



Home Invest Belgium

Vastgoedbevak naar Belgisch recht



**Jaarverslag
2001**

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	1
KERNCIJFERS	3
BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS	4
PROFIEL	6
MANAGEMENT	7
– Raad van bestuur	
– Investeringscomité	
I. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR	8
1. Corporate governance	8
1.1. Gedragslijnen	8
1.2. Werking van de verschillende beleids- en beheersorganen	9
1.3. Regeling met betrekking tot de belangenconflicten	13
1.4. Certificering van de rekeningen	13
1.5. Vastgoedchatting	13
1.6. Vastgoedbevak : wettelijk kader	13
2. Activiteitenverslag	14
2.1. Voornaamste gebeurtenissen van het boekjaar	14
2.2. Commentaar bij de jaarrekening	16
2.3. Winstverdeling	19
2.4. Deelnemingen	20
2.5. Kwijting verleend aan de bestuurders en aan de commissaris	20
3. Vastgoedverslag	21
3.1. Risico's eigen aan vastgoedinvesteringen	21
3.2. De residentiële vastgoedmarkt in België : algemene trends en evolutie	21
3.2.1. Geschiedenis in het kort	21
3.2.2. De Brusselse immobiëlenmarkt in haar Europese context	22
3.2.3. De markt in Brussel en omgeving (Brabant)	23
3.2.4. De markt in Wallonië	25
3.2.5. De markt in Vlaanderen	27
3.2.6. Besluit	28
3.3. De vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium	29
3.3.1. Verslag van de vastgoeddeskundige	29
3.3.2. Evolutie van de vastgoedportefeuille	30
3.3.3. Detailoverzicht van de portefeuille	31
3.3.4. Analyse van de vastgoedportefeuille	32
3.3.5. Detailomschrijving van de portefeuille per gebouw	34
4. Doelstelling, strategie en vooruitzichten	46
4.1. Doelstelling	46
4.2. Strategie	47
4.3. Vooruitzichten	47
4.3.1. Werkhypothesen	47
4.3.2. Verwachte balansen na winstverdeling	50
4.3.3. Vooropgestelde analytische resultatenrekening	51
5. De beursnotering van Home Invest Belgium en het aandeelhouderschap van de vastgoedbevak	52
5.1. Notering	52
5.2. Decote	52
5.3. Liquidity provider	54
5.4. Dividendpolitiek	55
5.5. Return	55

5.6. Fiscaal stelsel.....	56
5.6.1. Dividenden	56
5.6.2. Meerwaarden.....	56
5.7. Structuur van het aandeelhouderschap	57
5.8. Agenda van de aandeelhouder.....	58
II. FINANCIEEL VERSLAG	59
1. Voorafgaandelijke bemerkingen	59
2. Balans	60
3. Resultatenrekening	62
4. Bijlagen	65
5. Samenvatting van de waarderingsregels	73
6. Verslag van de commissaris	75
III. PERMANENT DOCUMENT - ALGEMENE INLICHTINGEN	76
1. Algemene inlichtingen	76
1.1. Firmanaam	76
1.2. Zetel van de vennootschap.....	76
1.3. Rechtsvorm.....	76
1.4. Oprichting.....	76
1.5. Duur.....	76
1.6. Handelsregister en B.T.W.	76
1.7. Maatschappelijk doel	76
1.8. Toegankelijke documenten ter inzage	77
2. Maatschappelijk kapitaal	78
2.1. Geplaatst kapitaal	78
2.2. Toegestaan kapitaal.....	78
2.3. Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	78
3. Statutaire bepalingen (op 9 april 2001)	79
4. Depothoudende bank	87
5. Vastgoeddeskundige	87
6. Commissaris	87

Onderhavig document is een vertaling van het Franse document. Ingeval 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 Bank Brussel Lambert en door Fortis Bank.

KERNCIJFERS

Globale cijfers	Op 31 mei 2001	Op 31 mei 2000
Aantal gebouwen	47 ⁽¹⁾	25
Aantal sites	15	12
Totale oppervlakte	40.472 m ²	34.626 m ²
Aantal huurcontracten	340	318
Bezettingsgraad ⁽²⁾	97,67%	96,34% ⁽³⁾
Waarde van de portefeuille ⁽⁴⁾	EUR 51.361.059	EUR 44.261.389
Eigen vermogen	EUR 42.076.296	EUR 33.453.746
Totale schuldenlast ⁽⁵⁾	EUR 11.947.099	EUR 7.608.470
Schuldgraad ⁽⁵⁾	22,1%	16,1%
Bedrijfsopbrengsten	EUR 4.126.484	EUR 3.632.550
Bedrijfswinst	EUR 2.724.895	EUR 2.550.223
Operationeel resultaat vóór belastingen	EUR 2.482.862	EUR 2.373.622
Netto-opbrengst	EUR 2.724.195	EUR 2.517.736
Dividend	EUR 2.258.505	EUR 2.162.590
Uitkeringsgraad	82,9%	85,9%

⁽¹⁾ Waarvan 28 ééngezinswoningen.

⁽²⁾ Gemiddelde over het ganse boekjaar, huurwaarborgen niet inbegrepen.

⁽³⁾ 99,22% rekening houdend met de huurwaarborgen voor de niet bezette ruimtes.

⁽⁴⁾ Krachtens de geldende regels moeten zowel de verkoopwaarde van de gebouwen in portefeuille als hun aankoopwaarde "akte in de hand", die hoofdzakelijk de overdrachtsrechten van 12,5% integreert, meegedeeld worden. Indien de portefeuille zou verkocht worden aan de expertisewaarde dan zou de verkoopwaarde EUR 45,65 miljoen bedragen.

⁽⁵⁾ Naar de nieuwe tekst van het Koninklijke Besluit van 10 juni 2001, met inbegrip van het bedrag van de dividenden voorgesteld aan de vergaderingen.

Cijfers per aandeel	Op 31 mei 2001	Op 31 mei 2000
Geherwaardeerde netto-actiefwaarde ⁽¹⁾	EUR 36,95	EUR 35,76
Netto-opbrengst ⁽²⁾	EUR 2,44	EUR 2,28
Waardetoeename ⁽³⁾	EUR 1,19	EUR 1,30
Bruto(netto)dividend(net) ⁽⁴⁾	EUR 2,02	EUR 1,96
Return ⁽⁵⁾	EUR 3,21	EUR 3,26
Return in % ⁽⁶⁾	8,98%	9,46%

⁽¹⁾ Netto-inventariswaarde na verdeling.

⁽²⁾ Zoals bepaald door het KB van 10 april 1995 in artikel 62.

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

⁽⁴⁾ Het brutodividend is gelijk aan het nettodividend, gezien meer dan 60% van de activa in België gelegen woningen zijn.

⁽⁵⁾ Dividend plus waardetoeename tijdens het boekjaar.

⁽⁶⁾ Idem gedeeld door de netto-inventariswaarde bij het begin van het boekjaar.

BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS

Het boekjaar 2000-2001, het tweede boekjaar sinds de oprichting van de Vastgoedbevak in juni 1999, verliep in een vastgoedcontext die zich over het algemeen gunstig ontwikkelde.

Binnen deze vastgoedsector vormt het residentieel vastgoed nog steeds een aparte niche. Daar de hiervoor bestemde terreinen schaars zijn, wordt hun aankoopprijs constant duurder en verhoogt het grondaandeel in de waarde van een residentieel project, met gunstig gevolg voor de waarde van bestaande portefeuilles zoals die van Home Invest Belgium.

Anderzijds brengt het toch tamelijk lage niveau van de interestvoeten met zich mee dat kandidaat-huurders eerder geneigd zijn te bouwen/kopen dan te huren en wordt de ontwikkeling van huurmarkt en van de huurgelden dus ietwat afgeremd.

Binnen deze context, die een druk op de rendementen veroorzaakt, heeft Home Invest Belgium niet alleen haar rentabiliteitsdoelstellingen bereikt, maar haar portefeuille met meer dan 15% uitgebreid en hem zelfs verjongd, daar bijna 80% ervan 10 jaar of jonger is terwijl dat vorig jaar slechts voor 68% van de gebouwen het geval was.

De bezettingsgraad van deze gebouwen – zonder huurwaarborgen - is toegenomen van 96,3% eind mei 2000 tot gemiddeld 97,7% voor het volledige boekjaar 2000-2001.

In totaal stijgen het operationeel resultaat vóór belastingen en de netto-opbrengst van het boekjaar met respectievelijk 5 en 8% ten opzichte van 12 maand geleden en nog meer ten opzichte van de vooropstellingen in het business plan.

Home Invest Belgium kon met succes een deel van de ruimte die zij bezat in een handelscomplex gelegen te Jette en dat paalt aan haar wooncomplex, verkopen. Hierdoor kon een meerwaarde gerealiseerd worden die overeenstemt met 24% van de oorspronkelijke waarde van het goed "akte in de hand", en dit in minder dan twee jaar.

De Raad stelt u voor het bedrag van deze meerwaarde te investeren bij een volgende uitbreiding van de portefeuille van de Vastgoedbevak en een dividend (zowel bruto als netto) uit te keren van EUR 2,02 - een stijging met 3% ten opzichte van vorig jaar (EUR 1,96). Bovendien heeft dit bedrag betrekking op een groter aantal aandelen pro rata temporis ingevolge de fusie met de N.V. Mons Real Estate.

Op basis van het door de Raad voorgestelde dividend zou de winstuitkeringsgraad 83% belopen. De tot nu toe gecumuleerde overgedragen winst bedraagt op vandaag ongeveer EUR 0,92 per aandeel.

Parallel hiermee heeft de investeringswaarde van de portefeuille de kaap van EUR 50 miljoen overschreden in de loop van het boekjaar. Dit is het vermelden waard, daar de gemiddelde eenheidsinvestering in residentieel vastgoed lager ligt dan EUR 4 miljoen, terwijl deze voor vastgoedbevaks die investeren in kantoren EUR 20 miljoen benadert. Voor het ganse boekjaar werd de netto-actiefwaarde per aandeel Home Invest Belgium geherwaardeerd met EUR 1,19 ofte een stijging met meer dan 3%, van EUR 35,76 naar EUR 36,95 (na verdeling).

Voor de aandeelhouder belooft de globale jaarlijkse return dus 9% ten opzichte van de netto-inventariswaarde opgesteld bij het begin van het boekjaar : deze prestatie, die na twee jaar bestaan werd bereikt, dient gezien te worden in relatie met de 7 tot 8% die algemeen beschouwd worden als een gemiddelde return voor residentieel vastgoed. Zij levert anderzijds een risicopremie op van ongeveer 70% ten opzichte van de rentevoeten van de OLO-leningen op 10 jaar.

Er worden verschillende interessante dossiers bestudeerd die enerzijds gericht zijn op het onmiddellijk voortbrengen van rentabiliteit en anderzijds op het aanleggen van meerwaardereserves op middellange en lange termijn.

Overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001 heeft de Raad de toekomstige strategie van de Vastgoedbevak voor wat het beroep doen op schulden betreft bepaald. Hoewel de schuldgraad van Home Invest Belgium thans slechts 22,1% belooft, heeft de Raad zich gunstig uitgesproken over de aanwending van bijkomende financieringsmiddelen boven de 33% van haar totale activa, en dit voor zover de aankoop van nieuwe gebouwen via deze manier een positief effect heeft op de rentabiliteit op middellange termijn voor de aandeelhouders. Het beroep doen op de lening zal echter slechts worden aangewend na onderzoek van alle mogelijke financieringswijzen –inbreng, fusie, splitsing/fusie – en in het kader van het behoud van een zekere manoeuvreerruimte om gelijk welke opportuniteit die zich op de markt zou aanbieden, te kunnen aangrijpen.

Uw Raad heeft immers vertrouwen in de toekomst van de residentiële vastgoedsector in het algemeen, zelfs indien de tekenen van verzwakking van het economisch klimaat die sinds enkele maanden opduiken zouden beves-

tigd worden. Het overgrote deel van de portefeuille (bijna drie vierden) bevindt zich in de regio Brussel Hoofdstad, een gunstige markt gezien de uitbreiding van de Europese Unie en rekening houdend met het feit dat de huurgelden er in het algemeen lager zijn dan in de andere Europese hoofdsteden van middelmatige grootte.

Dankzij de voorzichtige politiek die uw Raad volgt inzake onderhoud en vernieuwing van het vastgoedpark van uw Vastgoedbevak, waarvan de tot nu toe gedane opnemingen in de reserves getuigen, mag trouwens gesteld worden dat de vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar er gunstig uitzien.

Tenslotte wenst de Raad de Beheersvennootschap – Home Invest Management – te bedanken voor de beschikbaarheid van haar medewerkers en hun actieve bijdrage tot het bekomen van de resultaten van de Vastgoedbevak.

Brussel, 27 augustus 2001



De leden van de Raad van Bestuur

Marc Van Heddeghem
Bestuurder

Philippe Gosse
Bestuurder

Michel Pleeck
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Ghislaine Darquennes-Strauven
Bestuurder

Gaëtan Hannecart
Bestuurder

PROFIEL

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

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

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

Home Invest Belgium is sinds 16 juni 1999 erkend als vastgoedbevak. Het concept van vastgoedbevak (bevak = beleggingsvennootschap met vast kapitaal) leunt aan bij het Amerikaans concept van REITs (Real Estate Investment Trusts).

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

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

Fortis Bank treedt op als **Depositohoudende bank**.

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

Winssinger & Vennoten werd aangeduid als **vastgoedexpert**. Andersen Real Estate Services Group werd aangeduid als subsidiaire vastgoedexpert in geval van een eventueel belangenconflict.

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

Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur wordt gevormd door:

- twee bestuurders, welke de twee Promotoren van de Vastgoedbevak vertegenwoordigen
 - Michel Pleeck, Head of Real Estate - Investment Banking, Bank Brussel Lambert
 - Ghislaine Darquennes-Strauven, Director Corporate Finance and Capital Markets, Investment Banking, Fortis Bank
- drie bestuurders, die onafhankelijke bestuurders zijn
 - Philippe Gosse, Voorzitter en Gedelegeerd Bestuurder van Burco
 - Gaëtan Hannecart, Gedelegeerd Bestuurder van Matexi
 - Marc Van Heddeghem, Gedelegeerd Bestuurder van Wilma Project Development

Investeringscomité

Het Investeringscomité wordt gevormd door:

- Michel Pleeck, voorzitter van de Raad van Bestuur van Home Invest Belgium
- Ghislaine Darquennes-Strauven, bestuurder van Home Invest Belgium
- Luc Plasman, bestuurder van Home Invest Management
- Marc Coppieters, beheerder van Home Invest Management

I. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

1. Corporate Governance

1.1. Gedraglijnen

Het succes van de Belgische economie hangt grotendeels af van de doeltreffendheid en de groei van onze ondernemingen. Eén van de voorwaarden van succes voor een onderneming is de toegang die zij heeft tot de kapitaalmarkt. De toenemende internationalisatie van deze markt en de overgang naar de eenheidsmunt hebben tot gevolg dat de noodzaak om de transparantie van de Belgische ondernemingen tegenover hun aandeelhouders en vooral tegenover de Belgische en internationale institutionele beleggers te verbeteren steeds groter wordt.

Het is met name van zeer groot belang dat zowel de Belgische als de internationale beleggers vertrouwen hebben in het beheer van de genoteerde ondernemingen. Met de komst van de euro heeft de belegger immers een ruimere keuze : hij kan bijvoorbeeld even gemakkelijk beleggen in een Nederlandse vennootschap als in een Belgische. Hij kiest doodgewoon de markt waarin hij het meest vertrouwen heeft.

De Belgische ondernemingen hebben er dus alle belang bij in te gaan op wat de belegger vereist inzake de naleving van de aanbevelingen van Corporate Governance. Dit biedt een grotere garantie dat de onderneming goed wordt beheerd en draagt bij tot het beeld dat men van die onderneming heeft.

Daarom stuurt EURONEXT aan op een "comply or explain" (leef na of leg uit) benadering. Dit houdt in dat haar richtlijnen geen verplichtingen inhouden maar dat de vennootschappen de omstandigheden of de specifieke redenen moeten uitleggen waarom ervan wordt afgeweken.

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

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

Home Invest Belgium heeft geen meerderheidsaandeelhouder die de vennootschap zou verplichten zich bepaalde strategische doelstellingen op te leggen. Er bestaat trouwens ook geen enkele aandeelhoudersovereenkomst.

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

In een continu streven naar transparantie en informatieverbreiding communiceert Home Invest Belgium op sporadische basis met de pers, de aandeelhouders en de personen – fysieke personen, patrimoniumvennootschappen, institutionele investeerders – die aandeelhouder zouden willen worden, meer bepaald via inbreng van gebouwen of fusie met vastgoedvennootschappen.

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

1.2. Werking van de verschillende beleids- en beheersorganen

a) De Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is het uitvoerende orgaan van Home Invest Belgium. Buiten haar administratieve taken heeft zij de volledige en effectieve controle op de vastgoedbevak.

De Raad bepaalt de strategische doelstellingen alsook het algemeen investeringsplan. De Raad beslist ook over de middelen die worden toegekend om de vooropgestelde objectieven te bereiken. De Raad waakt eveneens over de daadwerkelijke toepassing van deze beheersmodi en controlemodi en legt verantwoording af aan de aandeelhouders.

Buiten de algemene taken die hierboven beschreven werden houdt de Raad van Bestuur zich bezig met:

- het toezicht op de kwaliteit van de informatie gegeven aan de beleggers en het publiek ;
- de onafhankelijkheid van alle bestuurders, die individueel en hoofdelijk voor het maatschappelijk belang en de ontwikkeling van de Vastgoedbevak verantwoordelijk zijn ;
- het feit dat alle aandeelhouders op voet van gelijkheid worden behandeld, zowel wat het stemrecht als wat het patrimonium en de toegang tot informatie betreft ;
- het goedkeuren van het jaarlijks budget en het businessplan van de vennootschap ;
- het goedkeuren van de jaarrekeningen en de halfjaarlijkse rekeningen ;
- het gebruik maken van het haar toegestane kapitaal en het goedkeuren van fusierapporten ;
- het bijeenroepen van de gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen.

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

De bestuursmandaten lopen voor een periode van 6 jaar. In het boekjaar 2000-2001 bleef het aantal bestuurders onveranderd op 5.

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

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

Er werd echter wel een vergoeding betaald aan de Promotoren van de Vastgoedbevak. Deze vergoeding geldt als vergoeding voor een deel van de kosten die zij maakten in het kader van de administratie en de opvolging van de vergaderingen van de Raad van Bestuur en van het Investeringscomité, voor het uitwerken en bewerkstelligen van de financiële communicatie, en voor het opstellen van business plannen en sensibele analyses telkens een nieuw project zich aanbiedt. Deze vergoeding was oorspronkelijk en in een overeenkomst vastgesteld op BEF 1 miljoen. Dit bedrag was geïndexeerd en zonder BTW (in werkelijkheid EUR 12.570,68 na indexering voor elke Promotor in 2000/2001). Deze vergoeding zal vanaf volgend boekjaar aangepast worden om de werkelijke kosten voor deze activiteit beter weer te geven.

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

Sinds het einde van het boekjaar worden 6 dossiers bestudeerd en bevinden zich in verschillende fases van negotiatie; sommigen zouden in de loop van het jaar 2001/2002 kunnen gerealiseerd worden.

b) Het Investeringscomité

Het Investeringscomité is het orgaan dat instaat voor het detecteren, analyseren en de finale selectie van de investerings- (of desinvesterings-) dossiers. Aan de hand van een basisdocument, hetwelke deel uitmaakt van een lijst standaarddocumenten, maakt het Comité eerst een haalbaarheidsstudie waarbij voornamelijk de –positieve, negatieve of neutrale- impact van de inbreng van het onroerend goed in de portefeuille van de Vastgoedbevak tegen de ter indicatieve titel gevraagde prijs wordt bekeken.

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

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

Indien de Raad van Bestuur beslist om de dossierstudie verder te zetten in de optiek van de integratie van het gebouw of van de vastgoedvennootschap in de portefeuille van de vastgoedbevak, hervat het Investeringscomité het dossier en vervult het achtereenvolgens de volgende taken, wel te verstaan op voorwaarde dat geen van de fases fundamentele wijzigingen m.b.t. de kwalitatieve en kwantitatieve beoordeling van het gebouw met zich meebrengt.

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

Vervolgens doorloopt het Investeringscomité het dossier voor een laatste maal voor definitieve goedkeuring van het dossier door de Raad van Bestuur (sommige onderhandelingen vereisen dat het dossier verscheidene malen door de Raad van Bestuur wordt bekeken).

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

Op het einde van het boekjaar ging het Comité tevens over tot een actualisatie van het business plan op basis waarbij rekening werd gehouden met de integratie van de gebouwen waarvoor reeds voldoende verbintenissen werden aangegaan en waarbij sommige voorheen weerhouden werkhypothesen in vraag werden gesteld ,rekening houdend met de ervaring die tijdens de eerste twee werkingsjaren van de Vastgoedbevak werd opgedaan.

c) De Beheersvennootschap

Er werd een beheerscontract afgesloten met de N.V. **Home Invest Management** voor het uitvoeren van het administratief, boekhoudkundig, commercieel en technisch beheer van de portefeuille. De Promotoren, Fortis Bank en de Bank Brussel Lambert, hebben aldus het beheer van de activa van de Vastgoedbevak toevertrouwd aan de beheerder Home Invest Management met het oog op het optimaliseren van de return (rendement en meerwaarde) van de investering. Deze opdracht werd door de beheerder aanvaard.

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

Home Invest Management werd opgericht op 25 mei 1999 en is een 100%-dochter van ING Real Estate International.

Het residentieel vastgoedbeheer in België toont sterk gefragmenteerd en berust op een veelheid aan beheerders, die vaak in een bepaalde regio gespecialiseerd zijn. De Promotoren van Home Invest Belgium hebben geoordeeld dat het aan de Vastgoedbevak ten goede komt dat een beheersmaatschappij die uniforme beleidsregels hanteert over gans België voor haar optreedt.

Na verscheidene beheerskandidaten te hebben bestudeerd is de keuze uiteindelijk gevallen op de ING Groep, welke een ruime ervaring heeft in het beheer van residentieel vastgoed, en dit zowel in Nederland (20.000 woningen onder beheer) als in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk. Home Invest Management kan dus, indien nodig, beroep doen op de grote ervaring m.b.t. het beheer van gemeenschappelijke vastgoedbeleggingsfondsen in het algemeen en meer specifiek residentiële vastgoedfondsen van de zustermaatschappijen in Nederland en in de V.S.

Het **Asset Management** of het beheer van de activa houdt in dat de nodige voorbereidingen voor de investeringspolitiek worden getroffen, dat deze worden uitgevoerd, gecontroleerd en gerapporteerd.

Asset Management houdt eveneens in dat de nodige dagdagelijkse administratieve, boekhoudkundige, commerciële en technische zaken worden uitgevoerd of uitbesteed, en dit in lijn met de statutaire bepalingen van de Vastgoedbevak en de wetgeving omtrent de Vastgoedbevaks.

De beheersactiviteiten omvatten de volgende taken :

a. Algemeen beheer

- Uitvoering en opvolging van de beslissingen van de Raad van Bestuur ;
- Uitwerking van strategische plannen met inbegrip van aankoop-, verkoop-, restauratie- en ontwikkelingsvoorstellen van gebouwen. Deze voorstellen moeten leiden tot de optimalisatie van het rendement op korte en lange termijn.

b. Administratief en boekhoudkundig beheer

- Administratieve taken en het houden van de boekhouding van de Vastgoedbevak. Dit alles doet zij in overeenstemming met de wettelijke voorschriften en de statuten van de Vastgoedbevak en met name voor wat betreft de na te leven formaliteiten inzake de B.T.W. ;
- Het opstellen van de trimestriële resultaten van de Vastgoedbevak en de rapportering ervan aan de Raad van Bestuur; de vergelijking van deze resultaten met de opgestelde budgetten en dit binnen de twintig kalenderdagen na de trimestriële vervalddag ;
- Het opstellen van rapporteringfiches per gebouw ;
- Het nazien van de inning van de huurgelden ;
- Het regelmatig aanpassen van de huurgelden aan de gezondheidsindex ;
- Het opvolgen en het aanpassen van de huurwaarborgen gegeven door de bewoners ;
- Het opstellen en het opvolgen van de lijst van de eventuele dubieuze debiteuren ;
- Het verzekeren van de vastgoedrisico's van de portefeuille van de Vastgoedbevak tegen voorwaarden die overeenstemmen met de marktvoorwaarden van de verzekeringssector.

Deze administratieve en boekhoudkundige taken worden uitgevoerd door middel van informaticamateriaal en software dat speciaal werd ontworpen voor dit soort activiteiten.

MRI, een modern softwarepakket ontworpen voor het beheer van vastgoedportefeuilles wordt gebruikt in combinatie met het boekhoudpakket EXACT (E-Account). Deze softwarepakketten laten ondermeer een efficiënte en transparante rapportering van de evolutie en het rendement van de portefeuille toe.

Met behulp van deze moderne softwarepakketten kan de huursituatie continu en minutieus worden opgevolgd, zodat op elk moment de evolutie van de portefeuille bekend is.

c. Commercieel beheer

- Het van nabij opvolgen van de huursituatie ;
- De voortdurende zorg voor een actief commercieel beheer, waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen een minimale huurbezettingsgraad en de maximale huur die kan gevraagd worden ;
- Het regelmatig opvolgen van de vastgoedagenten die instaan voor de wederverhuring van leegstaande gebouwen en verslag hierover uitbrengen aan de Raad van Bestuur ;
- Het behandelen van eventuele klachten van de huurders en dit met de steun van externe juridische raadgevers indien dit noodzakelijk zou zijn.

d. Technisch beheer

- De continue technische evaluatie van de portefeuille ;
- Het opstellen van de jaarlijkse budgetten voor het onderhoud en de handhaving van de portefeuille ;
- Het afsluiten van contracten voor technisch onderhoud ;
- Het aanvragen van offertes voor eventuele herstellingswerken en het opvolgen van deze herstellingswerken ;
- Het voorstellen en voorbereiden van renovatiedossiers en project management.

e. Coördinatie en controle van derden

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

Er wordt veel aandacht besteed aan het commercieel beheer van het vastgoedpatrimonium. Hiertoe werkt de beheerder met een zorgvuldig gekozen netwerk van vastgoedagenten, zodat zowel de bezettingsgraad van de gebouwen als de huurprijzen zich op een zo optimaal mogelijk niveau bevinden. Dit laat ook toe om pro-actief op te treden bij aflopende huurcontracten. De markt wordt eveneens continu geanalyseerd teneinde de gevraagde huurgeden aan te passen aan de marktomstandigheden.

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

De beheersvergoeding bestemd voor Home Invest Management en ten laste van de Vastgoedbevak wordt berekend in percent (0,6% BTW niet inbegrepen) op de venale waarde (= zonder registratierechten) van de vastgoedportefeuille. Overeenkomstig wat gebruikelijk is terzake, is de BTW slechts van toepassing op een deel van de uitgevoerde activiteiten.

d) Audit-, benoemings- en vergoedingscomité

– Auditcomité

De taak van dit Comité zou zijn de Raad van Bestuur bijstaan in het uitoefenen van het toezicht op de Vastgoedbevak, het verstrekken van informatie aan de aandeelhouders en aan derden – trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse rekeningen, statutaire verslagen, nauwgezette informatie – en de werking van het mechanisme van interne controle. Dit comité bestaat niet bij Home Invest Belgium daar de Raad van Bestuur zeer regelmatig bijeenkomt en de meerderheid bestaat uit onafhankelijke bestuurders.

– Benoemings- en vergoedingscomité

Dit comité bestaat evenmin bij Home Invest Belgium daar de Vastgoedbevak niet beschikt over eigen personeel.

Ter herinnering, het **strategisch beheer** wordt uitgevoerd door en de investerings- en desinvesteringsbeslissingen worden genomen door de Raad van Bestuur. Binnen deze Raad en in het comité ad hoc bereiden de bestuurders die de Promotoren vertegenwoordigen de investerings- en desinvesteringsdossiers voor, voeren ze de nodige onderhandelingen over deze dossiers, verzekeren ze het informatiebeleid van de Vastgoedbevak, structureren en actualiseren ze het business plan en staan ze in voor de administratie en de werking van de Vastgoedbevak. Deze diverse functies worden vergoed krachtens een overeenkomst die de Promotoren en de Vastgoedbevak bindt en die ondertekend werd door alle onafhankelijke bestuurders (zie hiervoor).

Het **dagelijks beheer** van de portefeuille van zijn kant wordt eveneens waargenomen in het kader van een asset managementovereenkomst tussen de Vastgoedbevak en de Beheersvennootschap (zie hierboven).

1.3. Regelgeving met betrekking tot de belangenconflicten

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

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

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

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

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

1.4. Certificering van de rekeningen

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

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

1.5. Vastgoedschatting

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

1.6. Vastgoedbevak : wettelijk kader

De Vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) en haar wettelijk kader werd door de wet van 4 december 1990 m.b.t. Bevaks en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 specifiek m.b.t. Vastgoedbevaks in België ingevoerd. 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 "Beleggingsinstellingen" in Nederland en de "Grundwertpapiere" in Duitsland.

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

De wet van 23 december 1994 regelde de fiscale gevolgen van de erkenning voor de bestaande vennootschappen.

De vastgoedbevaks zijn onderhevig aan specifieke reglementeringen, en worden gecontroleerd door de Commissie voor het Bank- en Financiewezen (Cbf). De voornaamste kenmerken van de Vastgoedbevak zijn:

- Het gaat om een vennootschap met vast kapitaal met een minimaal startkapitaal van BEF 50 miljoen (EUR 1,24 miljoen).
- De vennootschap kan ofwel de vorm aannemen van Naamloze Vennootschap (NV), ofwel de vorm van Commanditaire Vennootschap op Aandelen (CVA).
- Ten minste 30% van de aandelen dient op de beurs genoteerd te zijn.
- De vennootschapsactiviteiten zijn beperkt tot beleggingen in vastgoed.
- De schuldgraad beperkt zich tot 50% van de geschatte portefeuillewaarde op het moment van het aangaan van de lening. Het cijfer van 50% geldt sinds de publicatie van het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001 verschenen in het Belgisch Staatsblad op 19 juni 2001.
- De boekhoudkundige waardering van de portefeuille gebeurt aan marktwaarde. De gebouwen worden dus niet afgeschreven.
- De portefeuille moet gediversifieerd zijn. Geen enkel gebouw mag meer dan 20% van het geïnvesteerde vermogen uitmaken, tenzij in geval van afwijking toegestaan door het Cbf. Er valt op te merken dat deze afwijking sinds het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001 niet meer kan bekomen worden indien de schuldgraad boven de 33% uitstijgt.
- Er gelden zeer strenge regels inzake belangenconflicten.
- De Vastgoedbevak betaalt enkel belastingen op verworpen uitgaven. Er geldt dus een vrijstelling van Vennootschapsbelasting (Ven. B.) voor zover minstens 80% van de nettowinst wordt uitgekeerd.
- Er dient geen roerende voorheffing op de dividenden betaald te worden indien de Vastgoedbevak, zoals Home Invest Belgium dit doet, minstens 60% van haar portefeuille uit residentieel vastgoed in België bestaat.

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

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

2. Activiteitenverslag

2.1. Voornaamste gebeurtenissen van het boekjaar

Verwerving van een gebouw in de buurt van de Zavel

Op 1 augustus 2000 verwierf Home Invest Belgium van de N.V. Making Of, die tot de groep City Hotels behoort, een appartementsgebouw in de Lebeauststraat nrs 57, 59 en 61 in de chique buurt van de Zavel in B-1000 Brussel. Het gebouw werd volledig gerenoveerd in 1998/1999. Dit gebouw bevat 10 appartementen en 2 handelszaken op het gelijkvloers. De prijs hiervoor betaald komt overeen met de investeringswaarde 'akte in de hand' en bedraagt EUR 2,68 miljoen. Deze prijs werd voornamelijk gefinancierd via een verhoging van de schulden.

Het gebouw is volledig verhuurd en is één van de gebouwen die een rentabiliteit geeft die hoger is dan het gemiddelde rendement van de portefeuille van de Vastgoedbevak.

Overname van een erfpachtovereenkomst op een gebouw gelegen in Vorst

Op 1 september 2000 verwierf Home Invest Belgium het gebouw in de Belgradostraat 78 en 80 in B-1190 Brussel (Vorst). De verwerving slaat in feite op de verwerving van de residuele rechten op een erfpachtovereenkomst van 27 jaar op het gebouw. De resterende looptijd bedroeg op het einde van het boekjaar 25 jaar en 3 maanden.

Het gebouw is nieuw: het werd gebouwd in 1998/1999 door de Entreprises Générales Compté & Fils N.V. in het kader van een buurtcontract verleden tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de gemeente Vorst, en is bewoond sinds september 1999. Er zijn 12 appartementen met 2 slaapkamers, 4 met 4 slaapkamers en 4 studio's. De betaalde prijs is lager dan de geactualiseerde waarde van de in de erfpacht voorziene financiële stromen en beloopt EUR 1,07 miljoen ; deze aankoop prijs werd gefinancierd via de thesaurie van de Vastgoedbevak.

De Gemeente Vorst – erfpachter – heeft zelf een overeenkomst afgesloten met de vzw AIS Quartier die het goed commercieel beheert en verantwoordelijk is voor het onderhoud. De gemeente beschikt trouwens over een aankoopoptie op het einde van de erfpacht, namelijk op 31 augustus 2026, waarvan de uitoefenprijs overeenstemt met 50% van de door de Ontvanger van de Registratie geraamde waarde.

Het gebouw geeft een rentabiliteit die lager is dan het gemiddelde rendement van de portefeuille van de Vastgoedbevak, hetgeen wordt gecompenseerd door een contract van langdurige bezetting, het feit dat er totaal geen risico is van tussentijdse huurleegstand en het ten laste nemen van de onderhoudskosten door derden, onder controle van de beheersvennootschap van de Vastgoedbevak.

Het goed bevindt zich in een minder welvarende buurt die momenteel wel een grondige herstructurering ondergaat die in het verlengde ligt van de renovatiewerken rond het Zuidstation in Brussel.

Voorwaardelijke verwerving van een gebouw in opbouw in Etterbeek

Op 31 mei 2000 werd een overeenkomst getekend voor de verwerving van één van vijf residentiële gebouwen die deel uitmaken van een vastgoedproject in de Sint-Michielswarande in B-1040 Brussel (Etterbeek). Het gebouw bevat 32 appartementen met 2 slaapkamers en 16 parkeerplaatsen met een optie voor 16 bijkomende. De voorlopige oplevering van dit gebouw had plaats in maart 2001. Thans zijn een achttal appartementen verhuurd aan de overeengekomen voorwaarden.

Om dit gebouw te verwerven werd een interestswaption voor een onderliggend bedrag van EUR 4,96 miljoen aangegaan. De financiering van het gebouw is dus beschermd tegen een eventuele stijging van de rentevoet.

De investering is trouwens aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat na commercialisatie van het gebouw de bezettingsgraad minimaal 80% bedraagt en de huurgelden niet lager zijn dan de geschatte huurwaarde en dit tegen 31 december 2001 ten laatste.

Fusie van de Vastgoedbevak met de N.V. Mons Real Estate

Op 9 april 2001, met terugwerkende kracht op 1 januari 2001, fuseerde Home Invest Belgium juridisch met de N.V. Mons Real Estate, waarvan het enige vermogen bestond uit 20 ééngezinswoningen (Clos Saint-Géry) die in één enkel huurcontract worden verhuurd aan USAREUR Real Estate Division Benelux Office, optredend voor de Verenigde Staten van Amerika, voor rekening van de families van Amerikaanse militairen tewerkgesteld bij de SHAPE.

Het huidige huurcontract loopt tot 30 april 2003. Een huurwaarborg van maximum EUR 443.729,40 werd overeengekomen met de Immobiliëvennootschap van België, vroegere aandeelhouder van de door fusie opgeslorpte vennootschap. Deze waarborg is beperkt tot drie jaar vanaf 1 mei 2003 en dekt de eventuele vermindering van of gebrek aan huur ten opzichte van de huidige geïndexeerde huur ten nadele van de Vastgoedbevak in geval van volledige of gedeeltelijk breuk van het huidige contract op de verval dag.

Bij de fusie werd een investeringswaarde van EUR 2.602.882 "akte in de hand" weerhouden.

Verkoop van handelsruimte in de winkelgalerij van de Charles Woestelaan

Op 8 mei 2001 verkocht Home Invest Belgium een eerste actiefpost : deze overdracht betrof 128 m² in de winkelgalerij gelegen aan de Charles Woestelaan te B-1090 Brussel (Jette) aan de N.V. Delimmo, een vastgoeddochtervennootschap van de Etablissements Delhaize Frères & Cie "Le Lion".

Deze transactie betrof enkele ruimtes gelegen naast de supermarkt van deze laatste vennootschap. De prijs bedroeg EUR 195.312 zonder kosten, zijnde EUR 1.526 per m², wat een meerwaarde opleverde van EUR 38.247, zijnde 24% van de oorspronkelijke waarde twee jaar geleden bij de oprichting van de Vastgoedbevak.

2.2. Commentaar bij de jaarrekening

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

RVoorafgaandelijke opmerking – boekhoudkundige afwijking

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

Activa

De **terreinen en gebouwen** worden geboekt tegen hun expertisewaarde geschat op 31 mei 2001 door de vastgoedexpert Winssinger & Vennoten, namelijk de investeringswaarde "akte in de hand" geherwaardeerd volgens de "mark-to-market" benadering. Overeenkomstig artikel 56 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 is het resultaat van deze expertise uitgevoerd op het einde van het boekjaar bindend voor de Vastgoedbevak bij het opstellen van haar jaarrekening.

Tijdens het boekjaar werd de op 1 juni 2000 bestaande portefeuille met een waarde van EUR 44,26 miljoen

- verhoogd met een globaal bedrag van EUR 5,28 miljoen overeenstemmend met de verwerving van het gebouw in de Lebeauststraat alsmede met de fusie met de N.V. Mons Real Estate met als enige vermogen het Clos Saint-Géry te Ghlin ;
- verminderd met een bedrag van EUR 0,16 miljoen overeenstemmend met de verkoop van 128 m² handelsruimte gelegen in de winkelgalerij van de Charles Woestelaan aan de N.V. Delimmo ;
- opgewaarderd met netto EUR 0,85 miljoen, zijnde 2% op één jaar, overeenstemmend met het saldo van de latente meer- en minderwaarde die tijdens het boekjaar op de portefeuille werden geboekt
 - + EUR 0,95 miljoen als globale latente meerwaarde op alle gebouwen van de portefeuille met uitzondering van ...
 - - EUR 0,1 miljoen als latente minderwaarde hoofdzakelijk op de sites van de Charles Woestelaan (saldo van het handelsgedeelte) en de Quai Mativa (Residentie "Les Pyramides") te Luik

om de kaap van EUR 50 miljoen te overschrijden en EUR 50,23 miljoen te bereiken.

De **overige materiële vaste activa** ten belope van EUR 0,13 miljoen vertegenwoordigen de geraamde residuele waarde op 31 mei 2001 van de aankoopoptie, uitvoerbaar op 31 augustus 2026, op het gebouw in de Belgradostraat te Vorst.

De **vorderingen op meer dan één jaar** ten belope van EUR 1,1 miljoen vertegenwoordigen exact de huidige waarde van de erfpachtvergoedingen van dit gebouw voor een duur van 27 jaar.

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

De **vorderingen op ten hoogste één jaar** ten belope van EUR 0,64 miljoen bestaan hoofdzakelijk uit :

- handelsvorderingen voor EUR 0,15 miljoen overeenstemmend met achterstallige huur. Het grootste deel van het bedrag komt voort uit het feit dat het bestaande huurcontract met USAREUR voor het Clos Saint-Géry op 1 mei een jaarlijkse huurindexering voorziet. De berekening ervan vereist echter de ondertekening van een aanhangsel aan het huurcontract. Hierdoor viel de betaling voor het eerste kwartaal na de datum van het einde van het boekjaar (31 mei) van de Vastgoedbevak ;
- diverse fiscale regularisaties (exit-tax en vennootschapsbelasting van de N.V. Mons Real Estate) voor een globaal bedrag van EUR 0,27 miljoen ;

- de vordering op korte termijn op de verrichting van de Belgradostraat ten belope van EUR 0,03 miljoen ;
- voorschotten op het werkkapitaal van de syndici ten belope van EUR 0,19 miljoen.

De **geldbeleggingen** betreffen termijnrekeningen voor een bedrag van EUR 1,5 miljoen.

De **overlopende rekeningen** bestaan vooral uit:

- interesten (elk jaar eenmalig betaald) op de vordering van de Belgradostraat ;
- de kostprijs van het interestswaptioncontract in verband met de mogelijke verwerving van één van de vijf appartementsgebouwen op de site van de Sint-Michielswarande te Etterbeek en die zal worden afgeschreven vanaf de datum van de verwerving van het goed (voorzien voor het boekjaar 2001/2002).

Passiva

Het bedrag van het **kapitaal** werd verhoogd met EUR 62.000 en bedraagt EUR 32,56 miljoen na de fusie met de N.V. Mons Real Estate (MRE). Het wordt vertegenwoordigd door 1.138.666 aandelen.

De **herwaarderingsmeerwaarden** ten belope van EUR 6,18 miljoen werden verhoogd met EUR 0,67 miljoen ingevolge de fusie met MRE.

De stijging van de **wettelijke reserve** is van dezelfde verrichting afkomstig.

De **onbeschikbare reserve** wordt gespijsd met het nettosaldo (EUR 0,85 miljoen) van de latente meer- en minderwaarden op de portefeuille en verminderd met de terugname van de latente meerwaarde op de verkochte handelsruimte in de winkelgalerij van de Charles Woestelaan.

De **beschikbare reserve** wordt verhoogd met EUR 0,19 miljoen wat overeenstemt met een regularisatie van exit-tax.

De **overdracht naar volgend boekjaar** wordt vermenigvuldigd met vijf en overschrijdt het miljoen euro. Dit bedrag vloeit voort uit het voorstel tot winstverdeling (zie hieronder).

De **globale schuldenlast** bedraagt EUR 11,95 miljoen en vertegenwoordigt 22,1% van de totale activa. Hij bestaat uit:

- de bankschulden op lange termijn ten belope van EUR 8,92 miljoen ;
- de huurwaarborgen vanwege de huurders ten belope van EUR 0,12 miljoen ;
- de handelsschulden ten belope van EUR 0,49 miljoen met onder meer de te betalen facturen en de vervroegde betalingen van huurgelden ;
- het bedrag van het dividend dat ter verdeling wordt voorgesteld (EUR 2,26 miljoen) ;
- de schulden op korte termijn van EUR 0,16 miljoen.

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

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

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

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

a. de bedrijfsresultaten

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

De **bedrijfsopbrengsten** ten belope van EUR 4,13 miljoen omvatten de huurgelden voor EUR 3,85 miljoen (de uitoefening van de overblijvende huurwaarborgen inbegrepen) ofte 93,3% van het totaal. Dit houdt een stijging met 10% ten opzichte van een jaar geleden in. Het saldo bestaat voornamelijk (EUR 0,14 miljoen) uit de onroerende voorheffing die werd geherfactureerd aan de niet-residentiële huurders. Geografisch verdelen de geïnde huurgelden (met inbegrip van de huurgaranties) zich als volgt: 70% in Brussel Hoofdstad, 27% in Wallonië en 3% in Vlaanderen.

De uitbreiding van de perimeter van de portefeuille, de verminderde huurleegstand, de indexering van de huurgelden en de daling van de omloopsnelheid van de gebouwen (23% van de ruimtes veranderden van huurder tegen 28,25% vorig jaar) zijn de reden voor deze toename met twee cijfers.

De **overige bedrijfsopbrengsten** ten belope van BEF 0,28 miljoen bevatten de vergoedingen voor contractbreuk en de herfacturatie van onroerende voorheffing voor de handelsruimtes.

Bij de **bedrijfskosten** vertegenwoordigt de post **onderhoud** van de gebouwen onder de post **diensten en diverse goederen** een bedrag van EUR 0,15 miljoen, een stijging met 10% ten opzichte van vorig jaar, zijnde 3,8% van de geïnde huurgelden. De post renovatie van de gebouwen anderzijds bedraagt EUR 0,1 miljoen of vier keer het bedrag van vorig jaar.

De **verzekeringspremie**s belopen EUR 0,02 miljoen, een stijging met bijna 50%, en vertegenwoordigen 0,6% van de geïnde huurgelden. De **honoraria aan derden** belopen in totaal EUR 0,66 miljoen wat een stijging betekent met meer dan 13%. Ze bestaan vooral uit de beheerscommissie – EUR 0,28 miljoen – die betaald werd aan Home Invest Management.

De **overige bedrijfskosten** van EUR 0,41 miljoen bestaan voor meer dan 95% uit de onroerende voorheffing die betaald werd op de woningen.

Na deze berekeningen bedraagt het **bedrijfsresultaat** EUR 2,72 miljoen hetgeen een stijging betekent met 7% ten opzichte van vorig jaar.

De **netto financiële kosten** (kosten-opbrengsten) stijgen met een 37%. Dit komt door de financiering van de acquisitie van het gebouw in de Lebeauststraat en het overnemen van de bestaande schuld van de N.V. Mons Real Estate.

In totaal beloopt het **operationeel resultaat vóór belastingen** EUR 2,48 miljoen, een stijging met 5% ten opzichte van vorig boekjaar.

Het nettosaldo van de post **belastingen** is hoofdzakelijk als volgt samengesteld :

- de exit-tax op de fusieovername met MRE (EUR 187.494);
- verminderd met de regularisatie van de exit-tax (gedeeltelijke terugbetaling van het betaalde bedrag) verbonden met de omvorming van de N.V. Philadelphia tot Vastgoedbevak (EUR 186.560) en met een regularisatie van de vennootschapsbelasting van de N.V. Socinvest ten belope van het saldo.

Het **operationeel resultaat na belastingen** bedraagt dan ook EUR 2,49 miljoen tegenover EUR 2,52 miljoen in 2000, nadat rekening werd gehouden in dit boekjaar met de gedeeltelijke terugbetaling van de exit-tax die betaald werd bij de fusie met de N.V. Socinvest in 1999.

b. de resultaten op de portefeuille

De resultaten op de portefeuille omvatten enerzijds de meer- en minderwaarden die werden **gerealiseerd** op elementen die de portefeuille uitmaken – meerwaarde op de huidige waarde van aankoopoptie van de Belgradostraat en op de verkoop van 128m² handelsruimte in de winkelgalerij van de Charles Woestelaan – en anderzijds de terugnemering van **latente** meerwaarden op met name dit laatste verkochte actiefbestanddeel alsook de nettoschommeling van de latente meer- en minderwaarden op vaste activa.

In totaal (zie detail in onderstaande tabel) bedraagt het resultaat op de portefeuille EUR 0,92 miljoen tegen EUR 1,08 miljoen vorig jaar.

c. de uitzonderlijke resultaten

De **uitzonderlijke resultaten** ten belope van EUR 0,24 miljoen betreffen uitsluitend de meerwaarde gerealiseerd bij de aankoop van de erfpachtovereenkomst van het gebouw in de Belgradostraat, daar de aankoopwaarde van deze rechten lager lag dan de huidige waarde van de eruit voortvloeiende financiële stromen.

d. de netto-opbrengst

Artikel 62 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 definieert de **netto-opbrengst** als zijnde de som van het operationele resultaat na belastingen, het uitzonderlijk resultaat en de op de portefeuille gerealiseerde meer- en minderwaarden.

De Raad van Bestuur stelt echter aan de algemene vergadering van aandeelhouders voor het bedrag van de gerealiseerde meerwaarde van EUR 64.296 niet uit te keren en het te herinvesteren bij een volgende uitbreiding van de portefeuille van de Vastgoedbevak.

Tabel met de voornaamste resultaten

Globaal, in EUR	Boekjaar 2000/2001	Boekjaar 1999/2000
A. OPERATIONELE RESULTATEN		
Bedrijfsopbrengsten	4.126.484	3.632.550
Bedrijfskosten	-1.401.589	-1.082.327
BEDRIJFSWINST	2.724.895	2.550.223
Financiële opbrengsten	93.214	35.262
Financiële kosten	-335.247	-211.863
BEDRIJFSWINST VÓÓR BELASTINGEN	2.482.862	2.373.622
Belastingregularisatie	+2.787	+144.114
BEDRIJFSWINST NA BELASTINGEN	2.485.649	2.517.736
B. UITZONDERLIJKE RESULTATEN	+238.546	-
C. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE		
Gerealiseerde meerwaarde	64.296	-
– op de huidige waarde van de aankoopoptie van de Belgradostraat	26.049	-
– op de verkoop van de winkels van de Charles Woestelaan	38.247	-
Terugneming van latente meerwaarden	-4.462	-
Latente meerwaarden	950.281	1.207.637
Latente minderwaarden	-93.804	-127.665
NETTOWIJZIGING VAN DE PORTEFEUILLE	916.311	1.079.972
D. NETTO WINST	2.724.195	2.517.736

Per aandeel, in EUR	Boekjaar 2000/2001	Boekjaar 1999/2000
Bedrijfswinst na belastingen	2,22	2,88
Nettowinst	2,44	2,88
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen	1.118.072 ⁽¹⁾	1.103.362

⁽¹⁾ = 1.103.362 + 5/12 * 35.304 nieuwe aandelen

2.3. Winstverdeling

De netto-opbrengst beloopt EUR 2.724.195. Rekening houdend met het overgedragen resultaat van vorig boekjaar, met de fusie met de N.V. Mons Real Estate en de invloed ervan op het vlak van de overboekingen (onttrekkingen (+) en toebedelingen (-)) van de reserverekeningen, van de uitgestelde belastingen en van de overdracht naar het volgend boekjaar bedraagt de **te bestemmen winst** tenslotte EUR 3.492.332 na overboeking naar de onbeschikbare reserverekening van de nettoschommeling van de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen ten belope van EUR 852.015.

Overeenkomstig artikel 60 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 werden geen afschrijvingen op de gebouwen uitgevoerd.

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

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

Overeenkomstig het voorzichtige beleid eigen aan Home Invest Belgium stelt de Raad van Bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders echter voor :

– het gedeelte van de netto-opbrengst overeenstemmend de regularisatie van de exit-tax, zijnde	EUR 186.560
over te boeken naar de beschikbare reserve ,	
– een globaal bedrag van	EUR 1.047.267
over te dragen naar het volgend boekjaar	
– als vergoeding van het kapitaal, een globaal bedrag van	EUR 2.258.505
uit te keren	
Te bestemmen resultaat	EUR 3.492.332

De aldus voorgestelde dividenduitkering stemt overeen met wat bepaald is in artikel 62 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 daar het hoger ligt dan het vereiste minimum van 80% van de netto-opbrengst – namelijk 82,9%- verminderd met de invloed van de eventuele afname (geen tijdens het boekjaar) van de schuldenlast.

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

- EUR 2,02 voor de 1.103.362 aandelen die recht hebben op het volledige jaarlijkse dividend;
- EUR 0,841667 voor de 35.304 aandelen die rechte hebben op 5/12de van het jaarlijkse dividend.

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

Dit dividend zal betaalbaar zijn vanaf 28 september 2001 tegen afgifte van coupon nr. 2 geknipt van de aandelen aan toonder aan de loketten van de volgende banken :

- Bank Brussel Lambert
- Fortis Bank

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

2.4. Deelnemingen

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

2.5. Kwijting verleend aan de bestuurders en aan de Commissaris

De Raad van bestuur stelt aan de algemene vergadering van aandeelhouders voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en de Commissaris voor hun mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 mei 2001.

3. VASTGOEDVERSLAG

3.1. Risico's eigen aan vastgoedinvesteringen

Alle investeringen kennen een zekere graad van risico. Uiteraard kent een investering in onroerend goed in het algemeen en meer specifiek een investering in vastgoedpapier ofte in indirect vastgoed ook risico's. De investering in een Vastgoedbevak, die over een gediversifieerde vastgoedportefeuille beschikt, biedt het voordeel dat een betere spreiding van het risico kan bekomen worden.

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

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

Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat :

- de huurprijzen geïndexeerd zijn: dit betekent dat de huuropbrengsten voor een Vastgoedbevak mee evolueren met de inflatie ;
- de investering in een Vastgoedbevak normaal gezien beschouwd wordt als een investering op lange termijn ;
- gezien Home Invest Belgium een op de beurs genoteerde waarde is, evolueert de koers van het aandeel eveneens in functie van de beursevolutie en van de interestschommelingen.

In deze context beoogt het management van Home Invest Belgium een hoge toegevoegde waarde te creëren, onder meer via het bepalen van de strategie en van het nemen van de investeringsbeslissingen van de Vastgoedbevak.

Voor Home Invest Belgium en voor de beheersvennootschap is vastgoed een product dat verhuurd dient te worden. In dit kader worden regelmatig marktstudies bestudeerd waarbij gekeken wordt welk type onroerend goed op welke wijze het beste voldoet aan de vraag van gebruikers (huurders) op de markt.

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

3.2. De residentiële vastgoedmarkt : algemene trends en evolutie

3.2.1. Geschiedenis in het kort

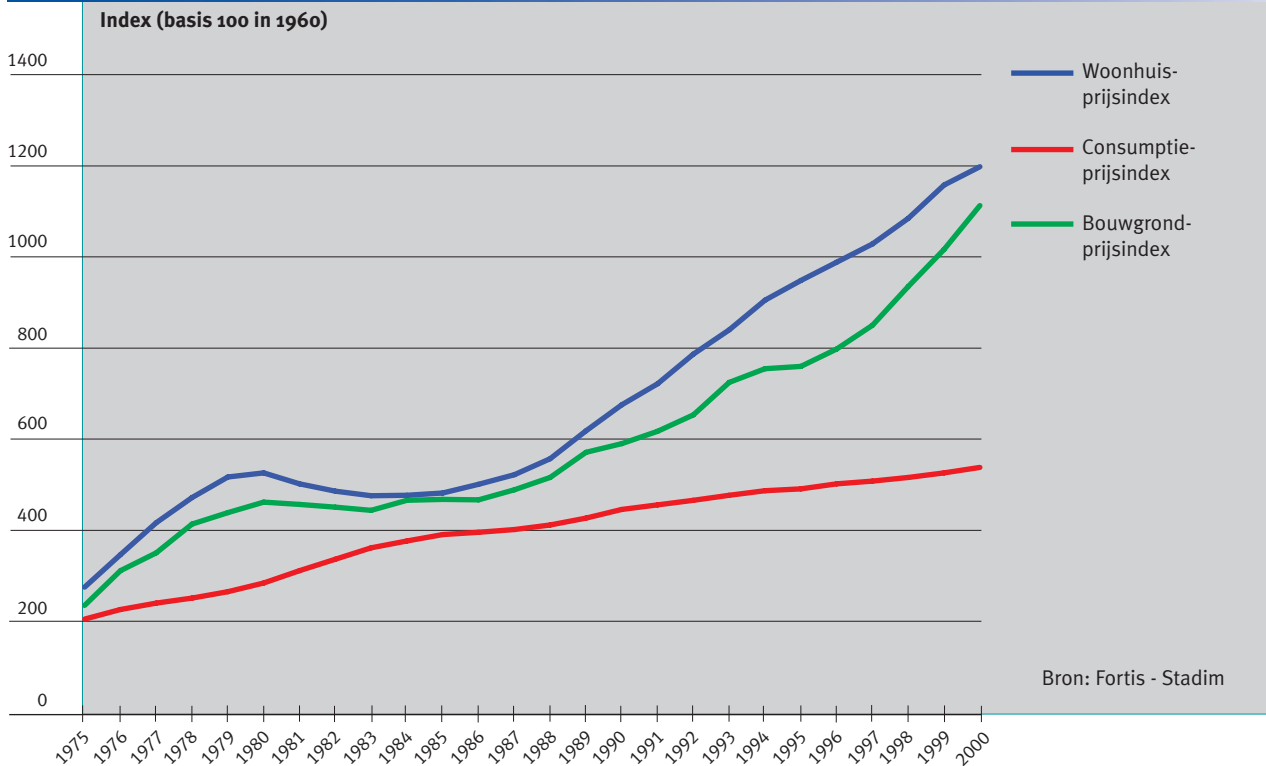
Van 1985 tot 1990 kende de residentiële vastgoedmarkt in België een sterke groei dankzij de daling van de rentevoeten voor hypothecaire leningen en de komst van buitenlandse beleggers, gepaard gaande met een gunstig economisch klimaat. Deze stijging was vooral merkbaar in Brussel waar de gemiddelde waarde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

Tijdens de vier daaropvolgende jaren vertraagde de groei in Brussel (18%) terwijl ze in Vlaanderen en Wallonië stabiel bleef op 34%.

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

Voor de voorbije 10 jaar kan men stellen dat de prijzen op de markt van het residentieel onroerend goed quasi verdubbeld zijn, daar waar de inflatie over deze periode slechts 23% bedroeg.

VERGELIJING VAN DE PRIJSINDEXEN IN BELGIË



3.2.2. De Brusselse immobiliënmarkt in haar Europese context

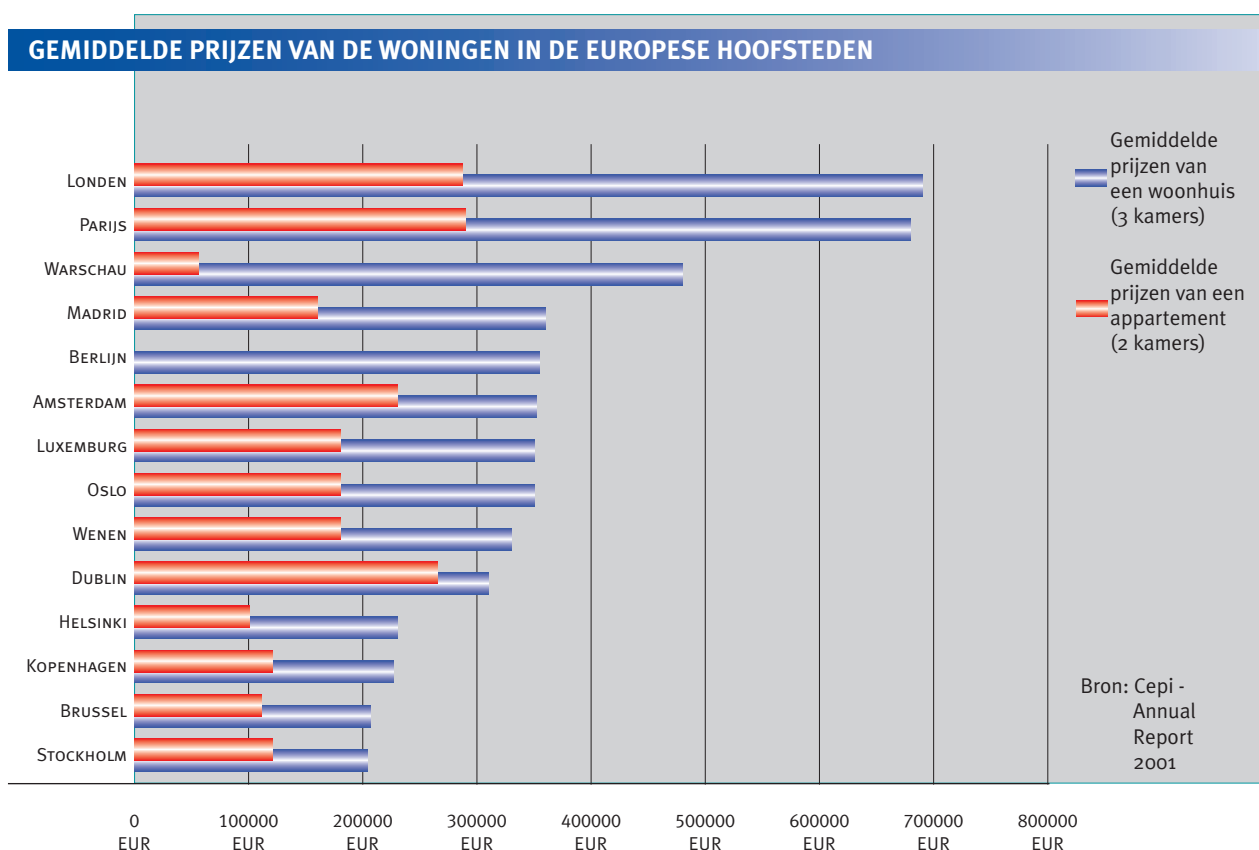
De verkoopprijs van een ééngezinswoning of een appartement in Brussel situeert zich volgens de statistieken van de European Real Estate Council over de Europese residentiële sector eerder in de staart van het Europese peloton.

Zo situeert de verkoopprijs van een ééngezinswoning van 10 jaar of ouder, met 3 slaapkamers en in een wijk met doorsnee standing, zich in Brussel op de voorlaatste plaats. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt hier EUR 207.000, daar waar in Londen en Parijs de prijzen ongeveer drie maal zo hoog liggen (respectievelijk EUR 690.000 en EUR 680.000 voor een vergelijkbare woning). Het Europese gemiddelde voor dergelijke woningen ligt rond de EUR 350.000.

Appartementen in Brussel zijn eveneens aan de goedkope kant. De gemiddelde prijs voor een appartement met 2 slaapkamers bedraagt EUR 110.000, daar waar in de andere Europese hoofdsteden prijzen gelden die schommelen rond de EUR 180.000, met uitschieters tot EUR 290.000 voor Parijs en Londen.

Deze achterstand zou de voorspelling kunnen inhouden dat de Brusselse vastgoedwaarden de komende jaren een inhaalbeweging zouden kennen t.o.v. de andere Europese hoofdsteden.

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN DE WONINGEN IN DE EUROPESE HOOFSTEDEN



3.2.3. De markt in Brussel en omgeving (Brabant)

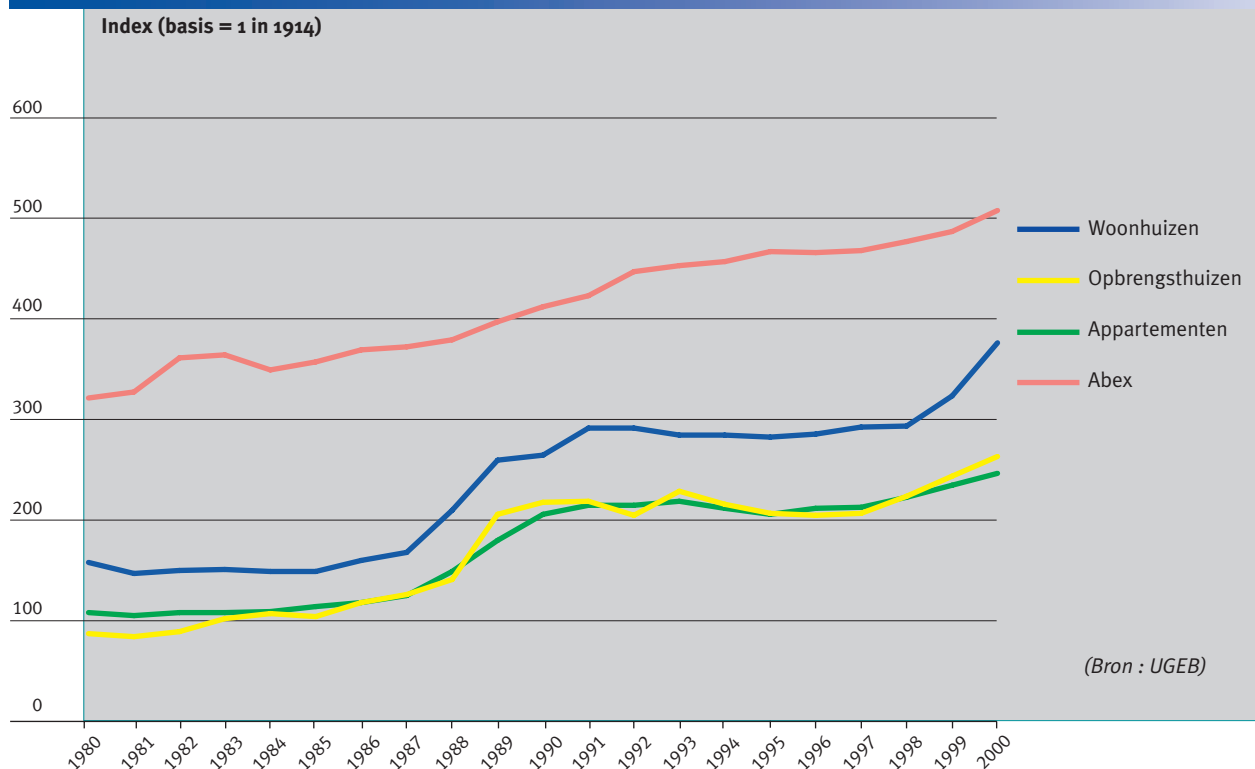
Na de vlucht uit de stad tijdens de jaren '60 en '70 genoot de hoofdstad vanaf de jaren '80 gelijktijdig van de daling van de rentevoeten en van de toevloed van Europeanen. De sterke groei van de huurgelden tussen 1985 en 1990 was het gevolg van grote speculatie, vooral vanwege Zweden, die sterk waren aangetrokken door de Europese hoofdstad.

Na een kleine vertraging vanaf 1992 zijn de prijzen sinds '97 terug continu de hoogte ingegaan. De laatste 2 jaren is deze prijsstijging nog toegenomen, voor een groot deel veroorzaakt door de komst van buitenlandse investeerders (Fransen en Nederlanders), maar ook door de toegenomen rol van Brussel als hoofdstad van Europa.

Daarenboven waren de hypothecaire rentevoeten in 2000 historisch laag en hebben verscheidene particuliere beleggers aanzienlijke meerwaarden op de beurs gerealiseerd. Dit samen met een gunstig economisch klimaat heeft verscheidenen ertoe aangezet om te investeren in vastgoed.

In de eerste helft van 2001 zijn echter wel enkele tekenen van een vertragende vastgoedmarkt opgedoken, gepaard gaand met het algemeen verslechterend economisch klimaat.

INDEX VAN DE ONDERHANDSE VERKOPEN IN BRUSSEL



a. De woonhuizen

In Brussel en omgeving kende de residentiële markt een duidelijke stijging van de prijzen van ééngezinshuizen van middelmatige categorie. De prijsstijging bedroeg een 10% in 1999 en 2000.

Het meest gevraagde segment zijn de woningen tussen BEF 6 en 10 miljoen. In de residentiële wijken in het oosten en het zuiden van Brussel schommelen de prijzen voor woningen die niet gerenoveerd dienen te worden tussen BEF 8,5 en 13 miljoen (zonder registratierechten) voor een klassieke woning, tussen BEF 13 en 20 miljoen voor een burgerijhuis en vanaf BEF 20 miljoen voor een herenhuis.

Waals-Brabant kende een bijzonder sterke stijging ingevolge de snelle economische ontwikkeling, de aanleg van nieuwe businessparken en het verlangen naar een aangename woonomgeving, zoals deze op talrijke plaatsen in deze streek te vinden is. De terreinen waarop gebouwd mag worden, worden steeds zeldzamer, net zoals in talrijke andere streken, en dit mede ten gevolge van de steeds strenger wordende stedenbouwkundige vereisten. Deze markt heeft het sedert enkele maanden echter blijkbaar wat moeilijker ten gevolge van een terugkeer naar Brussel stad en omgeving, vooral door de jongeren. De gemeentes die zouden worden aangesloten op het gewestelijk expresnet ondervinden hier echter minder last van.

Vlaams-Brabant daarentegen heeft een sterke stijging van de vraag naar residentiële woningen gekend. Vooral de as Brussel-Antwerpen (Meise, Wemmel) is sterk in trek en heeft een prijsstijging gekend tot BEF 8 à 10 miljoen voor een klassieke woning en BEF 12 tot 15 miljoen voor een villa. De assen Brussel-Aalst en Brussel-Leuven kennen daarentegen een minder sterke vraag.

b. De appartementen

De markt van appartementsgebouwen in Brussel hoofdstad heeft de laatste jaren bijzonder sterk gepresteerd. Dit komt ten dele doordat de jongere werknemers almaar meer terugkeren naar de stad. De verklarende factoren voor deze terugkeer zijn de veranderde levensstijl waarbij jongeren bij voorkeur hun tijd aan ontspanning besteden

i.p.v. aan het onderhoud van een woning (tuin e.a.). Een toegenomen gevoel van onveiligheid noopt jongeren er ook meer toe om te kiezen voor appartementen, die als veiliger gepercipieerd worden.

De huidige prijzen op de primaire markt van appartementen (nieuwbouw) schommelen heden ten dage tussen BEF 75.000 en BEF 100.000/m² voor de betere wijken, en rond BEF 50.000/m² voor de doorsnee wijken. Op de tweedehandsmarkt variëren de prijzen tussen BEF 25.000 en 50.000/m², afhankelijk van de afwerkingsgraad.

c. De opbrengstgebouwen

In de periode '90-'97 is investeren in opbrengstgebouwen sterk in onbruik geraakt. De interesse naar dit soort belegging was afgenomen wegens de sterk gestegen fiscale lasten (onroerende voorheffing niet aftrekbaar in de personenbelasting, registratierechten ten belope van 12,5% voor inbreng van residentiële onroerende goederen in een vennootschap, stijging van de gemeentelijke opcentiemen, indexering van het kadastraal inkomen, personenbelasting op basis van het geïndexeerde kadastraal inkomen vermeerderd met 40%, ...). Bovendien schokte de nieuwe woninghuurwet het vertrouwen van de beleggers omdat de bescherming van de bewoners-huurders hierin fors was toegenomen.

Een andere belangrijke reden voor de afgenomen interesse in dit soort beleggingen is de daling van de huurprijzen. Wegens de belangrijke daling van de rentevoeten van de hypothecaire leningen hebben immers een groot aantal vroegere kandidaat-huurders verkozen een huis of een appartement te kopen en deze aankoop te financieren met een hypothecaire lening in plaats van huur te betalen. Deze daling van de vraag had een daling van de huurprijzen tot gevolg.

Sinds 1998 heeft zich echter een inhaalbeweging ingezet en steeg de gemiddelde prijs van opbrengsthuizen met 8 tot 10%. Verscheidene investeerders, voornamelijk dan particulieren, hebben een deel van hun portefeuille omwille van diversificatieredenen in opbrengstwoningen belegd.

Heden ten dage liggen de rendementen bij een doorsnee huurprijs in de orde van 7 tot 9%, afhankelijk van de standing van het gebouw.

Tenslotte kan opgemerkt worden dat er een specifieke markt bestaat waarbij kleine opbrengsthuizen worden verbouwd tot ééngezinswoningen.

3.2.4. De markt in Wallonië

De laatste 10 jaar zijn de gemiddelde prijzen van residentieel vastgoed in Wallonië quasi verdubbeld.

Op de provincie Waals-Brabant na liggen de residentiële vastgoedprijzen het hoogst in het zuiden van de provincie Luxemburg (arrondissement Aarlen) (zie grafiek hieronder). Deze zijn sinds het begin van de jaren '90 aanzienlijk gestegen door een belangrijke vraag van mensen die in het Groothertogdom Luxemburg werken. In het Groothertogdom liggen de verkoopprijzen en huurprijzen een stuk hoger.

Dit heeft een invloed op het prijsniveau in de streek van Aarlen maar ook in de aangrenzende gebieden, zoals de streken rond Virton, Bastenaken en Neufchâteau, waar de prijzen tussen 1995 en 2000 met meer dan 30% gestegen zijn.

De Naamse regio is eveneens sterk in trek. Redenen zijn de aantrekkingskracht van de stad, het kader dat zij biedt, alsmede de relatieve nabijheid van de hoofdstad. Hierdoor biedt het arrondissement Namen en dan vooral de steden Gembloux en Eghezée zich steeds meer aan als alternatief voor Waals-Brabant. Bovendien worden verscheidene mensen aangetrokken door de economische en administratieve ontwikkeling van Namen, gezien het feit dat Namen de hoofdstad is van de Waalse Gemeenschap.

Luik kent na een grauwe periode waarin de economische activiteit er in het slop zat en die gepaard ging met hoge structurele werkloosheid, een wederopleving. In het kader van de uitbreiding van de luchthaven van Bierset en de

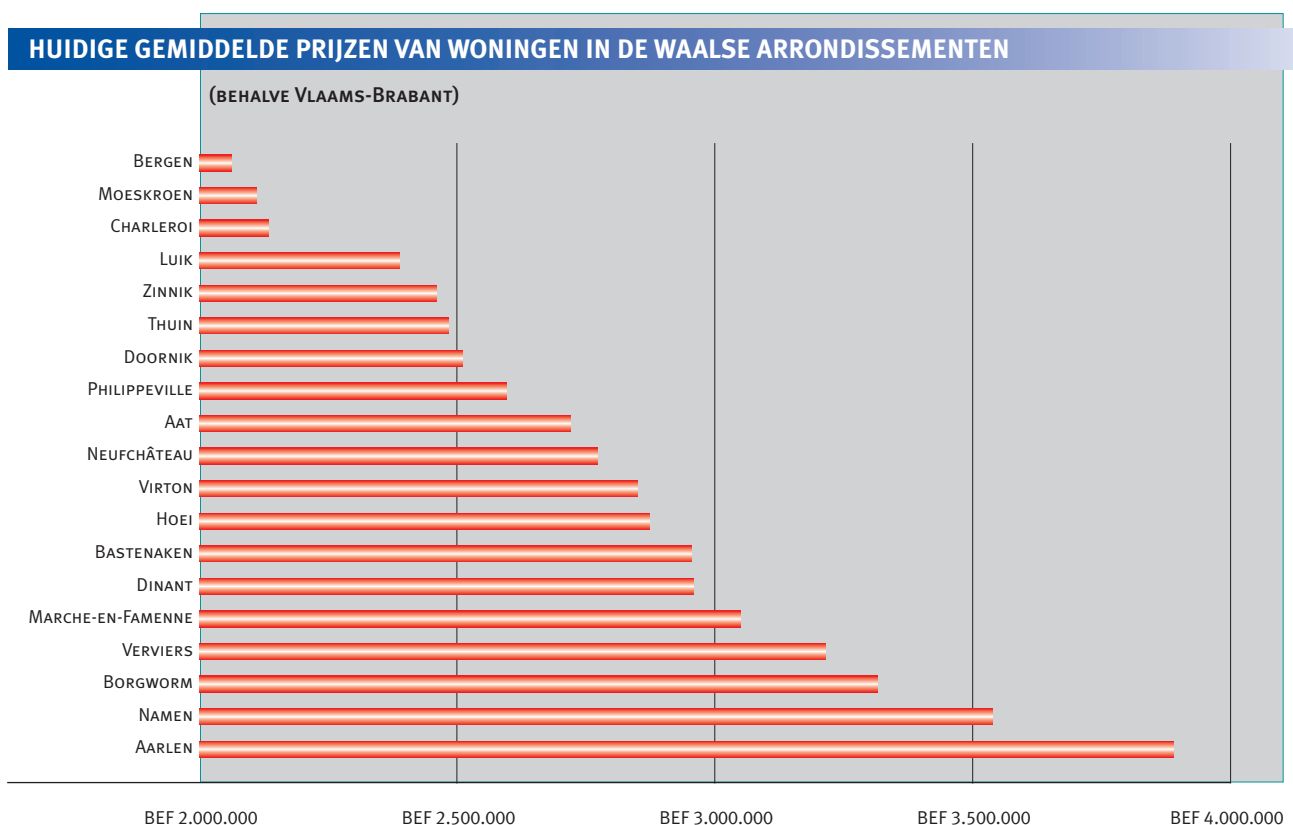
herstructurering van het station Luik-Guillemins (HST), is het vastgoed in deze specifieke zones onderhevig aan speculatie, wat een positief effect heeft op de prijzen in de regio. Toch behoren de prijzen tot de goedkoopste in Wallonië. In de Oostkantons (arrondissement Verviers) heeft de vastgoedmarkt ook een sterke groei gekend, hier omwille van verscheidene Duitse grensarbeiders die er investeren. Het arrondissement Borgworm kent reeds gedurende 5 jaar een sterke prijsstijging doordat het geniet van de nabijheid van Brussel en Waals-Brabant.

De prijzen in de streek van Charleroi, een streek met mindere aantrekkingskracht, blijven status quo. De prijs van een doorsnee woning komt met moeite boven BEF 2 miljoen uit. Het niveau van de huurprijzen voor appartementen overschrijdt met moeite BEF 20.000 per maand. De arrondissementen Moeskroen, Bergen, Doornik, enz. kennen een lichte stijging, maar de prijzen waren er reeds erg laag. De Henegouwse markt is dus een moeilijkere markt.

Toch bestaat in de regio van Doornik en de streek van Bergen een kleine vraag voor grote villa's, en dit voortvloeiende uit de vraag van militairen en werknemers van de Shape of van bemiddelde Franse grensbewoners. Deze laatsten willen op deze manier ontsnappen aan de Franse patrimoniumbelasting en vestigen zich daarom in België.

De markt van de bouwgronden in Wallonië kent een aanzienlijke prijsstijging ten gevolge van de toegenomen schaarste aan bouwgronden. De prijzen blijven echter maar half zo hoog als de gangbare prijzen in Vlaanderen.

Evenals voor de regio Brussel-Hoofdstad zien we ook hier enkele tekenen van verzwakking sinds begin 2001.

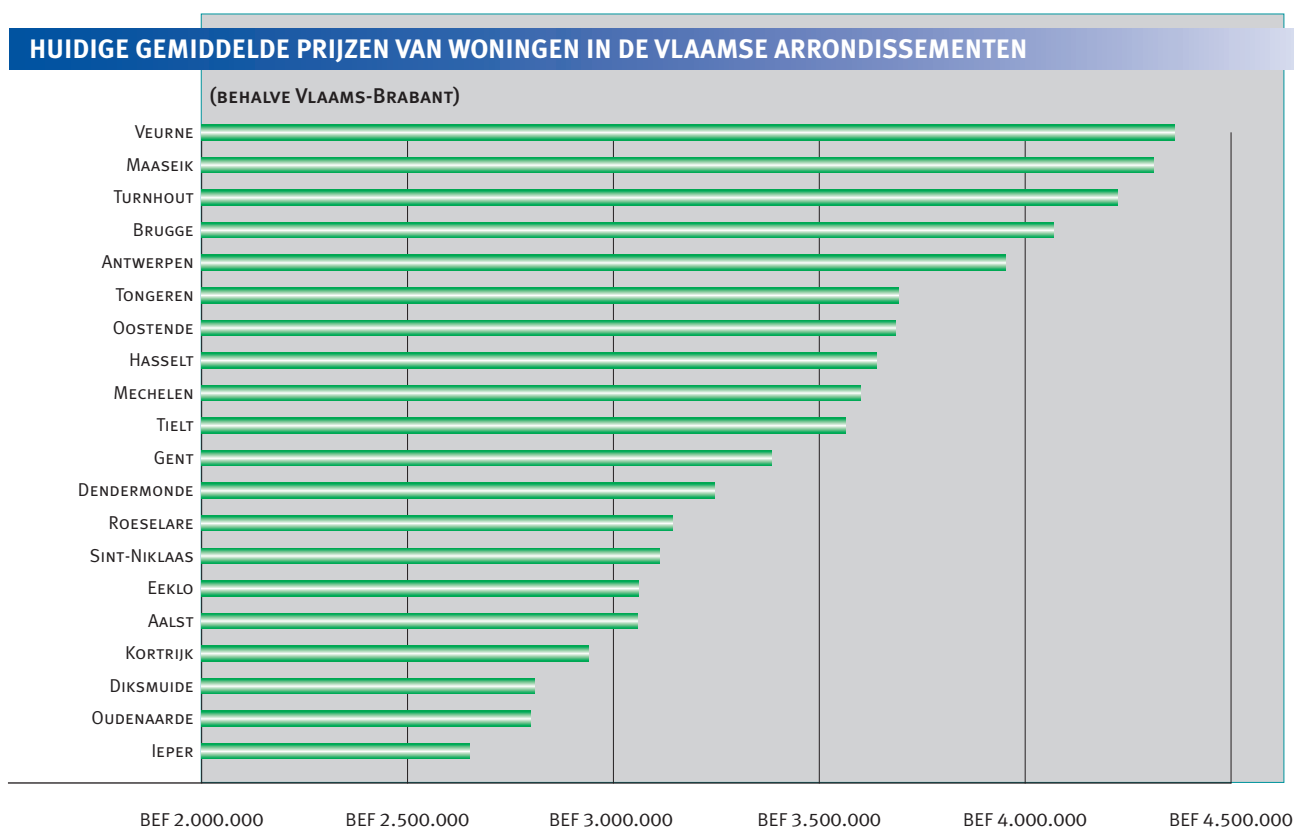


3.2.5. De markt in Vlaanderen

Net zoals voor Wallonië zijn de gemiddelde prijzen van residentieel vastgoed in Vlaanderen de laatste 10 jaar verdubbeld. Het prijsniveau ligt er echter duidelijk hoger en de markt is er actiever. De economische activiteit draait er op volle kracht en de werkloosheid is er lager dan in Wallonië, wat gunstig is voor de vastgoedmarkt.

Voornamelijk in de grensstreken (arrondissementen Maaseik, Turnhout of Tongeren) kennen de vastgoedprijzen de laatste 5 jaar een heel sterke stijging en zijn zij zo wat het hoogst (met uitzondering van de arrondissementen in Vlaams-Brabant). In Antwerpen zijn de prijzen eveneens erg hoog ten gevolge van een belangrijke vraag vanwege Nederlanders die zich om fiscale redenen in België wensen te vestigen. Deze vestigen zich vooral in luxevilla's.

De kustarrondissementen Veurne en Brugge kennen ook een sterke markt en genieten van een bloeiende markt in buitenverblijven. Toch valt de laatste maanden een daling van de prijzen van villa's in de Westhoek op te merken, en dit te wijten aan de perikelen met het bedrijf Lernout en Hauspie. Dit verschijnsel is echter tē lokaal gebonden om representatief te zijn voor een eventuele tendens in de hele regio.



Er wordt verwacht dat de stijging van de prijzen van bouwgronden omwille van redenen van schaarste zich verder zal zetten. De prijzen van bestaande huizen zullen waarschijnlijk ook blijven stijgen omwille van stedenbouwkundige beperkingen, de ontwikkeling van het Structuurplan Vlaanderen en de (her)bepaling van de Ruimtelijke Ordening.

Belangrijk is ook dat bij de geplande fiscale hervormingen van het Vlaams gewest in het kader van de fiscale autonomie gesproken wordt over een verlaging van de registratierechten van 12,5% naar 10%, en dat de betaalde registratierechten later zouden kunnen verrekenend worden bij verkoop van de woning met oog op aankoop van een nieuwe woning.

Dit systeem laat toe om de mobiliteit van de kopers te verhogen en zal zeker tot gevolg hebben dat de vraag naar vastgoed in Vlaanderen zal stijgen. Deze toename van de vraag zal zijn effect niet missen en resulteren in een sterke prijsstijging.

3.2.6. Besluit

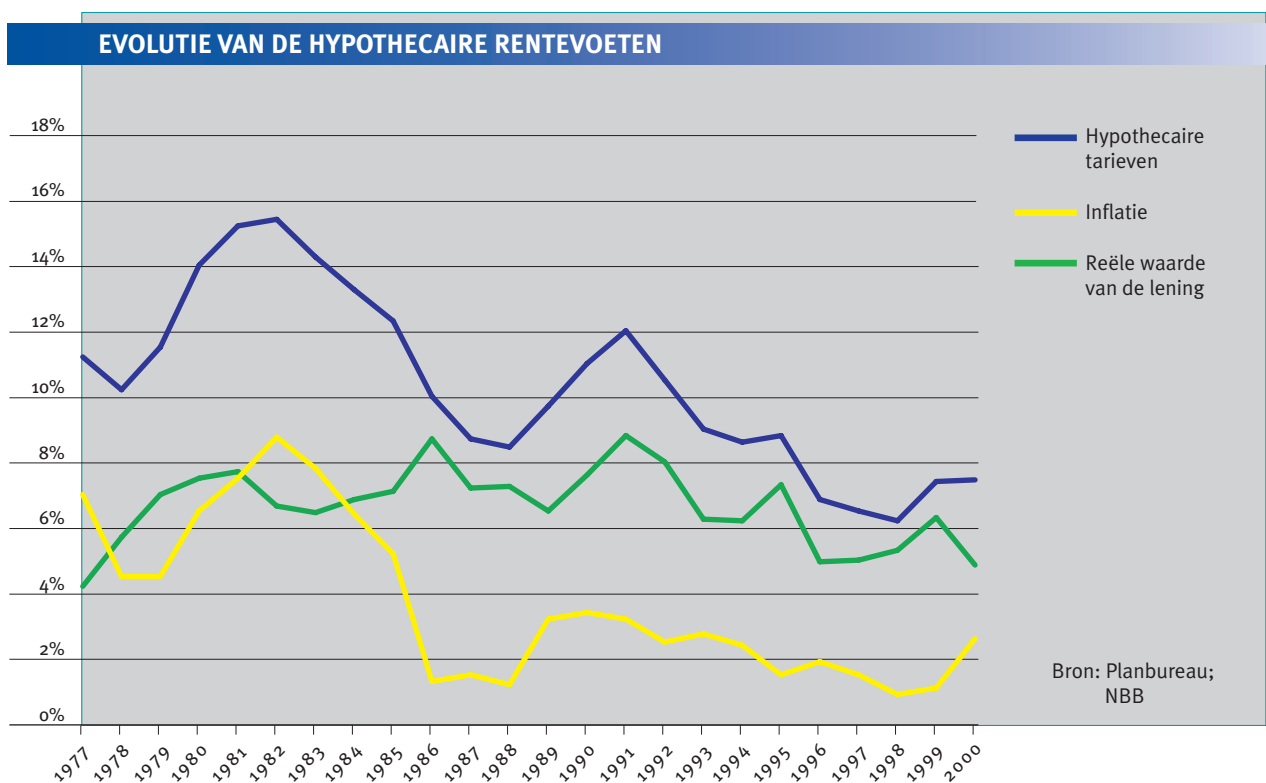
In het algemeen is de residentiële vastgoedmarkt de laatste jaren erg actief en zijn de prijzen sterk gestegen.

De aanzienlijke daling van de rentevoeten in het algemeen en die van de hypothecaire leningen in het bijzonder is één van de belangrijke factoren die deze evolutie van de verkoopprijzen veroorzaakt heeft, waarbij huren vervangen wordt door de aankoop en/of het bouwen van een eigen woning. Talrijke huurders hebben immers vastgesteld dat de lasten van een hypothecaire lening min of meer overeenstemmen met hun huidige huurlasten. De stijging van de rentevoeten zou een einde kunnen stellen aan deze tendens.

Het brutorendement van een residentieel gebouw varieert sterk en hangt af van de aard van het onroerend goed en van de situatie. Men kan het als volgt samenvatten:

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

Rekening houdend met de onroerende voorheffing en de onderhoudslasten ligt het nettorendement tussen de 5% en de 6%. Daar de huur jaarlijks wordt geïndexeerd kan het niveau van het reële rendement op lange termijn van een gebouw aan de hand van de inflatie worden gemeten. Daar de inflatie thans ongeveer 2% bedraagt mag de return uit een belegging in residentieel vastgoed geschat worden op 7% tot 8% op lange termijn.



Door middel van de vergelijking van de return van vastgoed met de return van risicoloze beleggingsinkomsten kan de risicopremie berekend worden. Gezien de rentevoet op Staatsleningen op 10 jaar ongeveer 5,5% bedraagt, ligt de risico- en illiquiditeitspremie tussen 1,5% en 2,5% voor residentieel vastgoed, wat in relatieve termen een risicopremie van ongeveer 35% vertegenwoordigt. Deze risicopremie lijkt momenteel aan de lage kant, maar kan verklaard worden door een verwachte toename van de inflatie. Toenemende inflatie vertaalt zich in een hogere return.

Het prijsniveau van residentieel vastgoed is trouwens voor elke type residentieel vastgoed van een veel redelijker niveau dan de prijzen in de andere Europese hoofdsteden. De Belgische markt is immers steeds een dynamische markt geweest waar de promotoren dikwijls onmiddellijk inspeelden op de vraag of deze zelfs voor waren zodat aan de hand van de verhouding tussen vraag en aanbod een redelijk prijsniveau kon behouden worden.

Residentiële vastgoedinvesteringen zijn nauw verbonden met de ontwikkelingen van het beschikbare gezinsinkomen en met de evolutie van de hypothecaire rentevoeten. Deze factoren, samen met de verbeterde economische situatie en het feit dat het reëel beschikbare gezinsinkomen tegenover 5 jaar geleden gestegen is, zouden moeten leiden tot een verderzetten van de groei van investeringen in woningen. Deze groei zal gezien de zwakke demografische evolutie echter matig zijn.

Dit positief besluit, dat de residentiële vastgoedsector de laatste jaren kenmerkt, kan echter minder gunstig evolueren indien de tekenen van broosheid van de markt, zoals deze begin 2001 opdoken, zich zouden bevestigen.

(Uittreksel uit het expertiseverlag van Winssinger & Vennoten – 31 mei 2001)

3.3. De vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium

3.3.1. Verslag van de vastgoeddeskundige

" Wij brengen hierbij verslag uit over de investeringswaarde van het patrimonium van Home Invest Belgium op **31 mei 2001**. De investeringswaarde is de venale waarde, inclusief aankoopkosten, van alle onroerende goederen die behoren tot Home Invest Belgium N.V. op datum van de waardering.

Onze waarderingen werden opgesteld op basis van de door U verstrekte inlichtingen waarvan wij aannemen dat zij juist zijn.

Onze waardering werd uitgevoerd volgens de methode van de actualisatie van de huuropbrengsten.

De waarden werden opgesteld rekening houdend met de beschikbare marktparameters op datum van waardering.

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

- 1) Het patrimonium bestaat voor 82,15% uit residentieel vastgoed, waarvan 15,96% rusthuizen, voor 16,04% uit handelsruimtes en voor 1,81% uit kantoren.
- 2) De bezettingsgraad van het vastgoedpark bedraagt 98,49% (de huurwaarborgen voor leegstand inbegrepen).
- 3) Het gemiddelde niveau van de geïnde of gegarandeerde huurgelden benadert heel dicht de huidige normale geschatte huurwaarde van het patrimonium.

De investeringswaarde **op 31 mei 2001** hebben wij geschat op:

- 1) voor **alle gebouwen** van Home Invest Belgium (behalve Belgrado):

EUR 50.233.144

(VIJFTIG MILJOEN TWEEHONDERD DRIËNDEERTIG DUIZEND HONDERD VIERENVEERTIG EURO).

- 2) voor het gebouw **Belgrado** :

EUR 1.127.916

(ÉÉN MILJOEN HONDERD ZEVENENTWINTIG DUIZEND NEGENHONDERD ZESTIEN EURO)

Zijnde een totale investeringswaarde **op 31 mei 2001** van

EUR 51.361.059

(ÉÉNENVIJFTIG MILJOEN DRIEHONDERD ÉÉNEZESTIG DUIZEND NEGENENVIJFTIG EURO)

Op deze basis bedraagt het globaal rendement op de geïnde en gegarandeerde huurgelden 8,13%.

Brussel, 31 mei 2001
WINSSINGER & VENNOTEN N.V.

Benoît FORGEUR
Bestuurder

Philippe WINSSINGER
Gedelegeerd Bestuurder

3.3.2. Evolutie van de vastgoedportefeuille

in EUR	1/6/99	31/8/99	30/11/99	29/2/00	31/5/00	31/8/00	30/11/00	28/2/01	31/5/01
Portefeuille- waarde ⁽¹⁾	43.181.416	43.232.631	43.507.793	43.864.759	44.261.389	47.238.590	48.421.042	48.626.794	51.361.059
Gangbare bruto- huuropbrengen + garantie op de leegstand	3.393.792	3.521.830	3.528.952	3.557.166	3.586.592	3.838.465	3.903.457	3.910.698	4.176.994
GHW (geschatte huurwaarde)	3.401.772	3.405.101	3.405.101	3.405.101	3.407.872	3.589.052	3.675.226	3.680.417	3.839.018
Bezettings- graad ⁽²⁾	99,45%	99,45%	99,46%	98,62%	99,22%	98,94%	96,61%	98,49%	98,49%
Bruto rendement	7,86%	8,15%	8,11%	8,11%	8,10%	8,13%	8,06%	8,04%	8,13%

⁽¹⁾ met inbegrip van de vordering op de transactie Belgradostraat

⁽²⁾ geldend op de vermelde datum en met inbegrip van de resterende huurgaranties

De initiële portefeuillewaarde van de Bevak bedroeg EUR 43.181.416 op 1 juni 1999. Deze was gestegen tot EUR 51.361.059 op het einde van dit boekjaar, met inbegrip van de vordering op de Belgradostraat.

Zoals vermeld in punt 2.2 hierboven, kan deze groei als volgt worden opgedeeld:

- de uitbreiding van de portefeuille via de verwerving van de gebouwen Lebeaustraat, Belgradostraat en Clos Saint-Géry ;
- de verkoop van 128m² handelsruimte in de winkelgalerij Charles Woeste ;
- een stijging van de waarde van de gebouwen in portefeuille (saldo van de latente meer- en minwaarden voortvloeiende uit de resultaten van de trimestriële schatting van de portefeuille).

Behalve een dieptepunt in november 2000 wegens leegstand van een handelsruimte in de Charles Woestelaan waren de ruimtes - huurwaarborgen inbegrepen - over de ganse periode voor ten minste 98,5% verhuurd dankzij de ruime risicospreiding van de portefeuille (ongeveer 340 huurcontracten) en een actief commercieel beheer.

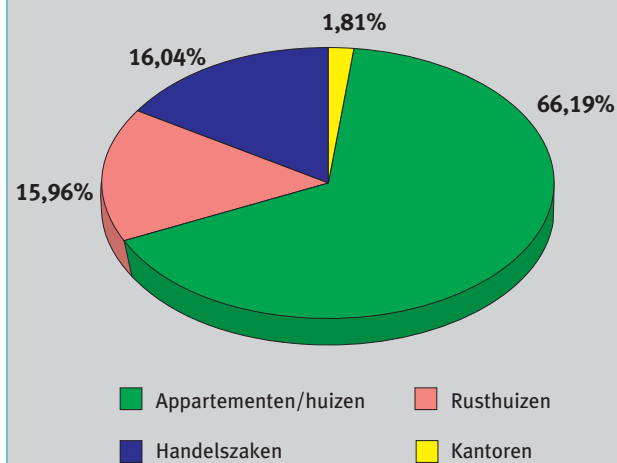
3.3.3. Detailoverzicht van de portefeuille

Situatie van het vastgoed	Jaar (1)	Contracten	Opp.	Bruto-huur (2)	GHW op 31/05/2001(3)	Bezettingspercentage (4)	Investeringswaarde (5)	% van het patrimonium	Bruto-rendement (2)/(5)	Netto-rendement (6)
BENAMING	GEMEENTE	#	m ²	EUR	EUR	%	EUR	%	%	%
BRUSSEL		218	28.521	2.941.463	2.788.555	98,34%	37.853.342	73,70%	7,77%	7,26%
Residentie Lemaire	Molenbeek	1	754	85.672	80.558	100,00%	1.036.195	2,02%	8,27%	8,20%
Residentie La Toque d'Argent	Molenbeek	1	1.618	170.522	160.635	100,00%	2.104.616	4,10%	8,10%	8,03%
Residentie Melkriek	Ukkel	1	1.971	268.012	255.478	100,00%	3.443.241	6,70%	7,78%	7,73%
Les Jardins de la Cambre	Elsene	28	3.568	366.251	348.761	99,98%	4.784.345	9,32%	7,66%	7,05%
Residentie Les Mélezes	St.-Lambr Woluwe	38	4.357	500.007	446.107	97,90%	6.405.569	12,47%	7,81%	7,29%
Residentie Charles Woeste	Jette	106	8.202	654.421	661.963	95,30%	7.838.393	15,26%	8,35%	7,46%
* appartementen/studio's		92	5.091	378.400	374.778	95,95%	4.479.436	8,72%	8,45%	6,93%
* handelsgalery		14	3.111	276.021	287.185	93,94%	3.358.957	6,54%	8,22%	8,16%
André Ryckmanslaan	Ukkel	8	2.190	210.967	199.894	100,00%	3.098.669	6,03%	6,81%	6,30%
Montanalaan/dGendarmendreef	Ukkel	7	1.379	178.523	172.658	97,43%	2.543.388	4,95%	7,02%	6,60%
Ijzerlaan	Etterbeek	15	1.961	206.952	205.950	100,00%	2.781.365	5,42%	7,44%	6,67%
Lebequestraat	Brussel	12	1.153	224.253	170.377	100,00%	2.689.645	5,24%	8,34%	7,95%
Belgradstraat (7)	Vorst	1	1.368	75.883	86.174	100,00%	1.127.916	2,20%	6,73%	6,73%
VLAANDEREN		40	2.494	138.045	145.494	99,38%	1.985.627	3,87%	6,95%	6,38%
Residentie Romanza	Wilrijk	40	2.494	138.045	145.494	99,38%	1.985.627	3,87%	6,96%	6,38%
WALLONIË		82	9.457	1.097.487	904.971	95,68%	11.522.091	22,43%	9,53%	9,03%
Residentie Les Pyramides	Luik stad	17	1.812	116.092	118.637	96,24%	1.522.066	2,96%	7,63%	7,05%
Galerie de l'Ange	Centrum Namen	64	4.445	702.857	631.648	94,39%	7.402.101	14,41%	9,50%	9,10%
* appartementen/studio's		50	1.880	218.836	215.757	93,43%	2.162.715	4,21%	10,12%	8,82%
* handelsgalery		14	2.565	484.021	415.891	94,79%	5.239.386	10,20%	9,24%	9,22%
Clos Saint-Géry	Ghlin	1	3.200	278.538	154.686	100,00%	2.597.924	5,06%	10,72%	9,99%
TOTAAL		340	40.472	4.176.994	3.839.018	97,67%	51.361.059	100%	8,13%	7,62%

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

3.3.4. Analyse van de vastgoedportefeuille

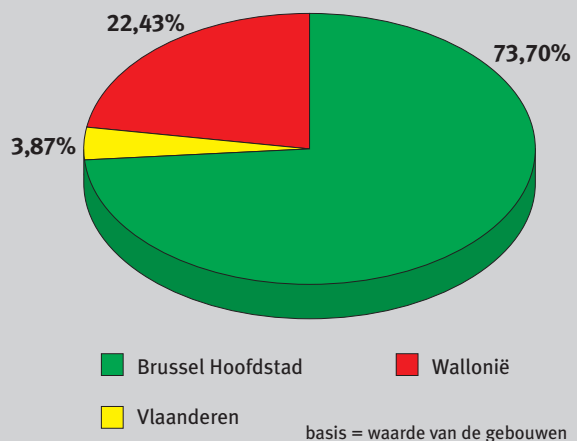
SPREIDING PER TYPE GEBOUW



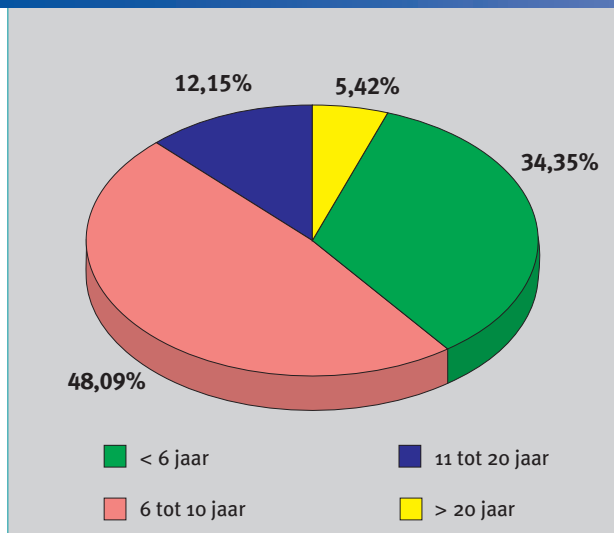
De portefeuille van de vastgoedbevak bestaat voor 82% uit residentieel vastgoed. Dit percentage ligt gevoelig hoger dan de 60% die wettelijk vereist is om erkend te worden als residentiële vastgoedbevak. Hierdoor geniet de Vastgoedbevak op fiscaal vlak het voordeel dat het dividend is vrijgesteld van roerende voorheffing.

De portefeuille is overwegend gesitueerd in de regio Brussels Hoofdstad, wat overeenstemt met de grootte van de residentiële vastgoedmarkt in vergelijking met de andere twee regio's van het land.

GEOGRAFISCHE SPREIDING

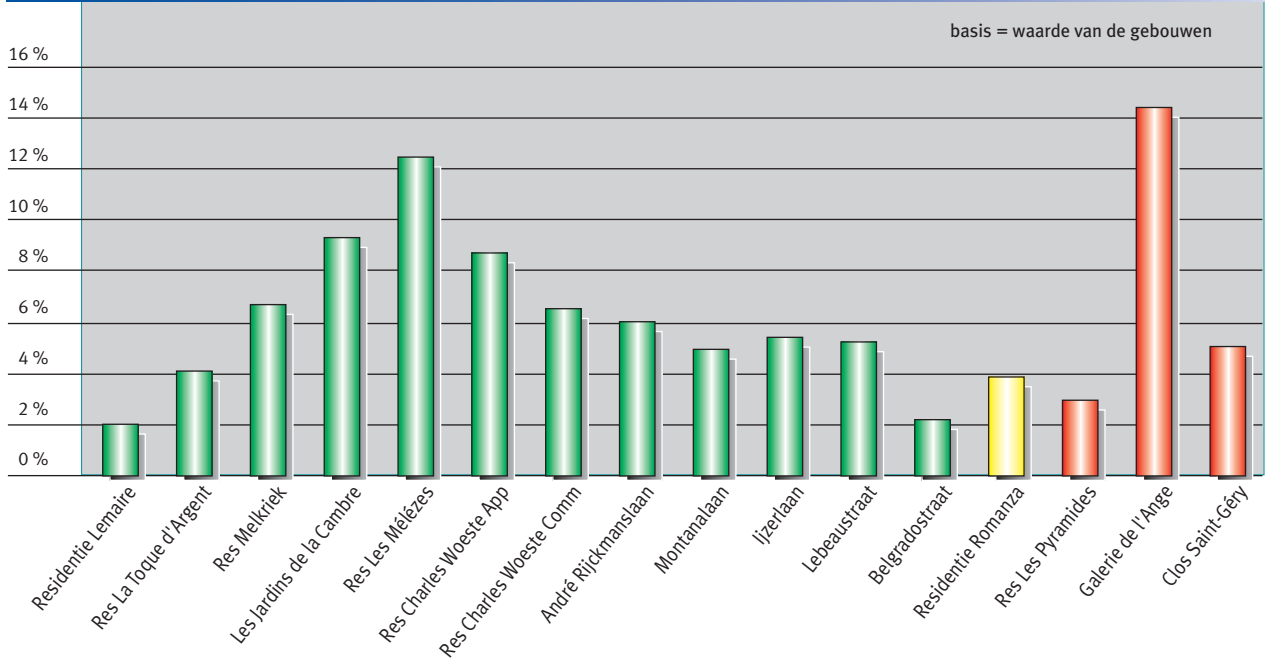


SPREIDING VOLGENS OUDERDOM



De vastgoedbevak doet voornamelijk nieuwe acquisities in recent (minder dan 10 jaar) neergezette gebouwen of onlangs gerenoveerde gebouwen. Deze maken meer dan 80% van de totale portefeuille uit. Op deze manier beperkt Home Invest Belgium haar risico, in casu het herstellingsrisico en het renovatierisico van het gebouw, en poogt ze het meerwaardepotentieel op lange termijn te maximaliseren.

VERDELING VAN DE PORTEFEUILLE PER GEBOUW



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

3.3.5. Detailomschrijving van de portefeuille per gebouw

I. Residentie "Lemaire"



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

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1990

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

Beschrijving: Het gebouw herbergt een rusthuis. Het biedt onderdak aan 25 bedden die verdeeld zijn over 9 eenpersoonskamers en 8 tweepersoonskamers.

Bebouwde oppervlakte:

– bovenbouw	632 m ²
– onderbouw	122 m ²
– totaal	754 m ²

huurcontract 9 jaar van sept 2000 – aug 2009	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Brutohuurprijs	EUR 75.935	EUR 76.572	EUR 85.672
Geschatte brutohuurwaarde	EUR 80.558	EUR 80.558	EUR 80.558
Bezettingsgraad	100%	100%	100%
Beleggingswaarde	EUR 1.023.404	EUR 1.031.237	EUR 1.036.195
Bruto rendement	7,42%	7,43%	8,27%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,42%	7,48%	8,37%
Netto rendement	7,37%	7,36%	8,20%
Prijs per bebouwde m ²	EUR 1.357	EUR 1.368	EUR 1.374

Parkeerplaatsen: 6 parkeerplaatsen in open lucht.

Oppervlakte van het terrein : 4,04 are.

II. Residentie "La Toque d'Argent"

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

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1989-1990

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

Beschrijving: Het gebouw herbergt het rusthuis "La Toque d'Argent". Het biedt onderdak aan 42 bedden die verdeeld zijn over 22 eenpersoonskamers en 10 tweepersoonskamers. De voorgevel is 15,35 m breed

Bebouwde oppervlakte:

– bovenbouw	1.303 m ²
– onderbouw	315 m ²
– totaal	1.618 m ²



Parkeerplaatsen: 8 parkeerplaatsen in het gebouw.

Oppervlakte van het terrein: 5,18 are.

huurcontract 9 jaar van feb 1999 – jan 2008	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Brutohuurprijs	EUR 162.420	EUR 166.908	EUR 170.522
Geschatte brutohuurwaarde	EUR 160.635	EUR 160.635	EUR 160.635
Bezettingsgraad	100%	100%	100%
Beleggingswaarde	EUR 2.057.516	EUR 2.082.306	EUR 2.104.616
Bruto rendement	7,89%	8,02%	8,10%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,89%	8,11%	8,29%
Netto rendement	7,85%	7,95%	8,03%
Prijs per bebouwde m ²	EUR 1.272	EUR 1.287	EUR 1.301

III. Residentie "Melkriek"



Adres: Melkriekstraat 100, 1180 Ukkel (Brussel)

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1998

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

Beschrijving: Het gebouw herbergt een rusthuis. Het biedt onderdak aan 63 bedden die verdeeld zijn over 31 eenpersoonskamers en 16 tweepersoonskamers.

Bebouwde oppervlakte:

– bovenbouw	1.581 m ²
– onderbouw	390 m ²
- totaal	1.971 m ²

Parkeerplaatsen: 6 parkeerplaatsen in open lucht.

Oppervlakte van het terrein: 9,59 are.

huurcontract 9 jaar van feb 1999 – jan 2008	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Brutohuurprijs	EUR 262.371	EUR 264.281	EUR 268.012
Geschatte brutohuurwaarde	EUR 255.478	EUR 255.478	EUR 255.478
Bezettingsgraad	100%	100%	100%
Beleggingswaarde	EUR 3.445.720	EUR 3.420.931	EUR 3.443.241
Bruto rendement	7,61%	7,73%	7,78%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,61%	7,67%	7,78%
Netto rendement	7,59%	7,67%	7,73%
Prijs per bebouwde m ²	EUR 1.748	EUR 1.736	EUR 1.747

IV. Residentie "Les Jardins de la Cambre"



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

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1992

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

Beschrijving: Het complex bestaat uit 2 appartementsblokken. De blokken zijn met elkaar verbonden via een gemeenschappelijke groene ruimte. Het bestaat uit 24 appartementen waarvan 9 duplexappartementen; 4 delen die dienst doen als kantoorruimte en 31 parkeerplaatsen.

Bebouwde oppervlakte:

- Appartementen 3.005 m²
- terrassen 81 m²
(prises à 50%)
- tuinen 248 m²
(pris à 10%)
- kantoren 284 m²
- archieven 198 m²
- gewogen totaal 3.552 m²

Oppervlakte van het terrein: 13,07 are.

	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Type huurcontract	huurcontract hoofdver- blijfplaats	huurcontract hoofdver- blijfplaats	huurcontract hoofdver- blijfplaats
Brutohuurprijs	EUR 306.638	EUR 310.185	EUR 332.091
Geschatte brutohuurwaarde	EUR 296.826	EUR 308.242	EUR 315.853
Type huurcontract	baux civils (bureaux)	baux civils (bureaux)	baux civils (bureaux)
Brutohuurprijs	EUR 35.147	EUR 31.647	EUR 34.160
Geschatte brutohuurwaarde	EUR 32.908	EUR 32.908	EUR 32.908
Beleggingswaarde	EUR 4.300.953	EUR 4.630.651	EUR 4.784.345
Bezettingsgraad	99,7%	95,9%	100%
Bruto rendement	7,95%	7,38%	7,66%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,95%	7,95%	8,52%
Netto rendement	7,27%	7,11%	7,05%
Prijs per bebouwde m ²	EUR 1.162	EUR 1.244	EUR 1.279



V. Residentie "Les Mèlèzes"

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

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

Bouwjaar: 1995

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

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

Bebouwde oppervlakte:

– nummer 34	1.675 m ²
– nummer 36	1.044 m ²
– nummer 38	1.638 m ²
– totaal: 37 appartementen	4.357 m ²

huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Brutohuurprijs	EUR 462.258	EUR 489.830	EUR 500.007
Geschatte brutohuurwaarde	EUR 435.306	EUR 435.306	EUR 446.107
Bezettingsgraad	95,5%	94,3%	97,9%
Beleggingswaarde	EUR 6.147.759	EUR 6.249.396	EUR 6.405.569
Bruto rendement	7,52%	7,84%	7,81%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,52%	7,97%	8,13%
Netto rendement	7,16%	7,31%	7,29%
Prijs per bebouwde m ²	EUR 1.263	EUR 1.276	EUR 1.301

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

VI. Residentie "Charles Woeste I" (residentieel)



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

Juridisch statuut: Mede-eigendom

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

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

Beschrijving: Gelegen in een gemengde woon- en handelsgalerij in Jette. Het complexgedeelte met de naam "Charles Woeste I" omvat 92 appartementen en studio's met kelder.

huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Brutohuurprijs	EUR 288.352	EUR 367.636	EUR 378.400
Geschatte brutohuurwaarde	EUR 362.879	EUR 362.879	EUR 374.778
Bezettingsgraad	83,0%	91,6%	95,9%
Beleggingswaarde	EUR 4.387.715	EUR 4.365.405	EUR 4.479.436
Bruto rendement	8,27%	8,42%	8,45%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	8,27%	8,38%	8,62%
Netto rendement	6,92%	6,86%	6,93%
Prijs per bebouwde m ²	EUR 831	EUR 822	EUR 851

Bebouwde oppervlakte:

– 30 studio's	1.104 m ²
– 42 appartementen met 1 kamer	2.304 m ²
– 16 appartementen met 2 kamers	1.333 m ²
– 2 dakappartementen met 1 kamer	140 m ²
– 2 dakappartementen met 2 kamers	210 m ²
– totaal: 92 appartementen	5.091 m ²

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



VII. Residentie "Charles Woeste II" (handelsruimte)

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

Juridisch statuut: Mede-eigendom

Bouwjaar: 1983, gerenoveerd in 1995 en 1996.

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

Bebouwde oppervlakte: 3.111 m², waarvan 525m² op niveau -1.

Aan het einde van het boekjaar 2000/2001 werd 128 m² winkelruimte rondom de supermarkt verkocht aan de eigenaar van deze laatste. Hierdoor werd een netto meerwaarde gerealiseerd van EUR 38.247, ofte een return van 24% op 2 jaar tijd.

Handelshuur	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Brutohuurprijs	EUR 306.668	EUR 313.536	EUR 276.021
Geschatte brutohuurwaarde	EUR 310.338	EUR 303.831	EUR 287.185
Bezettingsgraad	100%	100%	93,9%
Beleggingswaarde	EUR 3.600.653	EUR 3.594.456	EUR 3.358.957
Bruto rendement	8,52%	8,72%	8,22%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	8,52%	8,71%	7,67%
Netto rendement	8,46%	8,67%	8,16%
Prijs per bebouwde m ²	EUR 1.157	EUR 1.153	EUR 1.261

VIII. Ééngesinswoningen "Ryckmans"



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

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1990

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

Beschrijving: Het goed bestaat uit acht ééngesinswoningen die over 2 blokken gespreid zijn. Elk woningblok bestaat uit twee twee-gevelwoningen en twee woningen met half open bebouwing.

Bebouwde oppervlakte: 2.190 m²

Oppervlakte van het terrein: 23,62 are

huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Brutohuurprijs	EUR 195.000	EUR 206.351	EUR 210.967
Geschatte brutohuurwaarde	EUR 193.431	EUR 193.431	EUR 199.894
Bezettingsgraad	87,9%	100%	100%
Beleggingswaarde	EUR 2.602.882	EUR 2.853.254	EUR 3.098.669
Bruto rendement	7,49%	7,23%	6,81%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,49%	7,93%	8,11%
Netto rendement	7,32%	6,68%	6,30%
Prijs per bebouwde m ²	EUR 1.195	EUR 1.299	EUR 1.411

IX. Villa's "Montana / Gendarmes"



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

Juridisch statuut: volle eigendom

Bouwjaar: Villa "Montana" medio 1995 en Residentie "Les Tamaris" begin 1996

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

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

- een villa met 5 appartementen, uitgevend op de Gendarmendreef aan de voorzijde en aan de zijkant op het Zoniënwoud;
- een villa in half open bebouwing met twee appartementen uitgevend op de Montanalaan;
- autostaanplaatsen in de kelderverdieping en op de oprit.

Het gebouw aan de kant van de Gendarmendreef omvat 5 appartementen, waarvan één duplex onder het dak en één appartement op niveau –1. Er zijn 7 autostaanplaatsen en 4 parkeerplaatsen buiten het gebouw. Het gebouw aan de kant van de Montanalaan omvat 2 appartementen en 3 autostaanplaatsen.

Bebouwde oppervlakte:

- "Montana": 420 m²
- "Gendarmes": 959 m²
- Totaal: 7 woningen: 1.379 m²

huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Bruto huurprijs	EUR 178.092	EUR 175.704	EUR 178.523
Geschatte brutohuurwaarde	EUR 172.658	EUR 172.658	EUR 172.658
Bezettingsgraad	100%	100%	97,43%
Beleggingswaarde	EUR 2.478.935	EUR 2.496.288	EUR 2.543.388
Bruto rendement	7,18%	7,04%	7,02%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,18%	7,09%	7,20%
Netto rendement	6,63%	6,61%	6,60%
Prijs per bebouwde m ²	EUR 1.701	EUR 1.713	EUR 1.737

X. Yzerlaan



Adres: Yzerlaan 13, 1040 Brussel (Etterbeek)

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1974

Ligging: Het pand is zeer goed gelegen tegenover het Jubelpark. De ligging is zeer gegeerd en is in de buurt van de Europese wijk en van commerciële centra (Tongerenstraat).

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

huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Bruto huurprijs	EUR 201.364	EUR 204.096	EUR 206.952
Geschatte brutohuurwaarde	EUR 205.950	EUR 205.950	EUR 205.950
Bezettingsgraad	100%	100%	100%
Beleggingswaarde	EUR 2.602.882	EUR 2.711.955	EUR 2.781.365
Brutorendement	7,74%	7,53%	7,44%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,74%	7,84%	7,95%
Netto rendement	6,96%	6,87%	6,84%
Prijs per bebouwde m ²	EUR 1.251	EUR 1.301	EUR 1.335

Bebouwde oppervlakte:

- 1 penthouse	210 m ²
- 14 appartementen	1.701 m ²
- 1 conciërgewoning	50 m ²
- totaal: 16 appartementen	1.961 m ²

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

XI. Lebeustraat



Adres : Lebeustraat 57,59 en 61, 1000 Brussel

Bouwjaar : 1997/1998

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

Bebouwde oppervlakte :

- appartementen	884 m ²
- handelszaken	171 m ²
- kelder (winkels)	98 m ²
- totaal :	1.153 m ²

huur hoofdverblijfplaats	01/08/2000	31/05/2001
Bruto huurprijs	EUR 216.644	EUR 224.253
Geschatte brutohuurwaarde (ongemeubeld)	EUR 170.377	EUR 170.377
Bezettingsgraad	100%	100%
Beleggingswaarde	EUR 2.677.250	EUR 2.689.645
Bruto rendement	8,09 %	8,34%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	8,09%	8,38%
Netto rendement	7,71%	7,95%
Prijs per bebouwde m ²	EUR 2.174	EUR 2.184

XII. Belgradostraat



Adres : Belgradostraat 78-84 in Vorst (Brussel)

Bouwjaar : 1998/1999

Beschrijving : 2 aanpalende gebouwen bestaande uit 12 appartementen met 2 kamers, 4 appartementen met 4 kamers en 4 studio's ; met 6 overdekte parkeerplaatsen.

Bebouwde oppervlakte : 1.368 m²

Type huurcontract: erfpacht. Het gebouw is in erfpacht gegeven voor 27 jaar aan de gemeente Vorst. Hiervan lopen er nog 25. De gemeente van haar kant heeft een overeenkomst ondertekend met de VZW AIS Quartier die het commercieel beheer van het gebouw op zich heeft genomen en die verantwoordelijk is voor het onderhoud.

Erfpachtcontract	01/09/2000	31/05/2001
Bruto huurprijs	EUR 75.883	EUR 75.883
Geschatte brutohuurwaarde	EUR 86.174	EUR 86.174
Bezettingsgraad	100%	100%
Beleggingswaarde	EUR 1.065.942	EUR 1.127.916
Bruto rendement	7,12 %	6,73%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,12%	7,12%
Netto rendement	7,12 %	6,73%
Prijs per bebouwde m ²	EUR 779	EUR 806

XIII. Residentie "Romanza"



Adres: Klaproosstraat 72A en 72B, 2610 Wilrijk

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1991

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

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

Bebouwde oppervlakte:

- blok 72A 1.247 m²
- blok 72B 1.247 m²
- totaal: 20 appartementen 2.494 m²

Parkeerplaatsen : 20

huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Bruto huurprijs	EUR 132.168	EUR 136.227	EUR 138.045
Geschatte bruto huurwaarde	EUR 145.494	EUR 145.494	EUR 145.494
Bezettingsgraad	100%	99,6%	99,4%
Beleggingswaarde	EUR 1.955.880	EUR 1.980.669	EUR 1.985.627
Bruto rendement	6,76%	6,88%	6,96%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	6,76%	6,97%	7,06%
Netto rendement	6,23%	6,31%	6,38%
Prijs per bebouwde m ²	EUR 745	EUR 751	EUR 753

XIV. Residentie "Les Pyramides"

Adres: Quai Mativa 24-24A, 4000 Luik



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

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

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

Beschrijving: Het gebouw aan de voorzijde bestaat uit 17 appartementen, waarvan 15 appartementen het voorwerp uitmaken van een inbreng in Home Invest Belgium. Het gebouw aan de achterzijde, met toegang langs dezelfde kade, bestaat uit 9 appartementen, die allen ingebracht werden in Home Invest Belgium;

Parkeerplaatsen:

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

Bebouwde oppervlakte:

- gebouw voorzijde 1.314 m²
- gebouw achterzijde 498 m²
- totaal: 24 appartementen 1.812 m²

huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Bruto huurprijs	EUR 120.176	EUR 119.837	EUR 116.092
Geschatte brutohuurwaarde	EUR 120.261	EUR 118.855	EUR 118.637
Bezettingsgraad	100%	91,3%	96,2%
Beleggingswaarde	EUR 1.611.308	EUR 1.536.940	EUR 1.522.066
Bruto rendement	7,46%	7,80 %	7,63%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,46%	7,44%	7,20%
Netto rendement	6,71%	6,97 %	6,79%
Prijs per bebouwde m ²	EUR 820	EUR 779	EUR 771

XV. Galerie de l'Ange



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

Juridisch statuut: Volle eigendom

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

Ligging: Het complex is gesitueerd in het hart van het commerciële centrum van Namen. De Rue de l'Ange is een van de belangrijkste winkelstraten van het stadscentrum en verbindt de Place d'Arme met het station dat in het verlengde van de Rue de Fer ligt. De Rue de

la Monnaie is een korte winkelwandelstraat die de Rue de l'Ange verbindt met de Place d'Arme en de nieuwe ondergrondse parking. De straat telt een hele reeks winkels en boetieks langs de ene zijde en het warenhuis Inno langs de andere zijde.

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

Het complex omvat:

- een **winkelgalerij** met een doorgang voor voetgangers van de Rue de l'Ange naar de Rue de la Monnaie en met een centrale patio, 21 winkels waarvan 4 uitgeven op de Rue de l'Ange, 7 op de Rue de la Monnaie en 10 in de galerij zelf.
- een **woongedeelte** op de verdiepingen boven de galerij met de volgende delen:

- . een *oude vleugel* die de hoek vormt van de Rue de l'Ange en de Rue de la Monnaie, bestaande uit oude gebouwen die in de loop der jaren samengevoegd en gerenoveerd werden. De gebouwen hebben 9 kleine appartementen, 6 studio's en 1 appartement dat wordt bewoond door de conciërge.
- . een *meer recente vleugel*, die 11 jaar geleden werd gebouwd en gelegen is aan de achterzijde van het complex en langs de Rue de la Monnaie. Bij de verbouwing zijn alleen de gevels van de oude gebouwen nog overeind gebleven. Dit deel van het complex omvat 14 appartementen en 20 studio's.

- twee **plateaus met kantoren** die een deel van de 1ste en de 2de verdieping van de oude vleugel innemen. De kantoren geven uit op de Rue de l'Ange, waarin op iedere verdieping met scheidingswanden verscheidene burelen zijn gemaakt, met kitchinette en sanitair voorzieningen.

Bebouwde oppervlakte:

- winkels :	1.351,5 m ²
- appartementen :	1.880,1 m ²
- kantoren :	558,2 m ²
- opslagruimtes :	655,0 m ²
- totaal	4.444,8 m ²

	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Type huurcontract	huurcontract hoofdver- blijfplaats	huurcontract hoofdver- blijfplaats	huurcontract hoofdver- blijfplaats
Bruto huurprijs	EUR 211.891	EUR 218.530	EUR 219.310
Geschatte bruto huurwaarde	EUR 215.757	EUR 215.757	EUR 215.757
Bezettingsgraad	93,3%	97,4%	93,4%
Type huurcontract	handels- huurcontract	handels- huurcontract	handels- huurcontract
Bruto huurprijs	EUR 483.976	EUR 488.665	EUR 483.546
Geschatte brutohuurwaarde	EUR 416.623	EUR 415.891	EUR 415.891
Bezettingsgraad	99,8%	87,0%	94,8%
Beleggingswaarde	EUR 6.965.808	EUR 7.307.901	EUR 7.402.101
Bruto rendement	9,99%	9,68%	9,50%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	9,99%	10,15%	10,09%
Netto rendement	9,43%	9,29%	9,12%
Prijs per bebouwde m ²	EUR 1.817	EUR 1.907	EUR 1.932

XVI. Clos Saint-Géry



Adres: *Doorniksesteenweg 1-20, 7011 Ghlin*

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

Bouwjaar : 1993

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

Beschrijving: Het complex bestaat uit 20 ééngezinswoningen met gevelsteen die verhuurd worden aan USAREUR Real Estate, die de Verenigde Staten van Amerika vertegenwoordigen. De woningen zijn gebouwd naar Amerikaanse normen en zijn 3-gevelwoningen. Elke woning heeft 4 slaapkamers, 1 badkamer en 1 douchekamer, evenals een ruime garage.

Bebouwde oppervlakte : 220 m² per woning

Terrein: 1ha 57a 1ca. De percelen hebben een gemiddelde oppervlakte van 6a 88ca (gaande van 4a 70ca tot 10a 57ca).

Type huurcontract: Het huidige huurcontract loopt tot 30 april 2003. Er is een huurgarantie ten belope van EUR 443.729,4 gegeven door de Immobiliëvennootschap van België, vroegere aandeelhouder van Mons Real Estate, indien het huurcontract met Usareur Real Estate op deze datum niet zou worden verlengd.

Bruto huurprijs: EUR 278.538

Geschatte brutohuurwaarde: EUR 154.686

Bezettingsgraad : 100%

Investeringswaarde "akte in de hand": EUR 2.597.924

Brutorendement: 10,72%

Nettorendement: 9,99%

Prijs per bebouwde m²: EUR 592

XVII. Sint-Michielswarande



Adres: Grote Haagstraat in Etterbeek (Brussel)

Investeringsdatum: Tot de investering werd overgegaan onder de opschortende voorwaarde dat het compromis, getekend op 31 mei 2000, wordt bekrachtigd door een notariële akte die maar verleden kan worden indien de minimaal voorziene huurbezettingsgraad van 80% op die datum werd bereikt ; dat alles binnen de voorziene termijn wordt gerealiseerd en dat de huurgelden minimaal de geschatte huurwaarde voor contracten op minimum 3 jaar bedragen.

Bouwjaar: De bouwwerken werden beëindigd in april 2001. De commercialisatie zou moeten beëindigd zijn tegen eind 2001. Op het einde van het boekjaar waren 7 van de 32 appartementen verhuurd.

Beschrijving: Het gebouw bevat 32 appartementen met 2 kamers, 32 kelders en 16 enkelvoudige parkeerplaatsen onder de grond (optie voor 16 bijkomende parkeerplaatsen).

Bebouwde oppervlakte: 3.438m² (zonder parkeerplaatsen).

Geschatte brutohuurwaarde: EUR 374.664

Investeringswaarde "akte in de hand": EUR 5.429.639

Brutorendement (op basis van de GHW): 6,90%

Prijs per bebouwde m²: EUR 1.579

4. DOELSTELLING, STRATEGIE EN VOORUITZICHTEN

4.1. Doelstelling

Voor Home Invest Belgium zijn de aandeelhouders en haar huurders haar belangrijkste 'klanten'. De Vastgoedbevak hecht dan ook veel belang aan shareholder value en aan kwalitatieve dienstverlening.

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

- het onmiddellijke rendement ;
- de creatie van waarde op termijn.

en dit onder de beperkingen die haar door het Koninklijk Besluit worden opgelegd:

- minstens 60% residentieel vastgoed in België gelegen ;
- maximum 20% in eenzelfde gebouw, tenzij afwijking hierop ;
- schuldgraad van maximaal 50% ;
- minimum 80% uitkering van de nettowinst.

4.2. Strategie

Op het einde van het boekjaar heeft de Raad van Bestuur zijn investeringsstrategie aangepast na twee jaar werking van de Vastgoedbevak.

De na te leven investeringscriteria werden zodanig gerangschikt dat ze in een "scoring"rooster konden worden geïntegreerd : 4 hoofdcriteria en 2 nevenscriteria werden aldus omschreven :

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

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

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

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

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

4.3. Vooruitzichten

4.3.1. Werkhypothesen

a. Patrimonium

De weergegeven **waarde** van de onroerende goederen is de waarde van de gebouwen 'akte in de hand'. Deze waarde werd door de onafhankelijke vastgoedexpert op 31 mei 2001 geschat op EUR 50.233.144 (exclusief het gebouw « Belgradostraat »). De prognoses houden rekening met een inflatie op de expertisewaarde van de **vaste activa** die de Bevak reeds in eigendom had op 31 mei 2001 ; de weerhouden inflatievoet bedraagt 2% per jaar.

Buiten de gewone onderhoudswerken, gebudgetteerd op EUR 152.000 voor het boekjaar 2001/2002, is geen enkele zware renovatie voor de volgende 3 jaren voorzien. Dit sluit echter niet uit dat kan beslist worden om over te gaan tot bv. het opknappen van een gevel of tot het gedeeltelijk herinrichten van een winkelgalerij. Indien dit het geval zou zijn, zal beroep gedaan worden op de reserves die met dit doel werden aangelegd.

De vooruitzichten zijn gebaseerd op het stabiel blijven van de huidige vastgoedportefeuille, waarbij rekening wordt gehouden met de acquisitie, onder opschortende voorwaarden, van een gebouw gelegen aan de Sint Michielswarande te 1040 Brussel (Etterbeek), en dit voor een bedrag van EUR 5,4 miljoen. De volledige commercialisering van dit project is voorzien voor einde november 2001.

b. Inkomsten

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

- Nieuwe vastgoedinvesteringen die de volgende boekjaren meer inkomsten bijdragen bovenop de bestaande inkomsten gezien ze dan over een volledig boekjaar lopen (Lebeaustraat en Clos Saint-Géry).
- De erfpachtovereenkomst op het gebouw van de Belgradostraat werd volgens de boekhoudkundige normen als een vordering geboekt en genereert dus financiële opbrengsten. Om een getrouwer beeld van deze huurinkomsten te verkrijgen worden deze financiële opbrengsten echter beschouwd als huurinkomsten.
- De indexering van de huren is gebaseerd op een inflatievoet ("gezondheidsindex") die identiek is aan deze gebruikt voor de evolutie van de waarde van het patrimonium.
- Een structurele leegstand van 6% op going concern basis voor de villa's, appartementen, handelszaken en kantoren. Gezien er echter nog een huurgarantie loopt, in 1999 gegeven door een inbrenger van gebouwen en gezien er een huurgarantie is gegeven van EUR 443.729,4 ter dekking van een eventuele verbreking van het contract vanaf 1 mei 2003 voor de woningen van het Clos Saint-Géry verhuurd aan het Amerikaanse leger, ligt de werkelijke leegstand lager dan 6%. Deze leegstand bevindt zich eerder rond een gemiddelde van 4 tot 5%, respectievelijk voor de boekjaren 2001-2002 en de boekjaren 2002-2003 en 2003-2004.

Andere bedrijfsinkomsten hebben betrekking op vergoedingen voor verbreking van huurcontracten en op vergoedingen ontvangen voor huurschade.

c. Vastgoedbedrijfskosten

De integratie van de drie nieuwe activa in de portefeuille van Home Invest Belgium heeft een onmiddellijk effect op de bedrijfskosten en ligt aan de basis van meer dan de helft van de stijging van de bedrijfskosten die voorzien waren voor het afgelopen boekjaar.

De post **belastingen en niet-recupereerbare kosten** omvat de lasten die de Vastgoedbevak moet dragen bij huurleegstand. De bedragen zijn gebaseerd op de voor 2001 werkelijk gekende cijfers, verhoogd met de voor de periode weerhouden inflatievoet.

De **vergoeding voor het vastgoedbeheer** wordt berekend als een percentage (0,6%) van de geschatte patrimoniumwaarde (trimestrieel berekend) en is voor de helft aan BTW onderworpen.

De **kosten van de vastgoedmakelaar** werden geraamd op basis van de brutohuurgelden en uitgaande van een bezettingsgraad van 100%. Per gebouwtype werden de volgende inhoudingen toegepast:

- woonruimte : één maand huur om de drie jaar
- handelszaken en kantoren : 15% van de jaarlijkse huur, om de 6 jaar
- rusthuizen en erfpacht : nihil

De **onderhoudskosten** zijn ten laste van de huurder voor handelszaken, kantoren en rusthuizen. Voor huizen en appartementen werden ze geraamd op basis van reële kosten van vorige boekjaren, aangepast aan de inflatie. Uit voorzichtigheidsoverwegingen zijn de onderhoudskosten voor het jaar 2003 hoger geschat voor de 20 woningen van het Clos Saint-Géry die aan het Amerikaanse leger worden verhuurd.

De **renovatiekosten** werden bepaald op EUR 123.947 per jaar voor de komende 3 jaar. We herinneren eraan dat de portefeuille van Home Invest Belgium uitsluitend bestaat uit recente of gerenoveerde gebouwen, wat zich weerspiegelt in de lage renovatiekosten tot nu toe. Daarenboven veroorzaken de nieuwe acquisities geen bijkomende renovatiekosten vermits deze voor Clos Saint-Géry ten laste zijn van de huurder en voor het gebouw van de Belgradostraat ten laste van de erfpachtnemer. Het gebouw in de Lebeaustraat werd volledig gerenoveerd in 1998.

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

De besparingen op de commercialisatiekosten en op renovatiekosten die in het boekjaar 2000/2001 werden gerealiseerd t.o.v. wat voor dat jaar werd gebudgetteerd, werden in de nieuwe budgetten niet als een verworvenheid beschouwd. Uit voorzichtigheidsprincipe werden de initiële vooropstellingen behouden.

d. Administratieve lasten

Dit betreft alle kosten die niet direct eigen zijn aan de vastgoedexploitatie, zoals de **klassieke** administratieve kosten van een vennootschap: revisor, juridische en fiscale raadgevers, vastgoedexperts. Hier bovenop komen de **effectiseringskosten** : financiële publicaties, abonnementstax, Cbf, EURONEXT, kosten van financiële dienstverlening en deponerende bank.

De integratie van drie nieuwe activa heeft aanleiding gegeven tot een aantal bijkomende kosten van experts, raadgevers en revisor voor het boekjaar 2000/2001, die niet teruggevonden worden in de volgende 3 boekjaren, omdat het business plan geen integratie van nieuwe projecten voorziet in die periode.

Er wordt daarentegen verwacht dat de effectiseringskosten de komende jaren zullen stijgen. Ze stijgen met de integratie van nieuwe activa en houden rekening met bijkomende kosten m.b.t. de tussenkomst van de promotoren in de financiële communicatie. Na twee jaren van werking kunnen deze kosten met meer precisie worden geschat.

e. Financieel resultaat

Wat de **financiële opbrengsten** betreft, werd voor de tijdelijke herbelegging van de huurinkomsten (na aftrek van de kosten) een rentevoet van 2,75% toegepast.

Wat de **financiële kosten** betreft, bestaan de bancaire schulden uit een kredietlijn op korte termijn van EUR 892.416,69 met variabele rentevoet en drie kredieten op lange termijn en met een vaste rentevoet :

- EUR 4,96 miljoen sinds 1 juni 1999 aan 3,95% (bullet 5 jaar),
- EUR 2,48 miljoen sinds 31 juli 2000 aan 6% (bullet 5 jaar),
- EUR 1,49 miljoen sinds 9 april 2001 aan 5,30% (roll over die afloopt na 5 jaar),

De laatste verwervingen werden grotendeels gefinancierd door een verhoging van de schuldenlast. Hierdoor steeg de schuldgraad dit jaar van 16,1% naar 22,1% en nam het bedrag van de financiële kosten toe. Anderzijds kon het hefboomeffect worden verbeterd.

Voor de komende drie jaar wordt een beroep op de bijkomende financieringsmiddelen voorzien om de groei-strategie van de portefeuille van Home Invest Belgium te kunnen ondersteunen. Het hefboomeffect zal hierdoor kunnen worden geoptimaliseerd en het business plan verbeterd. Enkel de financiering van de aankoop van het gebouw in de Sint-Michielswarande te Etterbeek werd echter in het vooropgesteld budget opgenomen waardoor de schuldgraad vanaf 2001/2002 zal stijgen van 22,1% naar 28,2%.

De Vastgoedbevak beschikt daartoe tot eind november 2001 over een optie op een bulletkrediet van 5 jaar tegen 6%. De kostprijs van deze optie wordt sinds 2 juni 2000 in de balans geactiveerd en zal vanaf december 2001 over 5 jaar worden afgeschreven. Gezien de evolutie van de rentevoeten is het goed mogelijk dat Home Invest Belgium zich tegen een betere rentevoet zal kunnen herfinancieren en dat het business plan dus zal kunnen verbeteren.

f. Bestemming van de winst

Er is vooropgesteld om de komende boekjaren de netto winst integraal uit te keren. Alle bedrijfskosten werden immers op voorzichtige wijze gebudgetteerd. Deze dekken in principe alle risico's en kosten die in aanmerking kunnen komen bij het beheer van Home Invest Belgium.

Elk eventueel bijkomend bedrag dat nodig is om de door de Raad van Bestuur voorgestelde winstverdeling mogelijk te maken, zal komen van de tijdens de eerste twee boekjaren overgedragen winst. Deze overgedragen winst bedroeg op 31.05.2001 EUR 0,92 per aandeel.

Het zal trouwens aan de Raad van Bestuur toekomen om een andere winstverdeling voor te stellen indien de reële netto winst hoger ligt dan het bedrag vooropgesteld in het business plan.

4.3.2. Verwachte balansen na winstverdeling

(EUR duizend)	Reële			Ramingen		
ACTIEF	01.06.99	31.05.00	31.05.01	31.05.02	31.05.03	31.05.04
VASTE ACTIVA						
Terreinen en gebouwen	43.181,42	44.261,39	50.233,14	56.776,14	57.911,66	59.069,89
Overige activa	0,25	0,43	135,00	144,40	154,45	165,21
VLOTTENDE ACTIVA						
Vorderingen op meer dan één jaar	7,39	0,00	1.098,16	1.071,87	1.044,40	1.015,69
Vorderingen op ten hoogste één jaar	0,03	299,66	641,89	496,38	497,56	498,80
Liquiditeiten en geldbeleggingen	717,28	2.525,77	1.926,68	1.716,44	1.715,90	1.697,31
Regularisatierekeningen	0,00	24,79	113,19	106,39	93,60	80,77
TOTAAL DER ACTIVA	43.906,37	47.112,04	54.148,05	60.311,61	61.417,57	62.527,68
PASSIEF	01.06.99	31.05.00	31.05.01	31.05.02	31.05.03	31.05.04
EIGEN VERMOGEN	38.021,05	39.453,75	42.076,30	43.188,74	44.209,70	45.262,88
Kapitaal	32.493,34	32.493,34	32.555,34	32.555,34	32.555,34	32.555,34
Wettelijke reserve	21,69	21,69	27,89	27,89	27,89	27,89
Onbeschikbare reserves	0,00	1.079,97	1.931,99	3.054,64	4.200,22	5.369,22
Beschikbare reserves	0,00	144,11	330,67	330,67	330,67	330,67
Herwaarderingsmeerwaarden	5.506,01	5.512,62	6.183,13	6.183,13	6.183,13	6.183,13
Overgedragen winst (verlies)	0,00	202,00	1.047,27	1.037,05	912,44	796,62
VOORZIENINGEN						
Voorzieningen voor uitgestelde belastingen	1.013,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SCHULDEN						
Schulden op lange termijn	4.101,25	5.029,52	9.041,83	13.999,70	13.999,70	13.999,70
Schulden op korte termijn	173,53	63,99	161,67	161,67	161,67	161,67
Handelsschulden	596,64	352,36	485,08	485,08	485,08	485,08
Te betalen dividenden	0,00	2.162,59	2.258,51	2.351,75	2.436,75	2.493,68
Regularisatierekeningen	0,00	49,83	124,67	124,67	124,67	124,67
TOTAAL DER PASSIVA	43.906,37	47.112,04	54.148,05	60.311,61	61.417,57	62.527,68

4.3.3. Vooropgestelde analytische resultatenrekening

(EUR duizend)	Reële		Ramingen		
	31.05.2000	31.05.2001	31.05.2002	31.05.2003	31.05.2004
Brutohuur	3.501,37	3.881,50	4.249,27	4.469,34	4.550,38
Diverse opbrengsten	54,38	60,68	65,20	69,57	70,96
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	3.555,74	3.942,18	4.314,47	4.538,91	4.621,33
Kosten eigen aan de gebouwen -	733,90	-946,38	-1.069,23	-1.150,24	-1.164,19
Kosten ten laste van de eigenaar	-20,71	-55,02	-58,57	-60,86	-63,80
Beheer	-256,05	-280,69	-317,52	-340,19	-346,99
Commercialisatie	-66,94	-94,76	-123,85	-133,69	-144,80
Onderhoud	-130,42	-146,74	-151,67	-192,00	-179,11
Renovatie	-25,71	-98,93	-123,95	-123,95	-123,95
Onroerende voorheffing en verzekeringen	-234,09	-270,23	-293,68	-299,55	-305,54
VASTGOEDBEDRIJFSRESULTAAT	2.821,84	2.995,81	3.245,24	3.388,67	3.457,14
Administratieve kosten	-271,62	-270,29	-371,51	-381,64	-391,56
Bedrijfsrevisor, experts en raadgevers	-76,31	-153,38	-128,77	-134,52	-137,21
Kosten verbonden aan de effectisering	-195,30	-116,91	-242,74	-247,12	-254,35
BEDRIJFSWINST	2.550,22	2.725,52	2.873,73	3.007,03	3.065,59
Financiële opbrengsten	35,26	56,90	48,27	45,54	47,41
Financiële kosten	-211,86	-354,06	-574,51	-723,25	-723,25
Financiële afschrijvingen	0,00	-1,74	-5,95	-11,90	-11,90
WINST VAN HET BOEKJAAR	2.373,62	2.426,62	2.341,53	2.317,42	2.377,85
Andere operaties	135,08	827,42	0,00	0,00	0,00
TE BESTEMMEN WINST	2.508,70	3.254,04	2.341,53	2.317,42	2.377,85
Overgedragen winst van het vorige boekjaar	0,00	238,29	1.047,27	1.031,76	912,44
TE BESTEMMEN TOTAAL	2.508,70	3.492,33	3.388,80	3.349,18	3.290,29
Toevoeging aan de beschikbare reserves	-144,11	-186,56	0,00	0,00	0,00
Overgedragen winst	-202,00	-1.047,27	-1.031,76	-912,44	-796,62
Dividenden	2.162,59	2.258,51	2.357,04	2.436,75	2.493,68
Dividend per aandeel	1,96	2,02	2,07	2,14	2,19

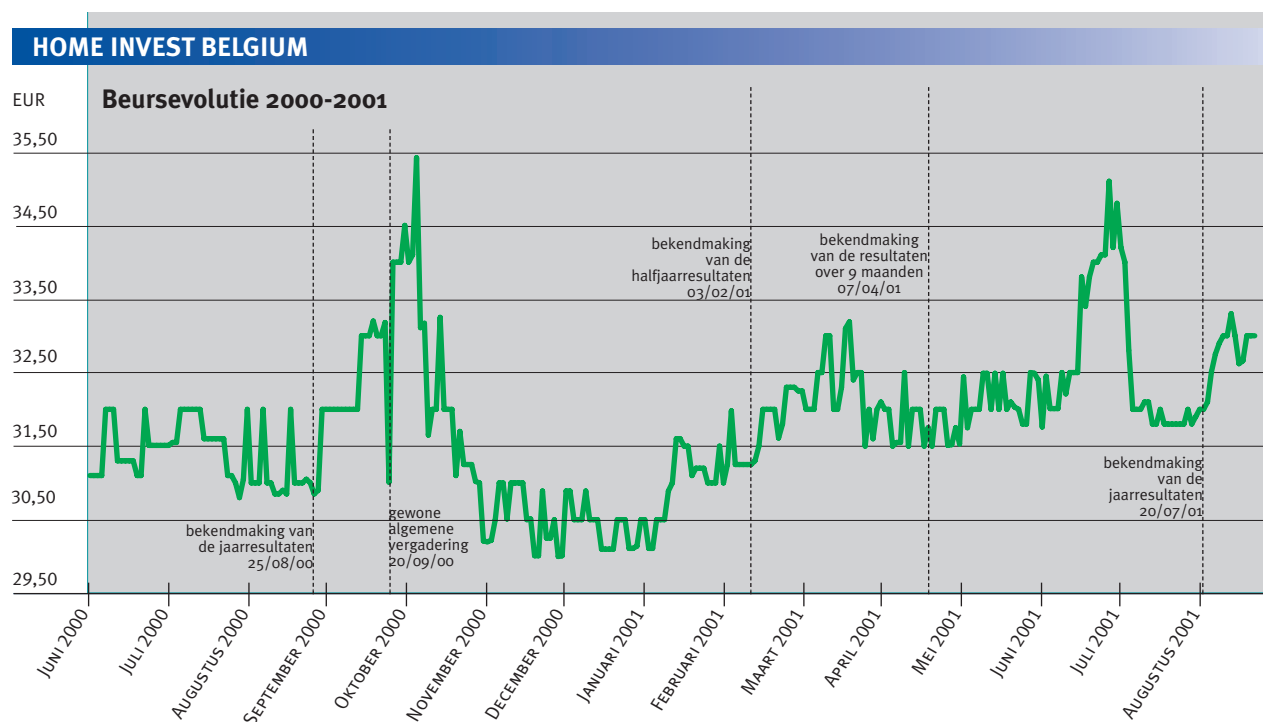
De nieuwe vooruitzichten geven dus een geraamd dividend per aandeel dat beter is dan wat geraamd was bij het begin van het boekjaar 2000/2001. Daar werd immers een dividend van EUR 2,03 en EUR 2,06 respectievelijk voor de boekjaren 2001/2002 en 2002/2003 vooropgesteld.

De vooropgestelde balansen en vooropgestelde resultatenrekening houden rekening met veronderstellingen over de toekomst zoals het management verwacht dat de markt zal evolueren. Deze verwachtingen zijn gebaseerd op haar eigen kennis van de vastgoedmarkt. De reële evolutie en verwezenlijking van de cijfers hangt echter af van de reële evolutie van de immobiliënmarkt. De hierboven vernoemde budgetten en verwachtingen houden dan ook geenszins een verbintenis vanwege de Vastgoedbevak in.

5. DE BEURSNOTERING VAN HOME INVEST BELGIUM EN HET AANDEELHOUDERSSCHAP VAN DE VASTGOEDBEVAK

5.1. Notering

Tijdens het voorbije boekjaar evolueerde het aandeel Home Invest Belgium dat genoteerd wordt op de markt van de Dubbele Fixing van Euronext Brussels tussen EUR 30 en EUR 35,50 en bereikte het zijn maximum eind september 2000.



5.2. Decote

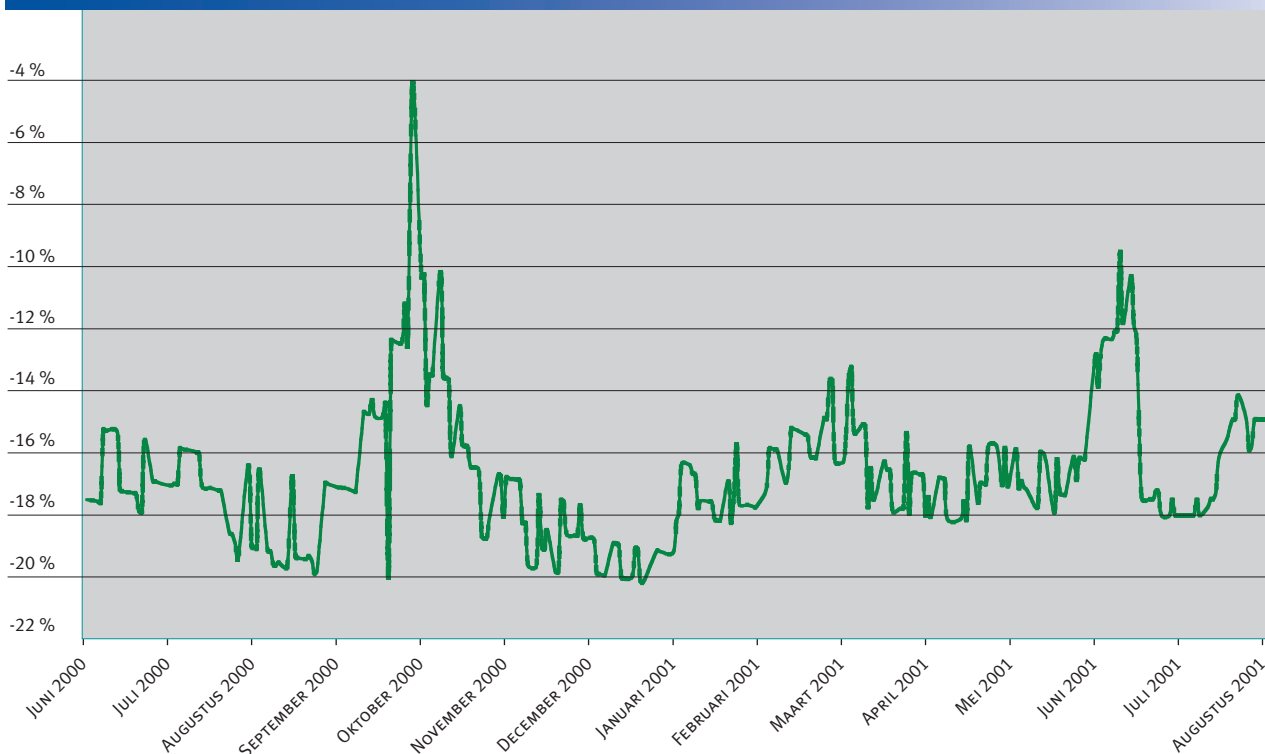
Het aandeel Home Invest Belgium werd verhandeld met een decote tijdens het voorbije boekjaar. Deze schommelde tussen -4% (september 2000) en -20% (eind 2000 - begin 2001) ten opzichte van zijn netto inventariswaarde die op haar beurt zonder onderbreking steeg tijdens diezelfde periode.

Driemaandelijks evolutie van de netto inventariswaarde per aandeel

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

Op 31 mei 2001 was de netto inventariswaarde voor winstverdeling, zijnde EUR 38,94, gestegen met 3,2% ten opzichte van haar niveau van vorig jaar en met 13% ten opzichte van haar niveau op het ogenblik van de beursintroductie in juni 1999 (+ 7,2% na winstverdeling).

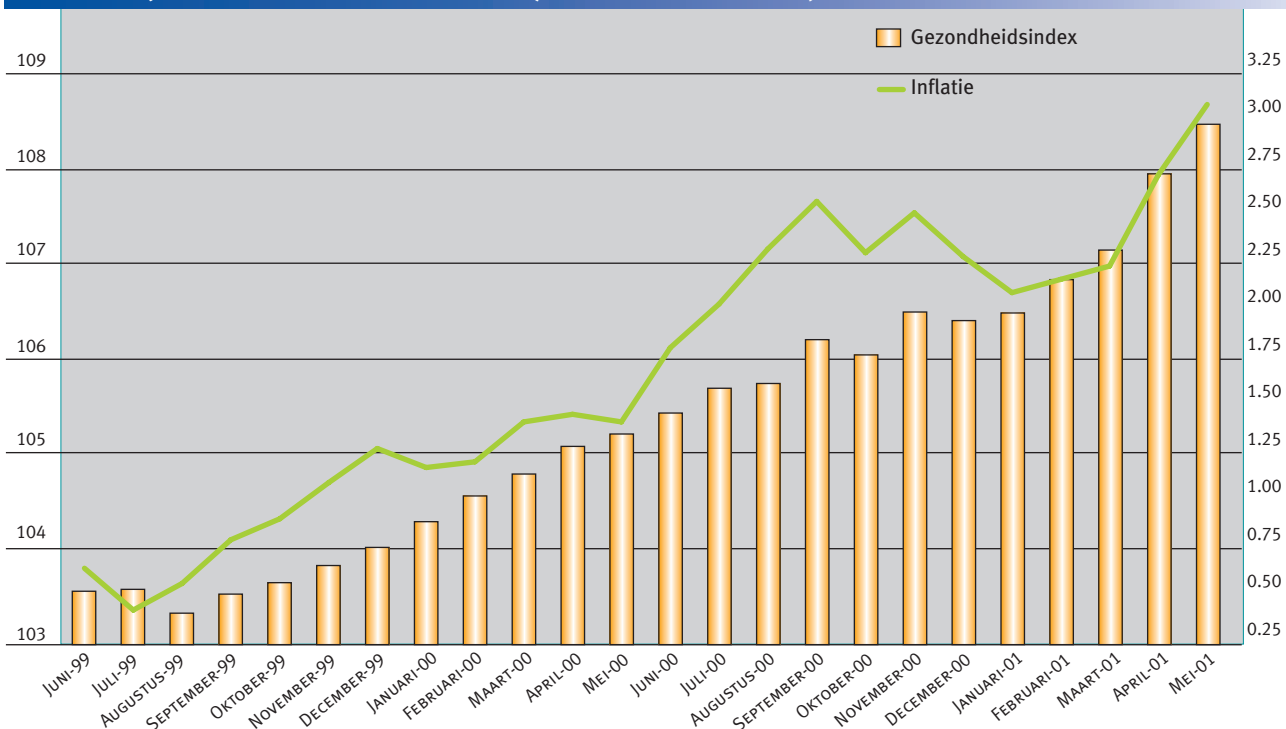
EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS VAN HOME INVEST BELGIUM TEN OPZICHTE VAN DE INTRINSIEKE WAARDE



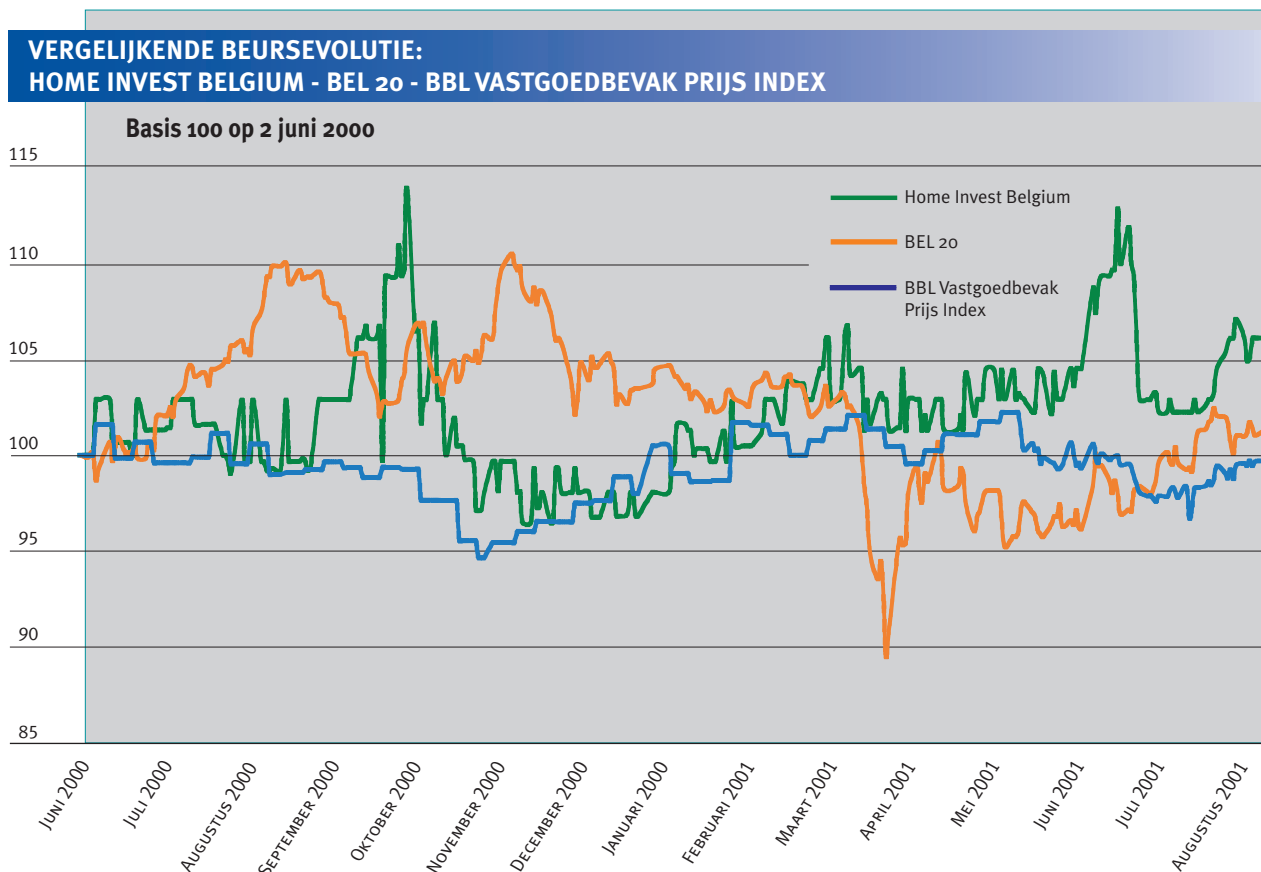
Deze belangrijke gemiddelde decote dient in relatie gebracht te worden met:

- de aanhoudende **inflatoire druk** – thans meer dan 3% jaarlijks gemeten aan de hand van de evolutie van de gezondheidsindex, die sinds drie maanden de consumptieprijsindex overschrijdt – waardoor de beleggers meer en meer opnieuw naar reële activa grijpen;

MAANDELIJKSE EVOLUTIE VAN DE INFLATIE ("GEZONDHEIDSLINDEX")



- het beeld van **nicheproduct** dat een belegging in residentieel vastgoed kan betekenen in vergelijking met de "algemene" Vastgoedbevaks of de bevaks die beleggen in meer gekende categorieën van de vastgoedsector zoals kantoren of semi-industriële gebouwen;
- het **nettorendement** van het aandeel : over het ganse boekjaar genomen, is het hoger dan netto 6%. De risicopremie bedraagt ± 170 basispunten ten opzichte van de overeenstemmende nettorentevoet van de Staatsleningen op 10 jaar;
- een **omloopsnelheid** van de aandelen (zie hierna) die tot de hoogste van de Vastgoedbevaks behoort. Het gebrek aan diepgang van de markt, een spijtige zaak voor het product vastgoedbevak, wordt hierdoor ietwat getemperd.



5.3. Liquidity provider

Omdat ze de liquiditeit van haar effect op de beurs ten alle prijze wilde verbeteren, sloot Home Invest Belgium een contract af met de beursvennootschap Vermeulen-Raemdonck om op te treden als marktanimator in haar aandelen. Dit contract trad in werking op 1 oktober 2000.

De volumes namen sindsdien toe met in totaal een 50% in vergelijking met de overeenstemmende periode van het vorige boekjaar en het aandeel Home Invest Belgium boekt een **omloopsnelheid** die tot de hoogste van de bestaande Vastgoedbevaks behoort (namelijk op de 5de plaats) – en die een uitstekend contrast vormt met haar kleinere dimensie. Hierdoor kan het concept "niet liquiditeit" van het effect een beetje gerelativeerd worden.

Omloopsnelheid⁽¹⁾ (juni 2001/mei 2001)

BEFIMMO	COFINIMMO	CIBIX	LEASINVEST REAL ESTATE	PERIFUND⁽²⁾
8,44%	21,65%	15,47%	4,07%	13,14%
WERELHAVE BELGIUM	WEB	WDP	SIREF	HOME INVEST BELGIUM
10,15%	7,35%	13,54%	14,60%	14,02%
SERVICEFLATS INVEST	RETAIL ESTATES	INTERVEST RETAIL		
4,28%	21,22%	8,69%		

⁽¹⁾ Ratio tussen het verhandeld jaarvolume en het aantal aandelen in "vrije handen" ("float")

⁽²⁾ Voor de fusie met diverse entiteiten van de groep VastNed Offices Belgium om Intervest Offices te vormen.

Op 17 mei 2001 mandateerde de Vastgoedbevak Vermeulen-Raemdonck om de functie van "**liquidity provider**" uit te oefenen en dus haar rol als specialist van de waarde uit te breiden in het kader van de Rule Book van EURON-EXT.

5.4. Dividendpolitiek

Home Invest Belgium stelt voor om voor het boekjaar 2000/2001 een nettodividend uit te keren van EUR 2,02 per aandeel dat bestond in het begin van het boekjaar. Dit bedrag vertegenwoordigt EUR 0,09 meer dan het bedrag vooropgesteld in het prospectus van juni 1999 en EUR 0,02 meer dan wat vorig boekjaar was vooropgesteld.

Zoals vermeld in het verslag van vorig boekjaar stemt deze toename overeen met de inflatie zoals weergegeven in de gezondheidsindex. Het bedrag dat aan de dividenduitkering zal worden besteed anderzijds ligt globaal gezien een 4% hoger dan het vorige daar het aantal te vergoeden aandelen toegenomen is.

Tegelijkertijd werd een niet onaanzienlijk deel van de winst overgedragen naar het volgend boekjaar. Thans belooft dit EUR 0,92 per aandeel. Hierdoor kunnen in de toekomst eventuele dalingen van de dividenden opgevangen worden die bijvoorbeeld zouden voortvloeien uit de integratie in de portefeuille van een nieuw gebouw waarvan vermoed mag worden dat het op termijn in waarde zal stijgen, maar dat niet onmiddellijk voldoende rendement oplevert.

Voor het boekjaar 2001/2002 mag redelijkerwijze een toename van het dividend die gelijkloopt met de inflatie verwacht worden en dit overeenkomstig de dividendpolitiek van Home Invest Belgium op lange termijn.

Overeenkomstig artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek verjaart de betaling van de dividenden van aandelen op naam na een periode van vijf jaar.

De dividenden van aandelen aan toonder verjaren in principe niet. De wet van 24 juni 1921 gewijzigd door de wet van 22 juli 1991 bepaalt dat bij uitdoving van het dividendenrecht na 30 jaar deze gelden toekomen aan de staat. De vennootschap die de verjaring van haar dividenden wil inroepen dient deze vooraf in bewaring geeft bij de Deposito- en Consignatiekas.

5.5. Return

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

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

Return (EUR)	01.06.1999	31.05.2000	31.05.2001
Netto-inventariswaarde	34,46	35,76	36,95
Waardetoe name	–	1,30	1,19
Bruto-/nettodividend	–	1,96	2,02
Return per aandeel (1)	–	3,26	3,21
Return in % voor de aandeelhouder	–	9,46%	8,98%

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

Deze return – 9% in 2000/2001 – mag niet vergeleken worden met die van de andere Vastgoedbevaks wegens het feit dat hun return berekend wordt vóór roerende voorheffing van 15% terwijl Home Invest Belgium niet onderworpen is aan de roerende voorheffing van 15% maar daarentegen als residentiële Vastgoedbevak de **onroerende voorheffing** verschuldigd is zonder die te kunnen terugvorderen zoals de andere Vastgoedbevaks.

5.6. Fiscaal stelsel

5.6.1. Dividenden

Principe

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

Fiscaal stelsel van toepassing op natuurlijke personen

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

Fiscaal stelsel van toepassing op rechtspersonen

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

Fiscaal stelsel van toepassing op vennootschappen

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

Het stelsel van de "Definitief Belaste Inkomsten" (DBI) is niet toepasselijk voor de dividenden die door Home Invest Belgium worden uitbetaald.

Fiscaal stelsel van toepassing op de niet-inwoners

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

5.6.2. Meerwaarden

Fiscaal stelsel voor natuurlijke personen

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

Fiscaal stelsel voor rechtspersonen

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

Fiscaal stelsel voor vennootschappen

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

Fiscaal stelsel voor niet-inwoners

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

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

5.7. Structuur van het aandeelhouderschap

Op datum van afsluiting van het boekjaar, zijnde 31 mei 2001, hadden de volgende aandeelhouders bericht gegeven van hun aantal aandelen in bezit :

Aandeelhouders	Aantal stemrechten	In % van het kapitaal
Gerling Namur – Assurances du Crédit S.A.	139.317	12,24
BOZ BV (P-B)	77.235	6,78
Burco S.A.	62.975	5,53
ASUKA S.A. (Lux)	42.197	3,71
Compagnie Immobilière de Wallonie S.A. (1)	23.724(2)	2,08
Immobiëlen Vennootschap van België N.V. (1)	11.580(2)	1,02
Andere aandeelhouders op naam	19.458	1,71
Gekend aantal aandelen (3)	376.486	33,07
Publiek en institutionele beleggers	762.180	66,93
Algemeen Totaal	1.138.666	100,00

(1) *Verbonden vennootschappen.*

(2) *Die recht geven op een eerste gedeeltelijk dividend (5/12de van het nettodividend van EUR 2,02 voorgesteld aan de volgende algemene vergadering).*

(3) *Op basis van zowel de kennisgevingen als van de inschrijvingen in het Register van aandeelhouders op naam.*

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

5.8. Agenda van de aandeelhouder

Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2000-2001	19 september 2001 (om 15 uur)
Bekendmaking van de trimestriële investeringswaarde en van de netto inventariswaarde op 31 augustus 2001.	
Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 1999-2000 aan de loketten van Bank Brussel Lambert en Fortis Bank tegen aanbieding van coupon n° 2.	28 september 2001
Bekendmaking van de semestriële resultaten, van de investeringswaarde en van de netto inventariswaarde op 30 november 2001.	1 februari 2002
Bekendmaking van de trimestriële investeringswaarde en van de netto inventariswaarde op 28 februari 2002.	29 maart 2002
Bekendmaking van de voornaamste jaarlijkse resultaten, van de investeringswaarde en van de netto inventariswaarde op 31 mei 2002.	19 juli 2002
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2001-2002.	18 september 2002

II. FINANCIËEL VERSLAG

1. Voorafgaandelijke bemerkingen

Op 31 mei 2001 had Home Invest Belgium geen enkel belang, ook niet partieel, in een andere vennootschap, gezien de N.V. Mons Real Estate een fusie door opsorping had aangegaan met de Vastgoedbevak op 9 april 2001. Aldus zijn de gepubliceerde rekeningen van de vennootschap de enige die zijn opgesteld en gepubliceerd geworden.

De rekeningen van het boekjaar 2000/2001 worden in Euro gevoerd. De rekeningen van het vorige boekjaar, die vorig jaar in Belgische Frank werden gevoerd, zijn als vergelijkingsbasis omgezet naar euros.

2. Balans

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		31/5/01	31/5/00
ACTIVA		EUR	EUR
VASTE ACTIVA	20/28	50.368.140,39	44.261.816,47
I. Oprichtingskosten (toel. I)	20	0,00	0,00
II. Immateriële vaste activa (toel. II)	21	0,00	0,00
III. Materiële vaste activa (toel. III)	22/27	50.367.421,50	44.261.388,85
A. Terreinen en gebouwen	22	50.233.144,00	44.261.388,85
B. Installaties, machines en uitrusting	23	0,00	0,00
C. Meubilair en rollend materieel	24	0,00	0,00
D. Leasing en soortgelijke rechten	25	0,00	0,00
E. Overige materiële vaste activa	26	134.277,50	0,00
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27	0,00	0,00
IV. Financiële vaste activa (toel. IV en XI)	28	718,89	427,62
A. Verbonden ondernemingen	280/1	0,00	0,00
1. Deelnemingen	280	0,00	0,00
2. Vorderingen	281	0,00	0,00
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3	0,00	0,00
1. Deelnemingen	282	0,00	0,00
2. Vorderingen	283	0,00	0,00
C. Andere financiële vaste activa	284/8	718,89	427,62
1. Aandelen	284	0,00	0,00
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	718,89	427,62
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	3.779.913,63	2.850.225,97
V. Vorderingen op meer dan één jaar	29	1.098.157,04	0,00
A. Handelsvorderingen	290	0,00	0,00
B. Overige vorderingen	291	1.098.157,04	0,00
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	30	0,00	0,00
A. Voorraden	30/36	0,00	0,00
1. Grond- en hulpstoffen	30/31	0,00	0,00
2. Goederen in bewerking	32	0,00	0,00
3. Gereed product	33	0,00	0,00
4. Handelsgoederen	34	0,00	0,00
5. Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	0,00	0,00
6. Vooruitbetalingen	36	0,00	0,00
B. Bestellingen in uitvoering	37	0,00	0,00
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	641.887,93	299.663,66
A. Handelsvorderingen	40	153.220,01	155.523,91
B. Overige vorderingen	41	488.667,92	144.139,75
VIII. Geldbeleggingen (toel. VI)	50/53	1.487.361,14	2.231.041,72
A. Eigen aandelen	50	0,00	0,00
B. Overige geldbeleggingen	51/53	1.487.361,14	2.231.041,72
IX. Liquide middelen	54/58	439.315,96	294.731,25
X. Overlopende rekeningen (toel. VII)	490/1	113.191,56	24.789,34
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	54.148.054,02	47.112.042,44

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		31/5/01	31/5/00
PASSIVA		EUR	EUR
EIGEN VERMOGEN	10/15	42.076.295,88	39.453.745,94
I. Kapitaal (toel. VIII)	10	32.555.343,44	32.493.343,44
A. Geplaatst kapitaal	100	32.555.343,44	32.493.343,44
B. Niet opgevraagd kapitaal	101	0,00	0,00
II. Uitgiftepremies	11	0,00	0,00
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12	6.183.133,10	5.512.624,20
IV. Reserves	13	2.290.552,04	1.245.776,71
A. Wettelijke reserves	130	27.890,67	21.690,68
B. Onbeschikbare reserves	131	1.931.987,42	1.079.972,41
1. Voor eigen aandelen	1310	0,00	0,00
2. Andere	1311	1.931.987,42	1.079.972,41
C. Belastingvrije reserves	132	0,00	0,00
D. Beschikbare reserves	133	330.673,95	144.113,62
V. Overgedragen winst	140	1.047.267,30	202.001,59
Overgedragen verlies	141	0,00	0,00
VI. Kapitaalsubsidies	15	0,00	0,00
VOORZIENINGEN & UITGESTELDE BELASTINGEN	16	0,00	0,00
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	0,00	0,00
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160	0,00	0,00
2. Belastingen	161	0,00	0,00
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	162	0,00	0,00
4. Overige risico's en kosten	163/5	0,00	0,00
B. Uitgestelde belastingen en belastinglatenties	168	0,00	0,00
SCHULDEN	17/49	12.071.758,14	7.658.296,50
VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)	17	9.041.825,68	5.029.522,98
A. Financiële schulden	170/4	8.924.166,89	4.957.870,50
1. Achtergestelde leningen	170	0,00	0,00
2. Niet achtergestelde obligatieleningen	171	0,00	0,00
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	172	0,00	0,00
4. Kredietinstellingen	173	8.924.166,89	4.957.870,50
5. Overige leningen	174	0,00	0,00
B. Handelsschulden	175	0,00	0,00
1. Leveranciers	1750	0,00	0,00
2. Te betalen wissels	1751	0,00	0,00
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176	0,00	0,00
D. Overige schulden	178/9	117.658,79	71.652,48
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	2.905.273,16	2.578.946,92
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	0,00	0,00
B. Financiële schulden	43	0,00	0,00
1. Kredietinstellingen	430/8	0,00	0,00
2. Overige leningen	439	0,00	0,00
C. Handelsschulden	44	485.093,20	352.364,41
1. Leveranciers	440/4	485.093,20	352.364,41
2. Te betalen wissels	441	0,00	0,00
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	0,00	0,00
E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (toel. X,C)	45	0,00	63.992,99
1. Belastingen	450/3	0,00	63.992,99
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	0,00	0,00
F. Overige schulden	47/48	2.420.179,96	2.162.589,52
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	492/3	124.659,30	49.826,60
TOTAL DER PASSIVA	10/49	54.148.054,02	47.112.042,44

3. Resultatenrekening

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		31/5/01	31/5/00
OPERATIONELE RESULTATEN		EUR	EUR
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	4.126.483,83	3.632.549,83
A. Omzet (toel. XII, A)	70	3.849.506,05	3.512.675,66
B. Geproduceerde vaste activa	72	0,00	0,00
C. Andere bedrijfsopbrengsten	74	276.977,78	119.874,17
II. Bedrijfskosten	60/64	-1.401.588,65	-1.082.326,86
A. Diensten en diverse goederen	61	-992.902,41	-800.906,55
B. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, C2))	62	0,00	0,00
C. Afschrijvingen	630	0,00	-6.610,03
D. Waardeverminderingen op handelsvorderingen (toevoeging +, terugneming -) (toel. XII, D)	634	0,00	4.511,66
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoeging +, besteding en terugneming -) (toel. XII, C3 en E)	635/7	0,00	0,00
F. Andere bedrijfskosten (ann. XII, F)	640/8	-408.686,24	-279.321,94
G. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	649	0,00	0,00
III. Bedrijfswinst (-verlies) (+) (-)		2.724.895,18	2.550.222,97
IV. Financiële opbrengsten	75	93.214,43	35.262,09
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750		2.357,17
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	93.214,43	32.904,92
C. Andere financiële opbrengsten (toel. XIII, A)	752/9	0,00	0,00
V. Financiële kosten	65	-335.247,62	-211.862,92
A. Kosten van schulden	650	-331.194,18	205.301,03
B. Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld sub. II.D. (toevoeging +, terugneming -)	651	0,00	0,00
C. Andere financiële kosten	652/9	-4.053,44	6.561,89
VI. Belastingen (-) (+)	67/77	2.786,65	-874.280,45
A. Belastingen (toel. XV) (-)	670/3	-187.493,62	-1.018.394,07
B. Regularisering van belastingen en terugneming van fiscale voorzieningen	77	190.280,27	144.113,62
VII. Operationele winst (operationeel verlies) (+) (-)	70/68	2.485.648,64	1.499.341,69

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		31/5/01	31/5/00
RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE		EUR	EUR
VIII. Meer- en minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen			
(in verhouding tot hun aanschaffingswaarde)	763/663	64.296,09	0,00
A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10/04/95)	7630/6630	64.296,09	0,00
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen		64.296,09	0,00
– Meerwaarden	7630	64.296,09	0,00
– Minderwaarden	6630	0,00	0,00
2. Effecten en andere rechten m.b.t. onroerende goederen		0,00	0,00
– Meerwaarden	7631	0,00	0,00
– Minderwaarden	6631	0,00	0,00
B. Beleggingen in andere effecten	7632/6632	0,00	0,00
– Meerwaarden	7632	0,00	0,00
– Minderwaarden	6632	0,00	0,00
VIII. bis Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen (-) (+)			
– Meerwaarden		-4.462,08	0,00
– Minderwaarden		-4.462,08	0,00
		0,00	0,00
IX. Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen			
A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10/04/95)	765/665	856.477,09	1.079.972,41
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	7650/6650	856.447,09	1.079.972,41
- Meerwaarden		856.477,09	1.079.972,41
- Minderwaarden	7650	950.280,64	1.207.637,57
2. Effecten en andere rechten m.b.t. onroerende goederen		0,00	0,00
- Meerwaarden	7651	0,00	0,00
- Minderwaarden	6651	0,00	0,00
B. Beleggingen in andere effecten	7652/6652	0,00	0,00
- Meerwaarden	7652	0,00	0,00
- Minderwaarden	6652	0,00	0,00
X. Winst (Verlies) op de portefeuille (+) (-)	763/665	916.311,10	1.079.972,41
UITZONDERLIJKE RESULTATEN			
XI. Uitzonderlijke opbrengsten	76	238.545,79	0,00
A. Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	762	0,00	0,00
B. Andere uitzonderlijke opbrengsten	764/9	238.545,79	0,00
XII. Uitzonderlijke kosten	66	0,00	0,00
A. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		0,00	0,00
1. Andere uitzonderlijke kosten	664/8	0,00	0,00
2. Uitzonderlijke kosten als herstructureringskosten opgenomen onder de activa (-)	669	0,00	0,00
XIII. Uitzonderlijke winst (uitzonderlijk verlies) (+) (-)	76/66	238.545,79	0,00
XIII. bis Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		209.602,78	0,00
Onttrekking naar de uitgestelde belastingen		-22.590,91	0,00

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		31/5/01	31/5/00
TE BESTEMMEN RESULTATEN		EUR	EUR
XIV. Winst (Verlies) van het boekjaar (+) (-)	70/67	3.827.517,40	2.579.314,10
XIV. bis Onttrekking aan de belastingvrije reserves		312.186,57	0,00
Overboeking naar de belastingvrije reserves		-33.647,33	0,00
XV. Bestemmingen van de schommelingen in de marktwaarde van de portefeuille	7924/6924	852.015,01	1.079.972,41
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves (-)	6924	856.477,09	1.079.972,41
B. Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (+) (op voorwaarde dat die nog steeds positief zijn)	7924	-4.462,08	0,00
XVI. Te bestemmen winst (verlies) (+) (-)	70/68	3.254.041,63	1.499.341,69
A. Te bestemmen winst (verlies) (+) (-)	70/69	3.492.333,07	732.976,33
1. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+) (-)	70/68	3.254.041,63	1.499.341,69
2. Overgedragen winst (verlies) van het vorig boekjaar (+) (-)	690	238.291,44	-766.365,36
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	0,00	1.775.728,40
1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791	0,00	1.775.728,40
2. Aan de reserves		0,00	0,00
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	691/2	-186.560,33	-144.113,62
1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	691	0,00	0,00
2. Aan de beschikbare reserves	692	186.560,33	-144.113,62
3. Aan de onbeschikbare reserves	693	0,00	0,00
D. Over te dragen resultaat		-1.047.267,30	-202.001,59
1. Over te dragen winst (-)	693	-1.047.267,30	-202.001,59
2. Over te dragen verlies	793	0,00	0,00
E. Tussenkost van vennoten in het verlies		0,00	0,00
F. Uit te keren winst (-)	694/6	-2.258.505,44	-2.162.589,52
1. Vergoeding van het kapitaal	694	2.258.505,44	-2.162.589,52
2. Bestuurders of zaakvoerders	695	0,00	0,00
3. Andere rechthebbenden	696	0,00	0,00

4. Bijlagen

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

	Codes	1 Terreinen en gebouwen (post 22)	2 Installaties, machines en uitrusting (post 23)	3 Meubilair en rollend materieel (post 24)
a) AANSCHAFFINGSWAARDE				
Per einde van het vorige boekjaar	815	38.777.280,80	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Aanschaff., met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	816	5.280.132,06	.....	.....
• Overdrachten en buitengebruikstellingen	817	-157.065,34	.....	.....
• Overboekingen van een post naar een andere	818	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	819	43.900.347,52	.....	.....
b) MEERWAARDEN				
Per einde van het vorige boekjaar	820	6.720.261,78	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	821	853.150,51	.....	.....
• Verworven van derden	822	-4.462,08	.....	.....
• Afgeboekt	823	.....	.....	.....
• Overgeboekt van een post naar een andere	824	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	825	7.568.950,21	.....	.....
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN				
Per einde van het vorige boekjaar	826	1.236.153,73	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	827	.....	.....	.....
• Teruggenomen want overtollig	828	.....	.....	.....
• Verworven van derden	829	.....	.....	.....
• Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstelling	830	.....	.....	.....
• Overgeboekt van een post naar een andere	831	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	832	1.236.153,73	.....	.....
d) NETTO BOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR (a) + (b) - (c)	833	50.233.144,00	.....	.....
	Codes	4 Leasing en soortgelijke rechten (post 25)	5 Overige materiële vaste activa (post 26)	6 Activa in aanbouw en vooruitbetalingen (post 27)
a) AANSCHAFFINGSWAARDE				
Per einde van het vorige boekjaar	815	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Aanschaff., met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	816	.....	130.950,92	.....
• Overdrachten en buitengebruikstellingen	817	.....	.....	.....
• Overboekingen van een post naar een andere	818	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	819	.....	130.950,92	.....
b) MEERWAARDEN				
Per einde van het vorige boekjaar	820	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	821	.....	3.326,58	.....
• Verworven van derden	822	.....	.....	.....
• Afgeboekt	823	.....	.....	.....
• Overgeboekt van een post naar een andere	824	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	825	.....	3.326,58	.....
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN				
Per einde van het vorige boekjaar	826	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	827	.....	.....	.....
• Teruggenomen want overtollig	828	.....	.....	.....
• Verworven van derden	829	.....	.....	.....
• Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstelling	830	.....	.....	.....
• Overgeboekt van een post naar een andere	831	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	832	.....	.....	.....
d) NETTOBOEKWAAR PER EINDE BOEKJAAR (a) + (b) - (c)	833	.....	134.277,50	.....
waarvan: - Terreinen en gebouwen	250	.....	.....	.....
- Installaties, machines en uitrusting	251	.....	.....	.....
- Meubilair en rollend materieel	252	.....	.....	.....

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

	Codes	¹ Verbonden ondernemingen	² Ondernemingen met deelnemings-verhouding	³ Andere ondernemingen
1. Deelnemingen en aandelen		<i>(post 280)</i>	<i>(post 282)</i>	<i>(post 284)</i>
a) AANSCHAFFINGSWAARDE				
Per einde van het vorige boekjaar	835	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Aanschaffingen	836	.....	.....	.....
• Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	837	.....	.....	.....
• Overboekingen van een post naar een andere (+) (-)	838	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	839			
b) PMEERWAARDEN				
Per einde van het vorige boekjaar	840	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	841	.....	.....	.....
• Verworven van derden	842	.....	.....	.....
• Afgeboekt (-)	843	.....	.....	.....
• Overgeboekt van een post naar een andere (+) (-)	844	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	845			
c) WAARDEVERMINDERINGEN				
Per einde van het vorige boekjaar	846	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	847	.....	.....	.....
• Teruggenomen want overtollig (-)	848	.....	.....	.....
• Verworven van derden	849	.....	.....	.....
• Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstelling (-)	850	.....	.....	.....
• Overgeboekt van een post naar een andere (+) (-)	851	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	852			
d) NIET-OPGEVRAAGDE BEDRAGEN				
Per einde van het vorige boekjaar	853	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar (+) (-)	854	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	855			
NETTOBOEKW PER EINDE BOEKJAAR (a) + (b) - (c) - (d)	856			
2. Vorderingen		<i>(post 281)</i>	<i>(post 283)</i>	<i>(post 285,β)</i>
NETTOBOEKW. PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJ.	857	.....	.....	427,62
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Toevoegingen	858	.....	.....	291,27
• Terugbetalingen (-)	859	.....	.....	.....
• Geboekte waardeverminderingen (-)	860	.....	.....	.....
• Teruggenomen waardeverminderingen	861	.....	.....	.....
• Wisselkoersverschillen (+) (-)	862	.....	.....	.....
• Overige (+) (-)	863	.....	.....	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	864			718,89
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEJAAR	865			

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

Aandelen

Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag

Niet-opgevraagd bedrag

Vastrentende effecten

waarvan uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

met een resterende looptijd of opzegtermijn van:

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

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681	.....	.....
8682	.....	.....
52		
8684	.....	.....
53	1.487.361,14	2.231.041,72
8686	.....	.....
8687	1.487.361,14	2.231.041,72
8688	.....	.....
8689		

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN, in EUR

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

Verkregen interesten op termijndeposito's

Verkregen interesten op erfpachtvordering

Kosten met betrekking tot swaption

Boekjaar
15.646,97
38.050,14
59.494,45

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL, in EUR (post 10 van de passiva)

A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)

- Per einde van het vorige boekjaar
- Wijzigingen tijdens het boekjaar:
 - Fusie door opslorping met Mons Real Estate S.A.*
- Per einde van het boekjaar

2. Samenstelling van het kapitaal

2.1. Soorten aandelen

Gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde

2.2. Aandelen op naam of aan toonder

Op naam

Aan toonder

Codes	Bedragen (in EUR)	Aantal aandelen
8700	32.493.343,44	1.103.362
	62.000,00	35.304
8701	32.555.343,44	1.138.666
	32.555.343,44	1.138.666
8702		299.251
8703		839.415

X. STAAT VAN DE SCHULDEN, in EUR

A. A. UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR NAAR GELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD d'un an, en fonction de leur durée résiduelle

Codes	SCHULDEN MET EEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN		
	¹	²	³
	hoogstens één jaar (post 42)	meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar (post 17)	meer dan 5 jaar
Financiële schulden		8.924.166,89	
1. Achtergestelde leningen	880		
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	881		
3. Leasingschulden en soortgelijkeschulden	882		
4. Kredietinstellingen	883		
5. Overige leningen	884	8.924.166,89	
	885		
Handelsschulden	886		
1. Leveranciers	887		
2. Te betalen wissels	888		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	889		
Overige schulden	890	117.658,79	
TOTAAL	891	9.041.825,68	

B. GEWAARBORGDE SCHULDEN

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

Achtergestelde leningen

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

Handelsschulden

1. Leveranciers
2. Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

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

1. Belastingen
2. Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

TOTAAL

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

C. SCHULDEN MBT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOC LASTEN

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

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

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

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

Codes	Boekjaar
9072	
9073	
450	
9076	
9077	

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN, in EUR

Uitsplitsing van de post 192/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

Over te dragen huur

Toe te rekenen interest op leningen

Boekjaar

54,390.71

70,268.59

XII. BEDRIJFSRESULTATEN, in EUR

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

B. ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN (post 74)

waarvan:

exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

C1. WERKNEMERS INGEGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum

b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijds equivalenten

c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

C2. PERSONEELSKOSTEN (post 62)

a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

c) Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

d) Andere personeelskosten

e) Pensioenen

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

Toevoegingen (+) ; bestedingen en terugnemingen (-)

D. WAARDEVERMINDERINGEN (post 631/4)

1. Op voorraden en bestellingen in uitvoering

• geboekt

• teruggenomen

(-)

2. Op handelsvorderingen

• geboekt

• teruggenomen

(-)

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

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

(-)

F. ANDERE BEDRIJFSKOSTEN (post 640/8)

Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening

Andere

G. UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE GEBOUWEN

1. Totaal aantal op de afsluitingsdatum

2. Gemiddeld aantal berekend in voltijds equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740
9086
9087
9088
620
621
622
623
624
635
9110
9111
9112
9113	-4.511,66
9115
9116
640	402.243,42	226.042,66
641/8	6.442,82	53.279,28
9096
9097
9098
617

XIII. FINANCIËLE RESULTATEN, in EUR

A. ANDERE FINANCIËLE OPBRENGSTEN (post 752/9)

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op het resultaat:

- kapitaalsubsidies
- interestsubsidies

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

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

C. GEACTIVEERDE INTERESTEN

D. WAARDEVERMINDERINGEN OP VLOTTENDE ACTIVA (post 651)

Geboekt

Teruggenomen

(-)

E. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN (post 652/9)

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

VOORZIENINGEN MET FINANCIËEL KARAKTER

Gevormd

Aangewend en teruggenomen

(-)

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

Bankkosten

Andere financiële kosten

Nalatigheidsinteresten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	.....	.....
9126	.....	.....
6501		
6503		
6510	.....	.....
6511	.....	.....
653		
6560	.....	.....
6561	.....	.....
	22,651.35	6,337.99
	862.66	223.90
	539.43	

XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN, in EUR

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

Meerwaarde op vordering naar aanleiding van erfpachtrechten met betrekking tot het gebouw Belgrade

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

Codes	Boekjaar
	238,545.79
9134	187,493.62
9135	200,000.00
9136	-12,506.38
9137	
9138	
9139	
9140	

XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT, in EURO

A. UITSPLITSING VAN DE POST 670/3

1. Belastingen op het resultaat van het boekjaar

a. Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen

b. Geactiveerde voorschotten van betaalde belastingen en voorheffingen

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

2. Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

a. Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen

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

(-)

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

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

- Hypotheken:
 - boekwaarde van de bezwaarde activa
 - bedrag van de inschrijving
- Pand op het handelsfonds:
 - bedrag van de inschrijving
- Pand op andere activa:
 - boekwaarde van de in pand gegeven activa
- Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa:
 - bedrag van de betrokken activa

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

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

Belangrijke verplichtingen tot aankoop van vaste activa

Home Invest Belgium N.V. heeft een verbintenis aangegaan voor de verwerving van het gebouw nr. G van een geheel van 7 appartementsgebouwen op de site aan de Sint-Michielswarande, Grote Haagstraat in Etterbeek. De verwerving is voorzien onder de opschortende voorwaarde dat ten minste 80% van de appartementen en de garages verhuurd zullen zijn. De voorlopige verkoopprijs van het onroerend goed bedraagt EUR 5.429.639,41

Belangrijke verplichtingen tot verkoop van vaste activa

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

Termijnverrichtingen:

- Gekochte (te ontvangen) goederen
- Verkochte (te leveren) goederen
- Gekochte (te ontvangen) deviezen
- Verkochte (te leveren) deviezen

Codes	Boekjaar

9213
9214
9215
9216

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

Belangrijke hangende geschillen en andere verplichtingen

Home Invest Belgium N.V. heeft een optie op een interest rate swap afgesloten voor een bedrag van 4.957.870,5 EUR met vaste rentevoet tegenover 3-maandelijkse euribor. Deze IRS loopt van 04/03/2002 tot 04/12/2006.

XXI. Schema van de jaarrekening

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

De voornaamste kenmerken van het afwijkende schema zijn :

De resultaten zijn geherstructureerd rondom twee kernhoofdstukken :

- a. de operationele resultaten
- b. de resultaten op portefeuille

a. Het deel over de operationele resultaten

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

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

b. Het deel over de resultaten op de portefeuille

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

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

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

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

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

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

5. Samenvatting van de waarderingsregels

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

Oprichtingskosten

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

Materiële vaste activa

Onroerende goederen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Materiële vaste activa andere dan onroerende goederen

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing :

	<u>lineair</u>
Installaties, machines en uitrusting	10 % - 20 %
Kantoormaterieel en meubilair	10 % - 20 %

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

Financiële vaste activa

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

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

Vorderingen

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

Geldbeleggingen

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

Vorzieningen voor risico's en kosten

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

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

Schulden

De schulden worden gewaardeerd aan nominale waarde.

6. Verslag van de Commissaris

Verslag van de Commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 mei 2001,
gericht tot de Algemene Vergadering van aandeelhouders van de N.V. Home Invest Belgium,
met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 46.

Mevrouwen,

Mijne Heren,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit over de uitvoering van de controle-opdracht 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 2000-2001 afgesloten op 31-05-2001, met een balanstotaal van EUR 54.148.054,02 waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van EUR 3.827.517,40. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

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

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

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

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

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

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de jaarrekening afgesloten op 31-05-2001 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en een passende verantwoording wordt gegeven in de toelichting.

Bijkomende verklaringen

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

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

Opgemaakt te Brussel,
op 3 september 2001

CVBA Van Geet, Derick & C^o, Bedrijfsrevisoren
De aansprakelijke vennoot, Hugo Van Geet
August Reyerslaan 107
1030 Brussel

III. PERMANENT DOCUMENT – ALGEMENE INLICHTINGEN

1. Algemene inlichtingen

1.1. Firmanaam

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

1.2. Zetel van de vennootschap

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

1.3. Rechtsvorm

Naamloze vennootschap naar Belgisch recht

1.4. Oprichting

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Home Invest Belgium werd opgericht op 4 juli 1980 onder de naam "Philadelphia NV", bij akte verleden voor notaris Daniel Pauporté, notaris met standplaats te Brussel, bekendgemaakt 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 op 16 juni 1999 volgens akte verleden voor notaris Eric Spruyt, notaris te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad onder het nummer 990-623-459.

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

1.5. Duur

De vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.

1.6. Handelsregister en B.T.W.

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

1.7. Maatschappelijk doel

De vennootschap heeft als doel het collectief beleggen vanuit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, §1, 5^o van de Wet van vier december negentienhonderd negentig met betrekking tot de Financiële Transacties en Financiële Markten.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
- iii. optierechten op onroerende goederen;
- iv. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 120, §1, tweede lid of artikel 137 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig met betrekking tot de Financiële Transacties en Financiële Markten;
- v. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig met betrekking tot de Financiële Transacties en Financiële Markten en artikel 44 van het K.B. van

- tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- vi. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
 - vii. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de K.B.'s, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig met betrekking tot de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen.

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

1. 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. het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
3. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
4. ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

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

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

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die betrekking hebben op het goed en activiteiten.

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in 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 sociaal doel te bevorderen.

1.8. Toegankelijke documenten ter inzage

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

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, en liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel.

De jaarrekeningen van Home Invest Belgium worden elk jaar samen met de bijhorende verslagen toegezonden aan de aandeelhouders op naam alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.

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

De financiële berichten met betrekking tot Home Invest Belgium worden gepubliceerd in de financiële pers.

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van Home Invest Belgium alsook bij de maatschappelijke zetel van Fortis Bank en de Bank Brussel Lambert, promotoren van de Vastgoedbevak.

2. Maatschappelijk kapitaal

2.1. Geplaatst kapitaal

Ten gevolge van de fusie met Mons Real Estate N.V. bedraagt het geplaatste kapitaal van Home Invest Belgium op 31 mei 2001 EUR 32.555.343,44 en wordt dit vertegenwoordigd door 1.138.666 aandelen zonder vermelding van de nominale waarde. Dit kapitaal is volledig volstort.

2.2. Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur van de vennootschap is gemachtigd om het kapitaal in één of verschillende malen te verhogen met een bedrag van ten hoogste EUR 32.493.343,44. Deze kapitaalsverhoging kan zowel gebeuren via een inbrengen geld, inbreng in natura of door incorporatie in het kapitaal van reserves of uitgiftepremies.

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

Op 31 mei 2001 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal nog EUR 32.431.343,44.

2.3. Evolutie van het maatschappelijk kapitaal

Datum	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
04.07.1980	BEF 1.250.000	Oprichting van de NV Philadelphia	BEF 1.000	1.250
1983	+6.000.000	Kapitaalverhoging	BEF 1.000	+ 6.000 (AFV)
13.04.1999	-	Nieuwe kapitaalsverdeling (door splitsing)	-	+ 26.115
01.06.1999	+1.373.650.000	Inbreng in natura en ...	-	-
01.06.1999	+10.931	...kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	BEF 1.411,89	+ 972.919
01.06.1999	+1.500.000	Fusie door opslorping van de N.V. Socinvest	-	+ 97.078
01.06.1999	- 71.632.706	Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen	-	-
Totaal op 01.06.1999	BEF 1.310.778.225 EUR 32.493.343,44			1.103.362
09.04.2001	EUR 62.000	Fusie door opslorping van de N.V. Mons Real Estate	EUR 32,00	+ 35.304
Totaal op 31.05.2001	EUR 32.555.343,44			1.138.666

3. Gecoördineerde Statuten (op 9 april 2001)

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

VORM EN NAAM

Artikel 1

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

De vennootschap doet een beroep op het publiek spaarwezen in de zin van artikel 26 alinea 2 van de Vennootschapswet.

ZETEL

Artikel 2

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

Artikel 3 – Maatschappelijk doel

De vennootschap heeft als doel het collectief beleggen vanuit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, §1, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig met betrekking tot de Financiële Transacties en Financiële Markten.

Onder vastgoed wordt begrepen:

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

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

1. 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. het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
3. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
4. ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

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

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

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die betrekking hebben op het goed en activiteiten.

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in 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 sociaal doel te bevorderen.

VERDELING VAN DE INVESTERINGEN

Artikel 4 - Beleggingsbeleid

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

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

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

De beleggingen in roerende waarden, andere dan de hierboven vermelde onroerende goederen, worden uitgevoerd en berekend in overeenstemming met artikel 56 en 57 van het K.B. van vier maart negentienhonderd een en negentig met betrekking tot bepaalde Instellingen voor Collectieve Belegging.

1.1.4. DUUR

Artikel 5

De vennootschap is van onbeperkte duur.

TITEL II : KAPITAAL - AANDELEN

KAPITAAL

Artikel 6 :

1. Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt tweeëndertig miljoen vijfhonderd vijfenvijftig duizend driehonderd drieënveertig en vierenveertig eurocent (EUR 32.555.343,44).

Het is vertegenwoordigd door 1.138.666 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk één één miljoen honderd achten-dertig duizend zeshonderd zesenzestig (1/1.138.666ste) van het kapitaal vertegenwoordigt.

Het kapitaal is volledig volgestort.

2. Toegestaan kapitaal

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

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

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

Indien de Raad van bestuur naar aanleiding van zijn beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie besteed worden aan een onbeschikbare rekening, "Uitgiftepremie" genoemd, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeschaft worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 72 van de Vennootschapswet.

3. Verkrijging van eigen aandelen

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven krachtens de beslissing van de algemene vergadering genomen met inachtneming van de in artikel 70bis van de Vennootschapswet bepaalde aanwezigheids- en meerderheidsvoorschriften. De verwerving gebeurt steeds in ruil voor contanten en gebeurt overeenkomstig de bepalingen van artikel 52bis van de Vennootschapswet.

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

De Raad van bestuur is eveneens gemachtigd voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie in de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van negen maart negentienhonderd achtennegentig in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad, te beslissen tot de verkrijging of vervreemding door de vennootschap van eigen aandelen in ruil voor geld, in geval zulke verwerving noodzakelijk is om voor de vennootschap ernstige en dreigende schade te vermijden.

Deze machtiging van de Raad van bestuur kan door de algemene vergadering voor dezelfde termijn verlengd worden met inachtneming van de in artikel 70bis van de Vennootschapswet, bepaalde voorwaarden.

4. Kapitaalverhoging

Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig het artikel 70 en, in voorkomend geval, artikel 71 van de Vennootschapswet, of door beslissing van de Raad van bestuur binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Het is de vennootschap evenwel verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen op haar eigen kapitaal.

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

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

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

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

5. Voorkeurrecht

Overeenkomstig artikel 11, §1 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig betreffende de vastgoedbevaks kan bij een kapitaalverhoging door uitgifte van aandelen tegen een inbreng in geld, niet afgeweken worden van het voorkeurrecht van de aandeelhouders.

6. Kapitaalverhoging door inbreng in natura

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

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 34, §2, 3de lid van de Vennootschapswet, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng;
- 3° het in 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

AARD VAN DE AANDELEN - AANDELENOVERDRACHT

Artikel 7

De aandelen zijn aan toonder of op naam naar keuze van de aandeelhouder. Ze zijn 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, betreffende de Financiële Transacties en de Financiële Markten, kunnen verschillende categorieën van aandelen worden ingericht.

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

Elke houder van enkelvoudige aandelen kan van de vennootschap de omruiling van zijn aandelen bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen die 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 toegekend bij 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 hebben 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, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwerft, verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank- en Financieuzen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten ofwel drie procent (3%) ofwel vijf procent (5%) ofwel een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

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

TITEL III : BESTUUR EN CONTROLE

RAAD VAN BESTUUR

Artikel 9

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen.

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

In geval een rechtspersoon tot bestuurder wordt benoemd, is de rechtspersoon verplicht een natuurlijk persoon aan te duiden die de rechtspersoon zal vertegenwoordigen bij de uitoefening van haar bestuurdersmandaat.

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

DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN

Artikel 10

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

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

De Raad mag het dagelijks bestuur van de vennootschap, het bestuur van één of meer sectoren van haar activiteiten of de uitvoering van de besluiten van de Raad delegeren aan één of meer bestuurders, directeurs of gemachtigden.

Het dagelijks bestuur wordt op een dergelijke wijze georganiseerd dat in de schoot van de Raad van bestuur minstens twee bestuurders op een collegiale wijze het dagelijks bestuur waarnemen of het toezicht hierop uitoefenen.

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

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

De Raad stelt de deskundige aan in overeenstemming met het artikel 7 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig op Vastgoedbevaks en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van de deskundigen opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als vastgoedbevaks is gevoegd.

De Raad van bestuur kiest eveneens een bewaarder en legt deze keuze voor aan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen. Desgevallend stelt de Raad aan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen de wijziging voor van de bewaarder en dit overeenkomstig het artikel 12, §2 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

De Raad van bestuur stelt de bewaarder op de hoogte van elke vastgoedverrichting van de vennootschap overeenkomstig het artikel 13, §2 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig op Vastgoedbevaks.

VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP

Artikel 12

De vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten voor dewelke de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur. Voor elke daad van beschikking met betrekking tot een vastgoed dienen overeenkomstig artikel 18 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig op Vastgoedbevaks steeds twee bestuurders gezamenlijk op te treden.

De vennootschap is bovendien, binnen het kader van hun opdracht, geldig verbonden door bijzondere lasthebbers.

De vennootschap kan in het buitenland vertegenwoordigd worden door iedere persoon uitdrukkelijk daartoe aangesteld door de Raad van bestuur.

Afschriften of uittreksels van de notulen van de algemene vergaderingen van aandeelhouders en van de vergaderingen van de Raad van bestuur, daarin begrepen de uittreksels bestemd voor bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, worden geldig ondertekend, hetzij door een bestuurder, hetzij door een persoon die belast is met het dagelijks bestuur of een uitdrukkelijke volmacht van de Raad heeft ontvangen.

VERGADERINGEN VAN DE RAAD EN WIJZE VAN BERAADSLAGING

Artikel 13

De Raad van bestuur wordt bijeengeroepen door zijn voorzitter, twee bestuurders of de afgevaardigd bestuurder tenminste drie dagen voor de datum voorzien voor de vergadering.

De oproeping geschiedt geldig per brief, luchtpost, telegram, telex of fax. Elke telefonische oproep is eveneens geldig.

Elke bestuurder die een vergadering van de Raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig was.

Artikel 14

De vergaderingen van de Raad van bestuur worden gehouden in België of in het buitenland, op de plaats aangeduid in de oproeping.

De vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter of, indien deze afwezig is, door een bestuurder aangeduid door zijn collega's. De persoon die de vergadering voorziet mag een secretaris, al dan niet bestuurder, aanduiden.

Artikel 15

Iedere bestuurder kan, hetzij schriftelijk, hetzij per telegram, telex of fax, volmacht geven aan een ander lid van de Raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen. Een bestuurder mag één collega vertegenwoordigen.

Artikel 16

Behalve in geval van overmacht, kan de Raad van bestuur, slechts geldig beraadslagen en beslissingen nemen indien tenminste de helft van zijn leden tegenwoordig 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 tenminste twee bestuurders tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 17

Tenzij in uitzonderlijke gevallen, betreffen de beraadslaging en stemming in principe enkel punten die in de dagorde zijn opgenomen.

Elk besluit van de Raad van bestuur wordt genomen met absolute meerderheid der stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders, en bij onthouding van een of meer onder hen, met de meerderheid van de andere stemgerechtigde bestuurders. Bij staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet doorslaggevend.

In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 67 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Die procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

Artikel 18

De besluiten van de Raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris en de leden die zulks verlangen. Deze notulen worden ingelast in een speciaal register. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering voor dewelke ze zijn gegeven.

BEZOLDIGING VAN DE BESTUURDERS

Artikel 19

De bestuurders zullen worden vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht.

De vergoeding zal rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de door de vennootschap verwezenlijkte verrichtingen en zal niet worden toegekend ten laste van de vennootschap, tenzij met de voorafgaande toestemming van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen en voor zover dit in het jaarverslag wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 20, §2 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking de Vastgoedbevaks.

VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap kunnen niet optreden als co-contractant in verrichtingen met de vennootschap of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gesteld wordt in het belang van de vennootschap, binnen het geplande beleggingsbeleid en overeenkomstig de normale marktvoorwaarden.

In voorkomend geval dient de vennootschap voorafgaandelijk de Commissie voor het Bank- en Financieuzen hierover in te lichten.

De verrichtingen vermeld in het eerste lid alsook de gegevens in de voorafgaande mededeling worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarverslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarverslag toegelicht.

De voorafgaande bepaling geldt niet voor de verrichtingen voorzien in artikel 25 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

Artikel 60 en 60bis van de Vennootschapswet blijven onverkort van toepassing.

COMMISSARIS

Artikel 20

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

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

TITEL IV : ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 21

Ieder jaar wordt een algemene vergadering gehouden, "jaarvergadering" genoemd, de derde woensdag van de maand september om vijftien uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de jaarvergadering de volgende werkdag plaats om hetzelfde uur.

Een buitengewone algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.

Deze algemene vergaderingen mogen bijeengeroepen worden door de Raad van bestuur of de commissaris(sen) en moeten bijeengeroepen worden op aanvraag van de aandeelhouders die één vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

Wanneer de vennootschap er niet in slaagt haar beleggingen na afloop van een periode voor 2 jaar vanaf de datum van inschrijving op de lijst als bedoeld in artikel 120, §1, tweede lid in de Wet van vier december negentienhonderd negentig met betrekking tot de Financiële Transacties en de Financiële Markten te diversifiëren overeenkomstig de statuten en reglementaire bepalingen terzake, moet de algemene vergadering bijeenkomen om te beraadslagen en te besluiten over de eventuele ontbinding van de vennootschap en desgevallend over andere in de agenda aangekondigde maatregelen, tenzij de Commissie voor het Bank- en Financieuzen een afwijking heeft toegestaan overeenkomstig artikel 42, §3, tweede lid in het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig op Vastgoedbevaks.

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

BIJEENROEPING EN WIJZE VAN BERAADSLAGING

Artikel 22

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

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

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

Om tot de vergadering toegelaten te worden moeten de houders van aandelen aan toonder uiterlijk vijf werkdagen voor de datum van de voorgenomen vergadering hun aandelen deponeren op 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 doen 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, met aanduiding van de naam, de voorna(a)m(en) en de woonplaats van de aandeelhouders en van het aantal aandelen dat zij vertegenwoordigen, te ondertekenen.

Artikel 25

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de Raad van bestuur of, in geval van afwezigheid van deze laatste, door een bestuurder aangeduid door zijn collega's of door een lid van de vergadering door deze laatste aangeduid. De voorzitter van de vergadering duidt de secretaris aan.

Indien het aantal aanwezige personen het toelaat, duidt de vergadering twee stemopnemers aan op voorstel van de voorzitter.

De notulen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering, de secretaris, de stemopnemers, de aanwezige bestuurders en commissaris(sen) en de aandeelhouders die zulks wensen.

Deze notulen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

Artikel 26

De bestuurders geven antwoord op de vragen die hen worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten.

De commissaris(sen) geeft (geven) antwoord op de vragen die hem (hen) worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot zijn (hun) controleverslag.

Artikel 27

Elk aandeel geeft recht op één stem. Een onthouding wordt als een negatieve stem beschouwd.

Artikel 28

Geen enkele vergadering mag beraadslagen over onderwerpen die niet in de agenda werden opgenomen, behalve indien alle aandeelhouders aanwezig zijn en eenparig hun instemming verlenen om te beraadslagen over de nieuwe punten.

Behalve in de bij het volgende artikel bepaalde gevallen, kan de algemene vergadering geldig beraadslagen, welk ook het aantal aanwezige en vertegenwoordigde aandelen mogen 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 tenminste 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 verklaard met een meerderheid van drie vierden van de stemmen waarmee aan de stemming wordt deelgenomen. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de andere regels van aanwezigheid en meerderheid voorzien door de vennootschapswet, 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 in geval haar netto-actief tengevolge van geleden verlies gedaald is tot minder dan een vierde van het maatschappelijk kapitaal en de omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere juridische vorm.

Overeenkomstig artikel 9 van het KB van tien april negentienhonderd vijf en negentig op Vastgoedbevaks, dient bovendien elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf aan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen worden voorgelegd.

TITEL V : BOEKJAAR – JAARREKENINGEN - DIVIDENDEN

Artikel 30

Het boekjaar begint op één juni van elk jaar en eindigt op één en dertig mei van het daaropvolgende jaar.

Op het einde van elk boekjaar maakt de Raad van bestuur een inventaris op, alsmede de jaarrekening bestaande uit de balans, de resultatenrekening en de toelichting. Deze documenten worden overeenkomstig de wet opgesteld. De Raad van bestuur maakt tevens een inventaris op bij de uitgifte van aandelen of bij de wederinkoop van deze anders 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 betreffende 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 als kapitaalvergoeding, zoals bepaald in het artikel 62 van het KB van tien april negentienhonderd vijf en negentig op 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 4 jaar vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin de meerwaarden zijn gerealiseerd. Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat voor de periode van 4 jaar niet is herbelegd wordt gevoegd bij de netto-opbrengst van het boekjaar dat volgt op die periode.

De jaarvergadering besluit op voorstel van de Raad van bestuur over de bestemming van de overige twintig ten honderd (20%) van de nettowinst.

Artikel 32

De betaling van de dividenden waarvan de uitkering door de jaarvergadering werd besloten, geschiedt op de tijdstippen en op de plaatsen bepaald door haar of door de Raad van bestuur.

Artikel 33

De Raad van bestuur mag besluiten over te gaan tot uitkering van interimdividenden en de betalingsdatum ervan vaststellen.

Artikel 34

Elke uitkering van dividenden of interimdividenden die gebeurde in strijd met de wet dient door de aandeelhouder die deze heeft ontvangen te worden terugbetaald, indien de vennootschap bewijst dat de aandeelhouder wist dat de uitkering te zijnen gunste in strijd met de voorschriften was of daarvan, gezien de omstandigheden, niet onkundig kon zijn.

TITEL VI : ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 35

In geval van ontbinding van de vennootschap wat ook de oorzaak of het tijdstip mogen wezen, zullen één of meerdere vereffenaars, benoemd door de algemene vergadering, of bij gebrek aan zulke benoeming, de bestuurders die op dat ogenblik in functie zijn en samen optredend, voor de vereffening instaan.

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

De aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening.

Indien de vennootschap in de loop van de twee jaren die volgen op de inschrijving op de lijst als bedoeld in artikel 120, §1, tweede lid in de Wet van vier december negentienhonderd negentig met betrekking tot de Financiële Transacties en 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, gelijkelijk 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 keuze van woonplaats te hebben gedaan op de zetel van de vennootschap waar hem alle mededelingen, betekeningen en dagvaardingen geldig kunnen worden gedaan.

De clausules die strijdig zijn met enige dwingende bepalingen van de Wet van vier december negentienhonderd negentig betreffende de Financiële Transacties en de Financiële Markten of met haar uitvoeringsbesluiten en meer in het bijzonder het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig op de Vastgoedbevaks, worden als niet-geschreven geacht.

Overeenkomstig artikel 119, §4 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig betreffende de Financiële Transacties en de Financiële Markten zijn de artikelen 29, §1, 2 en 5; 29ter, 46, 1ste en 2de lid, 64, §2, 70bis, 77, 6de lid van de Vennootschapswet niet van toepassing op de vennootschap.

4. Depothoudende bank

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

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

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

– tussen BEF 0 en BEF 5 miljard:	0,030% + BTW
– tussen BEF 5 en BEF 10 miljard:	0,010% + BTW
– boven BEF 10 miljard:	0,005% + BTW

5. Vastgoeddeskundigen

De waardering van de onroerende goederen bij inbreng, verkoop of fusie met de Vastgoedbevak en de waardering op het einde van het boekjaar werd uitgevoerd en zal verder uitgevoerd worden door de N.V. Winssinger & Vennoten, vertegenwoordigd door de Heer Philippe Winssinger.

De N.V. Winssinger & Vennoten werd aangeduid als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vastgoedbevak voor een periode van 3 jaar, die hernieuwbaar is.

Haar vergoeding bedraagt 0,08% + BTW op de geschatte portefeuillewaarde waarde ‘akte in de hand’. De jaarlijkse vergoeding wordt in trimestriële schijven betaald op basis van de in het desbetreffende trimester gerevalueerde portefeuillewaarde.

Andersen Real Estate Services Group werd aangeduid als subsidiaire vastgoedexpert voor in geval van mogelijk belangenconflict in hoofde van Winssinger & Vennoten.

6. Commissaris

De Commissaris van de Vastgoedbevak Home Invest Belgium is CVBA Van Geet, Derick & Co, Bedrijfsrevisoren, August Reyerslaan 107 te 1030 Brussel, vertegenwoordigd door de verantwoordelijke vennoot Hugo Van Geet, bedrijfsrevisor.

De vergoeding van de Commissaris bedraagt BEF 400.000 (excl. BTW) ofte EUR 9.915,74 per jaar.

De Commissie voor het Bank- en Financieuzen heeft op 6 september 2001 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 afzonderlijke informatieverstrekking, zoals voorzien in Hoofdstuk II van het Koninklijk Besluit n° 185 van 9 juli 1935.

In het kader van die procedure moet dit jaarverslag vergezeld zijn van een emissienota om een prospectus te vormen in de zin van artikel 129 van de Wet van 4 december 1990.

Dit prospectus moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen krachtens artikel 129 van de voornoemde Wet.



Vastgoedbevak naar Belgisch recht

Kunstlaan 46

B-1000 Brussel

☎ 02/550.02.60 – 📠 02/550.02.78

✉ Home.Invest.Belgium@skynet.be

BTW: BE 420.767.885

HR: Brussel 633.671