen, Giotto-gebouw (in verhuring) opgenomen vanaf 12 maart 2005.

Op 31 december 2005 bedroeg de reële waarde van de portefeuille dus € 118,1 miljoen, terwijl de investeringswaarde € 128,9 miljoen bedroeg tegenover € 84,6 miljoen op 31 mei 2004, wat neerkomt op bijna een verdrievoudiging ten opzichte van de vastgoedportefeuille bij aanvang die op 1 juni 1999 € 43,2 miljoen bedroeg.

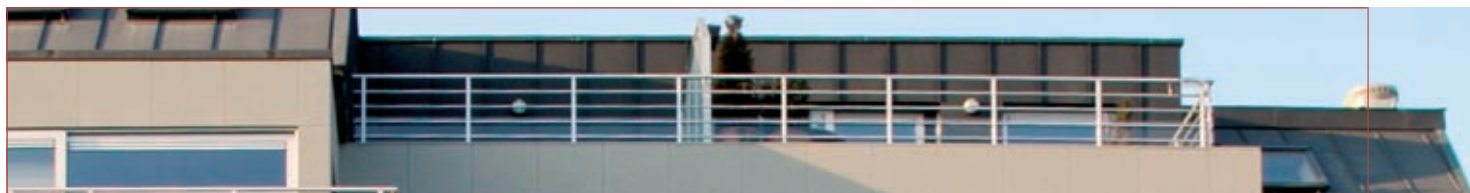
Tijdens het beschouwde boekjaar kan deze groei vooral worden verklaard door:

- de uitbreiding van de portefeuille met de integratie van de gebouwen *Giotto*, *Belliard*, *Grote Markt* en *Winston Churchill*,
- de waardestijging van de portefeuille (saldo van de latente meer- en minderwaarden, afkomstig van de resultaten van de periodieke expertise van de portefeuille).

De gemiddelde bezettingsgraad over het volledige boekjaar bedraagt 91,26% (94,50% zonder het *Giotto*-gebouw, dat is opgeleverd in maart 2005). Dit is dus een lichte terugval tegenover de uitzonderlijke bezettingsgraad van 97,79% tijdens het voorgaande boekjaar, die verklaard kan worden door een huurmarkt het enigszins moeilijker heeft, vooral in de luxesector.



Belliardstraat



3.2. DETAILOVERZICHT VAN DE PORTEFEUILLE

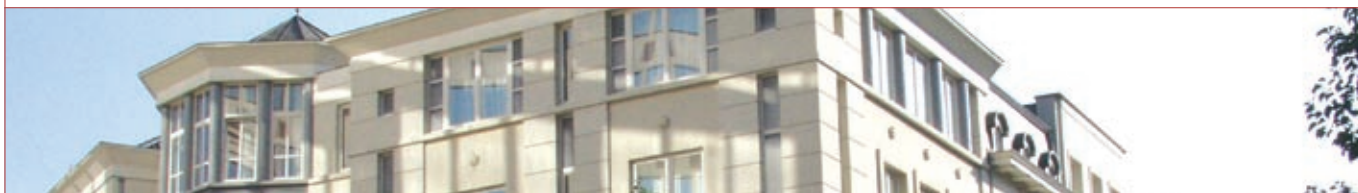
Situatie van de onroerende goederen op 31 december 2005		Jaar ⁽¹⁾	Contracten	Oppervlakte	Bruto huur ⁽²⁾
Benaming	Gemeente		Aantal	m ²	€
Brussel-Hoofdstad			491	57 043	6 526 071
Lebeaustraat	Brussel	1998	12	1 153	225 857
Res. du Quartier Européen ⁽⁷⁾	Brussel	1997	50	4 290	625 042
Clos de la Pépinière	Brussel	1993	25	3 144	462 913
Belliard	Brussel	1932	18	2 256	264 858
Ijserlaan	Etterbeek	1974	15	1 961	257 584
Sint-Michielswarande	Etterbeek	2001	32	3 438	436 797
Giotto	Evere	2005	85	8 647	936 966
Belgradostraat ⁽⁸⁾	Vorst	1999	1	1 368	-
Les Jardins de la Cambre	Elsene	1992	28	3 552	439 449
Residentie Charles Woeste	Jette		106	8 086	750 125
* appartementen/studio's		1998	92	5 091	425 533
* winkelgalerij		1996	14	2 995	324 592
Residentie Lemaire ⁽⁸⁾	Molenbeek	1990	1	754	-
Residentie La Toque d'Argent	Molenbeek	1990	1	1 618	111 552
Bosquet – Jourdan	Sint-Gillis	1997	27	2 326	273 787
Jourdan – Munthof	Sint-Gillis	2002	26	2 814	329 673
Residentie Melkriek	Ukkel	1998	1	1 971	229 566
André Ryckmanslaan	Ukkel	1990	8	2 196	235 869
Montana / Gendarmes	Ukkel	1996	7	1 379	187 212
Residentie les Mélèzes	St-Lambrechts Woluwe	1995	37	4 357	564 741
Winston Churchill	Ukkel	2006	11	1 733	194 080
Vlaams Gewest			37	5 246	472 026
Residentie Romanza	Wilrijk	1991	20	2 494	153 593
Grote Markt	Sint-Niklaas	2004	17	2 752	318 433
Waals Gewest			93	11 582	1 350 871
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1	4 140	298 999
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999	7	1 198	141 413
Residentie La Pyramide	Luik	1995	24	1 812	128 210
Galerie de l'Ange	Namen-centrum		61	4 432	782 249
* appartementen/studio's		1995	50	1 880	233 857
* handelszaken		2002	11	2 552	548 392
Totaal			621	73 871	8 348 968

(1) Bouwjaar of jaar van de laatste ingrijpende renovatie.

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

(3) Door de onafhankelijk expert geschatte huurwaarde.

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



GHW op 31/12/2005 ⁽⁵⁾	Bezettingsgraad ⁽⁴⁾	Reële waarde	Investeringswaarde ⁽⁵⁾	Portefeuille	Brutorendement ^{(7)/(5)}	Nettorendement ⁽⁶⁾
€	%	€	€	%	%	%
5 913 040	93,31	94 090 070	103 296 823	80,11	6,32	4,85
168 807	95,26	2 806 222	3 157 000	2,45	7,15	6,85
488 337	82,93	8 185 778	9 209 000	7,14	7,18	6,58
411 787	99,76	6 965 333	7 836 000	6,08	5,91	5,49
251 100	99,41	3 659 512	3 751 000	2,91	7,06	7,06
218 103	94,60	3 719 111	4 184 000	3,24	6,16	5,61
408 544	95,67	6 906 667	7 770 000	6,03	5,62	4,84
993 348	49,60	15 427 333	15 759 000	12,22	5,95	5,41
-	100,00	159 596	179 546	0,14	-	-
379 256	95,14	6 250 667	7 032 000	5,45	6,25	5,76
670 593	90,18	8 607 610	9 354 000	7,25	8,37	7,85
383 759	96,50	5 312 000	5 976 000	4,63	7,12	6,09
286 834	79,01	3 295 610	3 378 000	2,62	9,61	9,61
-	100,00	171 802	193 277	0,15	-	-
125 789	100,00	1 328 889	1 495 000	1,16	7,46	7,41
248 350	95,92	4 394 667	4 944 000	3,83	5,54	5,06
296 048	96,84	4 835 556	5 440 000	4,22	6,06	5,60
212 949	100,00	2 622 439	2 688 000	2,08	8,54	8,48
216 600	100,00	4 123 556	4 639 000	3,60	5,08	4,70
173 015	94,63	3 004 444	3 380 000	2,62	5,54	5,09
456 334	94,34	7 983 111	8 981 000	6,97	6,29	5,87
194 080	76,85	2 937 778	3 305 000	2,56	5,87	5,54
464 685	93,31	8 077 364	8 431 000	6,54	5,60	5,33
145 494	96,53	2 518 182	2 770 000	2,15	5,54	5,09
319 191	97,17	5 559 182	5 661 000	4,39	5,63	5,44
1 138 503	98,88	15 939 382	17 212 000	13,35	7,85	7,31
155 000	100,00	2 728 889	3 070 000	2,38	9,74	9,06
136 997	94,91	1 858 667	2 091 000	1,62	6,76	5,49
119 732	95,29	1 643 556	1 849 000	1,43	6,93	6,18
726 774	99,78	9 708 271	10 202 000	7,91	7,67	7,36
215 757	99,19	2 510 222	2 824 000	2,19	8,28	7,23
511 017	100,00	7 198 049	7 378 000	5,72	7,43	7,42
7 516 228	91,26 ⁽⁹⁾	118 106 816	128 939 823	100	6,48	6,01

(5) Investeringswaarde.

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

(7) exclusief beheerskosten van de gemeubelde appartementen.

(8) Waardering van de koopoptie op de vervaldag.

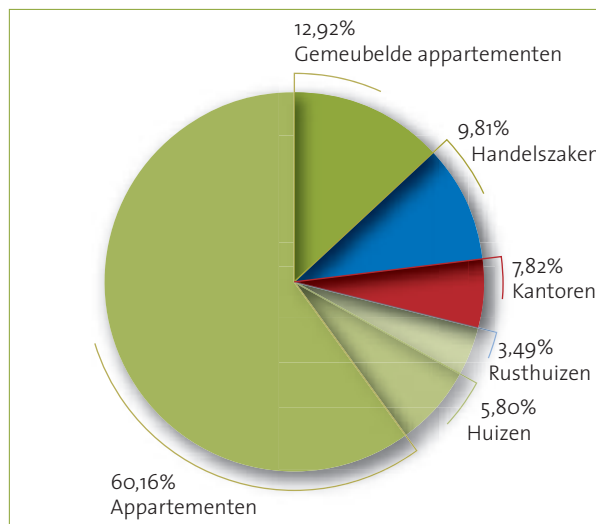
(9) 94,50% zonder Giotto, opgeleverd in maart 2005.



3.3. ANALYSE VAN DE SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

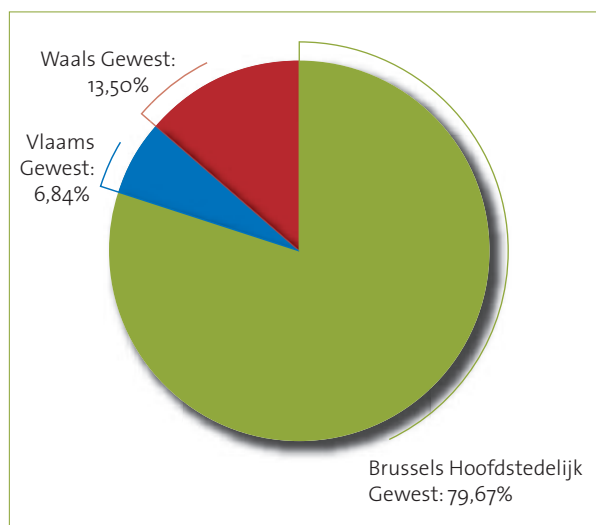
Spreiding volgens type gebouw, op basis van de reële waarde

Op 31 december 2005 omvatte de portefeuille van de Vastgoedbevak 82% 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.



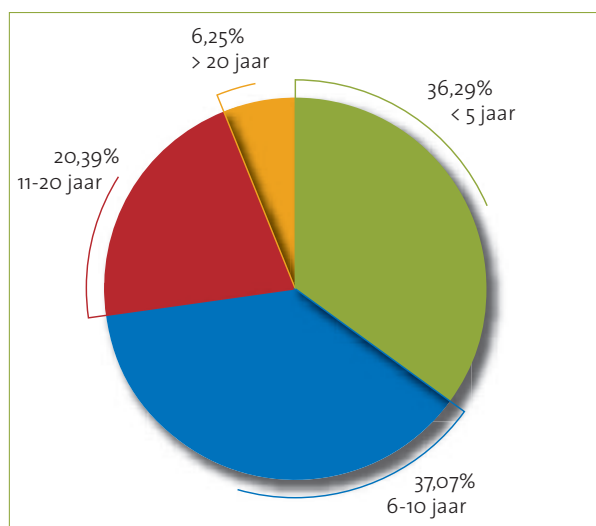
Geografische spreiding, op basis van de reële waarde

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



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

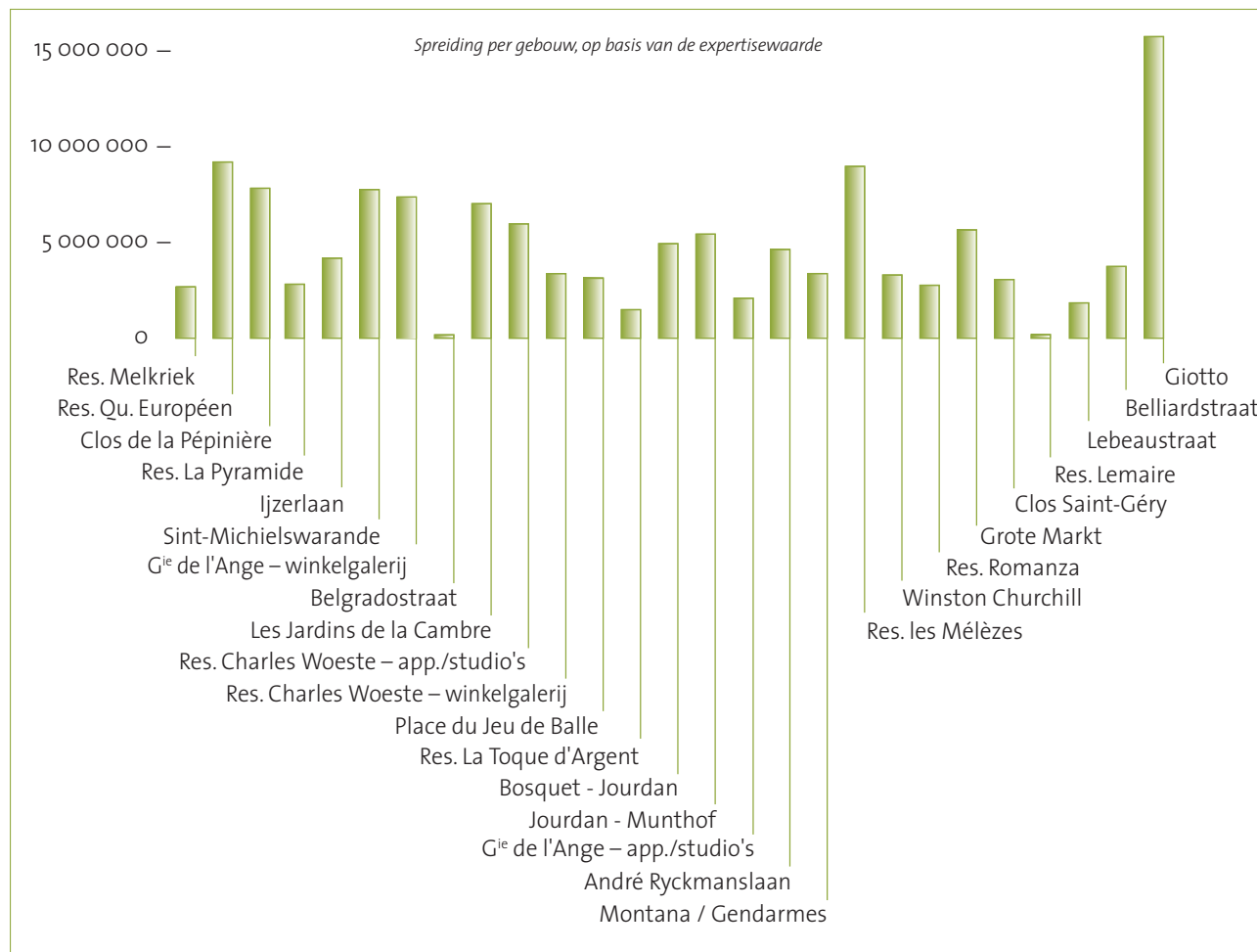
De Vastgoedbevak investeert bij voorkeur in recente gebouwen (minder dan 10 jaar oud) of recent gerenoveerde gebouwen. Zij vertegenwoordigen thans bijna 73% van de portefeuille. Deze keuze maakt het mogelijk de onderhouds- en renovatiekosten op korte termijn te beperken en is erop gericht het meerwaardepotentieel op middellange termijn te optimaliseren.



Spreiding van de portefeuille per gebouw, op basis van de reële waarde

Geen enkel gebouw of vastgoedcomplex bereikt het maximumplafond van 20 % van de portefeuille per

vastgoed geheel. Het *Giotto*-gebouw maakt nu het belangrijkste gebouw uit van het patrimonium van Home Invest Belgium, met 13 % van de portefeuille.



3.4. DETAILOMSCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN

De detailomschrijving van de portefeuille vermeldt de belangrijkste kenmerken en de kerncijfers van elk gebouw.

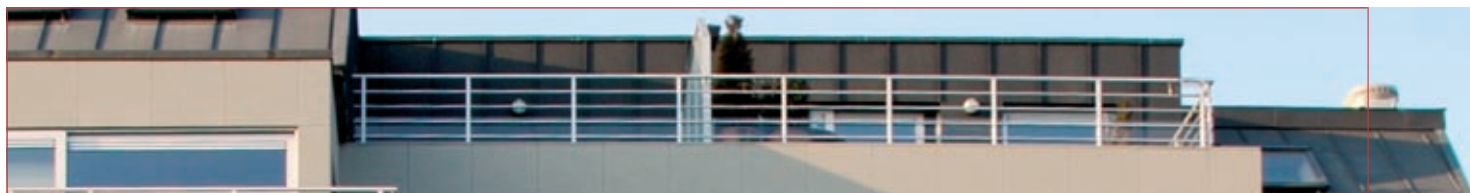
De bedragen zijn uitgedrukt in euro.

Hierna volgt de definitie van de gebruikte termen:

- De **huuropervlakten** zijn de oppervlakten die door de vastgoedexpert van de Vastgoedbevak in aanmerking worden genomen. Ze omvatten 50 % van de oppervlakte 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 2005, omgerekend op jaarbasis; hij omvat de eventuele huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde van de niet verhuurde oppervlakten. Hij houdt rekening met het meubilair, indien dat er is, en kan dus verschillen van de werkelijk tijdens het boekjaar ontvangen huur, zoals die in de resultatenrekening verschijnt, 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 – berekend op het volledige boekjaar van 1 juni 2004 tot 31 december 2005.
- De **reële waarde** ("fair value") is "het bedrag waartegen een actief zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnformeerde partijen, die akkoord gaan en handelen onder normale concurrentieomstandigheden" (cf. definitie IAS 40). Ze omvat dus niet de aktekosten en wordt berekend door op de waardering van het vastgoedbezit van Home Invest Belgium door zijn erkend vastgoedexpert (in investeringswaarde) de herwerkingen uiteengezet onder punt 3.4. van hoofdstuk III toe te passen.
- De **investeringswaarde** is de marktwaarde, inclusief de aktekosten, zoals die bepaald is door de vastgoedexpert. Ze houdt rekening met het meubilair, indien dat er is.



Sinds het boekjaar 2004-2005 wordt het residentieel of gemengd vastgoed van de portefeuille, waarvan de aard en de conceptie zich lenen tot een herverkoop in afzonderlijke eenheden, gewaardeerd tegen de detailverkoopwaarde en niet meer 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 van zijn opname in de portefeuille.
- 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 meubilair) en het gewogen aantal m² (alle types van ruimtes door elkaar, uitgezonderd parkeergarages).

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Lebeastraat



Adres:	Lebeastraat 57, 59 en 61 B - 1000 Brussel
Juridisch statuut:	Volle eigendom
Bouwjaar:	1997/1998
Ligging:	Het gebouw ligt vlakbij de Grote Zavel
Beschrijving:	Gebouw met 10 gemeubileerde appartementen op 5 verdiepingen (9 appartementen met 1 slaapkamer en 1 appartement met 2 slaapkamers) en 2 handelszaken op het gelijkvloers
Huoppervlakten:	appartementen 884 m ² handelszaken 171 m ² ondergronds (winkels) 98 m ² totaal 1 153 m ²
Parkeerplaatsen:	nihil
Opp. van het terrein:	2,18 are

Huurcontracten hoofdverblijfplaats en handelshuurovereenkomsten	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/08/2001
Lopende brutohuur	225 857	203 129	207 348	216 644
Geschatte brutohuurwaarde	168 807	174 125	169 850	170 377
Bezettingsgraad in %	95,26	99,30	96,4	100
Reële waarde	2 806 222			
Investeringswaarde	3 157 000	2 782 000	2 657 000	2 677 250
Bruto onroerend rendement in %	7,15	7,30	7,80	8,09
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	8,44	7,59	7,74	8,09
Netto onroerend rendement in %	6,85	6,96	7,45	7,71
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	2 683	2 361	2 252	2 174

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Les Résidences du Quartier Européen



Adres:	Jozef II-straat, 82-84, Filips de Goedestraat, 6-10 en Stevinstraat, 19-23, te B - 1000 Brussel
Juridisch statuut:	Volle eigendom
Bouwjaar:	1997/1998
Ligging:	Het gebouwencomplex ligt in het hart van de Leopoldswijk, vlakbij de belangrijkste gebouwen van de Europese Unie
Beschrijving:	Het complex omvat drie gebouwen met in totaal 50 huureenheden, namelijk 46 gemeubelde appartementen of flats, 2 niet-gemeubelde appartementen en 2 kleine kantooroppervlakten
Huuroppervlakten:	gemeubelde appartementen/flats 3 876m ² niet gemeubelde appartementen/flats 236m ² kantoren 178m ² totaal 4 290m ²
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	50 ondergrondse parkeerplaatsen 21,29 are

Huurcontracten gemeubelde verhuur, hoofdverblijfplaats en kantoren	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/03/2002
Lopende brutohuur ⁽¹⁾	749 732	815 964	916 367	748 783
Bezettingsgraad in %	82,93	92,50	98	78,6
Lopende nettohuur ⁽¹⁾	524 812	541 455	641 858	474 274
Geschatte nettohuurwaarde ⁽²⁾	488 337	433 446	443 104	443 289
Reële waarde	8 185 778			
Investeringswaarde ⁽³⁾	9 209 000	7 830 000	7 132 000	6 604 000
Bruto onroerend rendement in %	8,14	10,42	12,85	11,34
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	11,35	12,36	13,88	11,34
Netto onroerend rendement in % ⁽⁴⁾	5,30	5,54	6,07	6,71
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 739	1 493	1 354	1 233

(1) Zonder GHW op leegstand.

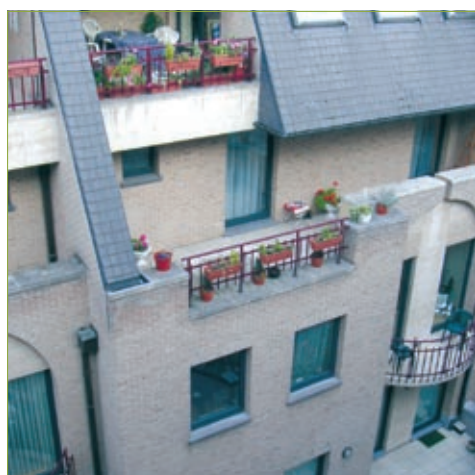
(2) GHW vastgesteld door de expert.

(3) Met meubilair.

(4) Geschatte nettohuurwaarde op investeringswaarde.

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Clos de la Pépinière



Adres:	Boomkwekerijstraat 6 tot 14 en Theresianenstraat 5 tot 9 B - 1000 Brussel
Juridisch statuut:	Volle eigendom
Investeringsdatum:	15 december 2003
Bouwjaar:	1993
Ligging:	Het gebouwencomplex ligt achter het Koninklijk Paleis, tussen de Brederodestraat en de Naamsestraat, nabij de Naamse Poort
Beschrijving:	Gemengd vastgoedcomplex met 18 luxeappartementen en 7 kantoorruimten op de gelijkvloerse verdieping
Huuroppervlakten:	residentieel 2 513 m ² kantoren 631 m ² totaal 3 144 m ²
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	31 ondergrondse parkeerplaatsen 9,32 are

Residentiële en kantoorcontracten	31/12/2005	31/05/2004	15/12/2003
Lopende brutohuur	462 913	439 823	394 856
Geschatte brutohuurwaarde	411 787	429 724	429 724
Bezettingsgraad in %	89,73	98,80	100
Reële waarde	6 965 333		
Investeringswaarde	7 836 000	6 579 000	6 354 000
Bruto onroerend rendement in %	5,91	6,69	6,21
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	7,29	6,92	6,21
Netto onroerend rendement in %	5,49	6,03	5,59
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	2 265	1 854	1 791

BRUSSEL-HOOFDSTAD

IJzerlaan



Adres :	IJzerlaan 13 B - 1040 Etterbeek (Brussel)
Juridisch statuut:	Volle eigendom
Bouwjaar:	1974, gedeeltelijke renovaties in 2001 en 2005
Ligging:	Het gebouw ligt tegenover het Jubelpark. Dit is een erg gevraagde ligging, vlakbij de belangrijkste gebouwen van de Europese Unie
Beschrijving:	Het gebouw omvat 1 penthouse, 14 appartementen en 1 conciërgewoning
Huoppervlakten:	1 penthouse 210 m ² 14 appartementen 1 701 m ² 1 conciërgewoning 50 m ² totaal 1 961 m ²
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	12 ondergrondse parkeerplaatsen 6,35 are

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/06/1999
Lopende brutohuur	257 584	237 610	232 519	201 364
Geschatte brutohuurwaarde	218 103	218 103	217 053	205 950
Bezettingsgraad in %	94,60	100	99,8	100
Reële waarde	3 719 111			
Investeringswaarde	4 184 000	3 295 000	3 098 000	2 602 882
Bruto onroerend rendement in %	6,16	7,21	7,51	7,74
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	9,90	9,13	8,93	7,74
Netto onroerend rendement in %	5,61	6,52	6,78	6,96
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 996	1 580	1 495	1 251

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Sint-Michielswarande



Adres :	Grote Haagstraat 96 B - 1040 Etterbeek (Brussel)
Juridisch statuut:	Mede-eigendom
Bouwjaar:	2001
Ligging:	Het gebouw ligt aan de Grote Haagstraat, op de Sint-Michielswarande
Beschrijving:	Gebouw van acht verdiepingen met 32 tweekamerappartementen. Het maakt deel uit van een complex met 5 gebouwen en één winkelgalerij
Huoppervlakten:	3 438 m ²
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	32 ondergrondse parkeerplaatsen 1ha 27a 12ca (voor het geheel van de site)

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	18/07/2002
Lopende brutohuur	436 797	431 794	430 498	413 792
Geschatte brutohuurwaarde	408 544	415 420	413 804	413 792
Bezettingsgraad in %	95,39	93,95	65,9	49,7
Reële waarde	6 906 667			
Investeringswaarde	7 770 000	6 312 000	5 877 000	5 826 975
Bruto onroerend rendement in %	5,62	6,84	7,33	7,10
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	7,50	7,41	7,39	7,10
Netto onroerend rendement in %	4,84	6,05	6,48	6,53
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	2 027	1 664	1 561	1 556

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Belgradostraat



Adres:	Belgradostraat 78-84 B - 1190 Vorst (Brussel)
Juridisch statuut:	Volle eigendom
Bouwjaar:	1998/1999
Ligging:	Het gebouw ligt vlakbij het Zuidstation
Beschrijving:	Het complex bestaat uit 12 tweekamerappartementen, 4 vierkamerappartementen en 4 studio's. Het is in erfpacht gegeven aan de gemeente Vorst voor een periode van 27 jaar (6 jaar reeds verlopen)
Huoppervlakten:	1 368 m ²
Parkeerplaatsen:	6 overdekte parkeerplaatsen buiten het gebouw
Opp. van het terrein:	17,27 are

Erfpacht (sept. 1999 – aug. 2026)	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/09/2000
Lopende brutohuur	81 849	80 767	79 293	75 883
Geschatte brutohuurwaarde	86 389	86 389	86 389	86 174
Bezettingsgraad in %	100	100	100	100
Reële waarde	159 596 ⁽³⁾			
Investeringswaarde	1 165 222 ⁽²⁾	1 201 337	1 220 721	1 065 942
Bruto onroerend rendement in %	7,02	6,72	6,50	7,12
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	7,68	7,58	7,44	7,12
Netto onroerend rendement in %	7,02	6,72	6,50	7,12
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	852	878	892	779

(1) Reële financiële opbrengst (= opbrengst van de vordering). (2) Waarvan € 954 310 voor de vordering op lange termijn, € 31 366 voor de vordering op korte termijn en € 179 546 voor de koopoptie aan het einde van de erfpacht. (3) Zonder vorderingen op korte en lange termijn.

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Residentie Les Jardins de la Cambre



Adres:	Schepenenstraat 75 en Renbaanlaan 96 B - 1050 Elsene (Brussel)
Juridisch statuut:	Volle eigendom
Bouwjaar:	1992
Ligging:	Het complex ligt in een zeer gezochte wijk, nabij de Vijvers van Elsene, de Terkamerenabdij en het Flageyplein
Beschrijving:	Het complex omvat 2 gebouwen met verscheidene appartementen, verbonden door een gemeenschappelijke groene ruimte. Het telt 24 appartementen, waarvan 9 duplexappartementen, en 4 kantoorruimtes
Huoppervlakten:	appartementen 3 070 m ² kantoren en archieven 482 m ² totaal 3 552 m ²
Parkeerplaatsen:	31 ondergrondse parkeerplaatsen
Opp. van het terrein:	13,09 are

Huurcontracten hoofdverblijfplaats en kantoren	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/06/1999
Lopende brutohuur	439 449	409 152	380 966	341 785
Geschatte brutohuurwaarde	379 256	373 419	361 103	329 734
Bezettingsgraad in %	95,14	98,3	97,8	99,7
Reële waarde	6 250 667			
Investeringswaarde	7 032 000	5 579 000	5 067 000	4 300 953
Bruto onroerend rendement in %	6,25	7,33	7,52	7,95
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	10,22	9,51	8,86	7,95
Netto onroerend rendement in %	5,76	6,72	6,85	7,27
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 851	1 474	1 360	1 162

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Residentie Charles Woeste I (woningen)



Adres:	Charles Woestelaan 290-312 B - 1090 Jette (Brussel)
Juridisch statuut:	Mede-eigendom
Bouwjaar:	1983, renovaties in 1995, 1996, 1997 en 1998
Ligging:	Het gebouw ligt bij het Werrieplein, in een gemengde wijk van voornamelijk residentiële aard. De ligging is centraal en nabij een winkelgalerij die eveneens deel uitmaakt van de portefeuille van Home Invest Belgium (Charles Woeste II)
Beschrijving:	Het gebouw maakt deel uit van een gemengd residentieel en commercieel complex. Het telt 92 appartementen en studio's
Huuroppervlakten:	30 studio's 1 104 m ² 58 appartementen 3 637 m ² 4 penthouses 350 m ² totaal 5 091 m ²
Parkeerplaatsen:	10 autoboxen en 20 parkeerplaatsen in een aangrenzend gebouw van hetzelfde complex

Huurcontracten hoofdverblijfplaats

	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/06/1999
Lopende brutohuur	425 533	402 620	399 853	288 352
Geschatte brutohuurwaarde	383 759	383 778	383 778	362 879
Bezettingsgraad in %	96,50	100	99,4	83,0
Reële waarde	5 312 000			
Investeringswaarde	5 976 000	4 669 000	4 592 000	4 387 715
Bruto onroerend rendement in %	7,12	8,62	8,71	8,27
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	9,70	9,18	9,11	8,27
Netto onroerend rendement in %	6,09	7,31	7,39	6,92
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 120	872	860	831

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Residentie Charles Woeste II (handelszaken)



Adres:	Charles Woestelaan 290-312 B - 1090 Jette (Brussel)
Juridisch statuut:	Mede-eigendom
Bouwjaar:	1983, renovaties in 1995 en 1996 en 2005
Ligging:	Het gebouw ligt nabij het Werrieplein, in een gemengde wijk van hoofdzakelijk residentiële aard en beschikt over een groot aantal handelsruimten (zie ook Residentie Charles Woeste I)
Beschrijving:	Dit handelscomplex omvat een winkelgalerij en een supermarkt (voeding); deze laatste maakt geen deel uit van de portefeuille van Home Invest Belgium
Huuroppervlakten:	2 995 m ² , waarvan 525 m ² op niveau -1

Handelshuurcontracten

	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/06/1999
Lopende brutohuur	324 592	287 725	290 142	306 668
Geschatte brutohuurwaarde	286 834	284 012	284 012	310 338
Bezettingsgraad in %	79,01	91	99,9	100
Reële waarde	3 295 610			
Investeringswaarde	3 378 000	3 294 000	3 396 000	3 600 653
Bruto onroerend rendement in %	9,61	8,73	8,54	8,52
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	9,01	7,99	8,06	8,52
Netto onroerend rendement in %	9,61	8,73	8,48	8,46
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 282	1 233	1 275	1 157

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Residentie Lemaire



Adres:	Jozef Lemairelaan 13-15 B - 1080 Sint-Jans Molenbeek (Brussel)
Juridisch statuut:	Vastgoedleasing met de bvba "Home Management"
Bouwjaar:	1990
Ligging:	Het gebouw ligt in een residentiële wijk aan de rand van de L. Mettwielaan, nabij de Gentsesteenweg
Beschrijving:	Het gebouw wordt als een rusthuis gebruikt. Het telt 25 bedden, verdeeld over 9 eenpersoonskamers en 8 tweepersoonskamers
Huoppervlakten:	bovenbouw 632 m ² ondergronds 122 m ² totaal 754 m ²
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	6 parkeerplaatsen buiten 4,04 are

Onroerende leasing (december 2003 – november 2018)	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/06/1999
Lopende brutohuur	55 666 ⁽¹⁾	59 386	89 442	75 935
Geschatte brutohuurwaarde	68 014	68 014	67 875	80 558
Bezettingsgraad in %	100	100	100	100
Reële waarde	171 802 ⁽³⁾			
Investeringswaarde	961 159 ⁽²⁾	1 000 310	919 000	1 023 404
Bruto onroerend rendement in %	5,79	5,94	9,73	7,42
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	5,44	5,80	8,74	7,42
Netto onroerend rendement in %	5,79	5,94	9,69	7,37
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 275	1 327	1 219	1 357

(1) Reële financiële opbrengst (= opbrengst van de vordering) (= revenu de la créance). (2) Waarvan € 735.463 voor de vordering op lange termijn, € 32.419 voor de vordering op korte termijn en € 193.277 voor de koopoptie aan het einde van de erfpacht. (3) Zonder vorderingen op korte en lange termijn.

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Residentie La Toque d'Argent



Adres:	Van Kalckstraat 30-32 B - 1080 Sint-Jans Molenbeek (Brussel)
Juridisch statuut:	Volle eigendom
Bouwjaar:	1989-1990, renovatie in 2002
Ligging:	Het gebouw ligt in de residentiële wijk tussen de L. Mettwielaan en de Ed. Machtenslaan
Beschrijving:	Het gebouw wordt als rusthuis gebruikt. Het telt 22 eenpersoonskamers en 10 tweepersoonskamers, voor een maximum van 40 bedden
Huoppervlakten:	bovenbouw 1 303 m ² ondergronds 315 m ² totaal 1 618 m ²
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	8 ondergrondse parkeerplaatsen 5,18 are

Burgerlijk huurcontract (april 2006 – maart 2009)	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/06/1999
Lopende brutohuur	111 552	104 112	96 684	162 420
Geschatte brutohuurwaarde	125 789	128 540	128 540	160 635
Bezettingsgraad in %	100	100	55,7	100
Reële waarde	1 328 889			
Investeringswaarde	1 495 000	1 533 000	1 526 000	2 057 516
Bruto onroerend rendement in %	7,46	6,79	6,34	7,89
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	5,42	5,06	4,70	7,89
Netto onroerend rendement in %	7,41	6,74	6,28	7,85
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	924	947	943	1 272

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Gebouw Bosquet - Jourdan



Adres:	Bosquetstraat 72 en Jourdanstraat 71 B - 1060 Sint-Gillis (Brussel)
Juridisch statuut:	Volle eigendom
Bouwjaar:	1997
Ligging:	Het gebouw ligt vlakbij de versmalling van de Louizalaan en de Guldenvlieslaan
Beschrijving:	Vastgoedcomplex met 27 appartementen van verschillende grootte, 1 winkel en een bouwgrond
Huoppervlakten:	residentieel 2 251 m ² commercieel 75 m ² totaal 2 326 m ²
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	15 ondergrondse parkeerplaatsen 16,13 are

Huurcontracten hoofdverblijfplaats

	31/12/2005	31/05/2004	15/12/2003
Lopende brutohuur	273 787	259 318	243 700
Geschatte brutohuurwaarde	248 350	248 350	248 382
Bezettingsgraad in %	94,41	99,66	100
Reële waarde	4 394 667		
Investeringswaarde	4 944 000	3 906 000	3 768 000
Bruto onroerend rendement in %	5,54	6,64	6,47
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	7,27	6,88	6,47
Netto onroerend rendement in %	5,06	6,04	5,84
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 787	1 438	1 389

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Gebouw Jourdan - Munthof



Adres:	Munthofstraat 24 tot 34 en Jourdanstraat 115 tot 121 en 125 B - 1060 Sint-Gillis (Brussel)
Juridisch statuut:	Volle eigendom
Investeringsdatum:	15 december 2003
Bouwjaar:	2002
Ligging:	Het gebouw ligt tussen de Jourdanstraat en de Munthofstraat, nabij de versmalling van de Louizalaan en de Guldenvlieslaan
Beschrijving:	Vastgoedcomplex met 26 appartementen
Huoppervlakten:	residentieel 2 814 m ²
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	15 ondergrondse parkeerplaatsen 9,45 are

Huurcontracten hoofdverblijfplaats

	31/12/2005	31/05/2004	15/12/2003
Lopende brutohuur	329 673	312 608	310 560
Geschatte brutohuurwaarde	296 048	296 048	296 048
Bezettingsgraad in %	96,16	98,91	100
Reële waarde	4 835 556		
Investeringswaarde	5 440 000	4 336 000	4 202 000
Bruto onroerend rendement in %	6,06	7,21	7,39
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	7,85	7,44	7,39
Netto onroerend rendement in %	5,60	6,63	6,80
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 800	1 453	1 413

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Residentie Melkriek



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

Handelshuurcontract van 9 jaar (juni 1998-mei 2007)	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/06/1999
Lopende brutohuur	229 566	220 627	218 215	262 371
Geschatte brutohuurwaarde	212 949	223 983	227 334	255 478
Bezettingsgraad in %	100	100	100	100
Reële waarde	2 622 439			
Investeringswaarde	2 688 000	2 842 000	2 935 000	3 445 720
Bruto onroerend rendement in %	8,54	7,76	7,43	7,61
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	6,66	6,40	6,33	7,61
Netto onroerend rendement in %	8,48	7,70	7,38	7,59
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 364	1 442	1 489	1 748

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Ééngzinswoningen Ryckmans



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

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/06/1999
Lopende brutohuur	235 869	228 296	224 582	195 000
Geschatte brutohuurwaarde	216 600	209 808	206 310	193 431
Bezettingsgraad in %	100	99,05	100	87,9
Reële waarde	4 123 556			
Investeringswaarde	4 639 000	3 877 000	3 446 000	2 602 882
Bruto onroerend rendement in %	5,08	5,89	6,52	7,49
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	9,06	8,77	8,63	7,49
Netto onroerend rendement in %	4,70	5,43	6,01	7,32
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	2 112	1 765	1 569	1 195

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Montana - Gendarmes (villa's)



Adres:	Montanalaan 21 – Gendarmendreef 17 B - 1180 Ukkel (Brussel)
Juridisch statuut:	Volle eigendom
Bouwjaar:	1996
Ligging:	De twee gebouwen liggen in een standingvolle residentiële wijk, nabij het Terkamerenbos en het Zoniënwood
Beschrijving:	Het goed bevindt zich in een park van een twintigtal are en omvat twee villa-appartementen waarvan het ene 5 appartementen telt en het andere 2 appartementen
Huoppervlakten:	Montana 420 m ² Gendarmes 959 m ² totaal 1 379 m ²
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	14 ondergrondse parkeerplaatsen 23,68 are (in het totaal)

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/06/1999
Lopende brutohuur	187 212	185 160	184 304	178 092
Geschatte brutohuurwaarde	173 015	176 251	175 188	172 658
Bezettingsgraad in %	94,63	98,26	97,7	100
Reële waarde	3 004 444			
Investeringswaarde	3 380 000	2 799 000	2 622 000	2 478 935
Bruto onroerend rendement in %	5,54	6,62	7,03	7,18
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	7,55	7,47	7,43	7,18
Netto onroerend rendement in %	5,18	6,19	6,58	6,63
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	2 273	1 887	1 793	1 701

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Residentie Les Mèlèzes



Adres:	Calabriëlaan 34, 36, 38 B - 1200 Sint-Lambrechts Woluwe (Brussel)
Juridisch statuut:	Mede-eigendom. Het aandeel van Home Invest Belgium vertegenwoordigt 92,5 % van het geheel
Bouwjaar:	1995
Ligging:	Het gebouw bevindt zich in een recente residentiële wijk, nabij de Marcel Thiry laan en de Woluwelaan
Beschrijving:	Het gebouw telt 40 appartementen, waarvan 37 appartementen werden ingebracht bij Home Invest Belgium. Sommige appartementen zijn gemeubeld
Huoppervlakten:	Calabrië, 34 1 675 m ² Calabrië, 36 1 044 m ² Calabrië, 38 1 638 m ² totaal 4 357 m ²
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	38 ondergrondse parkeerplaatsen 21,28 are (mede-eigendom)

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/06/1999
Lopende brutohuur	564 741	546 518	514 998	462 258
Geschatte brutohuurwaarde	456 334	458 234	458 234	435 306
Bezettingsgraad in %	94,34	93,93	96,4	95,5
Reële waarde	7 983 111			
Investeringswaarde	8 981 000	7 153 000	6 701 000	6 147 759
Bruto onroerend rendement in %	6,29	7,64	7,69	7,52
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	9,19	8,89	8,38	7,52
Netto onroerend rendement in %	5,87	7,12	7,14	7,16
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 845	1 472	1 381	1 263

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Résidentie Winston Churchill



Adres:	Winston Churchillaan 18-22 B - 1180 Ukkel (Brussel)
Juridisch statuut:	Volle eigendom
Bouwjaar:	Volledige renovatie in 2005-2006
Ligging:	Het gebouw bevindt zich in een van de betere residentiële toegangswegen van de hoofdstad, dicht bij het Vanderkindereplein
Beschrijving:	Het telt 10 appartementen, waarvan sommige gemeubeld, alsook een kantoorruimte op de gelijkvloerse verdieping
Huoppervlakten:	Appartementen 1 213 m ² Kantoren 520 m ² totaal 1 733 m ²
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	12 ondergrondse parkeerplaatsen 6,10 are

Huurcontracten hoofdverblijfplaats en kantoren	31/12/2005	01/09/2005
Lopende brutohuur	194 080	194 080
Geschatte brutohuurwaarde	194 080	194 080
Bezettingsgraad in %	76,85	
Reële waarde	2 937 778	
Investeringswaarde	3 305 000	2 900 000
Bruto onroerend rendement in %	5,87	6,69
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	6,69	6,69
Netto onroerend rendement in %	5,54	6,31
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 907	1 673

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Belliardstraat



Adres :	Belliardstraat 205 B - 1000 Brussel
Juridisch statuut:	Volle eigendom
Bouwjaar:	1932
Ligging:	Het gebouw bevindt zich op de hoek van de Belliardstraat en de Oudergemlaan, tegenover het Jubelpark en in de onmiddellijke omgeving van het Schumanplein
Beschrijving:	Het gebouw omvat 18 kantoorruimtes
Huoppervlakten:	kantoren 2 256 m ²
Parkeerplaatsen:	4 overdekte parkeerboxen achter het gebouw en 11 boxen in de buurt (Nerviërsiaan)
Opp. van het terrein:	6,19 are

Huurcontracten kantoren	31/12/2005	12/05/2005
Lopende brutohuur	264 858	233 051
Geschatte brutohuurwaarde	251 100	246 700
Bezettingsgraad in %	99,41	100
Reële waarde	3 659 512	
Investeringswaarde	3 751 000	3 500 000
Bruto onroerend rendement in %	7,06	6,66
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	7,57	-
Netto onroerend rendement in %	7,06	6,66
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 481	1 419

BRUSSEL-HOOFDSTAD

Residentie Giotto



Adres :	Friulilaan 2-10 B - 1140 Evere (Brussel)
Juridisch statuut:	Volle eigendom
Bouwjaar:	2005
Ligging:	Het gebouw bevindt zich op de hoek van de Friulilaan en de Genèvestraat en is rustig gelegen, met achteraan rechtstreeks zicht op een nieuw aangelegd openbaar park
Beschrijving:	Het gebouw omvat 85 appartementen
Huuroppervlakten:	appartementen 8 310 m ² terrassen 501 m ² tuinen 872 m ² totaal 8 647 m ² (gewogen oppervlakte)
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	85 ondergrondse parkeerplaatsen 24,81 are

Huurcontracten hoofdverblijfplaats

	31/12/2005	11/03/2005
Lopende brutohuur	936 966	951 462
Geschatte brutohuurwaarde	993 348	993 348
Bezettingsgraad in %	21,80 ⁽¹⁾	
Reële waarde	15 427 333	
Investeringswaarde	15 759 000	14 584 000
Bruto onroerend rendement in %	5,95	6,81
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	6,42	-
Netto onroerend rendement in %	5,41	6,23
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 611	1 489

(1) waarborgen inbegrepen

VLAAMS GEWEST

Residentie Romanza



Adres :	Klaproosstraat 72A en 72B B - 2610 Wilrijk (Antwerpen)
Juridisch statuut:	Mede-eigendom
Bouwjaar:	1991
Ligging:	De gebouwen liggen ten zuiden van Antwerpen, op 800 m van het centrum van de gemeente en nabij een toegang tot de autoweg E19
Beschrijving:	Het telt twee blokken met elk 10 appartementen en ondergrondse parkeerplaatsen
Huuroppervlakten:	Blok 72A 1 247 m ² Blok 72B 1 247 m ² totaal 2 494 m ²
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	20 ondergrondse parkeerplaatsen 1ha 69 are 30 ca (voor de volledige site)

Huurcontracten hoofdverblijfplaats

	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/06/1999
Lopende brutohuur	153 593	151 773	148 064	132 168
Geschatte brutohuurwaarde	145 494	145 494	145 494	145 494
Bezettingsgraad in %	96,53	96,31	97,1	100
Reële waarde	2 518 182			
Investeringswaarde	2 770 000	2 160 000	2 033 000	1 955 880
Bruto onroerend rendement in %	5,54	7,03	7,28	6,76
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	7,85	7,76	7,57	6,76
Netto onroerend rendement in %	5,09	6,44	6,67	6,23
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 054	823	773	745

VLAAMS GEWEST

Grote Markt



Adres :	Grote Markt 31-32 B – 9100 Sint-Niklaas
Juridisch statuut:	Volle eigendom (naakte eigendom voor de gelijkvloerse verdieping)
Bouwjaar:	2004
Ligging:	Het gebouw bevindt zich op de Grote Markt in Sint-Niklaas
Beschrijving:	Het omvat een handels- en kantorenruimte op de gelijkvloerse verdieping, 16 appartementen op de andere verdiepingen en 37 parkeerplaatsen achteraan
Huoppervlakten:	Gelijkvloerse verdieping voor handel en kantoren 1 330 m ² appartementen 1 422 m ² totaal 2 752 m ²
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	37 parkeerplaatsen achteraan het gebouw 24,63 are

Erfpachtcontract (2005-2032) en huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2005	12/05/2005
Lopende brutohuur	318 433	340 750
Geschatte brutohuurwaarde	319 191	311 725
Bezettingsgraad in %	97,17	98,00
Reële waarde	5 559 182	
Investeringswaarde	5 661 000	5 400 000
Bruto onroerend rendement in %	5,63	6,31
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	5,90	-
Netto onroerend rendement in %	5,44	6,13
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 616	1 560

WAALS GEWEST

Clos Saint-Géry



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

Contract hoofdverblijfplaats	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/01/2001
Lopende brutohuur	298 999	292 899	288 319	278 538
Geschatte brutohuurwaarde	155 000	155 000	155 000	154 686
Bezettingsgraad in %	100	100	100	100
Reële waarde	2 728 889			
Investeringswaarde	3 070 000	2 702 000	2 731 000	2 597 924
Bruto onroerend rendement in %	9,74	10,84	10,56	10,72
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	11,51	11,27	11,10	10,72
Netto onroerend rendement in %	9,06	10,06	9,80	9,99
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	742	653	660	590

WAALS GEWEST

Place du Jeu de Balle



Adres:	Place du Jeu de Balle 1 B – 1380 Lasne
Juridisch statuut:	Volle eigendom
Bouwjaar:	1999
Ligging:	Het gebouw ligt in het centrum van het dorp Lasne, in een residentiële en handelszone, langs de weg naar Ohain
Beschrijving:	Het gebouw bestaat uit vier duplex-appartementen en een appartement voor het residentiële gedeelte, en twee handelszaken op de benedenverdieping
Huoppervlakten:	residentieel 600 m ² commercieel 598 m ² , waarvan 196 m ² ondergronds totaal 1 198 m ²
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	6 ondergrondse parkeerplaatsen 6,73 are

Huurcontracten hoofdverblijfplaats en handelshuurcontracten	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	27/02/2003
Lopende brutohuur	141 413	138 922	138 272	136 470
Geschatte brutohuurwaarde	136 997	136 997	136 997	137 597
Bezettingsgraad in %	94,91	100	100	100
Reële waarde	1 858 667			
Investeringswaarde	2 091 000	1 994 000	1 868 000	1 867 000
Bruto onroerend rendement in %	6,76	6,97	7,40	7,31
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	7,57	7,44	7,66	7,56
Netto onroerend rendement in %	5,49	6,71	7,12	7,02
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	1 656	1 588	1 495	1 484

WAALS GEWEST

Residentie La Pyramide



Adres:	Quai Mativa 24-24A, te B - 4020 Luik
Juridisch statuut:	Mede-eigendom. Het aandeel van Home Invest Belgium vertegenwoordigt 92,3 % van het geheel
Bouwjaar:	Het voorgebouw werd in 1995 gebouwd; het achtergebouw werd in 1995 gerenoveerd
Ligging:	Het complex bevindt zich nabij het centrum van Luik, aan de Maas, ter hoogte van het Parc de la Boverie
Beschrijving:	Het gebouw omvat 17 appartementen waarvan er 15 aan Home Invest Belgium toebehoren. Het gebouw achteraan is eveneens toegankelijk via de Quai Mativa en omvat 9 appartementen die alle eigendom zijn van Home Invest Belgium
Huoppervlakten:	Voorgebouw 1 402 m ² Achtergebouw 410 m ² totaal 1 812 m ²
Parkeerplaatsen: Opp. van het terrein:	6 parkeerplaatsen buiten het gebouw, waarvan er 5 zijn ingebracht bij Home Invest Belgium, en 15 overdekte autoboxen achteraan het complex, waarvan 14 boxen zijn ingebracht bij Home Invest Belgium 11,39 are

Huurcontracten hoofdverblijfplaats	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/06/1999
Lopende brutohuur	128 210	126 655	117 920	120 176
Geschatte brutohuurwaarde	119 732	118 740	119 850	120 261
Bezettingsgraad in %	95,29	96	96,5	100
Reële waarde	1 643 556			
Investeringswaarde	1 849 000	1 369 000	1 456 000	1 611 308
Bruto onroerend rendement in %	6,93	9,25	8,10	7,46
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	7,96	7,86	7,32	7,46
Netto onroerend rendement in %	6,18	8,23	6,89	6,71
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	954	695	734	820

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 uit 1975 en de nieuwe werd in 1990 gebouwd. Renovaties vonden plaats in 1975/1979/1989 en 1995
Ligging:	Het complex heeft een uitstekende commerciële en residentiële ligging in het centrum van de stad, vlakbij de place d'Armes
Beschrijving:	Het complex bestaat uit een commerciële benedenverdieping, onderverdeeld in winkels die rechtstreeks via de rue de l'Ange of de rue de la Monnaie toegankelijk zijn, uit appartementen en studio's, alsook enkele kantoorruimtes
Huuroppervlakten:	winkels 1 675 m ² appartementen 1 880 m ² kantoren en archieven 578 m ² reserves 299 m ² totaal 4 432 m ²
Parkeerplaatsen:	nihil
Opp. van het terrein:	18,23 are

Huurcontracten hoofdverblijfplaats, burgerlijke en handelshuurcontracten	31/12/2005	31/05/2004	31/05/2003	01/06/1999
Lopende brutohuur	782 249	750 789	740 806	695 867
Geschatte brutohuurwaarde	726 773	726 773	726 774	632 380
Bezettingsgraad in %	99,78	99,38	97,4	96,6
Reële waarde	9 708 271			
Investeringswaarde	10 202 000	9 226 000	8 723 000	6 965 808
Bruto onroerend rendement in %	7,67	8,14	8,49	9,99
Bruto onroerend rendement op in. inv. waarde in %	11,23	10,78	10,63	9,99
Netto onroerend rendement in %	7,36	7,80	8,14	9,43
Gemiddelde waarde per bebouwde m ²	2 460	2 223	2 102	1 817



Jourdan-Munthof

V. HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS ⁽¹⁾

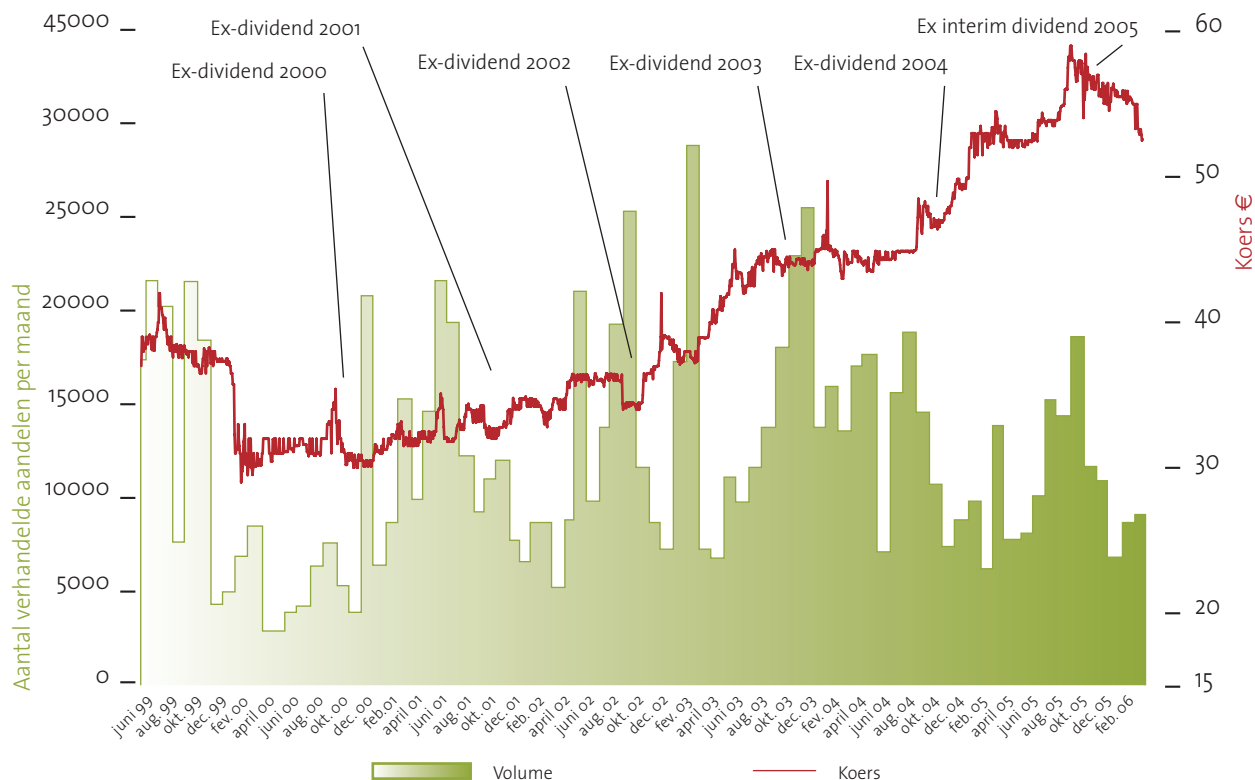
1. NOTERING ⁽²⁾ EN VERGELIJKINGEN

Tijdens het voorbije boekjaar evolueerde het aandeel Home Invest Belgium, dat genoteerd staat op de dubbele-fixingmarkt van Euronext Brussels, tussen € 44 en € 59. Deze laatste koers werd bereikt in september 2005.

Op 29 december 2005, de laatste noteringsdag van het beschouwde boekjaar, bedroeg de koers € 55,50.

De daling van het aantal op de markt verkochte aandelen wordt deels verklaard door de stijging van het aantal in blok verhandelde aandelen buiten beurs.

Evolutie van de beurskoers sinds de beursintroductie 1999-2006



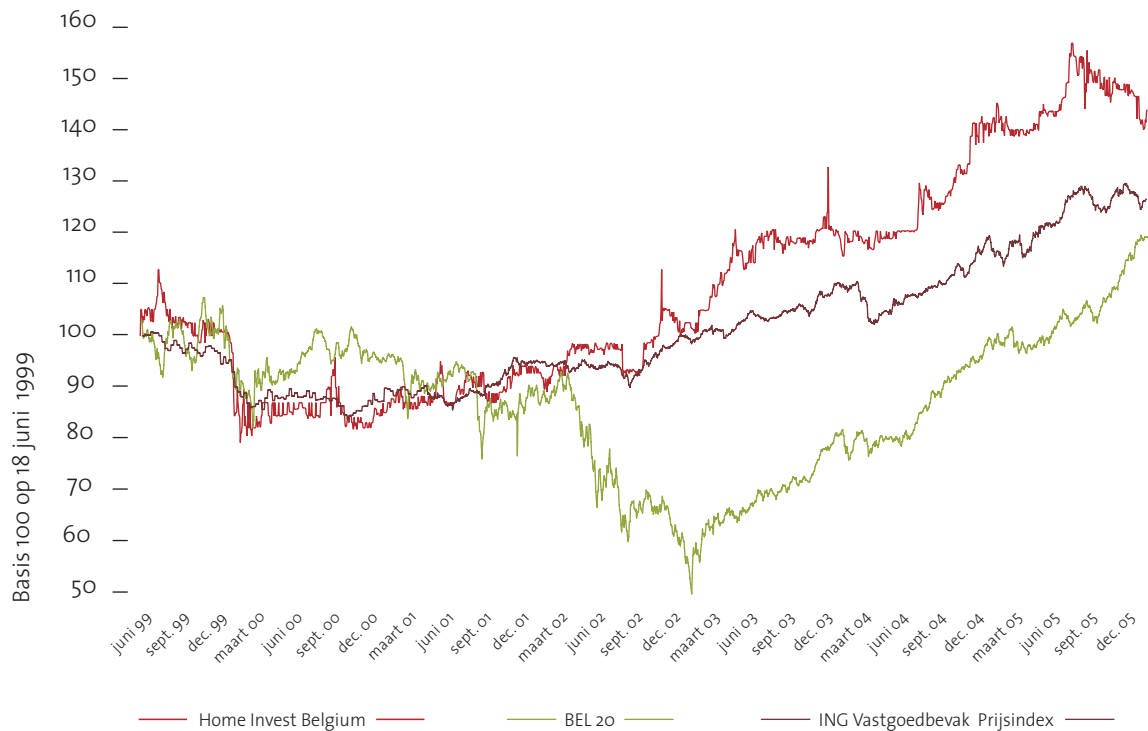
(1) Dit hoofdstuk maakt geen deel uit van de elementen die ter controle werden voorgelegd aan de Commissaris.

(2) ISIN-code : BE 0003760742 – Symbool: HOMI

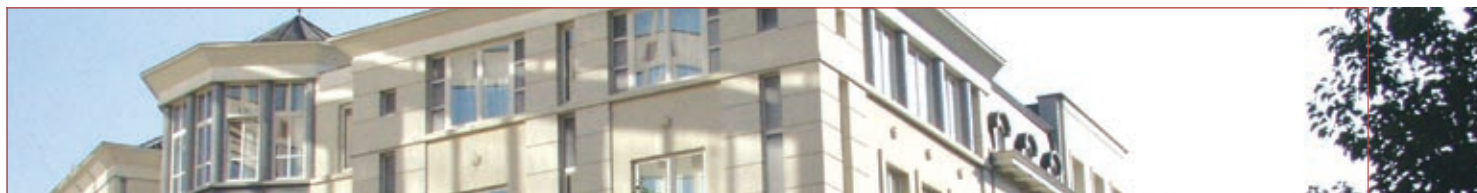
Evolutie van de beurskoers over het verlengde boekjaar 2004-2005



Vergelijkende beursevolutie: Home Invest Belgium – BEL20 – ING Vastgoedbevak Prijsindex sinds de beursintroduktie

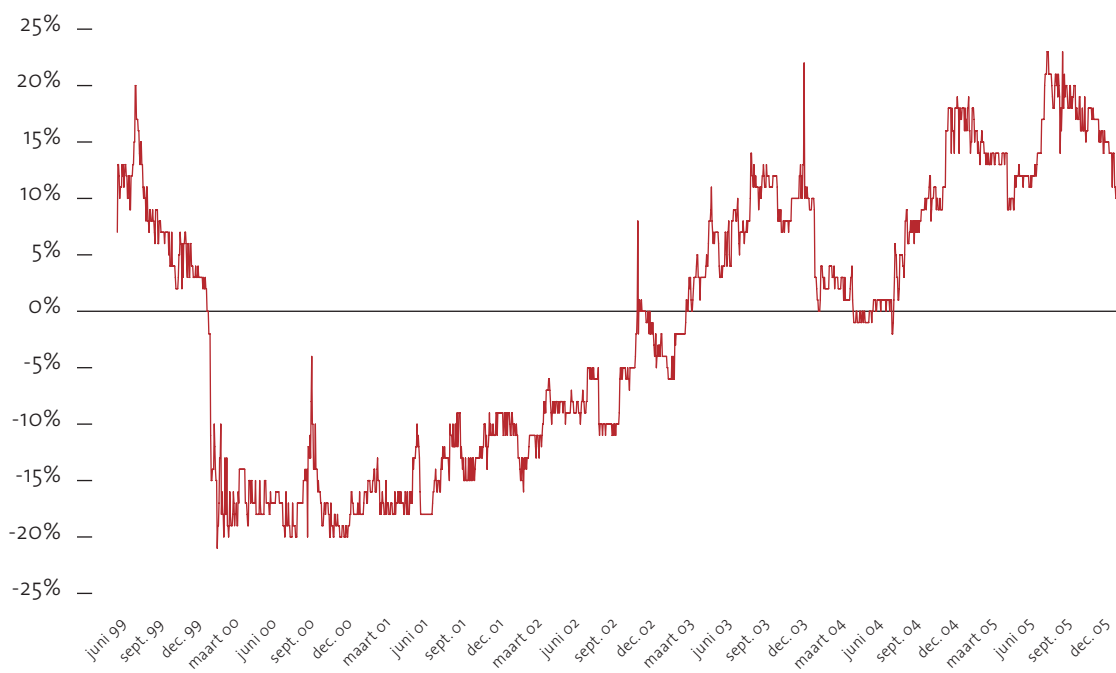


(1) Bijkomende informatie over deze indexen kan aangevraagd worden bij Euronext Brussels (BEL20) en ING België (ING Vastgoedbevak Prijsindex)



2. DISAGIO EN PREMIE

Evolutie van de beurskoers ten opzichte van de netto-inventariswaarde na de beursintroductie



Driemaandelijkse evolutie van de netto-inventariswaarde per aandeel

In €				1/06/99
Voor winstverdeling				34,46
Na winstverdeling				-
In €	31/08/99	30/11/99	29/02/00	31/05/00
Voor winstverdeling	35,17	35,89	36,75	37,72
Na winstverdeling	-	-	-	35,76
In €	31/08/00	30/11/00	28/02/01	31/05/01
Voor winstverdeling	36,66	37,57	38,24	38,94
Na winstverdeling	-	-	-	36,95
In €	31/08/01	30/11/01	28/02/02	31/05/02
Voor winstverdeling	37,71	38,28	38,86	39,44
Na winstverdeling	-	-	-	37,39
In €	31/08/02	30/11/02	28/02/03	31/05/03
Voor winstverdeling	38,26	38,85	39,77	40,67
Na winstverdeling	-	-	-	38,54
In €	31/08/03	30/11/03	29/02/04	31/05/04
Voor winstverdeling	39,48	40,88	43,12	44,67
Na winstverdeling	-	-	-	42,67
In €	31/08/04	30/11/04	28/02/05	31/05/05
Voor winstverdeling	43,70	44,98	46,02	48,05
Na winstverdeling	-	-	-	-
In €	30/09/05	31/12/05		
Voor winstverdeling	47,60	50,38		
Na winstverdeling	-	46,91		

Het aandeel Home Invest Belgium werd bijna het volledige boekjaar verhandeld met een premie ten opzichte van de netto-inventariswaarde. Deze premie daalde in de voorbije maanden echter geleidelijk en bedroeg op het einde van het boekjaar 15,6 %.

De netto-inventariswaarde na winstverdeling toonde een nieuwe beduidende stijging met 9,9 %, van € 42,67 tot € 46,91, ten opzichte van haar niveau in het begin van het boekjaar, en met 36,1 % ten opzichte van haar niveau op het ogenblik van de beursintroduktie in juni 1999.

Deze gunstige en regelmatige evolutie van de netto-inventariswaarde wordt weerspiegeld in de beurskoers op lange termijn.

Home Invest Belgium haalde immers voordeel uit volgende factoren:

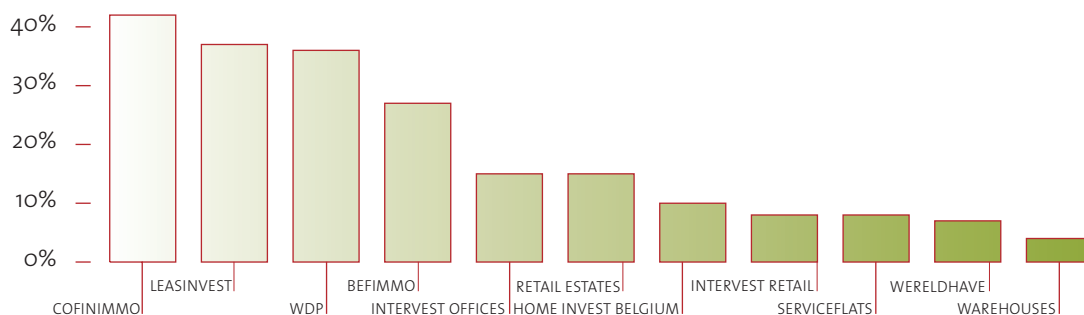
- enerzijds, te zijn opgericht op het gunstigste moment van de cyclus van residentieel vastgoed, namelijk in juni 1999,
- en anderzijds, zich steeds te hebben toegelegd op het volwaardige residentiële vastgoed - appartementen, eengezinswoningen en studio's - in plaats van op andere soorten residentieel vastgoed met een lager meerwaardepotentieel.

3. VERHANDELD VOLUME EN OMLOOPSNELHEID

Hoewel **de omloopsnelheid** lager was dan de voorgaande boekjaren, blijft ze toch nog op een vrij behoorlijke peil (10,36 %) ten opzichte van het totaal aantal uitgegeven aandelen. Home Invest Belgium staat daarmee op de zevende plaats van alle genoteerde Vastgoedbevaks.

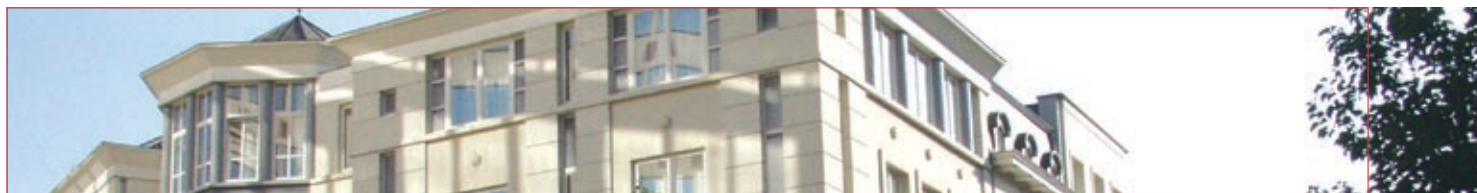
We wijzen er echter op dat deze tragere omloopsnelheid geen rekening houdt met de talrijke bloktransacties die tot stand kwamen door bemiddeling van ING Financial Markets in diens hoedanigheid van "liquidity provider" van het aandeel Home Invest Belgium.

Omloopsnelheid van de 11 Vastgoedbevaks tussen januari 2005 en december 2005 ⁽¹⁾



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

(1) Ratio jaarlijks verhandelde volume/ totaal aantal uitgegeven aandelen



4. DIVIDENDBELEID

Home Invest Belgium wil zijn aandeelhouders op lange termijn een dividend bieden dat de inflatie volgt of zelfs overstijgt. Voor het boekjaar 2006 mag men redelijkerwijze een dividend verwachten van € 2,24, d.i. een groei met 2,3 %, dus hoger dan de verwachte inflatie, terwijl het uitkeringspercentage wellicht zal terugvallen tot 93 %, zonder de te verwachten meerwaarden uit de verkoop van appartementen van de Résidence La Pyramide.

Een selectief arbitragebeleid binnen de portefeuille, dat vanaf heden gestart is met de verkoop per afzonderlijke eenheden van Résidence La Pyramide, zal immers op zijn beurt bijdragen tot een snellere stijging van de uitkeerbare winst.

Tot slot werd een niet onaanzienlijk gedeelte van de winst van de eerste zes boekjaren elk jaar opnieuw overgedragen. De overgedragen winst per aandeel bedraagt nu € 0,83, wat Home Invest Belgium in staat zou stellen om, indien nodig, de dividendcurve in de toekomst af te vlakken.

5. RETURN VOOR DE AANDEELHOUDER

De rendabiliteit van een belegging wordt gemeten aan de hand van het rechtstreekse rendement dat ze oplevert en de waardetoeename die er elk jaar uit voortvloeit. De som van deze beide elementen maakt de jaarlijkse return van de belegging uit.

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

In €	31/12/2005 (19 maanden)	31/05/2004	31/05/2003	31/05/2002	31/05/2001	31/05/2000	01/06/1999
Netto-inventariswaarde ⁽¹⁾	46,91	42,67	38,54	37,39	36,95	35,76	34,46
Waardetoeename	4,24	4,13	1,15	0,44	1,19	1,30	
Bruto/nettodividend	3,47	2,16	2,13	2,07	2,02	1,96	
Return per aandeel	7,71	6,29	3,28	2,51	3,21	3,26	
Return per aandeel in % ⁽²⁾	11,41 ⁽³⁾	16,32	8,77	6,79	8,98	9,46	

(1) Na winstuitkering

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

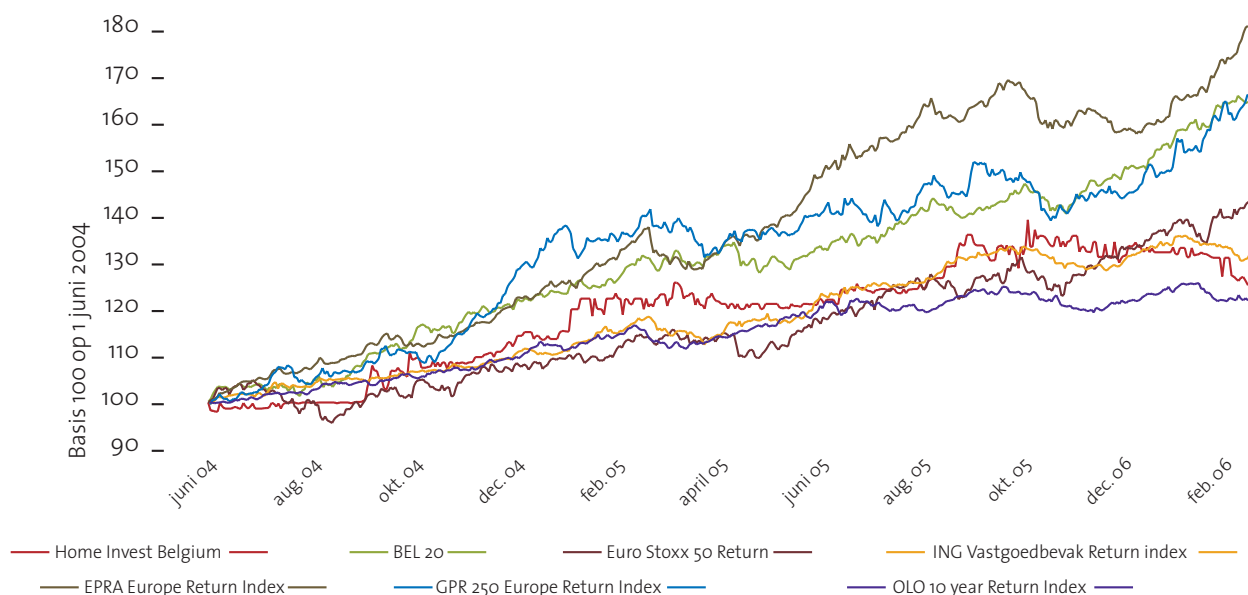
(3) Teruggebracht tot 12 maanden (12/19^{den})

De **return** over het boekjaar, teruggebracht tot een periode van 12 maanden, bedraagt een vrij behoorlijke 11,41 %, wat leidt tot een gemiddelde jaarlijkse return van 10,3 % over de eerste zes boekjaren. Dit bewijst de capaciteit van Home Invest Belgium om waarde te creëren voor haar aandeelhouders.

De jaarlijkse gemiddelde beursreturn, die wordt berekend ten opzichte van de uitgifteprijs van het aandeel Home Invest Belgium in juni 1999 (€ 36,50), bedraagt 13,65 %.

Deze return mag daarenboven niet vergeleken worden met die van de andere Vastgoedbevaks omdat hun return berekend wordt vóór **roerende voorheffing** van 15% terwijl Home Invest Belgium **niet onderworpen** is aan de roerende voorheffing van 15% op de dividenden, maar daarentegen als residentiële Vastgoedbevak de **onroerende voorheffing** verschuldigd is op het overgrote deel van haar vastgoedbezit, zonder die te kunnen terugvorderen van zijn huurders zoals de andere Vastgoedbevaks. Het totaal van de onroerende voorheffing die in het voorbije boekjaar door de Vastgoedbevak aan de FOD Financiën werd betaald bedroeg 14,4 % van het bedrag van de uit te keren dividenden.

Vergelijking van de evolutie van de return van Home Invest Belgium ten opzichte van de vastgoedreturnindexen, de beursreturnindexen en de OLO Return



Bijkomende informatie over deze indexen kan verkregen worden bij ING België (ING Vastgoedbevak Return Index), Euronext Brussels (BEL20 Return en OLO 10 jaar Return Index), en door

het consulteren van de websites www.epra.com (EPRA Europe Return Index) en www.stoxx.be (Eurostoxx 50 Return).

6. AANDEELHOUDERS – FREE FLOAT

Op de datum van afsluiting van het boekjaar van Home Invest Belgium, zijnde 31 december 2005, hadden de volgende

aandeelhouders het aantal aandelen meegedeeld dat ze in hun bezit hebben:

Aandeelhouders	Aantal aandelen en stemrechten ⁽¹⁾	In % van het kapitaal
Groep AXA	322 772	21,92%
AXA Belgium N.V.	178 890	12,15%
TRANSGA N.V.	143 882	9,77%
Groep ARCO	102 575	6,97%
ARCOPAR C.V.B.A.	77 575	5,27%
ARCOTRADE N.V.	25 000	1,70%
Comptoir d'escompte de Namur V.O.F.	40 000	2,72%
Andere aandeelhouders op naam	1 293	0,09%
Totaal gekend ⁽²⁾	466 640	31,69%
Free Float	1 005 813	68,31%
Algemeen totaal	1 472 453	100,00%

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

(2) Op basis van zowel de transparantieverklaringen als van de inschrijvingen in het Register van aandeelhouders op naam.

Sinds het einde van het boekjaar werden er, voor zover bekend aan Home Invest Belgium, geen nieuwe transparantieverklaringen gedaan.

Ter herinnering, artikel 8 van de statuten van Home Invest Belgium schrijft uitdrukkelijk voor dat elke aandeelhouder, die de drempels van respectievelijk 3 %, 5 % of een veelvoud van 5% bereikt, verplicht is de Vastgoedbevak en de Commissie voor het Bank- Financie- en Assurantiewezen hiervan op de hoogte

te stellen door middel van een kennisgeving, de zogenaamde transparantieverklaring.

De Vastgoedbevak is niet in handen of onder de controle van een overheersende aandeelhouder. Bij afsluiting van het boekjaar had Home Invest Management, 100%-filiaal van Home Invest Belgium, 5.332 aandelen van Home Invest Belgium, die haar toegekend werden in mei 2005 in het kader van de fusies met de vennootschappen 205 Rue Belliard en Patroonshuis.



Montana-Gendarmes

VI. VOORUITZICHTEN

1. GEBEURTENISSEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN NA HET AFSLUITEN VAN HET BOEKJAAR

Op 8 februari 2006 ondertekende Home Invest Belgium de koopakte voor de *Residentie Columbus* die in opbouw is in de Rue de l'Orjo te Jambes. Na voltooiing zal deze residentie over 51 appartementen en 44 parkeerplaatsen buiten het gebouw beschikken, voor een totale investering, met inbegrip van alle taken, van maximaal € 6 500 000. Het bruto initieel rendement zal wellicht ongeveer 5,60 % belopen, terwijl het rendement het eerste jaar bovendien gewaarborgd wordt door de promotor ten belope van maximaal € 200 000.

Een tweede verrichting, die op 8 maart 2006 werd afgesloten, bestaat in de fusie door overname van de N.V. Immobilière du Prince d'Orange. Haar vastgoedportefeuille bestaat hoofdzakelijk uit elf eengezinswoningen in Waterloo en Ukkel. Deze recent gebouwde woningen zijn verdeeld over drie sites, waaronder een privé-erf met zes woningen in Waterloo. Deze vastgoedportefeuille, die 100% verhuurd is, is gewaardeerd tegen € 5 250 000, en zou een bruto initieel rendement moeten opleveren van ongeveer 5,50 % (zonder een bouwgrond in Maransart).

Tot slot vermelden we de start van de verkoop, per afzonderlijke eenheden, van de *Residentie La Pyramide* in Luik.

2. PROGNOSES 2006 TOT 2008

2.1. OVERGANG NAAR DE IAS/IFRS-NORMEN VANAF 1 JANUARI 2006

Hoewel Home Invest Belgium geen geconsolideerde rekeningen opstelt, zal het zijn statutaire financiële staten vanaf 1 januari 2006 opmaken op basis van de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals die werden goedgekeurd in de Europese Unie, met vergelijkende informatie over de eerste twaalf maanden van het boekjaar 2005. Deze beslissing werd genomen om de rekeningen van Home Invest Belgium te kunnen vergelijken met die van andere Vastgoedbevaks en genoteerde vastgoedvennootschappen die hun jaarrekening ook zullen publiceren overeenkomstig de IFRS-normen.

De procedure voor de omzetting van de financiële staten naar de IFRS-normen is momenteel aan de gang. De verscheidene herwerkingen die moeten worden doorgevoerd ten opzichte van de Belgische boekhoudkundige normen werden geïdentificeerd. De prognoses hierna houden rekening met de wijzigingen die zullen voortvloeien uit de toepassing van de IFRS-normen.

2.2. WERKHYPOTHESEN

De prognoses zijn opgesteld op basis van de **bestaande portefeuille**, doch rekening houdend met:

- de opnemings in de portefeuille, met ingang op 1 januari 2006, van de vastgoedportefeuille van de Société Immobilière du Prince d'Orange
- de verkoop, in afzonderlijke delen, van de *Residentie La Pyramide* in Luik. Er werd uitgegaan van de veronderstelling dat de authentieke verkoopakten gelijk verdeeld zijn over de boekjaren 2006 en 2007
- de geleidelijke opnemings in de portefeuille in de loop van 2007 van de *Residentie Colombus* in Jambes en de beduidende impact ervan vanaf het boekjaar 2008.

Deze prognoses werden gebouwd per gebouw opgesteld, op basis van de ervaring uit het verleden, vooral wat het huurdersverloop, **het niveau van de huurgelden** en de courante renovatie- en onderhoudskosten betreft. Voor de boekjaren na 2006 werd gekozen voor een **inflatiehypothese** van 1,75 % per jaar.

De voorlopige **globale bezettingsgraad**, *Giotto* en *Residentie Colombus* inbegrepen, werd voorzichtig geraamd op ongeveer 94,50 % voor elk van de komende drie boekjaren.

Voor de **fundingkosten** houden de prognoses rekening met een geleidelijke verhoging van de kredietkosten ten opzichte van het niveau op het einde van het voorbije boekjaar. Zo wordt er van uitgegaan dat de rente op 3 maanden (exclusief marge) geleidelijk zou stijgen van het huidige niveau van +/- 2,50 % naar 3,20 %, terwijl de rente op 5 jaar (OLO op 5 jaar, exclusief marge) geleidelijk zou stijgen van het huidige niveau van +/- 3,30 % naar 4 %.

Ten slotte houden de prognoses, overeenkomstig de bepalingen van IAS 40, geen rekening meer met de **afschrijving van het meubilair** van sommige appartementen van de Vastgoedbevak. De waarde van het meubilair zal voortaan worden opgenomen in de waardering van het vastgoedbezit, zoals die zal worden vastgesteld door de aangestelde vastgoedexpert van de Vastgoedbevak. De afschrijving van het kantoormeubilair en het bedrijfsmateriaal van de Vastgoedbevak is daarentegen nog steeds opgenomen in de prognoses.

De Raad van Bestuur en het management kunnen een zekere invloed uitoefenen op de min of meer grote realisatie van de volgende hypothesen: perimeter van de portefeuille, niveau van de huurprijzen, bezettingsgraad en fundingkost (marge). De inflatiehypothese daarentegen valt volledig buiten hun controle.

2.3. COMMENTAAR

Vaste activa

De **immateriële vaste activa** vertegenwoordigen de investering in de beheerssoftware Winlris.

De **waarde van de vastgoedportefeuille** is gebaseerd op de raming van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium door de onafhankelijke expert van de Vastgoedbevak op 31 december 2005 en die van de hiervoor vermelde investerings- en desinvesteringsverrichtingen. Deze bedragen werden herwerkt naar hun reële waarde overeenkomstig de regels opgenomen onder punt 3.4 van hoofdstuk III, en deze reële waarde werd vervolgens in de toekomst geprojecteerd op basis van de kapitalisatievoet die de expert gekozen heeft voor elk van de gebouwen van de portefeuille en die toegepast wordt op de verwachte huurgelden.

De investering in *Residentie Colombus* in Jambes, die geboekt is in de rubriek "activa in aanbouw", zou in september 2007 maximaal € 6.500.000 bedragen. De prognoses houden rekening met de fasering van de voorlopige opleveringen van dat gebouw in drie stappen en met de verkregen huurwaarborg.

Daarnaast werd ook rekening gehouden met de geleidelijke verkoop van de appartementen en garages van *Residentie La Pyramide*, die gelijk verdeeld is over de boekjaren 2006 en 2007.

Zoals hoger vermeld zijn er geen **afschrijvingen** meer uitgevoerd op het meubilair van de appartementen sinds het boekjaar 2006. De rubriek afschrijvingen omvat dus enkel de afschrijvingen op het kantoormeubilair en het bedrijfsmateriaal.

Bedrijfsopbrengsten

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

- de nieuwe vastgoedinvesteringen tijdens het boekjaar 2004-2005 die voortaan inkomsten over een volledig jaar zullen genereren (*Giotto, Belliard, Grote Markt, Winston Churchill*)
- de geleidelijke investering in *Residentie Colombus* in Jambes, waarvoor gepland is dat de tussentijdse interesten en de andere kosten (BTW, registratierechten, notariskosten ...) zullen geactiveerd worden tot de laatste voorlopige oplevering van de werken, die verwacht wordt in september 2007. De positieve impact van de investering in dit gebouw zal dus in 2007 nauwelijks waarneembaar zijn, maar zal beduidend zijn in 2008



- een stijgende of dalende evolutie van de huurinkomsten, welke per gebouw werd geschat voor het jaar 2006 op basis van de beheers- en verhuurervaring. Zoals reeds aangehaald, werd voor de boekjaren 2007 en 2008 een inflatiehypothese van 1,75 % gehanteerd
 - de erfpachtovereenkomst op het gebouw van de *Belgradostraat* en de onroerende leasing op *Residentie Lemaire*, die volgens de boekhoudkundige normen als vorderingen worden geboekt en dus financiële opbrengsten genereren. In het voorgesteld businessplan werden deze financiële opbrengsten echter geïntegreerd in de huuroopbrengsten
 - een leegstandpercentage dat voorzichtig gebouw per gebouw werd ingeschat op basis van de ervaring uit de vorige boekjaren. Deze prognoses houden rekening met:
 - a. voor het *Giotto*-gebouw, een hypothese van geleidelijke verhuring van de nog niet verhuurde appartementen over de eerste zes maanden van het boekjaar 2006. We herinneren eraan dat de Vastgoedbevak eind oktober 2005 in het kader van contractuele waarborgen van de promotor-verkoper een bedrag heeft ontvangen van € 343 111,73 excl. BTW, waarvan € 150 111,32 werd overgedragen naar het boekjaar 2006. De inkomstenderving die voortspruit uit de resterende huurleegstand van het *Giotto*-gebouw tijdens de eerste maanden van 2006 zou derhalve integraal gedekt moeten zijn;
 - b. voor het *Winston Churchill*-gebouw, een geleidelijke verhuring van de appartementen - die nu in renovatie zijn - tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar;
 - c. diverse huurwaarborgen, voornamelijk die van de promotor van het project *Residentie Columbus* in Jambes, met een maximum van € 200 000.
- De **andere bedrijfsinkomsten** hebben betrekking op te ontvangen vergoedingen voor vroegtijdige verbreking van huurcontracten en op de vergoedingen voor huurschade.
- Vastgoedbedrijfskosten*
- In het algemeen stijgen de **bedrijfskosten** samen met de groei van de vastgoedportefeuille.
- De eigenaarskosten omvatten de kosten die de Vastgoedbevak moet dragen bij huurleegstand. De bedragen zijn gebaseerd op de prognoses inzake huurleegstand die gebouw per gebouw werden opgesteld.
 - De vergoeding voor het vastgoedbeheer wordt berekend op basis van de percentages die zijn overeengekomen met Home Invest Management m.n., sinds 1 januari 2006, 0,51 % van de reële waarde van het vastgoedportefeuille, zoals die is vastgesteld volgens de principes uitgelegd onder punt 3.4. van hoofdstuk III hierboven, vermeerderd met 1% op het resultaat van de effectief gerealiseerde verkopen. Er werd verondersteld dat dit tarief ook tijdens de volgende drie boekjaren van toepassing zal blijven. Deze vergoeding is niet aan BTW onderworpen.
 - De kosten van commercialisering werden geraamd op basis van de geschatte brutohuurgelden en een verfijnde raming van het huurdersverloop, uitgaande van de ervaring van de vorige boekjaren. Het in aanmerking genomen percentage van de commissielonen stemt overeen met wat gewoonlijk op de markt wordt gehanteerd.
 - De onderhoudskosten zijn stabiel tegenover die van vorig boekjaar (herwerkt over twaalf maanden), tijdens hetwelk de Vastgoedbevak ingrijpende onderhoudswerken heeft willen uitvoeren aan de gebouwen *Résidence Romanza*, *Les Mélèzes*, *Yser*, *Charles Woeste* (appartementen), *Jardins de la Cambre* en *Galerie de l'Ange*. Wij herinneren eraan dat de onderhoudskosten ten laste van de huurders vallen voor de handelszaken, kantoren en rusthuizen. Zij worden voor elk gebouw apart geraamd.
 - De renovatiekosten werden veel hoger geraamd dan die van de vorige boekjaren, namelijk op respectievelijk € 262.153, € 204.070 en € 231.608 voor de komende drie jaar, rekening houdend met de sterke stijging van de portefeuille en met een zo correct mogelijke planning van de diverse voorzienbare renovatiewerken.
 - De kosten eigen aan de gemeubelde woningen omvatten alle kosten die rechtstreeks verband houden met de uitbating van *Les Résidences du Quartier Européen*, met uitzondering van de onroerende voorheffing en de verzekeringspremies. Ze dekken vooral het inhuren en wassen van het linnen, het gas- en elektriciteitsverbruik alsook de honoraria en provisies die toekomen aan de vennootschap Home in Brussels. De raming is gebaseerd op de gegevens van het afgesloten boekjaar en op de verwachte omzet voor de komende boekjaren.

- Zoals reeds aangehaald, werd een einde gesteld aan de afschrijving van het meubilair van de gemeubelde appartementen, terwijl de afschrijving van het kantoormeubilair en het bedrijfsmateriaal van de Vastgoedbevak is opgenomen onder de rubriek administratieve lasten van de prognoses (zie hierna).
- De onroerende voorheffing en de verzekeringen: voor wat de residentiële activa betreft kan de onroerende voorheffing niet worden afgewenteld op de huurders, in tegenstelling met de rusthuizen, de handelszaken en kantoren waar dit wel mogelijk is. In de meeste gevallen blijven ze dus ten laste van de Vastgoedbevak. De inschatting van deze post gebeurt op basis van de reële kosten.

Administratieve kosten

Ze betreffen alle kosten die niet direct verband houden met de vastgoedexploitatie.

- Zij omvatten voornamelijk de honoraria verschuldigd aan de Gedelegeerd bestuurder, de Commissaris, de onafhankelijke vastgoedexpert en de adviseurs van de Vastgoedbevak. De raming van deze post is gebaseerd op de lopende contracten, die verhoogd werden om rekening te houden met de uitbreiding van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium.
- De kosten in verband met de beursnotering (Euronext Brussels, CBFA, abonnementstaks) zijn eveneens toegenomen. Ze stijgen immers mathematisch met de evolutie van de globale netto-inventariswaarde van de Vastgoedbevak.

Financieel resultaat

Een groei van de financiële kosten dient verwacht te worden.

Dit wordt hoofdzakelijk verklaard:

- a. enerzijds, door de gekozen hypothesen in verband met de stijging van de rentevoeten (zie sub 2.2. hiervoor)
- b. anderzijds, door het feit dat de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium met meer dan 50 % gestegen is tijdens het vorige boekjaar. Die groei werd grotendeels gefinancierd met leningen.

Winst op de portefeuille

Deze prognoses houden geen rekening met de winst die Home Invest Belgium verwacht uit de wederverkoop van *Residentie La Pyramide* in Luik. Deze winst kan redelijkerwijze op € 150 000 worden geraamd voor elk van de twee volgende boekjaren.

De Raad van Bestuur zal op het einde van het boekjaar beslissen of hij al dan niet zal overgaan tot de uitkering van de werkelijk gerealiseerde meerwaarden.

Bestemming van de winst – Uitkeringspercentage

Er wordt vooropgesteld om voor de komende drie boekjaren een dividend uit te keren van respectievelijk € 2,24, € 2,28 en € 2,32, wat een regelmatige toename ten opzichte van dat van vorig boekjaar betekent.

Het verwachte uitkeringspercentage ligt beduidend lager dan dat van de voorbije boekjaren: 92,69 % in 2006, 92,54 % in 2007 en 93,29 % in 2008. Deze cijfers bewijzen het vermogen van de Vastgoedbevak om de groei van zijn courant resultaat voort te zetten en daarbij tevens een aanzienlijke verhoging van zijn dividend te verzekeren.

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

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



PREVISIONELE RESULTATENREKENINGEN

In €	Y6 2004-2005 Herwerkt op 12 maanden	Y7 2006	Y8 2007	Y9 2008
Huurinkomsten	7 044 151	8 623 797	8 913 710	9 190 214
Andere opbrengsten	68 834	80 884	103 150	113 397
BEDRIJFSINKOMSTEN	7 112 984	8 704 681	9 016 861	9 303 611
Bedrijfskosten	-2 095 528	-2 505 704	-2 565 688	-2 681 198
Eigenaarskosten	-51 803	-87 138	-67 929	-68 071
Beheer	-446 530	-624 844	-657 922	-681 740
Commercialisering	-186 840	-248 399	-250 551	-269 191
Onderhoud	-394 994	-394 284	-440 921	-439 746
Renovatie	-121 852	-262 153	-204 071	-231 609
Kosten eigen aan de gemeubelde woningen	-305 241	-311 709	-314 506	-319 914
Afschrijving van het meubilair	-91 074			
Onroerende voorheffing en verzekeringen	-497 194	-577 178	-629 788	-670 928
VASTGOEDRESULTAAT	5 017 456	6 198 977	6 451 173	6 622 413
Administratieve kosten	-526 562	-575 112	-601 584	-620 173
Gedelegeerd bestuurder, Commissaris, vastgoedexpert, adviseurs en overige	-315 119	-323 336	-335 233	-347 148
Kosten eigen aan de beursnotering	-211 443	-251 777	-266 352	-273 025
BEDRIJFSRESULTAAT	4 490 894	5 623 865	5 849 589	6 002 240
Netto financiële kosten	-1 346 823	-1 881 914	-2 034 548	-2 151 504
Financiële opbrengsten	17 805	10 000	10 175	10 534
Financiële kosten	-1 364 627	-1 891 914	-2 044 723	-2 162 038
NETTO COURANT RESULTAAT	3 144 072	3 741 951	3 815 040	3 850 737
Andere verrichtingen	128 142	pm	pm	pm
TE BESTEMMEN WINST	3 272 214	3 741 951	3 815 040	3 850 737
Overgedragen winst/verlies vorig boekjaar ⁽¹⁾		1 605 079	1 878 495	2 163 063
TE BESTEMMEN TOTAAL		5 347 030	5 693 535	6 013 799
Overgedragen winst		1 878 495	2 163 063	2 421 388
Dividenden		-3 468 535	-3 530 473	-3 592 411
Dividend per aandeel		2,24	2,28	2,32
Gemiddeld aantal aandelen		1 548 453	1 548 453	1 548 453
Uitkeringspercentage in %		92,69	92,54	93,29

(1) m.i.v. de overgedragen resultaten van de N.V. Immobilière Prince d'Orange

PREVISIONELE BALANSEN

In duizenden €	Y6	Y7	Y8	Y9
ACTIVA	2004-2005	2006	2007	2008
VASTE ACTIVA	117 849,97	129 138,93	132 829,13	135 260,97
Immateriële vaste activa	12,97	7,49	3,61	
Terreinen en gebouwen	116 829,7	123 537,95	131 512,74	133 944,72
Activa in aanbouw		4 266,67		
Installaties, machines en uitrusting	57,45	43,35	18,57	15,96
Meubilair	611,88	945,72	945,72	945,72
Overige materiële vaste activa	331,4	337,20	347,92	354,01
Overige financiële vaste activa	6,57	0,56	0,56	0,56
VLOTTENDE ACTIVA	4 589,95	3 852,70	5 022,78	5 343,18
Vorderingen op meer dan één jaar	1 689,77	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Vorderingen op ten hoogste één jaar	2 322,58	2 000,00	2 000,00	2 000,00
Liquide middelen	369,76	319,31	1 490,45	1 811,96
Overlopende rekeningen	207,84	33,39	32,33	31,22
TOTAAL DER ACTIVA	122 439,92	132 991,63	137 851,91	140 604,15
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	69 079,36	73 068,05	75 733,06	78 423,37
Kapitaal	41 958,21	42 873,02	42 873,02	42 873,02
Uitgiftepremie	5 002,09	5 002,09	5 002,09	5 002,09
Wettelijke reserve	31,81	31,81	31,81	31,81
Onbeschikbare reserves	14 068,2	16 358,81	18 739,25	21 171,24
Beschikbare reserves	330,86	462,50	462,50	462,50
Herwaarderingsmeerwaarden	6 461,33	6 461,33	6 461,33	6 461,33
Overgedragen winst (verlies)	1 226,86	1 878,50	2 163,06	2 421,39
SCHULDEN	53 360,56	59 923,57	62 118,85	62 180,78
Schulden op lange termijn	49 520,87	55 287,53	57 420,87	57 420,87
Schulden op korte termijn	901,33	500,00	500,00	500,00
Handelsschulden	736,08	500,00	500,00	500,00
Te betalen dividenden	2 034,77	3 468,53	3 530,47	3 592,41
Overlopende rekeningen	167,51	167,51	167,51	167,51
TOTAAL DER PASSIVA	122 439,92	132 991,63	137 851,91	140 604,15
Schuldgraad na winstbestemming in %	44,51	44,93	44,94	44,10



3. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

« RAPPORT VAN DE COMMISSARIS OVER DE PREVISIONELE STATEN 2006, 2007 EN 2008 OPGENOMEN ONDER HOOFDSTUK VI (PERSPECTIEVEN)

De waarde van de vastgoedportefeuille werd gebaseerd op de schatting van de vastgoedexpert per 31 december 2005, en vervolgens werd deze waarde geprojecteerd naar de toekomst toe op basis van de door de expert weerhouden kapitalisatievoeten op dezelfde datum. De latente meerwaarden op de vastgoedportefeuille worden rechtstreeks toegevoegd aan de onbeschikbare reserves en worden niet opgenomen in de provisionele resultatenrekeningen.

De financieringskosten zijn gebaseerd op het gemiddelde tarief van de drie banken, gecorrigeerd met een progressieve toename tot 3,20% voor de rente op korte termijn en tot 4% 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.

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 VI onderzocht.

Deze prognoses, met inbegrip van de onderliggende hypothesen zoals opgenomen onder punt 2.2 van hoofdstuk VI 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 gebouw per gebouw. Wat het niveau van de huurgelden betreft, werd er een inflatiehypothese van 1,75% per jaar weerhouden en een geschatte bezettingsgraad van 94,5%.

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, 30 maart 2006 »

André Clybouw
Erkend commissaris



Clos de la Pépinière

VII. FINANCIEEL VERSLAG

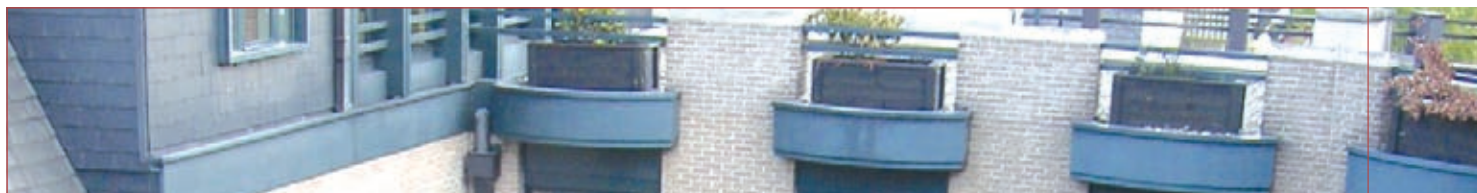
1. VOORAFGAANDE OPMERKING

Op 31 december 2005 bezat Home Invest Belgium 100% van het kapitaal van zijn filiaal Home Invest Management N.V. Gelet op het verwaarloosbare belang van deze vennootschap in verhouding tot het vermogen en de financiële toestand van de Vastgoedbevak, werd Home Invest Belgium vrijgesteld van

consolidatie van deze participatie op grond onder meer van artikel 107 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001. De maatschappelijke jaarrekening is dus de enige die wordt opgesteld en gepubliceerd. Ze is gebaseerd op de Belgische boekhoudregels; Home Invest Belgium heeft besloten zijn rekeningen vanaf 1 januari 2006 conform de IFRS-normen te publiceren.

2. BALANS (bedragen in €)

	Boekjaar	Boekjaar	Boekjaar
ACTIVA	31/12/2005 (19 maanden)	31/05/2004	31/05/2003
VASTE ACTIVA	120 196 589,01	92 677 410,51	66 831 221,86
II. Immateriële vaste activa	12 971,21	15 229,87	
III. Materiele vaste activa	120 177 049,31	92 661 618,22	66 830 788,30
A. Terreinen en gebouwen	115 186 145,97	83 497 000,00	66 039 000,00
B. Installaties, machines en uitrustingen	20 734,15	36 758,04	2 397,63
C. Meubilair en rollend materieel	635 732,98	571 209,12	640 540,67
E. Overige materiële vaste activa	1 987 816,21	360 214,88	148 850,00
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	2 346 620,00	8 196 436,18	
IV. Financiële vaste activa	6 568,49	562,42	433,56
A. Verbonden ondernemingen	1,00	1,00	
1. Andere financiële vaste activa	1,00	1,00	
C. Andere financiële vaste activa	6 567,49	561,42	433,56
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	6 567,49	561,42	433,56
VLOTTENDE ACTIVA	4 589 955,24	3 465 445,57	2 673 313,71
V. Vorderingen op meer dan één jaar	1 689 773,03	1 805 441,19	1 044 399,24
B. Overige vorderingen	1 689 773,03	1 805 441,19	1 044 399,24
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	2 322 582,93	717 440,15	831 766,93
A. Handelsvorderingen	356 829,41	391 336,06	389 642,95
B. Overige vorderingen	1 965 753,52	326 104,09	442 123,98
IX. Liquide middelen	369 759,84	907 186,94	760 839,65
X. Overlopende rekeningen	207 839,44	35 377,29	36 307,89
TOTAAL DER ACTIVA	124 786 544,25	96 142 856,08	69 504 535,57



	Boekjaar	Boekjaar	Boekjaar
PASSIVA	31/12/2005 (19 maanden)	31/05/2004	31/05/2003
EIGEN VERMOGEN	69 079 358,34	62 549 731,48	44 050 903,77
I. Kapitaal	41 958 209,66	41 950 000,00	32 707 087,34
A. Geplaatst kapitaal	41 958 209,66	41 950 000,00	32 707 087,34
II. Uitgiftepremies	5 002 087,34	5 002 087,34	
III. Herwaarderingsmeerwaarden	6 461 328,80	6 434 488,40	6 434 488,40
IV. Reserves	14 430 869,81	8 039 895,95	3 837 693,05
A. Wettelijke reserve	31 810,30	30 989,34	30 989,34
B. Onbeschikbare reserves	14 068 196,13	7 678 232,66	3 476 029,76
2. Andere	14 068 196,13	7 678 232,66	3 476 029,76
D. Beschikbare reserves	330 863,38	330 673,95	330 673,95
V. Overgedragen winst	1 226 862,73	1 123 259,79	1 071 634,98
SCHULDEN	55 707 185,91	33 593 124,60	25 453 631,80
VIII. Schulden op meer dan één jaar	49 520 865,27	24 520 304,52	22 065 002,78
A. Financiële schulden	49 272 361,15	24 283 759,37	21 849 166,89
4. Kredietinstellingen	49 272 361,15	24 283 759,37	21 849 166,89
D. Overige schulden	248 504,12	236 545,15	215 835,89
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	6 018 812,74	8 700 857,66	3 178 720,89
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		4 957 870,50	
C. Handelsschulden	3 082 703,98	473 442,05	454 611,57
1. Leveranciers	3 082 703,98	473 442,05	454 611,57
E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	845 857,19	196 816,32	176 596,85
1. Belastingen	845 857,19	196 816,32	176 596,85
F. Overige schulden	2 090 251,57	3 072 728,79	2 547 512,47
X. Overlopende rekeningen	167 507,90	371 962,42	209 908,13
TOTAAL DER PASSIVA	124 786 544,25	96 142 856,08	69 504 535,57

3. RESULTATENREKENING (bedragen in €)

	Boekjaar	Boekjaar	Boekjaar
	31/12/2005 (19 maanden)	31/05/2004	31/05/2003
OPERATIONELE RESULTATEN			
I. Bedrijfsopbrengsten	11 943 388,90	6 342 460,13	5 558 585,36
A. Omzet	11 026 223,93	6 053 358,22	5 262 042,14
C. Andere bedrijfsopbrengsten	917 164,97	289 101,91	296 543,22
II. Bedrijfskosten	-4 905 327,83	-2 450 285,13	-2 221 537,70
A. Diensten en diverse goederen	-3 482 486,63	-1 735 938,89	-1 578 653,41
C. Afschrijvingen	-193 941,06	-90 525,37	-88 433,44
F. Andere bedrijfskosten	-1 228 900,14	-623 820,87	-554 450,85
III. Bedrijfswinst (-verlies) (+)(-)	7 038 061,07	3 892 175,00	3 337 047,66
IV. Financiële opbrengsten	203 678,06	87 105,97	80 985,22
B. Opbrengsten uit vlottende activa	203 678,06	87 105,97	80 985,22
V. Financiële kosten	-2 231 764,03	-970 284,46	-982 461,56
A. Kosten van schulden	-2 221 522,22	-966 895,04	-978 555,05
C. Andere financiële kosten	-10 241,81	-3 389,42	-3 906,51
VI. Belastingen (-)(+)	-31 861,78		-1 594,23
A. Belastingen (-)	-31 861,78		-1 594,23
VII. Operationele winst (operationeel verlies)	4 978 113,32	3 008 996,51	2 433 977,09

RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE			
VIII. Meer- en minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen (in verhouding tot hun aanschaffingswaarde)		-23 404,10	
A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10/4/95)		-23 404,10	
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen		-23 404,10	
- Minderwaarden		-23 404,10	
VIII. Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op de gerealiseerde portefeuillebestanddelen (-) (+)		108 404,10	
- Minderwaarden		108 404,10	
IX. Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen	6 358 102,78	4 093 798,80	1 286 423,52
A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10/4/95)	6 358 102,78	4 093 798,80	1 286 423,52
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende waarden	6 358 102,78	4 093 798,80	1 286 423,52
- Meerwaarden	6 723 067,22	4 444 205,30	1 831 055,88
- Minderwaarden	-364 964,44	-350 406,50	-544 632,36
X. Winst (Verlies) op de portefeuille	6 358 102,78	4 178 798,80	1 286 423,52

UITZONDERLIJKE RESULTATEN			
XI. Uitzonderlijke opbrengsten	202 891,39		28 873,75
B. Andere uitzonderlijke opbrengsten	202 891,39		28 873,75
XIII. Uitzonderlijke winst (verlies) (+)(-)	202 891,39		28 873,75
TE BESTEMMEN RESULTATEN			
XIV. Winst (Verlies) van het boekjaar	11 539 107,49	7 187 795,31	3 749 274,36
XV. Bestemming van de schommelingen in de marktwaarde van de portefeuille	-6 358 102,78	-4 202 202,90	-1 286 423,52
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves	-6 358 102,78	-4 202 202,90	-1 286 423,52
XVI. Te bestemmen winst (verlies) (+)(-)	5 181 004,71	2 985 592,41	2 462 850,84



4. RESULTAATVERWERKING

	Boekjaar	Boekjaar	Boekjaar
	31/12/2005 (19 maanden)	31/05/2004	31/05/2003
A. Te bestemmen winst (verlies) (+)(-)	6 325 542,48	4 057 227,39	3 506 516,75
1. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)(-)	5 181 004,71	2 985 592,41	2 462 850,84
2. Overgedragen winst (verlies) van het vorig boekjaar (+)(-)	1 144 537,77	1 071 634,98	1 043 665,91
D. Over te dragen resultaat	-1 226 862,73	-1 123 259,79	-1 071 634,98
1. Over te dragen winst (-)	-1 226 862,73	-1 123 259,79	-1 071 634,98
F. Uit te keren winst	-5 098 679,75	-2 933 967,60	-2 434 881,81
1. Vergoeding van het kapitaal	-5 098 679,75	-2 933 967,60	-2 434 881,81

5. ANNEXES (bedragen in €)

III. STAAT VAN DE MATERIELE ACTIVA	1. Terreinen en gebouwen	2. Installaties, machines en uitrusting	3. Meubilair en rollend materieel
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar	71 455 538,10	40 171,62	766 900,28
Mutaties tijdens het boekjaar:			
* Aanschaffing, incl. de geproduceerde vaste activa	18 778 162,57	5 908,16	215 404,43
* Overboeking van een post naar een andere (+)(-)	6 552 880,62		
Per einde van het boekjaar	96 786 581,29	46 079,78	982 304,71
b) MEERWAARDEN			
Per einde van het vorige boekjaar	14 981 280,39		
Mutaties tijdens het boekjaar:			
* Geboekt	6 723 067,22		
Per einde van het boekjaar	21 704 347,61		
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN			
Per einde van het vorige boekjaar	2 939 818,49	3 413,58	195 691,16
Mutaties tijdens het boekjaar:			
* Geboekt	364 964,44	21 932,05	150 880,57
Per einde van het boekjaar	3 304 782,93	25 345,63	346 571,73
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR(a)+(b)-(c)	115 186 145,97	20 734,15	635 732,98
	4. Leasing en soortgelijke rechten	5. Overige materiële vaste activa	6. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar		319 976,17	8 196 436,18
Mutaties tijdens het boekjaar:			
* Aanschaffing, incl. de geproduceerde vaste activa		4 502,33	2 346 620,00
* Overboeking van een post naar een andere		1 643 555,56	(8 196 436,18)
Per einde van het boekjaar		1 968 034,06	2 346 620,00

b) MEERWAARDEN		
Per einde van het vorige boekjaar	42 301,08	
Mutaties tijdens het boekjaar:		
* Geboekt	2 658,44	
* Afgeboekt (-)	(8 117,22)	
Per einde van het boekjaar	36 842,30	
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN		
Per einde van het vorige boekjaar	2 062,37	
Mutaties tijdens het boekjaar:		
* Geboekt	14 997,78	
Per einde boekjaar	17 060,15	
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR(a)+(b)-(c)	1 987 816,21	2 346 620,00

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN	Boekjaar
Verkregen intresten op erfpachtvergoeding	14 839,17
Verhuring waarborg	193 000,27

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL	Bedragen	Aantal aandelen
1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)		
- Per einde van het vorige boekjaar	41 950 000,00	1 465 909
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		
Fusie met 205 Rue Belliard en Patroonshuis	8 209,66	6 544
- Per einde van het boekjaar	41 958 209,66	1 472 453
2. Samenstelling van het kapitaal		
2.1. Soorten aandelen		
Gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde	41 958 209,66	1 472 453
2.2. Aandelen op naam of aan toonder		
Op naam		364 065
Aan toonder		1 108 388

X. STAAT VAN DE SCHULDEN			
A. UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELENDE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD	1. hoogstens één jaar	2. meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	3. meer dan 5 jaar
Financiële schulden		49 272 361,15	
4. Kredietinstellingen		49 272 361,15	
Overige schulden		248 504,12	
TOTAAL		49 520 865,27	

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN	Boekjaar
- Toe te rekenen intresten op kredieten	74 425,27
- Over te dragen huuropbrengsten	93 377,96

XII. BEDRIJFSRESULTATEN	Boekjaar	Vorig boekjaar
F. ANDERE BEDRIJFSKOSTEN		
Belastingen en taken op de bedrijfsuitoefening	1 160 715,40	598 290,51
Andere	68 184,74	25 530,36



XXI. SCHEMA VAN DE JAARREKENING

Overwegende dat het wettelijke schema van de jaarrekening dat van toepassing is op de Vastgoedbevaks niet is aangepast aan de specifieke kenmerken van deze sector heeft Home Invest Belgium op 8 maart 2006 van de minister van Economie een afwijking van het schema van zijn jaarrekening verkregen na een gunstig advies van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen.

De essentiële kenmerken van het afwijkende schema zijn als volgt:

De resultatenrekening wordt geherstructureerd rond twee kernhoofdstukken:

- A. Bedrijfsresultaten
- B. Resultaten op de portefeuille

A. DE BEDRIJFSRESULTATEN

Dit gedeelte heeft tot doel het recurrente operationeel resultaat voor te stellen dat wordt gegenereerd door het beheer van de portefeuille huurpanden. Het omvat ook de bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten alsook de eventuele resterende belastingkosten (belastingen op de verworpen uitgaven).

De structuur van de bedrijfsopbrengsten en -kosten wordt vereenvoudigd doordat de niet-relevante rubrieken zijn weggelaten (wijziging in de goederen in bewerking, aankopen en voorraadwijzigingen).

B. DE RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE

Dit gedeelte heeft tot doel alle boekhoudkundige transacties en verrichtingen betreffende de waarde van de portefeuille in de resultatenrekening te boeken.

De gerealiseerde meer- en minderwaarden komen duidelijk tot uiting doordat ze afzonderlijk worden voorgesteld (rubriek VIII). Ze worden bepaald op basis van de laatste balanswaarde of, als die recenter is, de aanschaffingswaarde.

De wijzigingen in de marktwaarde van de portefeuille (in meer- en/of minderwaarden) worden integraal opgenomen in de resultatenrekening in een ad hoc rubriek (rubriek IX).

Het resultaat van het boekjaar wordt dus wel degelijk bepaald als de som van de bedrijfsresultaten, de resultaten op portefeuille en de uitzonderlijke resultaten. Deze laatste rubriek werd vereenvoudigd door de posten uitzonderlijke opbrengsten en kosten, die voor een Vastgoedbevak niet relevant zijn, weg te laten.

Om rekening te houden met het niet uitkeerbaar karakter van alle latente meerwaarden op de portefeuille, wordt de wijziging van de marktwaarde van de portefeuille toegewezen aan de onbeschikbare reserves die dus in de tijd schommelen naargelang de evolutie van de expertisewaarden, via een gespecialiseerde toewijzingsrubriek (rubriek XV), onder de regel van de vastlegging van de winst van het boekjaar.

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

6. SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

De boekhouding en de jaarrekening worden opgesteld conform de geest en de doelstellingen van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks. Hieronder volgt een samenvatting van de voornaamste waarderingsregels die door de Raad van Bestuur zijn vastgelegd.

OPRICHTINGSKOSTEN

De kosten van kapitaalverhogingen, statutenwijzigingen enz. worden ten belope van 20% per jaar afgeschreven.

MATERIELE VASTE ACTIVA

Onroerende goederen

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

De onroerende goederen die in aanbouw zijn, gerenoveerd of uitgebreid worden, worden gewaardeerd naargelang van de vordering van de werken tegen kostprijs, met inbegrip van de bijkomende kosten, de registratiekosten en de niet-aftrekbare BTW. Een expert waardeert op het einde van het boekjaar op nauwkeurige wijze de volgende elementen van de vaste activa:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de reële zekerheden op onroerende goederen in het bezit van de Vastgoedbevak of, in voorkomend geval, van een vastgoedvennootschap die door de Bevak wordt gecontroleerd;

- de optierechten op onroerende goederen in het bezit van de Vastgoedbevak of, in voorkomend geval, van een vastgoedvennootschap die door de Bevak wordt gecontroleerd, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten betrekking hebben;
- de rechten van contracten waarmee de Vastgoedbevak of, in voorkomend geval, een vastgoedvennootschap die door deze wordt gecontroleerd, een of meerdere goederen in onroerende leasing geeft, alsook het onderliggende goed.

De onroerende goederen worden door de vastgoedexpert gewaardeerd aan hun investeringswaarde, d.w.z. "inclusief transactiekosten". Deze waarde omvat dus de registratierechten in geval van overdracht van een goed volgens de gewestelijke reglementering die op het betrokken goed van toepassing is.

Anderzijds worden de residentiële of gemengde gebouwen, waarvan de aard en de conceptie zich lenen tot herverkoop in afzonderlijke eenheden, door de vastgoedexpert van Home Invest Belgium gewaardeerd rekening houdend met hun normale marktwaarde die kan worden verkregen in het kader van een verkoop in afzonderlijke eenheden.

Om de reële waarde te bepalen van de onroerende goederen die op het actief van de balans vermeld is, zal de Raad van Bestuur daarna de volgende disagio's toepassen:

- van de waarderingen van residentiële of gemengde gebouwen, waarvan de aard en de conceptie zich lenen tot herverkoop in afzonderlijke eenheden, zullen de volle registratierechten worden afgetrokken tegen het toepasselijke tarief;
- van de waarderingen van de andere gebouwen waarvan de expertisewaarde hoger is dan € 2.500.000 zal een forfaitair disagio van 2,5 % worden afgetrokken;
- van de waarderingen van de andere gebouwen waarvan de expertisewaarde lager is dan € 2.500.000 zullen de volle registratierechten tegen het toepasselijke tarief worden afgetrokken.

Deze aldus herwerkte waarderingen binden de Vastgoedbevak voor de opmaak van zijn jaarrekening, onder voorbehoud van een andere waardering die door de Raad van Bestuur zou worden gekozen conform de geldende reglementering.

De expert actualiseert bovendien op het einde van elk van de drie eerste kwartalen van het boekjaar de volledige waardering van de onroerende goederen waarvan hierboven sprake, en die in het bezit zijn van de Vastgoedbevak of, in voorkomend geval, van een vastgoedvennootschap die door deze wordt gecontroleerd, op basis van de marktontwikkeling en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen.

Bij afwijking van artikel 57, 61 en 67 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 betreffende de jaarrekening van ondernemingen worden de waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van de onroerende goederen, zoals bepaald door de expert en goedgekeurd door de Raad van Bestuur, geïnventariseerd.

Om rekening te houden met het niet uitkeerbaar karakter van de latente meerwaarden op de portefeuille, wordt de schommeling van de marktwaarde in de jaarrekening toegewezen aan de onbeschikbare reserves via een gespecialiseerde bestemmingsrubriek die onder regel van het resultaat van het boekjaar staat.

Bij afwijking van artikel 61 en 65 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 betreffende de jaarrekening van ondernemingen, past de Vastgoedbevak geen afschrijvingen toe op gebouwen, de zakelijke zekerheden op gebouwen of de onroerende goederen die in leasing aan de Vastgoedbevak zijn gegeven

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

Sedert 1 maart 2002, bij de fusie door opslorping van de N.V. Les Résidences du Quartier Européen, een vennootschap die eigenares is van gemeubelde appartementen, past de Vastgoedbevak lineaire afschrijvingen toe ten belope van 10% per jaar pro rata temporis op het meubilair.

Tijdens het boekjaar van de investering worden de afschrijvingen voor twaalf maanden geboekt. Als het boekjaar minder dan twaalf maanden telt, worden de afschrijvingen pro rata temporis berekend.

De volgende afschrijvingspercentages worden op jaarbasis toegepast:

	lineair
Installaties, machines en uitrusting	10 % - 20 %
Rollend materieel	20%
Kantoor- en appartementmeubilair	10 %
Informatica (hard- en software)	20% - 33%
Inrichtingen van de door de Vastgoedbevak gehuurde ruimten	33%

Op het ogenblik van de verkoop of de buitengebruikstelling van materiële vaste activa andere dan onroerende goederen worden de daarmee verband houdende aanschaffingswaarde en afschrijvingen uit de rekeningen geëlimineerd en de meerwaarden worden in de resultatenrekening geboekt.



FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De financiële vaste activa worden gewaardeerd op basis van hun marktwaarde. Bij aankoop worden financiële vaste activa gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde, zonder rekening te houden met de extra kosten, die in resultaat worden genomen. De Raad van Bestuur zal beslissen over de activering van de extra kosten en, in voorkomend geval, over de afschrijvingsperiode. Bij afwijking van artikel 57 en 66 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 betreffende de jaarrekeningen van ondernemingen, worden waardeverminderingen en herwaarderingsme erwaarden van financiële vaste activa in het bezit van vastgoedvennootschappen en verbonden instellingen voor vastgoedbeleggingen geïnventariseerd telkens als de inventaris wordt opgemaakt.

De geboekte meerwaarden worden onmiddellijk onder de rubriek "Onbeschikbare reserves" opgenomen.

Artikel 10 en 14 §1 van het Koninklijk Besluit van 8 maart 1994 betreffende de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming zijn van toepassing voor de waardering van de financiële vaste activa die in handen zijn van vastgoedvennootschappen en verbonden instellingen voor vastgoedbeleggingen.

VORDERINGEN

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

GELDBELEGGINGEN

Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen hun marktwaarde en, als dat onmogelijk is, tegen hun aanschaffingswaarde, met uitsluiting van de extra kosten, die in de resultatenrekening worden opgenomen.

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN

De Raad van Bestuur gaat elk jaar na of het noodzakelijk is voorzieningen aan te leggen om de risico's en kosten betreffende de Vastgoedbevak te dekken.

Er zijn geen voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken aan de gebouwen. Deze kosten worden elk jaar rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen.

SCHULDEN

De schulden worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde.

7. VERSLAGEN VAN DE COMMISSARIS

« VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2005 GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP HOME INVEST BELGIUM

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

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur van de vennootschap, over het boekjaar afgesloten op 31 december 2005 met een balanstotaal van € 124.786.544,25 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 11.539.107,49. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door het Wetboek van Vennootschappen vereist zijn. De jaarrekening werd opgesteld op basis van het Belgisch Boekhoudrecht.

Het opstellen van de jaarrekening en de beoordeling van de inlichtingen die in het jaarverslag dienen te worden opgenomen, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan van de vennootschap. Onze verantwoordelijkheid in de hoedanigheid van commissaris bestaat erin deze documenten te onderzoeken op basis van de in België van toepassing zijnde algemene controlenormen.

VERKLARING OVER DE JAARREKENING ZONDER VOORBEHOUD

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

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

Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

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

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de jaarrekening van N.V. HOME INVEST BELGIUM afgesloten op 31 december 2005 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting overeenkomstig het Belgisch Boekhoudrecht.

BIJKOMENDE VERKLARINGEN

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

- Op basis van de inlichtingen waarover wij beschikken, bevat het jaarverslag de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening.
- Zoals aangeduid in de toelichting bij de jaarrekening, zijn de waarderingsregels die zijn toegepast bij het opstellen van de financiële staten, gewijzigd tegenover het voorgaande boekjaar. De Raad van Bestuur heeft deze wijzigingen, welke hierna kort worden samengevat, gemotiveerd en toegelicht in haar jaarverslag.

De residentiële of gemengde gebouwen van de portefeuille, waarvan de aard en de inrichting zich lenen tot een herverkoop per afzonderlijke eenheden, worden voortaan gewaardeerd op basis van hun verkoopwaarde in detail en niet meer op basis van hun verkoopwaarde als één geheel. De andere gebouwen van de portefeuille, zullen verder gewaardeerd worden op grond van dezelfde criteria als in het verleden. Deze wijziging resulteert in een positieve impact van € 10,9 miljoen, geboekt als onbeschikbare reserve.

Bovendien worden de gebouwen die de vastgoedportefeuille samenstellen voortaan opgenomen in de activa van de balans voor hun reële waarde ("fair value"), exclusief transactiekosten. De negatieve impact hiervan bedraagt € 10,8 miljoen en werd eveneens geboekt via de onbeschikbare reserves.

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, wordt de boekhouding gevoerd en de jaarrekening opgesteld overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen enkele verrichting of beslissing mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zou zijn gedaan of genomen. De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Tijdens het boekjaar werd een interimdividend uitgekeerd waarover wij het hierbijgaande verslag hebben opgesteld, overeenkomstig de wettelijke vereisten.

Antwerpen, 30 maart 2006 »

André Clybouw
Erkend Commissaris



**BUITENGEWOON VERSLAG OPGESTELD DOOR DE COMMISSARIS
OP GROND VAN ARTIKEL 618 VAN HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN MET HET OOG OP DE BETALING VAN
EEN INTERIMDIVIDEND IN DE MAAND SEPTEMBER 2005**

« *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 MEI 2005.*

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 NV Home Invest Belgium afgesloten per 31 mei 2005.

Binnen het kader van onze opdracht als commissaris van de NV 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 € 2,19 per aandeel, behalve voor de 6 544 nieuwe aandelen welke op 12 mei 2005 werden uitgegeven ter gelegenheid van de fusie door overneming van de vennootschappen N.V. 205 Rue Belliard en N.V. Patroonshuis, welke slechts dividendgerechtigd zijn vanaf 1 maart 2005, en derhalve een interimdividend zullen ontvangen van € 0,55 per aandeel. Het totaal uit te keren bedrag ten titel van interimdividend bedraagt zodoende € 3 213 939,91.

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 mei 2005 met een balanstotaal van € 120 307 004,19 werd in bijlage vergelijkend weergegeven samen met de balans per 31 mei 2004.

De betreffende balans per 31 mei 2004 maakt integraal deel uit van de jaarrekening, afgesloten op die datum, welke door ons werd gecertificeerd en door de Algemene Vergadering der Aandeelhouders per 15 september 2004 werd goedgekeurd.

De staat van activa en passiva afgesloten per 31 mei 2005 werd overeenkomstig het boekhoudrecht 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 mei 2004 werden gehanteerd.

De mutaties in de rubrieken van het eigen vermogen per 31 mei 2005 ten opzichte van 31 mei 2004 worden verklaard door:

- de netto-winst van het boekjaar ten belope van € 8 148 643,35 welke blijkt uit de tussentijdse resultatenrekening afgesloten per 31 mei 2005 en waarvan € 4 928 522,32 wordt toegevoegd aan de onbeschikbare reserves. Dit betreft een toename van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille gedurende het boekjaar. Deze voorstelling is conform het afwijkend schema toegestaan door de Minister van Economische Zaken. Het saldo van de netto-winst bedraagt € 3 220 121,03
- de inboeking van de resterende eigenvermogensbestanddelen van de vennootschappen N.V. 205 Rue Belliard en N.V. Patroonshuis welke op 12 mei 2005, met terugwerkende kracht op 1 maart 2005, fuseerden met de N.V. Home Invest Belgium ten belope € 57 338,43.

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 mei 2005 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 mei 2005 met deze per 31 mei 2004, 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 mei 2005 zoals bepaald in artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen. Uit deze boekhoudkundige staat per 31 mei 2005, met een balanstotaal van € 120 307 004,19, blijkt dat de vennootschap, na vorming van de nodige afschrijvingen en voorzieningen, een te bestemmen winst heeft van € 4 364 658,80. Dit bedrag bestaat uit de overgedragen winst van vorige boekjaren (€ 1 144 537,77) en het gerealiseerde resultaat in de periode van 1 juni 2004 tot en met 31 mei 2005 (€ 3 220 121,03), 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 € 4 364 658,80 ligt hoger dan het bedrag van het interimdividend, groot € 3 213 939,91, 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, 4 juli 2005. »

André CLYBOUW,
Erkend commissaris.



Lebeastraat

VIII. 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 bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 12 mei 2005. Deze wijziging werd gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 9 juni 2005 onder het nummer 05081039.

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

1.5. DUUR

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

1.6. RECHTSPERSONENREGISTER

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

1.7. MAATSCHAPPELIJK DOEL (CF. ARTIKEL 3 VAN DE GECOÖRDINEERDE 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;
- 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 is 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 gecommmercialiseerd worden op een gereguleerde 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. hypotheek 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 Vastgoedbevak.

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.

Hij is lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren (IBR).

1.11. DEPOTHOUDENDE BANK

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

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

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 € 5 000 excl. BTW.

1.13. VASTGOEDEXPERS

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 2005 bedroeg € 41 958 209,66. Het is vertegenwoordigd door 1 472 453 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 € 41 958 209,66 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 9 juni 2005, datum van bekendmaking in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 12 mei 2005. Op 31 december 2005 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal nog € 41 958 209,66

3. GECOÖRDINEERDE STATUTEN (OP 31 DECEMBER 2005)

« 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.

2.3. EVOLUTIE VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
04/07/1980	BEF 1 250 000	Oprichting van de 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
01/06/1999	BEF 1 373 650 000	Inbreng in natura en...	-	-
01/06/1999	BEF 10 931	...Kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	BEF 1 411,89	972 919
01/06/1999	BEF 1 500 000	Fusie door opsorping van de N.V. Socinvest	-	97 078
01/06/1999	BEF -71 632 706	Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen	-	-
Totaal op 01/06/1999	€ 32 493 343,44			1 103 362
04/09/2001	€ 62 000,00	Fusie door opsorping 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 opsorping 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 "Uitgiftepremies"	-	-
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



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 vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- vi. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
- vii. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de 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 vijftiennegentig 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 vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
4. ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig 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 vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks. Deze beleggingen en het aanhouden van liquiditeiten, zullen het voorwerp uitmaken van een bijzondere beslissing van de Raad van Bestuur, die hun bijkomend of tijdelijk karakter 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. hypotheke 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 vijftiennegentig 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 definiëring 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 éénenveertig miljoen negenhonderd achtenveertig duizend tweehonderd negen euro zesenzestig cent (€ 41.958.209,66) en wordt vertegenwoordigd door één miljoen vierhonderd tweeënzeventig duizend vierhonderd drieënvijftig (1.472.453) aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, genummerd van 1 tot 1.472.453, 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 éénenveertig miljoen negenhonderd achtenveertig duizend tweehonderd negen euro zesenzestig cent (€ 41.958.209,66) 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 twaalf mei tweeduizend en vijf.

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 derdengarantie 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. Verrijking van eigen aandelen

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

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

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

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

De hiervoor vermelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennoot-

schap door één of meerdere van haar rechtstreekse dochtervennootschappen, in de zin van de wettelijke bepalingen met betrekking tot verkrijging van de aandelen van de moedervennootschap door dochtervennootschappen.

4. Kapitaalverhoging

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

De Algemene Vergadering kan beslissen tot uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van oude aandelen. De oproeping tot de Algemene Vergadering moet zulks uitdrukkelijk vermelden.

In geval van kapitaalverhoging met creatie van uitgiftepremies, moet het bedrag van deze premie volledig volgestort worden bij de inschrijving.

5. Voorkeurrecht

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

6. Kapitaalverhoging door inbreng in natura

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

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

AARD VAN DE AANDELEN - AANDELENOVERDRACHT

Artikel 7

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

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

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

ARTIKEL 8

Overeenkomstig de voorschriften van de Wet van twee maart negentienhonderd negentachtig is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere stemrecht verlenende financiële instrumenten van de vennootschap verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank-, 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-, Financier- en Assurantiewezen. Desgevallend stelt de Raad aan de Commissie voor het Bank-, financier- 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-, Financier- en Assurantiewezen en voor zover dit overeenkomstig artikel 20, §2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig 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-, Financier- 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 vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

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

COMMISSARIS

Artikel 20

Het toezicht over de handelingen van de vennootschap wordt toegekend aan één of meerdere commissarissen die worden aangeduid door de Algemene Vergadering voor een

hernieuwbare periode van drie jaar, onder de leden van het Instituut van Bedrijfsrevisoren erkend voor het toezicht op de rekeningen van beleggingsvennootschappen dewelke op de lijst van de Commissie voor het bank-, financie- en assurantiewezen voorkomen. De verloning van de commissaris wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering op het ogenblik van zijn/haar benoeming.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certificeren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Commissie voor het Bank- Financie- en Assurantiewezen bevestigt hij (bevestigen zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing van artikel 133 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen heeft overgemaakt.

TITRE IV - ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 21

Een Algemene Vergadering, genoemd "jaarvergadering" wordt elk jaar op de eerste woensdag van de maand mei om vijftien uur gehouden. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de jaarvergadering de eerstvolgende werkdag plaats op hetzelfde tijdstip.

Een Buitengewone Algemene Vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.

Deze Algemene Vergaderingen mogen worden bijeengeroepen door de Raad van Bestuur of de commissaris(sen) en moeten worden bijeengeroepen op aanvraag van de aandeelhouders die een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

Wanneer de vennootschap er niet in slaagt haar beleggingen na afloop van een periode van 2 jaar vanaf de datum van inschrijving op de lijst zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede alinea van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, te diversifiëren overeenkomstig de statuten en reglementaire bepalingen terzake, moet de Algemene Vergadering bijeenkomen om te beraadslagen en te besluiten over de eventuele ontbinding van de vennootschap en desgevallend over andere in de agenda aangekondigde maatregelen, tenzij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen een afwijking heeft toegestaan overeenkomstig artikel 42, §3, tweede alinea van het Koninklijk Besluit van tien

april negentienhonderd vijftienhonderd 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.

BIJENROEPING EN WIJZE VAN BERAADSLAGING

Artikel 22

De bijeenroeping van de Algemene Vergaderingen, alsmede van de Buitengewone Algemene Vergaderingen gebeurt via een aankondiging dewelke één enkele maal in het Belgisch Staatsblad wordt gepubliceerd en dit ten minste vierentwintig dagen vóór de vergadering. Behoudens voor de jaarlijkse Algemene Vergaderingen die plaatsvinden op de plaats, de datum en het uur aangeduid in de statuten en waarvan de dagorde beperkt is tot de gebruikelijke onderwerpen, moet de aankondiging tevens vierentwintig dagen vóór de vergadering verschijnen in een nationaal verspreid blad. Indien een nieuwe aankondiging noodzakelijk blijkt, en voor zover de datum van de tweede vergadering in de eerste aankondiging werd aangeduid, wordt de oproepingstermijn voor deze tweede vergadering herleid tot zeventien dagen vóór de Algemene Vergadering

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

De aandeelhouder die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder kan tevens, voor of na de bijeenkomst van de Algemene Vergadering die hij niet bijwoonde, verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping.

Om tot de vergadering toegelaten te worden moeten de houders van aandelen aan toonder uiterlijk drie werkdagen voor de datum van de voorgenomen vergadering hun aandelen deponeren in de zetel van de vennootschap of bij een financiële instelling aangewezen in de oproeping.

Binnen dezelfde termijn moeten de houders van aandelen op naam of hun vertegenwoordigers kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, te richten aan de zetel van de vennootschap. De vervulling van deze formaliteiten kan niet geëist worden indien daarvan geen melding is gemaakt in de oproeping tot de vergadering.



Artikel 23

Elke aandeelhouder mag zich op een Algemene Vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten mogen schriftelijk per telegram, telex of fax gegeven worden en worden neergelegd op het bureau van de vergadering.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

Artikel 24

Alle aandeelhouders of hun gemachtigden zijn verplicht, alvorens aan de vergadering deel te nemen, de aanwezigheidslijst te ondertekenen, met vermelding van de naam, de voorna(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 vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, dient bovendien elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen worden voorgelegd.

TITEL V - BOEKJAAR – JAARREKENINGEN - DIVIDENDEN

Artikel 30

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op éénendertig december van elk jaar.

Op het einde van elk boekjaar maakt de Raad van Bestuur een inventaris op, alsmede de jaarrekening bestaande uit de balans, de resultatenrekening en de toelichting. Deze documenten worden overeenkomstig de wet opgesteld. De Raad van Bestuur maakt tevens een inventaris op bij de uitgifte van aandelen of bij de wederinkoop ervan elders dan op de beurs.

De jaarrekeningen worden met het oog op hun bekendmaking geldig ondertekend, hetzij door een Bestuurder, hetzij door een persoon belast met het dagelijks Bestuur of hiertoe uitdrukkelijk gemachtigd door de Raad van Bestuur.

Artikel 31

Overeenkomstig artikel 119, §4 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, is de vennootschap niet verplicht een wettelijke reserve aan te leggen. Anderzijds is de vennootschap verplicht minstens tachtig ten honderd (80%) van de netto-opbrengst zoals bepaald overeenkomstig het artikel 62 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, uit te keren als vergoeding van het kapitaal.

De netto-opbrengst is gelijk aan de winst van het boekjaar verminderd met de in de resultatenrekening opgenomen waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden bij de realisatie van vaste activa. Deze meerwaarden worden slechts uitgesloten in de mate dat zij herbelegd worden binnen een termijn van vier (4) jaar vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin de

meerwaarden zijn gerealiseerd. Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat na de periode van vier (4) jaar niet is herbelegd, wordt gevoegd bij de netto-opbrengst van het boekjaar dat volgt op die periode.

De jaarvergadering besluit op voorstel van de Raad van Bestuur over de bestemming van de 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 zijn gunste in strijd met de voorschriften was of daarvan, gezien de omstandigheden, niet onkundig kon zijn.

TITEL VI - ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 35

In geval van ontbinding van de vennootschap wat ook de oorzaak of het tijdstip moge wezen, zullen één of meer vereffenaars, benoemd door de Algemene Vergadering, of, bij gebreke aan zulke benoeming, de Bestuurders die op dat ogenblik in functie zijn en samen optredend, voor de vereffening instaan.

Bij gebreke aan andere bepalingen in de akte van benoeming, beschikken de personen belast met de vereffening te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden.

De Aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening.

Indien de vennootschap in de loop van de twee jaren die volgen op de inschrijving op de lijst zoals bedoeld in artikel 120, §1, tweede alinea van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, wordt ontbonden en in vereffening gesteld, zullen de



Promotoren de door de aandeelhouders betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van aandelen van de vennootschap, verhoogd met de door de vennootschap betaalde vergoedingen voor dienstverlening door een vennootschap waarmee de vennootschap of een Promotor van de vennootschap verbonden zijn of waarmee de vennootschap of een Promotor van de vennootschap een deelnemingsverhouding hebben, terugbetalen.

Artikel 36

Behalve in het geval van fusie of splitsing, wordt het netto-actief van de vennootschap, na delging van alle passiva, billijk verdeeld onder alle aandeelhouders van de vennootschap naar verhouding van hun aandelenbezit.

TITEL VII - ALGEMENE BEPALINGEN

KEUZE VAN WOONPLAATS

Artikel 37

Iedere bestuurder en vereffenaar van de vennootschap die in het buitenland woonachtig is, wordt tijdens de duur van zijn functie geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de vennootschap waar hem alle mededelingen, betekeningen en dagvaardingen geldig kunnen worden gedaan.

De clausules die strijdig zijn met de dwingende bepalingen van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten of met haar uitvoeringsbesluiten en meer in het bijzonder het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks, worden als niet geschreven beschouwd.

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

Het wettelijk kader van de Vastgoedbevaks (Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) werd ingevoerd door de Wet van 4 december 1990 en de Koninklijke Besluiten van 10 april 1995 en 10 juni 2001. Dit maakte de oprichting in België van instellingen voor beleggingen in vastgoed, zoals deze in vele andere landen bestaan, mogelijk. Zo kennen we de "REITs" (Real Estate Investment Trusts) in de Verenigde Staten, de "Fiscale Beleggingsinstellingen" (FBI's) in Nederland, de "Grundwertpapiere" in Duitsland en de "Sociétés d'Investissements en Immobilier Cotées" (SIICs) in Frankrijk, enz.

De wetgever heeft hierbij de intentie gehad dat Vastgoedbevaks zorgen voor een grote transparantie in vastgoedbeleggingen en een maximum aan winst uitkeren, en hierbij van een groot aantal voordelen genieten.

(1) Situatie op 31 december 2005

Vastgoedbevaks vallen onder het toezicht van de Commissie voor het Bank- Financier- 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 50% 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 minstens 80% van de nettowinst wordt uitgekeerd.
- Er dient geen roerende voorheffing op de dividenden van de residentiële Vastgoedbevaks, zoals Home Invest Belgium, ingehouden te worden. Te dien einde dient minstens 60% van hun vastgoedportefeuille uit residentieel vastgoed in België te bestaan.

Vennootschappen die aan de Commissie voor het Bank- Financier- 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 informatie titel meegedeeld. Elke aandeelhouder en elke potentiële belegger wordt verzocht om zich bij zijn adviseurs over zijn fiscale toestand te informeren.

4.2.1. DIVIDENDEN

Principe

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

Belgische natuurlijke personen

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

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

Belgische rechtspersonen

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

Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België

De Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België worden in principe belast op de geïnde dividenden tegen het geldende tarief inzake de vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de "Definitief Belaste Inkomsten" (DBI). Het dividend zal dus belastbaar zijn volgens het stelsel van de vennootschapsbelasting, of de belasting van niet-inwoners, tegen het tarief van 33,99% (zijnde het basistarief, vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%).

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.

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.

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 respectievelijk 33% of 16,5%, te vermeerderen met gemeentelijke opcentiemen, waarvan het percentage afhangt van de gemeente waar men verblijft, indien de gerealiseerde meerwaarden als speculatief worden beschouwd.

Belgische natuurlijke personen die deze aandelen houden in het kader van een beroepsactiviteit, worden belast tegen de gewone progressieve tarieven van de belasting van de natuurlijke personen op de meerwaarden die zij uit de verkoop van de aandelen realiseren, 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.

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.



Bosquet-Jourdan

IX. 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.

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

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)

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.*

* 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 prospectusrichtlijn.

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, 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 2004-2005 kan worden geraadpleegd en gedownload op de website www.homeinvestbelgium.be.

De financiële communicatie en de oproepingen van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders worden in de financiële pers bekendgemaakt (enkel de driemaandelijks, halfjaarlijkse en jaarlijkse communiqués en de overige verplichte publicaties); de rest is uitsluitend beschikbaar op de Website van Home Invest Belgium. Home Invest Belgium volgt de richtlijnen van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen terzake.

De driemaandelijks, 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 2005 heeft er zich geen enkele belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan.

