



Home Invest Belgium

**Vastgoedbevak naar Belgisch recht
in de residentiële sector**



**Jaarverslag
2003**

KERNCIJFERS 2003 (op 31 mei 2003)

Waarde van de portefeuille	€ 66.927.850
Totale oppervlakte	49.358 m ²
Bezettingsgraad	
- gemiddelde over het boekjaar	97,34 %
- op het einde van het boekjaar	97,14 %
Eigen vermogen	€ 44.050.904
Netto-inventariswaarde per aandeel	
- voor dividenduitkering	€ 40,67
- na dividenduitkering	€ 38,54
Schuldgraad	36,32 %

RETURN PER AANDEEL

	2000	2001	2002	2003
Return per aandeel (in €)	3,26	3,21	2,51	3,28
Return in % voor de aandeelhouder	9,46 %	8,98 %	6,79 %	8,77 %

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL

I.	HOME INVEST BELGIUM	3
1.	Profiel	3
2.	Kerncijfers	4
	Vastgoedportefeuille	4
	Resultaten	4
	Balans	4
	Ratio's	5
	Gegevens per aandeel	5
	Aantal aandelen	5
3.	Bericht aan de aandeelhouders	6
4.	Corporate Governance	8
4.1.	Gedraglijnen	8
4.2.	De verschillende beslissingsorganen	8
4.3.	Regelgeving met betrekking tot belangenconflicten	10
4.4.	Certificering van de rekeningen	10
4.5.	Vastgoedexpertise	10
II.	BEHEERSVERSLAG	11
1.	Doelstelling	11
2.	Strategie	11
3.	Overzicht 1999-2003	11
3.1.	De portefeuilleteename	12
3.2.	De meerwaarden - Aandeel van de meerwaarden in het resultaat	12
4.	Belangrijke transacties in 2002-2003	12
4.1.	Voornaamste gebeurtenissen van het boekjaar	12
4.2.	Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar	13
4.3.	Financieringsbronnen - Optimaal gebruik van de kapitaalmarkt	14
4.4.	Verkoop van gebouwen	14
4.5.	Bezettingsgraad	14
5.	Samenvatting van de Jaarrekeningen (zie ook Hoofdstuk VI)	15
5.1.	Balansen 2001-2003	15
5.2.	Commentaar bij de balans 2003	16
5.3.	Voorstelling van de resultatenrekening	18
5.4.	Resultaten 2001-2003	18
5.5.	Commentaar bij de resultaten 2003	19
5.6.	Winstbestemming	20
5.7.	Financieringstabel	21
5.8.	Deelnemingen	22
5.9.	Honoraria van de Commissaris	22
5.10.	Kwijting aan de bestuurders en aan de Commissaris	22
III.	VASTGOEDVERSLAG	23
1.	Risico's eigen aan vastgoedinvesteringen	23
2.	De residentiële vastgoedmarkt	23
2.1.	Economisch overzicht	23
2.2.	Jongste tendensen van de residentiële vastgoedmarkt	24
2.3.	De markt in Brussel	25
2.4.	De markt in Wallonië	27
2.5.	De markt in Vlaanderen	29
2.6.	Besluit	31
3.	De vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium	32
3.1.	Verslag van de vastgoeddeskundige over het boekjaar 2002-2003	32
3.2.	Evolutie van de kerncijfers van de vastgoedportefeuille	34

3.3.	Detailoverzicht van de portefeuille	35
3.4.	Analyse van de vastgoedportefeuille	36
3.5.	Detailomschrijving van de portefeuille	37
IV.	HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS	55
1.	Notering	55
2.	Vergelijkingen	56
3.	Decote en premie	56
4.	Verhandeld volume	57
5.	Omloopsnelheid	57
6.	Dividendpolitiek	58
7.	Return voor de aandeelhouder	58
8.	Fiscaal stelsel	59
8.1.	Dividenden	59
8.2.	Meer- en minderwaarden op verkoop van aandelen	60
9.	Aandeelhouderschap - Free Float	60
V.	VOORUITZICHTEN	61
1.	Prognoses 2004-2006	61
1.1.	Werkhypothese	61
1.2.	Commentaar	61
2.	Vooropgestelde resultatenrekening	64
3.	Vooropgestelde balans	65
VI.	FINANCIEEL VERSLAG	65
1.	Voorafgaandelijke bemerkingen	65
2.	Balans	66
3.	Resultatenrekening	68
4.	Resultaatverwerking	70
5.	Toelichting	71
6.	Samenvatting van de waarderingsregels	79
7.	Verslag van de Commissaris	82
VII.	PERMANENT DOCUMENT	83
1.	Algemene inlichtingen	83
1.1.	Firmanaam	83
1.2.	Maatschappelijke zetel	83
1.3.	Rechtsvorm	83
1.4.	Oprichting	83
1.5.	Duur	83
1.6.	Handelsregister en BTW	83
1.7.	Doel van de vennootschap	83
1.8.	Plaatsen waar de documenten kunnen geraadpleegd worden	85
1.9.	Commissaris	85
1.10.	Bewaarder	85
1.11.	Vastgoeddeskundigen	86
2.	Maatschappelijk kapitaal	86
2.1.	Geplaatst kapitaal	86
2.2.	Toegestaan kapitaal	86
2.3.	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	87
3.	Gecoördineerde statuten (op 31 mei 2003)	88
4.	De Vastgoedbevak: wettelijk kader	96

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

I. HOME INVEST BELGIUM

1. Profiel

Home Invest Belgium is de eerste en enige residentiële Vastgoedbevak van Belgisch recht opgericht vanuit privé-initiatief. Zij ziet zichzelf dan ook als referentie 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 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 en onvoldoende keuze en diversificatie vond voor dit type activa in de bestaande vastgoedcertificaten en fondsen, waarvan bijna de totaliteit slaat op handelsgebouwen en kantoren
- 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 wenst te diversifiëren met een relatief laag risicoprofiel, rekening houdend met het groot aantal onderliggende huurcontracten van de vastgoedbevak, de tamelijk jonge gemiddelde leeftijd van de portefeuille en de professionaliteit van haar beheer, en ook wenst te 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 (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 belastingregime** heeft.

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

Fortis Bank treedt op als **Bewaarder** en ING België als **Gemandateerde Bewaarder**.

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

De waardering van de vastgoedportefeuille werd toevertrouwd aan Winssinger & Vennoten als onafhankelijk **vastgoedexpert** van de Vastgoedbevak.

De aandelen van Home Invest Belgium zijn opgenomen op de Markt van de dubbele fixing van Euronext Brussels. De Vastgoedbevak heeft een marktanimatie-contract afgesloten met de beursvennootschap ING Financial Markets, haar **“liquidity provider”**.

2. Kerncijfers

Vastgoedportefeuille

Globale cijfers	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Totale oppervlakte	34.626 m ²	40.472 m ²	44.735 m ²	49.358 m ²
Aantal gebouwen	25	47 ⁽¹⁾	50 ⁽¹⁾	52 ⁽¹⁾
Aantal sites	12	16 ⁽²⁾	17 ⁽²⁾	19 ⁽²⁾
Aantal huurcontracten	318	340	390	426
Bezettingsgraad ⁽³⁾	99,08 %	97,67 %	97,35 %	97,34 %

(1) Waarvan 28 eengezinswoningen.

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

(3) Gemiddelde over het ganse boekjaar, huurwaarborgen voor de leegstaande ruimtes inbegrepen.

Resultaten

In € duizend ⁽¹⁾	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Bedrijfsopbrengsten ⁽²⁾	3.501,4	3.881,5	4.292,4	5.309,5
Bedrijfswinst	2.550,2	2.724,9	2.871,4	3.337,0
Operationeel resultaat vóór belastingen	2.373,6	2.482,9	2.421,4	2.435,6
Nettoresultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening	2.517,7	2.485,6	2.421,4	2.434,0
Resultaat op de portefeuille	1.079,4	916,3	257,6	1.286,4
Uitzonderlijk resultaat	-	238,5	131,1	28,9
Resultaat van het boekjaar	3.597,7	3.640,5	2.810,1	3.749,3
Dividenden	2.162,6	2.258,5	2.359,4	2.434,9

(1) Deze resultaten worden voorgesteld volgens het afwijkende boekhoudkundige schema, dat de Minister van Economie in 2003 aan de Vastgoedbevak heeft toegestaan voor een periode van 3 jaar, ten opzichte van het schema zoals bepaald door het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 (artikel 62).

(2) Huurinkomsten inclusief huurwaarborgen en financiële opbrengsten van de Belgradostraat, na aftrek van de huurverliezen.

Balans

In € duizend	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Waarde van de portefeuille ⁽¹⁾	44.261,4	51.361,1	57.288,2	66.927,9
Eigen vermogen	39.453,7	42.076,3	42.736,5	44.050,9 ⁽²⁾
Totale schulden ⁽³⁾	7.608,5	11.947,1	18.853,3	25.243,7
Schuldgraad ⁽³⁾	16,1%	22,1%	30,1%	36,3 %

(1) Zoals geraamd door de vastgoedexpert, zonder erfpachtvorderingen "Belgradostraat" op lange en op korte termijn voor een bedrag van respectievelijk € 1.123.306 op 31 mei 2001, 1.098.157 op 31 mei 2002 en € 1.071.871 op 31 mei 2003.

Krachtens de geldende regels moet zowel de **beleggingswaarde** van de portefeuille, die hoofdzakelijk de overdrachtsrechten (registratierechten van 10% in Vlaanderen of van 12,5% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in Wallonië) integreert, als de **geraamde realisatie-waarde** meegedeeld worden. Deze laatste kan op 31 mei 2003 geraamd worden op € 59,2 miljoen en zou gebaseerd zijn op de **liquidatie** van de Vastgoedbevak waarbij de gebouwen systematisch zouden worden verkocht. In een dergelijk scenario wordt algemeen aangenomen dat, voor een residentieel gebouw, de **globale verkoopwaarde lager is dan de som van de afzonderlijke verkoopwaarden per appartement**.

(2) Waarvan € 32.707.087 volledig volstort kapitaal.

(3) Volgens de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001, met inbegrip van het aan de Gewone Algemene Vergadering van 17 september 2003 voorgestelde dividendbedrag.

Ratio's

In %	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Brutorendement op geïnde of gewaarborgde huurgelden	8,10 %	8,13 %	8,12 %	7,84 %
Bedrijfsmarge ⁽¹⁾	72,83%	70,20%	66,90%	62,85%
Operationele marge voor belastingen ⁽²⁾	67,79%	63,97%	56,41%	45,87%
Nettomarge uit de gewone bedrijfsuitoefening ⁽³⁾	42,82 %	64,04 %	56,41 %	45,84%
Rendement uit de gewone bedrijfsuitoefening van het eigen vermogen ⁽⁴⁾	3,87%	6,10%	5,71%	5,61%
Uitkeringsgraad ⁽⁵⁾	85,9%	82,9%	92,4%	98,9%

(1) Bedrijfswinst / bedrijfsopbrengsten

(2) Operationeel resultaat voor belastingen/bedrijfsopbrengsten

(3) Nettoresultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening/bedrijfsopbrengsten

(4) Nettoresultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening/gemiddelde van de eigen middelen van het boekjaar

(5) Dividend/Nettoresultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening+uitzonderlijk resultaat

Gegevens per aandeel

In €	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Netto-inventariswaarde ⁽¹⁾	35,76	36,95	37,39	38,54
Bedrijfswinst	2,31	2,44	2,52	2,92
Operationeel resultaat vóór belastingen	2,15	2,22	2,12	2,13
Nettoresultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening	2,28	2,22	2,12	2,13
Resultaat op de portefeuille	0,98	0,82	0,23	1,13
Resultaat van het boekjaar ⁽²⁾	3,26	3,26	2,47	3,28
Waardetoeename ⁽³⁾	1,30	1,19	0,44	1,15
Netto(bruto)dividend ⁽⁴⁾	1,96	2,02	2,07	2,13
Return voor de aandeelhouder ⁽⁵⁾	3,26	3,21	2,51	3,28
Return in % ⁽⁶⁾	9,46%	8,98%	6,79%	8,77%

(1) Na verdeling

(2) Nettoresultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening + resultaat op de portefeuille + uitzonderlijk resultaat

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

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

(5) Dividend + waardetoeename tijdens het boekjaar

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

Aantal aandelen

Gewone aandelen	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Per einde boekjaar	1.103.362	1.138.666	1.143.137	1.143.137
Gemiddeld aantal volledig dividendgerechtigde aandelen	1.103.362	1.118.072	1.139.784	1.143.137

3. Bericht aan de aandeelhouders

Dames, Heren,

Het boekjaar 2002-2003, het vierde boekjaar sinds de oprichting van onze Vastgoedbevak in juni 1999, verliep in een ongunstige economische context, gekenmerkt door een zeer zwakke economische groei en historisch lage inflatie en rentevoeten.

De interesse voor de vastgoedinvesteringen in het algemeen, en voor beursgenoteerd vastgoed in het bijzonder, kende een mooie opleving bij talrijke operatoren en investeerders dankzij de onontbeerlijke risicospreiding waar zij aan bijdraagt, zonder daarbij het erg aantrekkelijk rendement uit het oog te verliezen.

Binnen de vastgoedsector komt het residentiële vastgoed meer en meer naar voren als een nuttige — zelfs onontbeerlijke — diversificatie die slechts weinig hinder heeft van de omkering van de conjunctuur.

Deze niet aflatende interesse voor het residentiële vastgoed, samen met de historisch lage rentevoeten, hebben duidelijk druk uitgeoefend op de rendementen met de waardetoeename van elke residentiële vastgoedportefeuille zoals die van Home Invest Belgium als gunstig gevolg.

De huurmarkt anderzijds had enigszins te lijden onder de slabakkende conjunctuur waarvan de gevolgen duidelijk meer voelbaar waren in het duurste segment van de residentiële markt, een markt waarop de Vastgoedbevak niet aanwezig is. De tussenklasse, die de sector uitmaakt waar de Vastgoedbevak voornamelijk actief in is, ondervond deze gevolgen minder.

In deze context kon Home Invest Belgium tegen zeer gunstige voorwaarden de investerings- dossiers “St. Michielswarande” en “Lasne” afronden. Dankzij deze verrichtingen kende de portefeuille in de loop van het boekjaar een mooie toename met bijna 17%. Bovendien verjongde de portefeuille opnieuw, daar meer dan drie vierden van de gebouwen 10 jaar of jonger is.

Ondanks de moeilijke economische conjunctuur was de bezettingsgraad van de gebouwen opnieuw erg hoog, dankzij het dynamische en proactieve commercialiseringsbeleid van de Bevak. De gemiddelde bezettingsgraad voor het boekjaar beliep dan ook 97,34% tegen 97,35% voor het boekjaar 2001-2002, huurwaarborgen inbegrepen, en ondanks een leegstand van vier maanden van het rusthuis in de Van Kalckstraat in het begin van het boekjaar.

Op datum van 31 mei 2003 bedroeg de bezettingsgraad 97,14%, huurwaarborgen meegerekend.

Hoewel het budget dat in het begin van het boekjaar werd opgesteld een daling met 3% voorzag van het netto-resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening, stijgt het met 0,5% in vergelijking met dat van vorig boekjaar. Het resultaat van het boekjaar stijgt met meer dan 33% in vergelijking met het niveau van twaalf maand geleden dankzij ondermeer zeer mooie latente meerwaarden op de portefeuille.

Derhalve stelt de Raad u voor een dividend (zowel bruto als netto) uit te keren van € 2,13 per aandeel, een stijging met 2,9% ten opzichte van vorig jaar (€ 2,07). Bovendien heeft dit bedrag betrekking op een groter aantal aandelen, ingevolge de fusie op het einde van vorig boekjaar met de “N.V. Les Résidences du Quartier Européen”.

Op basis van dit dividend zou de uitkeringsgraad 98,86% belopen en de tot nu toe gecumuleerde overgedragen winst stijgen tot € 1.071.635, wat neerkomt op ongeveer € 0,94 per aandeel.

Tijdens het boekjaar werd de netto-investeringsswaarde per aandeel na winstverdeling, van € 37,39 op € 38,54 gebracht, wat een mooie groei met meer dan 3% betekent, ruim tweemaal meer dan de inflatie die 1,11% bedroeg over zelfde periode.

Voor de aandeelhouder belooft de globale return die tijdens de vier voorbije boekjaren van de Vastgoedbevak werd gerealiseerd jaarlijks gemiddeld 8,5%, terwijl die voor het afgelopen boekjaar 8,77% bedroeg. De return wordt hier gedefinieerd als het dividend van het boekjaar, verhoogd met de toename van de netto inventariswaarde, gerelateerd tot de netto inventariswaarde in het begin van het boekjaar. De return op basis van de beurskoers, die tijdens diezelfde periode steeg met 12,65%, ligt zelfs heel wat hoger.

Uw Raad heeft steeds positief gestaan tegenover de aanwending van bijkomende financierings-middelen boven de 33% van de totale activa, op voorwaarde dat de aankoop van nieuwe gebouwen, via deze weg, de rentabiliteit op korte termijn voor de aandeelhouders positief beïnvloedt of de mogelijkheid biedt meerwaardereserves voor de toekomst aan te leggen. In het kader van deze strategie werd de portefeuille van Home Invest Belgium in de loop van het boekjaar dan ook uitgebreid met de aankopen van de gebouwen aan de St. Michielswarande in Etterbeek en aan de Place du Jeu de Balle in Lasne, waardoor de schuldgraad op het einde van het boekjaar verhoogde tot 36,32%.

Tevens werd, nog steeds in het kader van deze strategie, sinds de afsluiting van het boekjaar een gebouw gekocht van 85 appartementen en 86 parkeerplaatsen, in aanbouw in Evere, op de hoek van de Friulilaan en de Genèvestraat. Zijn uitstekende ligging in het oosten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in een wijk waar de Vastgoedbevak tot op heden geen activa bezat, zou na de commercialisering ervan gunstig moeten bijdragen tot de resultaten.

Ondanks het sombere economisch klimaat, dat waarschijnlijk ook tijdens het eerste deel van het nieuw aangevangen boekjaar nog zal aanhouden, behoudt uw Raad het vertrouwen in de toekomst van de residentiële vastgoedsector in het algemeen en in die van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het bijzonder. De huurvraag vanwege

buitenlanders liep tijdens het voorbije boekjaar duidelijk terug, maar kent nu weer een normaal verloop. Ongeveer 75% van de vastgoedportefeuille van uw Vastgoedbevak is gelegen in dit Gewest. In de toekomst zou de uitbreiding van de Europese Unie, en de indirecte gevolgen ervan, zowel het onmiddellijke rendement van onze portefeuille als de waarde ervan verder moeten doen toenemen.

De Raad van Bestuur heeft recentelijk kennis genomen van de wens van de Commissaris, de Heer Jos Van der Steen om voor persoonlijke redenen een einde te stellen aan zijn opdracht voor rekening van de Vastgoedbevak, en staat erop hem ten stelligste te bedanken. Aan de Algemene Vergadering zal worden voorgesteld de Heer André Clybouw als nieuwe Commissaris van de Vastgoedbevak aan te stellen.

Overigens verheugt het de Raad op de volgende Jaarlijkse Algemene Vergadering de benoeming te mogen voorstellen van de heer Xavier Mertens als bestuurder van de Vastgoedbevak. De BVBA EMIX, vertegenwoordigd door de heer Xavier Mertens, die bestuurder van de Vastgoedbevak was sinds 1 juni 2002, nam immers ontslag wegens reglementaire redenen tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur van 17 december 2002. Tijdens diezelfde vergadering werd de heer Xavier Mertens gecoöpteerd als bestuurder in eigen naam. De volgende Jaarlijkse Algemene Vergadering wordt gevraagd deze benoeming te bekrachtigen.

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

Brussel, 19 augustus 2003.



De leden van de Raad van Bestuur

Ghislaine Darquennes-Strauven
Bestuurder

Xavier Mertens
Gedelegeerd bestuurder

Philippe Gosse
Bestuurder

Michel Pleeck
Voorzitter van de
Raad van Bestuur

Gaëtan Hannecart
Bestuurder

Marc Van Heddeghem
Bestuurder

4. Corporate Governance

4.1. Gedraglijnen

Home Invest Belgium wil zich houden aan de principes 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.

Deze principes van transparantie, integriteit en verantwoordelijkheid zijn de weergave van de toepasselijke aanbevelingen, alsook van de wens van de Vastgoedbevak om in haar werking de ethiek van het zakendoen en de toepasselijke wetgeving nauwgezet te eerbiedigen.

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

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

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. vastgoedverrichtingen, de resultaten en toekomstperspectieven, evenals een precieze uitwerking van de taakverdeling, de verantwoordelijkheden en de competenties van al diegenen die betrokken zijn bij de vennootschap, moeten hiertoe bijdragen.

In een continu streven naar transparantie en informatieverspreiding communiceert Home Invest Belgium met de pers, de financieel analisten, haar 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, de risicofactoren, de activiteiten in het algemeen en de bereikte resultaten.

4.2. De verschillende beslissingsorganen

4.2.1. De Raad van Bestuur

De Raad bestaat uit zes bestuurders, namelijk twee bestuurders die ING België en Fortis Bank vertegenwoordigen als Promotoren van de Vastgoedbevak, de gedelegeerd bestuurder die onafhankelijk is van voornoemde Promotoren, en drie onafhankelijke bestuurders.

De Raad van Bestuur kwam tijdens het boekjaar twaalf keer bijeen.

De bestuurders worden benoemd voor een periode van maximum 6 jaar en zijn herbenoembaar.

De Raad bepaalt de strategische doelstellingen van Home Invest Belgium en oefent een volledige en effectieve controle uit op de werking van de Vastgoedbevak.

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

- het toezicht op de kwaliteit van de informatie gegeven aan het publiek
- de onafhankelijkheid van alle bestuurders
- het feit dat alle aandeelhouders op voet van gelijkheid worden behandeld, zowel wat het stemrecht betreft als op patrimoniaal vlak, of wat de toegang tot informatie betreft
- het goedkeuren van de jaarrekeningen en de halfjaarlijkse rekeningen
- het goedkeuren van de investerings- en verkoopsdossiers, alsook van het meerjarig business plan
- het gebruik maken van het toegestane kapitaal en het goedkeuren van fusierapporten
- het bijeenroepen van de gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen.

Elk lid van de Raad van Bestuur ontvangt de dagorde voor de vergadering, evenals de vereiste documenten nodig om de voorstellen te bestuderen waarover hij tijdens de vergadering uitspraak zal moeten doen. Bij stemming wordt de beslissing genomen op basis van absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige bestuurders of hun vertegenwoordigers. In geval van gelijkheid der stemmen is de stem van de persoon die de vergadering voorziet doorslaggevend.

Behalve de gedelegeerd bestuurder ontvangt geen enkele bestuurder een vergoeding. De uitgaven en normale onkosten die ze hebben gemaakt in het kader van hun bestuursmandaat worden hen echter op verzoek terugbetaald. In 2002-2003 werd hiervoor geen enkele terugbetaling uitgevoerd.

Er werd echter wel een vergoeding betaald aan de Promotoren van de Vastgoedbevak. In 2002-2003 bedroeg die € 26.496,90.

4.2.2. De Gedelegeerd bestuurder

Het mandaat van gedelegeerd bestuurder werd met ingang van 1 juni 2002 toevertrouwd aan de BVBA EMIX, vertegenwoordigd door de Heer Xavier Mertens. Om reglementaire redenen nam de BVBA EMIX ontslag op 17 december 2002. De Raad van Bestuur van diezelfde dag heeft het ontslag aanvaard, en heeft vervolgens de Heer Xavier Mertens gecoöpteerd als bestuurder en heeft hem benoemd tot gedelegeerd bestuurder.

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

- de strategie van de Vastgoedbevak voorbereiden en voorleggen aan de Raad van bestuur
- waken over het naleven en het uitvoeren van de strategie waartoe de Raad beslist heeft
- de onderhandelingen over investeringen en desinvesteringen leiden
- de coördinatie en de opvolging van de taken van de Beheersvennootschap verzekeren
- samen met de Voorzitter, de communicatie met de investeerders en de markt op zich nemen.

De gedelegeerd bestuurder ontvangt een geïndexeerde jaarlijkse vaste vergoeding van € 135.000, alsook een geplafondeerde variabele vergoeding die afhangt van de evolutie van het nettoresultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening en het nettobedrag van de tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden. De resultaten van 2002-2003 gaven geen aanleiding tot de uitkering van een variabele vergoeding.

4.2.3. Het Investeringscomité

Het Investeringscomité wordt voorgezeten door de gedelegeerd bestuurder. Het staat in voor het analyseren, het selecteren en het opvolgen van de investeringsdossiers. Op het einde van het boekjaar keurt het tevens het provisioneel business plan goed, vooraleer het aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd.

- De investeringsdossiers maken het voorwerp uit van grondig studiewerk, voornamelijk bestaande uit:
- een waardering van de verkoopwaarde gebaseerd op de kapitalisatiemethode, de methode van de eenheidsprijzen alsook op die van de “discounted cash flow”
 - een gedetailleerd bezoek aan het goed
 - het opzoeken van vergelijkingspunten.

Bij verderzetting van het dossier kunnen dan nog, naargelang het geval, de volgende taken worden uitgevoerd :

- de studie van de impact op de resultaten van de Vastgoedbevak
- de zogenaamde “due diligence” studies op juridisch, fiscaal en boekhoudkundig vlak
- de schatting door de vastgoedexpert van de Vastgoedbevak
- de technische audit van het gebouw.

De definitieve goedkeuring van het dossier behoort tot de verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur. Het Investeringscomité kwam tijdens het boekjaar twaalf keer bijeen.

4.2.4. De Beheersvennootschap

Sinds de Vastgoedbevak werd gelanceerd werd het beheer van haar patrimonium toevertrouwd aan de N.V. Home Invest Management.

Krachtens het laatste aanhangsel bij het beheerscontract dat op 19 augustus 2002 werd ondertekend :

- werd de beheersvergoeding verminderd met 10% voor de boekjaren 2003, 2004 en 2005; zodoende bedraagt

- ze thans 0,54%, i.p.v. 0,6%, van de verkoopswaarde van de vastgoedportefeuille (excl. aktekosten)
- werd de mogelijkheid van jaarlijkse opzegging door elk van beide partijen ingevoerd
- werden de taken van de Beheersvennootschap nauwkeuriger omschreven.

De functies van de Beheersvennootschap houden vooral de volgende taken in :

- het administratief en boekhoudkundig beheer
- het commercieel beheer wat de huursituatie betreft
- het technisch beheer
- de taken van coördinatie en controle van derden : syndici, vastgoedmakelaars en, in voorkomend geval, conciërges.

De administratieve en boekhoudkundige taken worden uitgevoerd door middel van informaticamateriaal en software dat speciaal werd ontworpen voor dit soort activiteiten, met name het Amerikaanse softwarepakket MRI, ontworpen voor het beheer van vastgoedportefeuilles, en het boekhoudpakket EXACT (E-Account).

4.2.5. Audit-, benoemings- en vergoedingscomités

Auditcomité

De taak van dit Comité bestaat uit het bijstaan van de Raad van Bestuur in het uitoefenen van het toezicht op het verstrekken van informatie aan de aandeelhouders en aan derden – trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse rekeningen, statutaire verslagen, ad hoc informatie – en op de werking van de interne controlemechanismen. Deze taken worden in feite uitgevoerd door de gedelegeerd bestuurder die rechtstreeks aan de Raad van Bestuur rapporteert.

Benoemings- en vergoedingscomité

Dit comité bestaat niet bij Home Invest Belgium, daar de Vastgoedbevak niet beschikt over eigen personeel. De gedelegeerd bestuurder werkt voor rekening van de Vastgoedbevak op basis van een ondernemingsovereenkomst ondertekend door de Raad van Bestuur.

4.3. Regelgeving met betrekking tot 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.

De artikels 523, 524 en 529 van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 die de bevoegdheden en de verantwoordelijkheden van de bestuurders behandelen, blijven onverminderd van toepassing.

De onafhankelijke vastgoedexpert mag geen tegenpartij zijn van een transactie met de Vastgoedbevak of met een vennootschap welke deze laatste controleert, noch bij een dergelijke transactie enig voordeel verkrijgen. Indien de vastgoedexpert zich in dergelijk belangenconflict zou bevinden, zou Home Invest Belgium beroep doen op de tweede door haar aangeduide vastgoedexpert, ten subsidiaire titel benoemd.

4.4. 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.

4.5. Vastgoedexpertise

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

II. BEHEERSVERSLAG

1. Doelstelling

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

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

- het onmiddellijke nettorendement
- de waardecreatie,

en dit binnen het wettelijk kader van toepassing op residentiële Vastgoedbevaks, namelijk:

- minstens 60% woningen in België gelegen
- maximum 20% in eenzelfde gebouw
- schuldgraad van maximaal 50%
- minimum 80% uitkering van de nettowinst.

2. Strategie

Om deze doelstelling te bereiken werden de volgende investeringscriteria vastgelegd door de Raad van Bestuur:

- 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 op termijn verwacht mag worden
- de **zekerheid**, zowel technisch (geen risico op zware renovatiewerken binnen korte termijn) als commercieel (geen gebouw met een risico van structurele huurleegstand)
- de **liquiditeit**, zowel wat de omringende huurmarkt als wat de mogelijkheden tot verkoop, appartement per appartement of in blok, betreft
- het **“facility management”** voor wat betreft:
 - o nabijheid, plaatselijke syndicus
 - o samenhang met de rest van de portefeuille
 - o voor de huurders aanvaardbaar niveau van huurlasten
- de **ligging** (bv. nabijheid van openbaar vervoer, huizen gelegen in een woonerf....)
- de **architectuur** (bv. bouwstijl waarop de mode geen vat heeft).

Om dit te bereiken verdiept de Vastgoedbevak haar kennis van de residentiële vastgoedmarkt in België verder via contacten met plaatselijke makelaars en vastgoedexperts. Zodoende zal ze beschikken over een grondige kennis, die haar geleidelijk de mogelijkheid zal verlenen om in een vroegere fase te investeren in projecten die dienen te worden ontwikkeld, of in ontwikkelingsfase zijn.

De Raad staat trouwens open voor beleggingen in multifunctionele complexen die een gedeelte handelszaken of kantoren omvatten.

Tenslotte geeft de Raad op geografisch vlak de voorkeur aan toekomstige investeringen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de provincies Waals en Vlaams Brabant. M.b.t. deze laatste zal vooral aandacht besteed worden aan de bereikbaarheid met de wagen en met het openbaar vervoer.

3. Overzicht 1999-2003

Home Invest Belgium heeft zich sinds haar lancering in juni 1999 geprofileerd als patrimoniaal vastgoedinvesteerder, namelijk het aankopen en uitbaten van residentiële gebouwen om de netto-inkomsten, alsook het meerwaardepotentieel ervan, te maximaliseren.

De belangrijkste cijfers voor de eerste vier boekjaren zijn aangehaald onder de sectie “Kerncijfers” van Hoofdstuk I hierboven, en brengen een mooie toename van de portefeuille aan het licht, als ook het bestaan van een beduidend potentieel aan meerwaarden.

3.1. De portefeuilleteoename

In de loop van de eerste vier jaar van haar bestaan kende de Vastgoedbevak een groei van haar portefeuille met 55%. De uitgebreide gebouwenportefeuille, het eigen management en de ervaren ploeg binnen de beheersvennootschap zullen ervoor zorgen dat deze behoorlijke toename thans in een versneld tempo kan worden verdergezet.

De toename van de portefeuille werd voornamelijk gerealiseerd dankzij de volgende transacties :

- fusie van de Vastgoedbevak met de N.V. Mons Real Estate, eigenaar van 20 eengezinswoningen te Ghlin (Clos Saint-Géry) in april 2001
- fusie van de Vastgoedbevak met de N.V. Les Résidences du Quartier Européen in mei 2002
- aankoop van het gebouw St. Michielswarande in juli 2002
- aankoop van het Giotto-gebouw in aanbouw in juli 2003 (na de afsluiting van het boekjaar).

3.2. De meerwaarden - Aandeel van de meerwaarden in het resultaat

Uit de eerste vier boekjaren van de Vastgoedbevak blijkt dat het residentiële vastgoed meerwaarden genereert. Daar zijn verschillende redenen voor, zoals ondermeer de constante toename van het aantal gezinnen, het feit dat er steeds minder bouwgronden zijn en de daling van de rentevoeten.

Tot nu toe zijn deze meerwaarden latent gebleven omdat de Raad van mening is dat het nog te vroeg is om te beginnen met een actieve politiek van realisatie van meerwaarden.

Hun belang blijkt echter duidelijk uit de kerncijfers van de eerste vier boekjaren: hun aandeel in het resultaat bereikt immers gemiddeld ongeveer 25%.

4. Belangrijke transacties in 2002-2003

4.1. Voornaamste gebeurtenissen van het boekjaar

4.1.1. Aankoop van een gebouw in Etterbeek

Op 18 juli 2002 ging de Vastgoedbevak over tot de aankoop van een volledig nieuw appartementsgebouw (blok VI) dat deel uitmaakt van een complex van vijf gebouwen gelegen aan de St. Michielswarande in Etterbeek. Het gebouw bestaat uit 32 appartementen en 32 ondergrondse parkeerplaatsen en werd gekocht voor de totale prijs van € 5.826.975, inclusief aankoopkosten.

Bij het verlijden van de authentieke aankoopakte waren 16 van de 32 appartementen verhuurd. De Vastgoedbevak beschikte bovendien over een huurwaarborg voor de niet verhuurde appartementen en dit gedurende 3 jaar. Dankzij de doorgevoerde commercialiseringspolitiek werden bijna al de 16 overblijvende appartementen geleidelijk verhuurd tijdens het boekjaar, zodat de bezettingsgraad van dit gebouw op 31 mei 2003 89,25% bedroeg.

Bij afsluiting van het boekjaar was het brutorendement op deze transactie 7,33%. Tevens kon tijdens het boekjaar een latente meerwaarde geboekt worden van iets meer dan € 50.000, wat de kwaliteit van deze erg goed gelegen investering bevestigt.

4.1.2. Aankoop van een gebouw in Lasne

Op 27 februari 2003 ging de Vastgoedbevak over tot de aankoop van een klein gebouw in Lasne bestaande uit 5 appartementen op de verdiepingen en een kapperssalon en een bankkantoor op het gelijkvloers, tegen de prijs van € 1.803.257, aankoopkosten inbegrepen.

Dit zeer goed gelegen gebouw aan de Route d'Ohain, in het centrum van Lasne, is uitstekend geïntegreerd in de omringende bebouwing. De ligging is gunstig zowel voor de handelszaken, die aan de achterzijde over een ruime parking beschikken uitgevend op de Place du Jeu de Balle, als voor de appartementen die kunnen genieten van een rustige omgeving in het centrum van het dorp.

Het brutorendement op het einde van het boekjaar belooft 7,40%. Sinds de dag van de aankoop kon een latente meerwaarde worden geboekt van bijna € 65.000. Voor dit gebouw kunnen dus ook mooie vooruitzichten vooropgesteld worden zowel wat het rendement als wat de meerwaarden betreft.

4.1.3. Herstructurering van de Galerie de l'Ange

De eind vorig boekjaar aangekondigde herstructurering van de handelsruimte op het gelijkvloers van het vastgoedcomplex gelegen aan de rue de l'Ange in Namen werd binnen de vooropgestelde tijd afgewerkt.

De uitgevoerde werkzaamheden bestonden hoofdzakelijk uit het afschaffen van de voetgangersdoorgang binnen het gebouw en de herindeling van alle handelsruimtes in coherente winkels die rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de rue de l'Ange of de rue de la Monnaie.

De kledingdistributieketen JBC heeft, zoals voorzien, een handelsruimte van ± 901 m² gehuurd op het gelijkvloers van het complex en een kantoorruimte van ± 300 m² op de eerste verdieping.

Dankzij deze uitstekende verrichting kon de Vastgoedbevak de geraamde huurwaarde (GHW) van dit gebouw aanzienlijk verhogen van € 631.552 bij de afsluiting van het vorig boekjaar naar € 726.773 bij de afsluiting van dit boekjaar. Zoals voorzien steeg de verkoopwaarde van het goed eveneens gevoelig van € 7.450.000 naar € 8.723.000.

Rekening houdend met de werken die in de loop van het boekjaar werden geactiveerd ten belope van € 609.003,83, bedraagt de latente nettomeerwaarde op deze transactie € 663.996,17.

Het brutorendement op het einde van het boekjaar, berekend volgens de nieuwe waarde van het goed, bereikt een uitstekende 8,49%.

4.1.4. Verhuring van het gebouw Van Kalckstraat in Molenbeek

Zoals op het einde van vorig boekjaar aangekondigd, werd het rusthuis in de Van Kalckstraat in Molenbeek opnieuw verhuurd tegen de voorziene voorwaarden vanaf 1 oktober 2002. De herstel- en aanpassingswerkzaamheden werden grotendeels ten koste van de nieuwe uitbater uitgevoerd. Het saldo ten belope van € 61.264,35 werd door Home Invest Belgium ten laste genomen.

4.2. Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar

Op 15 juli jongstleden ging de Vastgoedbevak over tot de aankoop van een appartementsgebouw in aanbouw te Evere op de hoek van de Genèvestraat en de Friulilaan.

Het complex bestaat uit 85 appartementen, met een totale verhuuroppervlakte van 8.310 m², en 86 parkeerplaatsen. De achterzijde is naar het zuiden gericht en geeft zicht op een publiek park in aanleg.

De goed ontworpen appartementen hebben een verschillende grootte. Het complex zal bestaan uit 1 éénslaapkamer-appartement van 75 m², 69 tweeslaapkamer-appartementen van ± 94 m² en 15 drieslaapkamer-appartementen met een oppervlakte tussen 110 en 119 m².

De aankoopprijs, zonder rechten, tussentijdse interesten en BTW, bedraagt € 11.500.000; de investering einde werken zou maximum € 14.700.000 bedragen. De verkoper is een vastgoedontwikkelingsvennootschap die deel uitmaakt van de Italiaanse groep Palladium. Deze groep is reeds meerdere decennia gespecialiseerd in residentieel vastgoed en actief in diverse Europese landen.

Naast de voltooiingswaarborg van het type "Wet Breyne", verstrekt door ING België voor rekening van de verkoper geniet de Vastgoedbevak van volgende waarborgen en dekkingen:

- een huurwaarborg van 60%, 70% en 80% van de te verhuren ruimtes en parkeerplaatsen, respectievelijk op 31 augustus, 30 september en 31 oktober 2005; de voorlopige oplevering van het gebouw zou volgens de huidige verwachtingen op het einde van de maand februari 2005 moeten plaatsvinden
- een aanpassing van de prijs op 31 oktober 2005. Deze aanpassing kan zowel een stijging als een daling meebrengen en hangt af van het effectief bereikte verhuurpercentage en het niveau van de verkregen huurgelden.

Deze transactie wordt naargelang de vooruitgang van de werken geboekt in de rekeningen van de Vastgoedbevak.

Gezien de uitstekende ligging, in het oosten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en dichtbij de kantoorwijken van Evere en Zaventem, maar ook van het stadscentrum, en toch in een rustige, groene omgeving, heeft de Raad het volste vertrouwen in de kwaliteit van deze investering. Na de verhuisperiode wordt verwacht dat deze transactie een zeer positieve invloed zal hebben op de resultaten van de Vastgoedbevak.

4.3. Financieringsbronnen - Optimaal gebruik van de kapitaalmarkt

In de loop van het boekjaar bepaalde de Vastgoedbevak een duidelijke en voorzichtige politiek voor de financiering van haar activiteiten. De belangrijkste elementen van deze politiek zijn de volgende :

- de wil om de Vastgoedbevak - en dus ook de aandeelhouders ervan - niet bloot te stellen aan eventuele toekomstige stijgingen van de rentevoeten. De Raad wenst te allen tijde het aandeel van de kredieten met vlottende rentevoet ten opzichte van de verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium onder 15% te houden
- de gevraagde kredieten hebben een duur van ongeveer 5 jaar ("bullet" kredieten op dewelke de interest regelmatig dient betaald te worden, doch waarvan het kapitaal in éénmaal op de eindvervaldag dient terugbetaald te worden), en hun eindvervaldagen zijn gespreid in de tijd
- de wil om de beschikbare thesaurie zo goed mogelijk te beheren door ze te gebruiken om tijdelijk - onder voorbehoud van latere hernemingen van omloop - bepaalde kredietlijnen van de Vastgoedbevak te verminderen.

De resultaten van deze politiek blijken uit het onderstaande overzicht van de kredietlijnen waarover Home Invest Belgium beschikte op 31 mei 2003 :

- vier kredietlijnen met vaste rentevoet voor een totaalbedrag van € 7.436.805,74 tegen een gemiddelde rentevoet van 4,63%
- drie kredietlijnen voor een totaalbedrag van € 21.812.361,15, waarvan € 7.312.361,14 werd opgenomen en waarvan het saldo van € 14.500.000, dat niet opgenomen was bij de afsluiting van het boekjaar, bestemd is voor de aankoop van het Giotto-gebouw. De rentevoeten van deze kredietlijnen werden telkens gedekt door middel van hedging-instrumenten voor rentevoeten (IRS of collars)
- drie kredietlijnen met vlottende rentevoet voor een totaalbedrag van € 8.200.000 waarvan € 7.100.000 was opgenomen op het einde van het boekjaar
- twee kredietlijnen met vlottende rentevoet voor een totaalbedrag van € 892.417, voor eventuele behoeften aan bedrijfskapitaal. Tot nu toe werden deze kredietlijnen nog nooit gebruikt.

De slotvervaldagen van deze kredieten zijn gespreid over de jaren 2004 tot 2008; het grootste deel ervan vervalt in 2007 en 2008.

De werkelijk beschikbare thesaurie bij de afsluiting van het boekjaar ziet er dus als volgt uit :

- € 760.839,65 in de vorm van beschikbare liquide middelen
- € 1.992.417 in de vorm van hernemingen van omloop op diverse kredietlijnen.

Home Invest Belgium heeft geen enkel gebouw gehypothekeerd noch andere zekerheden verstrekt aan haar schuldeisers.

4.4. Verkoop van gebouwen

Home Invest Belgium verkocht in de loop van het afgelopen boekjaar geen enkel gebouw.

4.5. Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille, huurwaarborgen inclusief, bedraagt gemiddeld 97,34% voor het ganse boekjaar, terwijl die op datum van 31 mei 2003 97,14% bedroeg.

Dit uitstekende resultaat, ondanks een moeilijker huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wegens de conjuncturele vertraging, is te danken aan de actieve commercialiseringspolitiek die de Vastgoedbevak volgde tijdens het boekjaar.

5. Samenvatting van de jaarrekeningen (zie ook Hoofdstuk VI)

5.1. Balansen 2001-2003

In duizenden €	Boekjaar 2000/2001	Boekjaar 2001/2002	Boekjaar 2002/2003
ACTIEF			
VASTE ACTIVA			
Terreinen en gebouwen	50.233,14	56.398,00	66.039,00
Installaties, machines en uitrusting	0,00	0,00	2,40
Meubelen	0,00	718,93	640,54
Overige materiële vaste activa	135,00	150,25	148,85
Overige financiële vaste activa	0,00	1,09	0,43
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen op meer dan één jaar	1.098,16	1.071,87	1.044,40
Vorderingen op ten hoogste één jaar	641,89	1.108,88	831,77
Liquiditeiten en geldbeleggingen	1.926,68	2.349,59	760,84
Overlopende rekeningen	113,19	735,99	36,31
TOTAAL DER ACTIVA	54.148,05	62.534,60	69.504,54

In duizenden €	Boekjaar 2000/2001	Boekjaar 2001/2002	Boekjaar 2002/2003
PASSIEF			
EIGEN VERMOGEN	42.076,30	42.736,51	44.050,90
Kapitaal	32.555,34	32.707,09	32.707,09
Wettelijke reserve	27,89	30,99	30,99
Onbeschikbare reserves	1.931,99	2.189,61	3.476,03
Beschikbare reserves	330,67	330,67	330,67
Herwaarderingsmeerwaarden	6.183,13	6.434,49	6.434,49
Overgedragen winst (verlies)	1.047,27	1.043,67	1.071,63
VOORZIENINGEN			
Voorzieningen voor uitgestelde belastingen	0,00	0,00	0,00
SCHULDEN			
Schulden op lange termijn	9.041,83	9.127,50	22.065,00
Schulden op korte termijn	161,67	6.812,15	112,63
Handelsschulden	485,08	554,34	631,21
Te betalen dividenden	2.258,51	2.359,35	2.434,88
Overlopende rekeningen	124,67	944,76	209,91
TOTAAL DER PASSIVA	54.148,05	62.534,60	69.504,54

5.2. Commentaar bij de balans 2003

5.2.1. Activa

De waarderingsregels voor **terreinen en gebouwen** werden opgesteld in overeenstemming met de algemene boekhoudkundige principes die in België van toepassing zijn en meer in het bijzonder met het Koninklijk Besluit van 4 maart 1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve belegging (ICB), sindsdien gewijzigd, en met het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks.

In haar hoedanigheid van ICB is de waardering van het vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium gebaseerd op de waarde vastgesteld door de onafhankelijke vastgoedexpert Winssinger & Vennoten. Deze expert voert zijn waardering uit op basis van de actualisatiemethode van de huuropbrengsten in overeenstemming met de International Valuation Standards (IVS) 2001 norm, vastgelegd door het IVS Committee, zoals wordt uitgelegd in zijn verslag.

Deze waarde, investeringswaarde genoemd, stemt overeen met de prijs — kosten en taksen inbegrepen — die een derde investeerder zou willen betalen voor elk onroerend goed dat deel uitmaakt van dit patrimonium om er eigenaar van te worden en enerzijds te kunnen genieten van de huurinkomsten van dit goed en anderzijds de eraan verbonden lasten te dragen.

Overwegende dat de expert de nodige voorzichtigheid heeft in acht genomen bij het opstellen van zijn waardering enerzijds en dat de realisatie in de toekomst van de onroerende goederen op zodanig veel manieren kan gebeuren (verkoop in blok of appartement per appartement) dat het onmogelijk is enig aandeel te bepalen voor de kosten en taksen, is de Raad van Bestuur van mening dat de waarde die de expert heeft gegeven, zonder aftrek van kosten en taksen, op de actiefzijde van de balans van de Vastgoedbevak mag geboekt worden. Overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 is het resultaat van deze waardering bindend voor de Vastgoedbevak bij het vastleggen van haar jaarrekening.

Verwijzend naar een opinie van drie internationale auditfirma's, is de Raad van Bestuur van mening dat deze waarderingsregel verenigbaar is met de methode van de juiste waarde ("fair value") waarvan sprake in de International Accounting Standards (IAS) 40 norm met betrekking tot de boekhoudkundige behandeling van investeringsgebouwen in het vooruitzicht van een voortzetting van de onderneming ("going concern"). Tevens biedt zij de investeerder die een aandeel koopt de mogelijkheid na te gaan hoeveel hij zou moeten betalen om het onderliggende patrimonium als belegging te kopen.

Tijdens het boekjaar werd de op 1 juni 2002 bestaande portefeuille, met een waarde van € 56,40 miljoen, op € 66,04 miljoen gebracht na de volgende transacties :

- de aankoop tijdens het boekjaar van de gebouwen "St. Michielswarande" en "Lasne", gekocht voor respectievelijk € 5,83 en € 1,80 miljoen
- diverse investeringen uitgevoerd in bepaalde gebouwen van de portefeuille - vooral in het complex van de "Galerie de l'Ange" - voor een totaalbedrag van € 0,72 miljoen
- belangrijke latente meerwaarden voor in totaal € 1,83 miljoen, hoofdzakelijk geboekt op de gebouwen "Les Résidences du Quartier Européen" in Brussel en de "Galerie de l'Ange" in Namen
- € 0,54 miljoen aan latente minderwaarden hoofdzakelijk geboekt op de drie rusthuizen.

De **installaties, machines en uitrusting** hebben betrekking op de investering in een laptop.

De nettowaarde van de **meubelen** bedraagt € 0,64 miljoen, na de afschrijvingen van het boekjaar ten belope van € 0,08 miljoen.

De **overige materiële en financiële vaste activa**, ten belope van samen € 0,15 miljoen, vertegenwoordigen voornamelijk de huidige waarde, geraamd op 31 mei 2003, van de aankoopoptie uitoefenbaar op 31 augustus 2026 op het gebouw in de Belgradostraat te Vorst.

De **vorderingen op meer dan één jaar**, ten belope van € 1,04 miljoen, vertegenwoordigen exact het gedeelte op lange termijn van de vorderingen van huurgelden ten laste van de erfpachter van het gebouw in de Belgradostraat.

Home Invest Belgium is immers erfpachtgever van dit gebouw voor een initiële duur van 27 jaar. De Vastgoedbevak bezit dus een vordering op lange termijn op de gemeente Vorst. 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 € 0,83 miljoen, bestaan hoofdzakelijk uit :

- handelsvorderingen voor € 0,39 miljoen, waarvan € 0,26 miljoen achterstallige huur en € 0,12 miljoen reeds geïnde huurgelden en andere bedragen die echter naar het volgend boekjaar moeten overgedragen worden
- andere vorderingen ten belope van € 0,44 miljoen, wat een gevoelige daling betekent ten opzichte van het cijfer van € 0,74 miljoen op het einde van het boekjaar 2002. Deze daling vindt haar oorsprong in de tussenkomst van de JBC-keten in de vergoedingen die dienden betaald te worden in het kader van de herstructurering van de Galerie de l'Ange, die op het einde van het boekjaar 2002 in deze rubriek was geboekt en ondertussen betaald werd. Deze rubriek bestaat hoofdzakelijk uit de bedragen voorgeschoten aan de syndici als werkkapitaal in het kader van het beheer van de gebouwen van het patrimonium, een BTW-vordering van € 0,19 miljoen, evenals de vordering op korte termijn op de Belgradostraat ten belope van € 0,03 miljoen.

Er zijn geen **geldbeleggingen** en de **liquide middelen** bedragen € 0,76 miljoen. Op het einde van vorig boekjaar bereikten de geldbeleggingen en de liquide middelen een bedrag van € 2,35 miljoen. Deze sterke daling is het gevolg van het nieuwe dynamische beheer van de liquiditeiten van de Vastgoedbevak die in de loop van het boekjaar werd ingevoerd. De liquiditeiten worden nu aangewend voor de tijdelijke vermindering van sommige kredietlijnen en niet meer in geldbeleggingen of liquide middelen.

Er dient op gewezen dat de Vastgoedbevak op 31 mei 2003 tevens mogelijkheden tot herneming van omloop op verschillende kredietlijnen bezat ten belope van € 1,99 miljoen.

De **overlopende rekeningen** daalden in belangrijke mate van € 0,74 miljoen naar € 0,04 miljoen ingevolge de verwezenlijking in de loop van het boekjaar van de herstructurering van de Galerie de l'Ange, waarvan de kostprijs vorig boekjaar in deze rubriek was geboekt voor een bedrag van € 0,6 miljoen.

Hun bedrag omvat de reeds verworven opbrengsten, namelijk de interesten (elk jaar éénmalig betaald) op de vordering van de Belgradostraat.

5.2.2. *Passiva*

Het bedrag van het **kapitaal** bleef ongewijzigd op € 32,71 miljoen. Het wordt vertegenwoordigd door 1.143.137 aandelen.

De **herwaarderingsmeerwaarden** bleven ongewijzigd op € 6,43 miljoen net als de **wettelijke reserve**.

De **onbeschikbare reserve** van € 3,48 miljoen werd gespijsd met het nettosaldo van de latente meer- en minderwaarden op de portefeuille van de Vastgoedbevak, ten belope van € 1,29 miljoen.

De **beschikbare reserve** bleef ongewijzigd op € 0,33 miljoen en stemt overeen met een regularisatie van exit-tax.

De **overgedragen winst** bedraagt € 1,07 miljoen, een lichte stijging ten opzichte van vorig boekjaar, vermits het bedrag uitgekeerd in de vorm van dividend lichtjes onder de winst van het boekjaar ligt.

De **schulden op meer dan één jaar** bedragen € 22,07 miljoen en bestaan hoofdzakelijk uit bankschulden ten belope van € 21,85 miljoen. De gevoelige stijging van deze rubriek ten opzichte van de situatie eind mei 2002 is enerzijds het gevolg van een meer correcte indeling van de lopende bankkredieten die vroeger gedeeltelijk onder de rubriek schulden op korte termijn werden opgenomen hoewel de slotvervaldag niet in hetzelfde jaar viel, en anderzijds van nieuwe bankkredieten die werden aangegaan voor de aankoop van de gebouwen van de "St. Michielswarande" en "Lasne" voor respectievelijk € 5,8 en € 1,8 miljoen.

Het saldo van deze rubriek bedraagt € 0,22 miljoen en betreft huurwaarborgen die werden aangelegd door de huurders en die op een afzonderlijke bankrekening werden geplaatst.

De **schulden op ten hoogste één jaar** belopen € 3,17 miljoen, wat een duidelijke daling is ten opzichte van de situatie op het einde van vorig boekjaar, en dit ingevolge de hierboven vermelde redenen.

Deze rubriek bestaat hoofdzakelijk uit :

- handelsschulden ten belope van € 0,46 miljoen met onder meer diverse leveranciers ten belope van € 0,14 miljoen en te ontvangen facturen ten belope van € 0,19 miljoen voor de onroerende voorheffing van het jaar 2003
- schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten ten belope van € 0,18 miljoen
- overige schulden ten belope van € 2,54 miljoen en bijna uitsluitend bestaande uit het bedrag van het voorgestelde dividend voor het boekjaar 2002-2003 (€ 2,4 miljoen).

De **overlopende rekeningen** bevatten vooral het deel van de interesten dat betrekking heeft op het volgend boekjaar voor een bedrag van € 0,12 miljoen en over te dragen opbrengsten voor een bedrag van € 0,9 miljoen.

5.3. Voorstelling van de resultatenrekening

Op 15 april 2003 kreeg de Vastgoedbevak van de Minister van Economie opnieuw de toelating om opnieuw af te wijken van het Belgische schema voor de jaarrekeningen. Deze afwijking is van toepassing voor de rekeningen van de boekjaren 2002 tot en met 2004 en kan nadien desgevallend opnieuw vernieuwd worden.

Ingevolge deze afwijking zullen de resultaten van de Vastgoedbevak opgesplitst worden in drie delen :

- **operationele resultaten** enerzijds die de recurrente elementen van het beheer van de vastgoedportefeuille bevatten zoals huurgelden, bedrijfskosten, financiële kosten en belastingen
- de **resultaten op de portefeuille** anderzijds, die zowel de gerealiseerde meer- en minderwaarden bevatten als de geboekte latente meer- en minderwaarden op de gebouwen van de portefeuille
- en tenslotte, de **uitzonderlijke resultaten**.

5.4. Resultaten 2001-2003

In €	BOEKJAAR 2000/2001	BOEKJAAR 2001/2002	BOEKJAAR 2002/2003
A. OPERATIONELE RESULTATEN			
Bedrijfsopbrengsten	4.126.484	4.548.657	5.558.585
Bedrijfskosten	-1.401.589	-1.677.300	-2.221.538
Bedrijfswinst	2.724.895	2.871.357	3.337.048
Financiële opbrengsten	93.214	105.465	80.985
Financiële kosten	-335.247	-555.436	-982.462
Operationeel resultaat vóór belastingen	2.482.862	2.421.386	2.435.571
Belastingregularisatie	2.787	-	-1.594
Nettoresultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening	2.485.649	2.421.386	2.433.977
B. UITZONDERLIJKE RESULTATEN	238.546	131.073	28.874
C. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE			
Gerealiseerde meerwaarden	64.296	-	-
Terugneming van latente meerwaarden	-4.462	-	-
Latente meerwaarden	950.281	1.082.240	1.831.056
Latente minwaarden	-93.804	-824.621	- 544.632
Netto wijziging van de portefeuille	916.311	257.619	1.286.424
D. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	3.640.506	2.810.078	3.749.274
PER AANDEEL, IN €	BOEKJAAR 2000/2001	BOEKJAAR 2001/2002	BOEKJAAR 2002/2003
Nettoresultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening	2,22	2,12	2,13
Resultaat van het boekjaar	3,26	2,47	3,28
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	1.118.072 ⁽¹⁾	1.139.784 ⁽²⁾	1.143.137

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

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

5.5. Commentaar bij de resultaten 2003

5.5.1. De operationele resultaten

De **bedrijfsopbrengsten** ten belope van € 5,56 miljoen omvatten de huurgelden (waaronder de bedragen geïnd op basis van de huurwaarborgen) voor € 5,26 miljoen (zijnde 94,67% van het totaal), die met 22% zijn gestegen ten opzichte van 12 maanden geleden.

Deze mooie groei is aan de volgende factoren te danken:

- de uitbreiding van de portefeuille in de loop van het boekjaar
- het opnemen in de portefeuille van de Vastgoedbevak op het einde van vorig boekjaar van het complex “Les Résidences du Quartier Européen”.

Er dient op gewezen dat dit complex wordt uitgebaat als gemeubelde woningen met dienstverlening hetgeen meebrengt dat de omzet verhoudingsgewijs hoger ligt dan die voor de andere gebouwen van de portefeuille.

- de inning van een bedrag van € 0,19 miljoen voor ditzelfde gebouw, ingevolge de waarborg van Bernheim Real Estate Development. Deze waarborg verviel op 28 februari 2003.

De **bedrijfskosten** bedroegen € 2,22 miljoen tegenover € 1,68 miljoen vorig jaar en bestaan hoofdzakelijk uit de rubriek diensten en diverse goederen voor een bedrag van € 1,58 miljoen. Dit laatste bedrag vertegenwoordigt hoofdzakelijk:

- de onderhoudskosten ten belope van € 0,1 miljoen, voornamelijk voor het gebouw in de Ch. Woestelaan
- de renovatiewerken ten belope van € 0,13 miljoen, voornamelijk aan het rusthuis in de Van Kalckstraat
- de bedrijfskosten van het complex “Les Résidences du Quartier Européen”, ten belope van € 0,32 miljoen
- de commissies betaald aan de vastgoedmakelaars voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, ten belope van € 0,1 miljoen
- de honoraria van de beheersvennootschap ten belope van € 0,3 miljoen en
- het honorarium van de gedelegeerd bestuurder ten belope van € 0,14 miljoen.

De **afschrijvingen** bedroegen € 0,09 miljoen en betroffen bijna uitsluitend de afschrijving van het meubilair.

De **overige bedrijfskosten** van € 0,54 miljoen omvatten hoofdzakelijk de betaalde onroerende voorheffingen (€ 0,49 miljoen).

De **bedrijfswinst** bedraagt dan ook € 3,34 miljoen, een stijging met meer dan 16% tegenover vorig boekjaar.

De **netto financiële kosten** (opbrengsten-kosten) bedroegen € 0,9 miljoen wat een verdubbeling betekent tegenover de situatie op het einde van vorig boekjaar. Dit is te wijten aan de financiering van de aankopen van het boekjaar en die van het einde van vorig boekjaar die nu voor een volledig jaar gelden.

Het **operationeel resultaat vóór belastingen** bedraagt € 2,44 miljoen, en het **nettoresultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening** € 2,43 miljoen, wat een stijging betekent met een half procent ten opzichte van vorig boekjaar.

5.5.2. De uitzonderlijke resultaten

De uitzonderlijke resultaten ten belope van € 0,03 miljoen betreffen een BTW-teruggave wegens de meubilering van twee appartementen in het complex “Les Résidences du Quartier Européen”.

5.5.3. De resultaten op de portefeuille

Er werden tijdens het voorbije boekjaar geen **meerwaarden gerealiseerd, noch minderwaarden**; er vond immers geen enkele verkoop plaats.

Er konden echter wel aanzienlijke **latente meerwaarden** geboekt worden voor in totaal € 1,83 miljoen. Zij betroffen hoofdzakelijk de gebouwen “Les Résidences du Quartier Européen”, ten belope van € 0,52 miljoen, en “Galerie de l’Ange” ten belope van € 0,67 miljoen.

De geboekte **latente minderwaarden** van hun kant bedroegen € 0,54 miljoen, en hebben voornamelijk betrekking op een vermindering van de investeringswaarde van de rusthuizen.

Het **resultaat op de portefeuille** bedraagt dus in totaal € 1,29 miljoen tegenover € 0,26 miljoen vorig jaar.

5.5.4. Het resultaat van het boekjaar

Het **resultaat van het boekjaar** bedraagt € 3,75 miljoen tegenover € 2,81 miljoen vorig jaar, hetgeen een mooie toename met 33% betekent.

5.6. Winstbestemming

Rekening houdend met de overgedragen winst van vorig boekjaar, bedraagt de **te bestemmen winst** tenslotte € 3.506.516,75, na overboeking naar de onbeschikbare reserverekening van de nettoschommeling van de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen ten belope van € 1.286.423,52.

Overeenkomstig artikel 60 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 werden geen afschrijvingen op de gebouwen uitgevoerd, maar wel op het meubilair van de gemeubelde woningen alsook op het meubilair en de PC van de gedelegeerd bestuurder, ten belope van € 88.433,44.

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

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 zou rechtvaardigen.

De Raad van Bestuur stelt dan ook aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders van Home Invest Belgium voor :

– een globaal bedrag van over te dragen naar het volgend boekjaar	€ 1.071.634,94
– als vergoeding van het kapitaal , een globaal bedrag van	€ 2.434.881,81 uit te keren
Te bestemmen resultaat	<u>€ 3.506.516,75</u>

Er wordt dan ook voorgesteld aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders om per aandeel een **dividend** uit te keren van **€ 2,13**.

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

Het dividend zal betaalbaar zijn vanaf 26 september 2003 tegen afgifte van coupon nr. 4, geknipt van de aandelen aan toonder, aan de loketten van de volgende banken :

- ING België
- Fortis Bank

en via automatische overschrijving met valutadag voor de aandeelhouders op naam.

5.7. Financieringstabel

In €	BOEKJAAR 2000/2001	BOEKJAAR 2001/2002	BOEKJAAR 2002/2003
A. OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
I. Operationele en uitzonderlijke winst	2.724.194,43	2.552.459,41	2.462.850,84
II. Afschrijvingen, voorzieningen, uitgestelde belastingen en waardeverminderingen	465.551,11	21.071,43	88.433,44
Operationele stroom	3.189.745,54	2.573.530,84	2.551.284,28
B. ACTIVITEITEN OP DE PORTEFEUILLE			
III. Gerealiseerde meer- en minderwaarden	59.834,01	0,00	0,00
IV. Exit tax	0,00	0,00	0,00
Stroom op de portefeuille	59.834,01	0,00	0,00
C. INVESTERINGSACTIVITEITEN			
V. Aanschaffingen immateriële vaste activa	0,00	0,00	0,00
VI. Resultaten uit verkopen onroerende goederen	161.527,00	0,00	0,00
VII. Resultaten uit verkopen overige materiële vaste activa	0,00	0,00	0,00
VIII. Aanschaffingen onroerende goederen en rechten op onroerende goederen	-5.411.084,56	-6.663.204,68	-8.353.181,48
IX. Aanschaffingen en buitengebruikstellingen van overige materiële of financiële vaste activa	-291,27	-374,33	-11.783,51
Investeringsstroom	-5.249.848,83	-6.663.579,01	-8.364.964,99
D. FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
X. Verhoging eigen vermogen	0,00	0,00	0,00
XI. Verwerving eigen vermogen door:			
- fusie met Mons Real Estate NV	774.998,74	0,00	0,00
- fusie met RQE NV	0,00	209.489,43	0,00
XII. Mutatie schulden op meer dan één jaar	4.012.302,70	85.676,69	12.937.500,41
XIII. Mutatie voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken	0,00	0,00	0,00
XIV. Mutatie schulden op minder dan één jaar	326.326,24	6.820.560,70	-6.547.112,97
XV. Uit te keren dividenden over het boekjaar	-2.258.505,44	-2.359.352,36	-2.434.881,81
XVI. Wijziging in de behoefte aan bedrijfskapitaal	-1.453.948,83	-243.414,06	269.425,40
Financieringsstroom	1.401.173,41	4.512.960,40	4.224.931,03
E. GELDBELEGGINGEN EN LIQUIDE MIDDELEN			
XVII. Bij het begin van het boekjaar	2.525.772,97	1.926.677,10	2.349.589,33
XVIII. Bij het einde van het boekjaar	1.926.677,10	2.349.589,33	760.839,65
Mutatie van de beschikbare middelen	-599.095,87	422.912,23	-1.588.749,68

5.8. Deelnemingen

De Vastgoedbevak verklaart geen enkele deelneming te hebben. Zoals voorzien in de toepasselijke reglementering, is de Vastgoedbevak niet van plan participaties te nemen zonder er controle over te hebben.

5.9. Honoraria van de Commissaris

De Commissaris ontvangt een ereloon van € 9.920 per jaar, voor de certificatie van de jaarrekeningen en de controle van de semestriële rekeningen. Zijn bijkomende prestaties maken het vowerp uit van een afzonderlijke facturatie welke € 1.417,53 bedroeg voor het afgelopen boekjaar.

5.10. Kwijting aan de bestuurders en aan de Commissaris

De Raad van Bestuur stelt aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en de Commissaris voor hun mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 mei 2003.

III. VASTGOEDVERSLAG

1. Risico's eigen aan vastgoedinvesteringen

Aan alle investeringen is een zekere graad van risico verbonden. Uiteraard geldt dit eveneens voor de investeringen in onroerend goed in het algemeen en in vastgoedpapier of indirect vastgoed in het bijzonder. 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 veroudering van het onroerend goed.

Hierbij dient ook opgemerkt te worden dat :

- de huurprijzen geïndexeerd zijn: dit betekent dat de huuropbrengsten van 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 rentevoetschommelingen, wat zich vooral dit boekjaar liet voelen wegens de gevoelige daling van de rentevoeten.

De Raad van Bestuur van Home Invest Belgium legt er zich op toe een hoge toegevoegde waarde te creëren voor de portefeuille van de Vastgoedbevak, onder meer via het bepalen van de strategie en van het nemen van de investeringsbeslissingen.

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.

2. De residentiële vastgoedmarkt

(Uittreksel uit het expertiseverslag van Winssinger & Vennoten - 24 juni 2003)

2.1. Economisch overzicht

De heropleving van de beursmarkten sinds het begin van de Amerikaanse tussenkomst in Irak zou kunnen laten veronderstellen dat de conjuncturele horizon plots was opgeklaard en dat het sinds twee jaar verwachte economisch herstel op komst is. Het optimisme van de financiële is misschien voorbarig. De onzekerheid blijft immers nog steeds even groot als voor het begin van de oorlog.

Het economisch herstel, dat in het eerste halfjaar van 2002 begon, werd niet bevestigd in het tweede halfjaar. In 2002 bleef de groei van de Belgische economie beperkt tot 0,7%. Dit was dus het tweede opeenvolgende jaar met een zeer zwakke groei, daar het BBP in 2001 slechts met 0,8% steeg. Ook het niveau van activiteiten zal in 2003 waarschijnlijk flauw blijven. De conjuncturele situatie die in de eerste maanden verzwakt was door de geopolitieke onzekerheid en de vrees op een nieuw olieconflict, zou tegen het einde van het jaar beter kunnen worden, ondermeer dank zij de korte duur van de oorlog in Irak.

Een krachtig herstel van de groei zou echter slechts in 2004 plaatsvinden. De groei van het BBP zou dit jaar dan ook 0,9% niet overschrijden.

Vertraagde economische activiteit tijdens het eerste deel van 2003

Het bijzonder lage niveau van de opinie-indicatoren in de belangrijkste activiteitssectoren laat veronderstellen dat de economische activiteit in België zich in het begin van 2003 traag zal ontwikkelen, en dat een stevig economisch herstel zeker niet mag verwacht worden voor het einde van het jaar of zelfs voor 2004.

Eenzijds is er de recente evolutie van de activiteitsindicatoren in de belangrijkste economische zones van de wereld (Verenigde Staten, Europa, Japan), waaruit blijkt dat de groei van de internationale goederenhandel waarschijnlijk zwak zal zijn tijdens het eerste deel van dit jaar.

Anderzijds hebben de onzekerheid over de groeivoorzichten op wereldvlak, ingevolge het gewapend conflict tussen de Verenigde Staten en Irak, en de evolutie van de olieprijs, de economische operatoren aangezet tot afwachting en tot het uitstellen van beslissingen inzake uitgaven. Tijdens het voorbije jaar en vooral op het einde van de periode verslechterde het vertrouwen van de gezinnen.

De zwakke arbeidsmarkt (afslankingen, stijging van de werkloosheid) en de op korte termijn weinig bemoedigende tewerkstellingsvoorzichten zullen de bezorgdheid van de gezinnen tijdens de komende maanden nog doen toenemen. In deze context zullen de gezinnen meer dan waarschijnlijk nog meer sparen en zullen de consumptieuitgaven dus slechts lichtjes toenemen.

Wat de ondernemingen betreft zijn de voorzichten van de vraag, die blijken uit recente enquêtes, te ongunstig om binnenkort een heropleving van de investeringen te mogen verwachten. Het feit dat het aantal bouwvergunningen voor de bouw van niet-residentiële gebouwen in 2002 sterk verminderde, bevestigt volgens ons, een zeer zwakke investeringsinspanning gedurende het eerste deel van het jaar.

Mogelijke heropleving in 2004?

Zoals gebeurde begin 2002, zal de herstelbeweging die men tegen het einde van het jaar zou mogen verwachten op gang gebracht worden door het weer aantrekken van de Amerikaanse economie en door het toenemen van de handelstransacties met de Verenigde Staten. Een krachtig en duurzaam herstel zal echter niet plaatsvinden zonder een belangrijke heropleving van de vraag vanwege gezinnen en ondernemingen. Vanuit dit oogpunt is een beduidend herstel van het vertrouwen onontbeerlijk, zodat gezinnen en ondernemingen hun afwachting houding laten varen.

Opnieuw vertrouwen krijgen gebeurt meestal traag en voetje per voetje, vooral bij de gezinnen waarvan de verwachtingen erg beïnvloed worden door de evolutie van de voorwaarden op de arbeidsmarkt. Het eventuele herstel van de binnenlandse vraag zal dan ook langzaam verlopen. Een heropleving van de groei zou dus enkel tegen het einde van het jaar 2004 kunnen plaatsgrijpen.

2.2. Jongste tendensen van de residentiële vastgoedmarkt

Tegenover deze nogal sombere economische context ziet de vastgoedmarkt — zowel residentieel als niet-residentieel — er duidelijk gezonder uit. De verschillende markten waren in 2002 immers bijzonder actief en bereikten een globaal volume van bijna € 20 miljard, of een stijging met meer dan 14% ten opzichte van 2001. Ook in waarde uitgedrukt geldt deze stijging en dit voor alle regio's van het land en voor alle soorten vastgoed (met uitzondering van het luxevastgoed dat gevoeliger is aan conjunctuurschommelingen).

Het historisch lage niveau van de rentevoeten samen met een in toom gehouden inflatie zijn de redenen die meestal worden aangehaald om dit fenomeen te verklaren. Er is dan ook meer en meer een verschuiving van het huren naar het aankopen, daar de gezinnen het betalen van een geïndexeerde huur meer en meer beschouwen als weggegooid geld. In 2002 zou 74% van de Belgen eigenaar zijn tegenover 65% in 1996.

Wegens de tegenvallende beurskoersen in 2002 tenslotte, profiteerde de vastgoedmarkt ten volle van haar statuut als toevluchtwaarde. De activiteit in opbrengsteigendommen kende dan ook eveneens een duidelijke opleving.

Op geografisch vlak was de activiteit en de prijsstijging het grootst in Vlaanderen. Zou dit reeds een gevolg van de daling van de registratierechten en het “meeneemrecht” zijn?

2.3. De markt in Brussel

Na de stadsvlucht 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 jaren is deze prijsstijging nog toegenomen, voor een groot deel veroorzaakt door de komst van buitenlandse investeerders (met name Fransen), voornamelijk voor goederen uit het luxesegment, maar ook door de toegenomen rol van Brussel als hoofdstad van Europa.

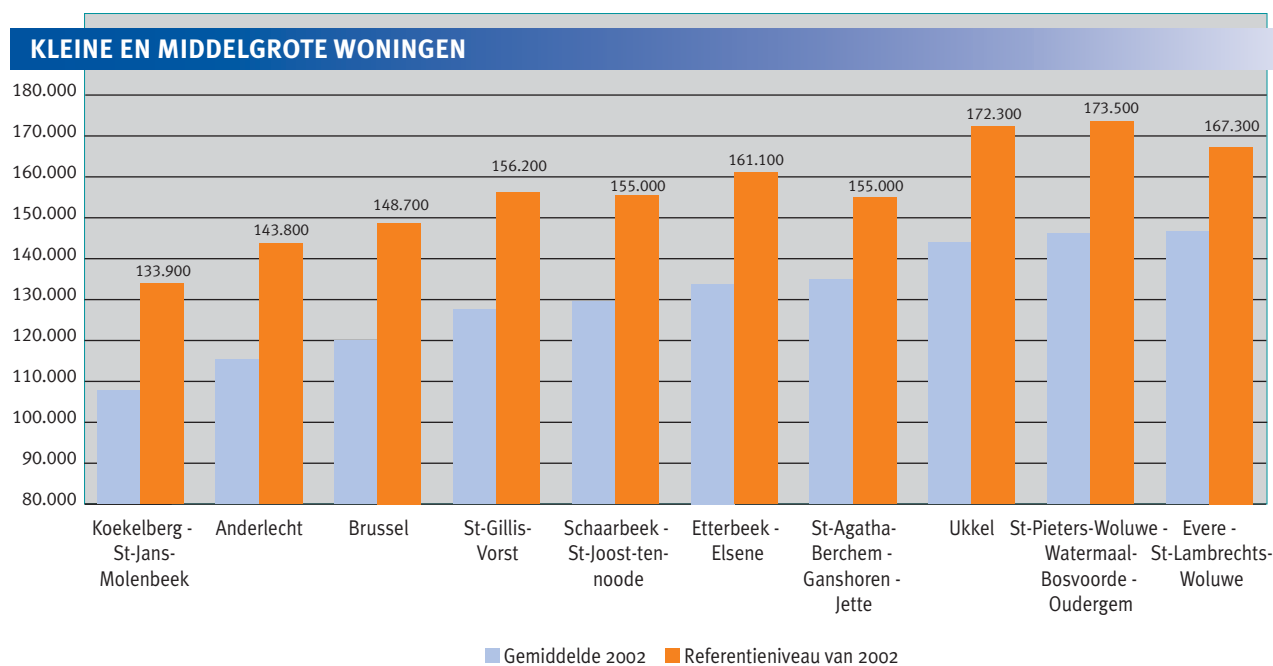
De stijgingen verschillen echter naargelang de gemeente en het soort goed dat wordt geanalyseerd. Zo kennen in het ganse Koninkrijk de grote villa's en luxewoningen niet dezelfde stijging als de meer bescheiden woningen. Dit is een gevolg van de steeds duidelijker geworden wens van de Brusselse huisgezinnen om eigenaar te worden. Zij zoeken de voor hen meest toegankelijke goederen waarvan de prijzen dan ook sterk stijgen. Het prijsverschil met de luxewoningen wordt dus kleiner.

a. De ééngezinswoningen

- Volgens Stadim kenden de **kleine en middelgrote woningen** de laatste jaren de sterkste stijging in het Brusselse Gewest. De gemiddelde prijs voor dit soort goederen zou in 2002 € 128.000 geweest zijn, hetzij een stijging met 5% op 1 jaar en met 27% op 5 jaar.

De referentieprijis ⁽¹⁾ zou € 156.200 bedragen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met topprijzen tot meer dan € 170.000 in Ukkel, St. Pieters-Woluwe of Watermaal-Bosvoorde. Ook hier hangt de evolutie zeker af van de gemeente of de in beschouwing genomen zone (zie tabel hieronder).

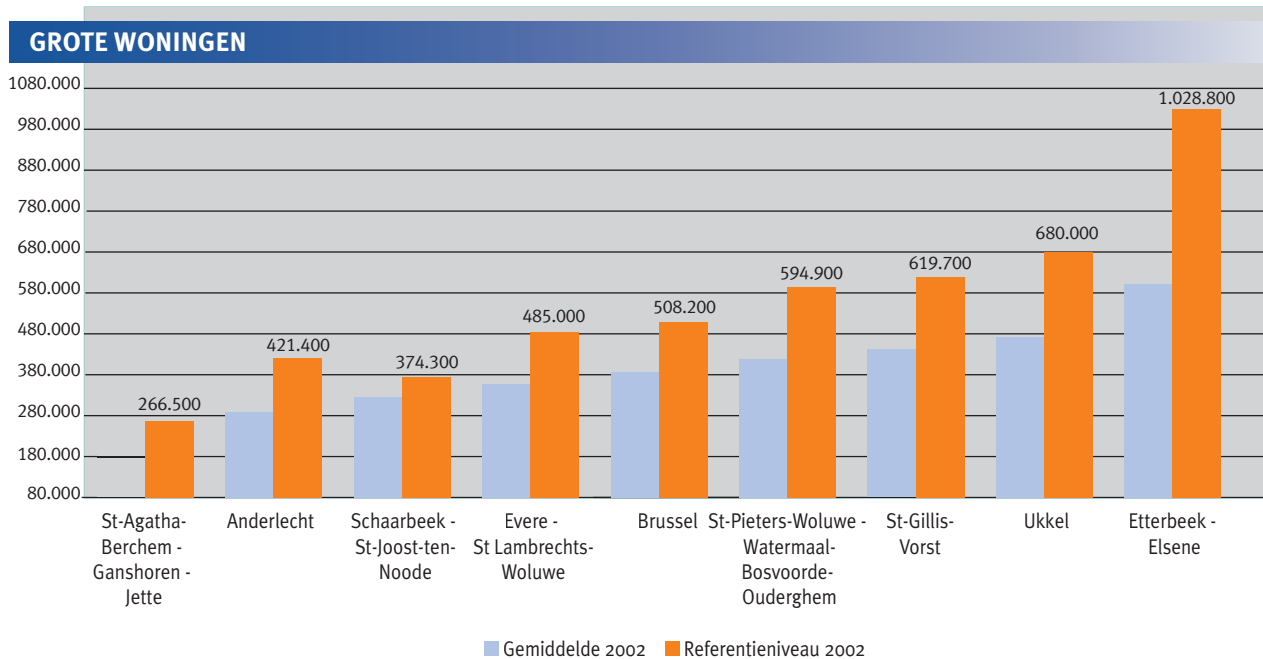
Er dient erop te worden gewezen dat de gemeenten Schaarbeek en St. Joost-ten-Noode de sterkste stijging kenden voor dit soort goederen (+12% op 1 jaar; +45% op 5 jaar).



(1) Prijsniveau derde kwartiel volgens de studie uitgevoerd door Stadim. Het gaat hier immers om het prijsniveau dat zou kunnen beschouwd worden als de gemiddelde prijs voor een nieuw of gerenoveerd goed.

- Voor de **grote woningen** daarentegen is de situatie iets minder gunstig. Dit soort goed kende vorig jaar zelfs een lichte daling (- 1%) voor het ganse Gewest tot € 408.100. De stijging op 5 jaar blijft echter in de grootorde van 32%. De referentieprij van zijn kant bedraagt € 575.100.

Deze luxewoningen liggen meestal in de bevoorrechte gemeenten ten zuiden van de hoofdstad, zoals Ukkel, Watermaal-Bosvoorde of Woluwe. De beste resultaten voor dit type goed in 2002 werden echter geboekt in Etterbeek-Elsene, de meest verstedelijkte en dus kleinste markt, hoofdzakelijk bestaande uit prestigieuze herenhuizen. De stijging bedroeg er 4% op 1 jaar en 88% op 5 jaar. De resultaten voor Vorst en St. Gillis zijn eveneens te wijten aan het feit dat deze markt kleiner is en meestal beperkt tot herenhuizen.



b. De appartementen

De markt van appartementsgebouwen in de 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 de mensen er ook meer toe om te kiezen voor appartementen, die als veiliger gepercipieerd worden.

Zo steeg het aantal verkochte appartementen in Brussel tijdens de eerste 9 maanden van 2002 met 6,3% (*Bron: Stadim*). De verkoopswaarden stegen met 9,7% tijdens dezelfde periode, wat meer is dan het nationale gemiddelde van 7%.

Ter herinnering, volgens de index berekend door de ULEB was er in 2001 een stijging met 13,7% ten opzichte van het jaar daarvoor voor de openbaar verkochte appartementen.

We vermelden verder ook nog dat de appartementen met drie of meer kamers het meest in trek zijn, maar daarbij dient opgemerkt dat dergelijke appartementen doorgaans in de betere buurten gelegen zijn. Meer en meer kandidaat-eigenaars kunnen zich immers met een budget tussen € 120.000 en € 140.000 geen eengezinswoning in de hoofdstad meer permitteren.

De professionelen van de sector stellen tevens vast dat het soort wijken waarin men bereid is zich te vestigen zich sterk heeft uitgebreid. De charme van het goed zou thans een belissende rol spelen. Zo hebben gemeenten zoals St. Gillis, Schaarbeek, de wijken rond het Flageyplein en het centrum van Brussel opnieuw kandidaat-kopers gevonden.

De prijzen op de primaire markt (nieuwbouw) schommelen tussen € 1.900 en € 2.500/m² in de betere wijken en rond € 1.250/m² in de doorsnee wijken.

Gemiddelde waarde van de appartementen		
BRON: UGEB	OPENBARE VERKOPEN	ONDERHANDSE VERKOPEN
Eenkamerappartementen	± € 974/m ²	± € 1.004/m ²
Tweekamerappartementen	± € 808/m ²	± € 927/m ²
Driekamerappartementen	± € 803/m ²	± € 855/m ²

Ten slotte is het altijd nuttig eraan te herinneren dat er sinds enkele jaren een vraag is ontstaan naar lofts, die passen in een nieuwe levensstijl. Die stijgende vraag komt hoofdzakelijk van een vrij jonge bevolkingsgroep, die wordt aangetrokken door het levendige karakter van het historische centrum van Brussel en de oevers van het kanaal, ten westen en ten noorden van de stad. De prijzen voor een loft variëren op dit ogenblik van € 750 tot € 1.250/m², naargelang de ligging en de staat van afwerking.

c. De opbrengstgebouwen

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

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

De ernstige terugval van de beleggingen in roerende waarden over de laatste drie jaren, heeft geleid tot vernieuwde belangstelling voor vastgoedbeleggingen, die nu als veiliger en minder volatiel worden ervaren. Bovendien zou dit soort beleggingen in de toekomst wel eens belangrijke meerwaarden kunnen genereren ingevolge de stijgende vraag, in het kader van de uitbreiding van de Europese Unie en de ermee gepaard gaande komst van veel nieuwe Europese ambtenaren.

In 2002 registreerde dit type vastgoed een gemiddelde groei van zowat 6% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De referentieprijzen fluctueert tussen € 247.900 (Berchem - Ganshoren - Jette) en € 401.600 (Etterbeek - Elsene).

Op dit ogenblik liggen de rendementen voor dit soort gebouwen, bij een normale huurprijs, rond 5,5 tot 7%, afhankelijk van de ligging en de standing van het gebouw.

Tenslotte vermelden we nog dat er een specifieke markt bestaat voor kleine opbrengsteigendommen, die tot eengezinswoningen kunnen worden verbouwd.

2.4. De markt in Wallonië

De Provincie Waals-Brabant

In **Waals-Brabant** was de vraag bijzonder groot als gevolg van een snelle economische ontwikkeling, de inrichting van nieuwe bedrijfsparken en de zoektocht naar een aangename leefomgeving, die op talrijke plaatsen in deze streek voorhanden is. Door de steeds strengere stedenbouwkundige regelgeving worden de bouwgronden er steeds zeldzamer, zoals trouwens ook in veel andere streken. De markt van de middelgrote tot grote woningen (tot € 350.000) blijft sterk, de gemiddelde referentieprijzen belooft er € 200.800.

Voor de **middelgrote woningen** worden sommige gemeenten in de omgeving van de ring en de Brusselse rand (Waterloo, Lasne, Rixensart enz.) te duur voor een groot deel van de bevolking. Daar wordt dan ook sinds enkele jaren een verschuiving van de vraag vastgesteld naar gemeenten die verder verwijderd liggen van Brussel (Tubize, Chastre, Jodoigne, Orp-Jauche enz.) waar de prijzen lager zijn.

De **luxewoningen** van hun kant zijn gevoeliger aan conjunctuurschommelingen en kenden dan ook een daling van de activiteit in 2001 en 2002, vooral in de streek van Waterloo. Daar wonen immers veel buitenlanders die de laatste 2 jaren in grote getale de streek verlieten. De referentieprijis voor dit soort woning is € 310.000 met als topprijs gemiddeld € 335.000 in de streek rond Waterloo, Lasne en Waver.

Deze tendens is tevens zelfs nog meer op te merken op de markt van de verhuring van luxewoningen waar de vraag boven € 2.500 steeds zeldzamer wordt. Dit is natuurlijk het gevolg van de verminderde vraag vanwege buitenlanders maar ook van het lage niveau van de rentevoeten dat gunstiger is voor de verkoopmarkt dan voor de verhuring.

Provincie Luxemburg

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

De referentieprijis in het arrondissement Aarlen ligt thans rond € 150.000. Deze invloed van het Groothertogdom is ook merkbaar in de aangrenzende arrondissementen Virton, Bastenaken en Neufchâteau, waar de prijzen de laatste 5 jaar stegen met respectievelijk 41%, 34% en 36%.

Provincie Namen

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

De provincie Namen kende eveneens een globale stijging van de prijzen in 2002, vooral voor de kleine en middelgrote woningen. De referentieprijis bedraagt thans € 124.000 in het arrondissement Namen en meer dan € 140.000 in de stad zelf. De villa's en luxewoningen daarentegen leden net als in Waals Brabant onder de ongunstige economische conjunctuur en kenden een prijsdaling van 7% in het arrondissement Namen, met een referentieprijis van € 235.000.

Provincie Luik

Zoals blijkt uit de uitbreiding van de luchthaven van Bierset, de herstructurering van het station Luik-Guillemins in het vooruitzicht van de nakende komst van de HST of de heraanleg van de Place Saint-Lambert, is de activiteit in de provincie **Luik** ongetwijfeld opgeveerd, maar de invloed daarvan op de vastgoedprijzen in de regio laat op zich wachten. Met een referentieprijis voor de woningen van € 90.500 in het arrondissement Luik, behoren de toegepaste tarieven er tot de goedkoopste van Wallonië.

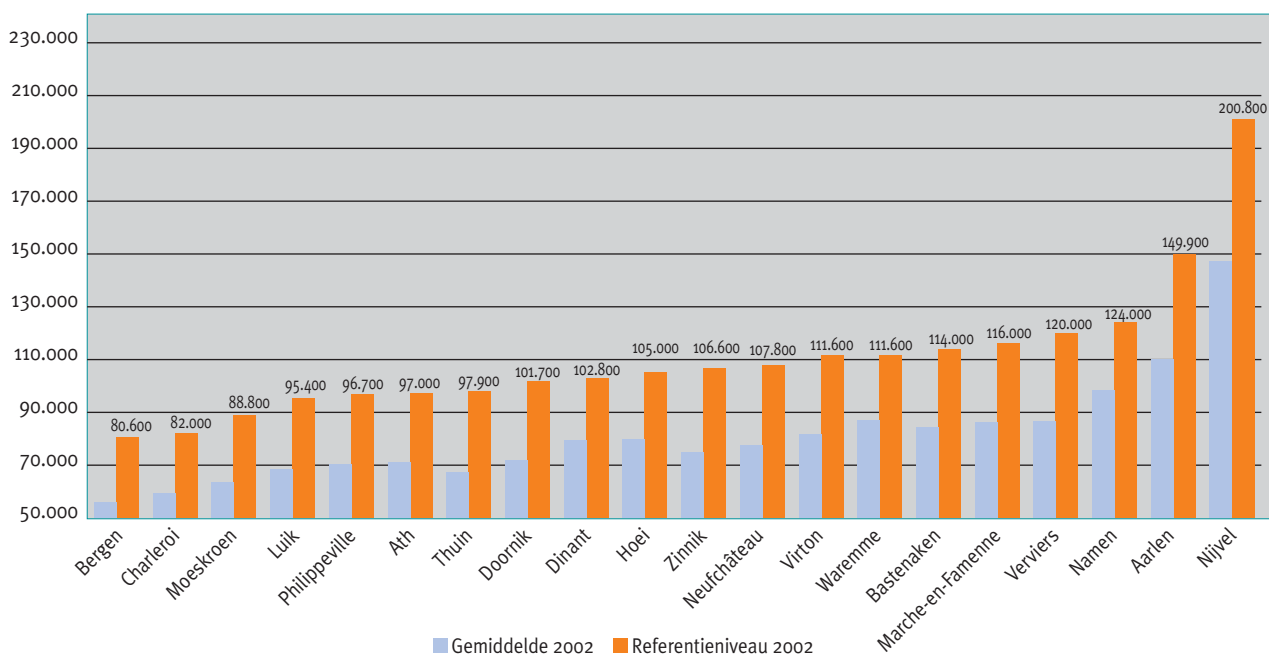
De prijsniveau's zijn het hoogst in het arrondissement Verviers, en de Oostkantons in het bijzonder, waar Duitse en Nederlandse grensarbeiders investeren in de residentiële markt en vrijetijdsverblijven. De referentieprijis bedraagt er € 120.000 met een topprijs van € 148.700 rond de stad Eupen. Eupen kent nochtans een aanzienlijke daling van de toegepaste prijzen vooral van de luxewoningen. Zij daalden met 11% in 2002 voor een referentieprijis die thans € 270.000 bedraagt.

Provincie Henegouwen

Henegouwen, en met name de streek van Charleroi, blijft stagneren met referentieprijzen van € 82.000 voor het arrondissement Charleroi en € 80.600 voor dat van Bergen. De gemiddelde woningprijs is er nog steeds de laagste in België. Toch stegen de prijzen lichtjes in 2002 in bijna alle arrondissementen maar vooral in die van Soignies, Moeskroen en Doornik.

In het arrondissement Soignies (agglomeratie van La Louvière niet inbegrepen) lijkt de markt actiever vooral rond Edingen, Silly en Lessines wegens de relatieve nabijheid van de hoofdstad (vooral sinds de openstelling van de autowegverbinding E429 Brussel-Rijsel) en een groenere omgeving. De prijzen kenden er een stijging van rond 12% en de referentieprijis bedraagt er € 122.700.

In de arrondissementen Moeskroen en Doornik bedragen de referentieprijzen respectievelijk € 88.800 en € 101.700 wat een stijging betekent met 9% en 7%. In de streek rond Doornik en het noorden van Bergen is er een vrij marginale vraag naar grote villa's vanwege Shapewerknemers of bemiddelde Franse grensbewoners, die zich in België komen vestigen om aan de belastingdruk in eigen land te ontsnappen. De prijs voor dit soort woningen steeg met 60% in 5 jaar, maar daalde met 6% in 2002. De referentieprijis voor deze luxewoningen bedraagt thans € 255.300.



2.5. De markt in Vlaanderen

Provincie Vlaams Brabant

In **Vlaams Brabant** worden de hoogste prijsniveau's van Vlaanderen bereikt. De referentieprijzen bedragen er € 195.500 in het arrondissement Halle-Vilvoorde en € 167.300 in het arrondissement Leuven, met een gemiddelde prijsstijging van respectievelijk 10% en 3%.

De referentieprijzen van de luxewoningen hebben thans de kaap van € 300.000 overschreden met € 334.300 in het arrondissement Halle-Vilvoorde en € 325.000 in het arrondissement Leuven, met topprijzen van bijna € 400.000 of meer in de streek van Tervuren, Overijse en Wezembeek-Oppem. Een lichte daling van de prijzen voor dit soort goederen wordt echter vastgesteld in de streek van Wemmel.

Provincie Antwerpen

In **Antwerpen** zijn de prijzen de laatste jaren eveneens sterk gestegen als gevolg van de grote vraag vanwege Nederlanders die zich om fiscale redenen in België komen vestigen, voornamelijk in luxegoederen. De prijzen stegen dan ook in 5 jaar tijd met 46% en 62% in de grensarrondissementen van Antwerpen en Turnhout. De referentieprijzen beliepen in 2002 € 161.100 in het arrondissement Antwerpen en € 185.000 rond Turnhout. Het arrondissement Mechelen kende lichtjes lagere prijzen met een referentieprijis van € 143.000 (+ 39% op 5 jaar).

Voor de luxewoningen bereiken de prijzen € 350.000 in het arrondissement Antwerpen, dus nog meer dan in Vlaams Brabant. In de omgeving van Schilde waar de prijzen in 2002 nochtans lichtjes daalden (- 1%), wordt zelfs een topprijs van € 446.000 bekomen.

Provincie Oost-Vlaanderen

Voor de provincie **Oost-Vlaanderen** steeg het aantal transacties alsook de gemiddelde prijs. De referentieprijzen zijn er nochtans lager dan in de provincies Antwerpen, Vlaams Brabant, of Limburg. De referentieprijzen liggen er tussen € 123.000 (arrondissement Aalst) en € 148.000 (arrondissement Gent). Een topprijs van € 198.300 wordt er trouwens bereikt in de omgeving van St. Martens-Latem.

Hoewel de prijzen globaal gezien in 2002 stegen voor alle soorten woningen is dit niet het geval voor villa's en luxewoningen. De prijzen daalden aanzienlijk (- 10% rond Eeklo en St. Martens-Latem; - 11% in de Gentse agglomeratie; - 16% rond Lokeren). De hoogste prijzen worden nog steeds genoteerd rond St. Martens-Latem, met een referentieprijs van € 317.300. Het arrondissement Aalst daarentegen kende een behoorlijke stijging (+ 6%).

Provincie West-Vlaanderen

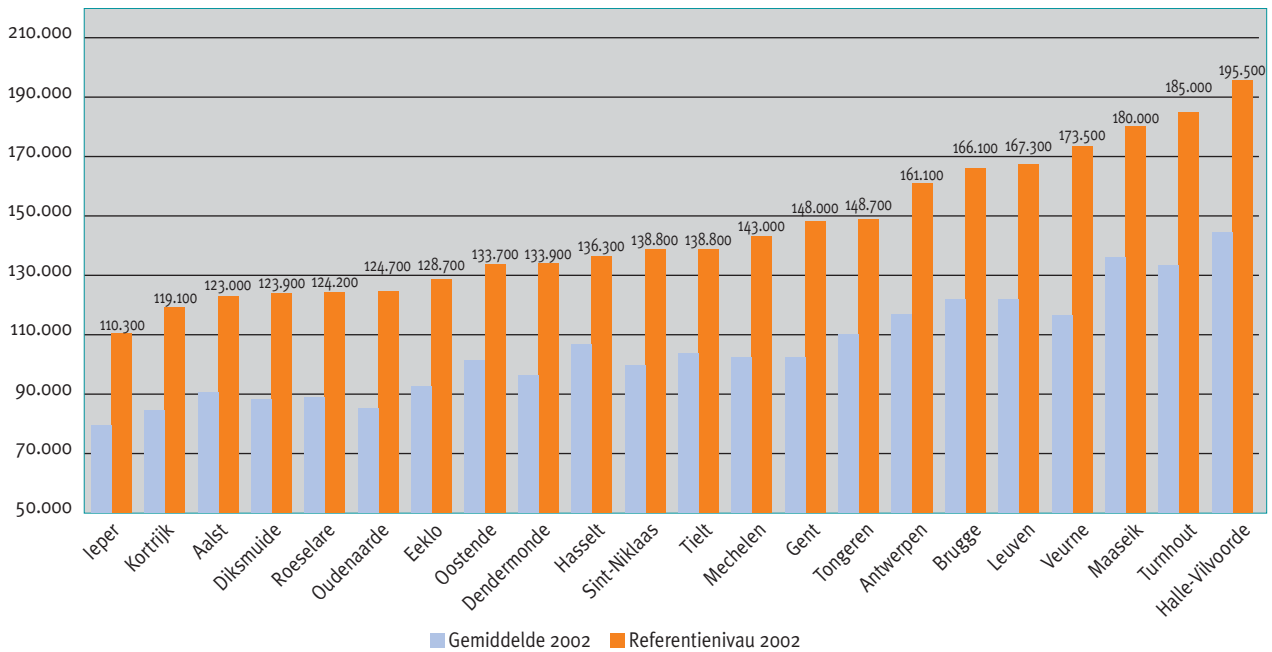
Naast een residentiële markt die goedkoper is dan in de rest van het Vlaamse Gewest, kent de provincie **West-Vlaanderen** aan de kust een submarkt van vrijetijdsverblijven. Zo schommelen de referentieprijzen voor de arrondissementen Ieper, Kortrijk, Diksmuide en Roeselare tussen € 110.300 en € 124.200 wat vergelijkbaar is met de tarieven voor Wallonië. In tegenstelling tot de andere grensgebieden zijn er in deze arrondissementen geen grensarbeiders, wegens de taalgrens voor de Franse staatsburgers. Wat de andere arrondissementen betreft schommelen de referentieprijzen tussen € 133.700 (arrondissement Oostende) en € 173.500 (arrondissement Veurne) met natuurlijk een topprijs van € 421.400 in de gemeente Knokke-Heist.

Voor de luxewoningen kan hetzelfde gezegd worden als voor de andere provincies : verdere daling van de markt in 2002 met dit verschil dat de ineensdorting nog duidelijker was in West-Vlaanderen met name in de arrondissementen Brugge (-15%), Ieper (-20%) en Roeselare (-22%). Het arrondissement Diksmuide van zijn kant kende een stijging met 20%. De hoogste referentieprijs wordt vanzelfsprekend bereikt in de submarkt van vrijetijdsverblijven van Knokke-Heist met € 718.900 (- 8%).

Provincie Limburg

Limburg is de provincie met de sterkste prijsstijging van woningen over de vorige 5 jaar en dit met name door de invloed van de Nederlandse grensarbeiders. In het arrondissement Maaseik steeg de gemiddelde prijs van de woningen tijdens deze periode met 72%. In 2002 werden in deze provincie de grootste prijsstijgingen gerealiseerd: + 13% rond Sint-Truiden. De referentieprijs voor middelgrote woningen is thans € 136.300 in het arrondissement Hasselt, € 148.700 in het arrondissement Tongeren en zelfs € 180.000 in het arrondissement Maaseik, een niveau dat vergelijkbaar is met dat van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In tegenstelling tot de meeste andere provincies heeft de markt van luxevilla's nog beter gepresteerd in 2002 dan de rest van de markt, met stijgingen van respectievelijk 18%, 14% en 10% in de arrondissementen Hasselt, Tongeren en Maaseik. Voor deze luxewoningen schommelen de referentieprijzen gemiddeld tussen € 260.300 (arrondissement Maaseik) en € 287.000 (arrondissement Tongeren). Hasselt en omgeving kent echter de hoogste referentieprijs die € 347.100 bereikt.



2.6. Besluit

Globaal genomen bleven de vastgoedwaarden goed stijgen in 2002 en begin 2003 en bevestigen zodoende opnieuw hun statuut van **toevluchtwaarden** in moeilijke economische tijden. Deze tendens wordt natuurlijk ondersteund door de bijzonder lage niveau's van de hypotheecaire rentevoeten.

Er wordt echter een tempoverlies in de markt van **luxewoningen** vastgesteld en dit voor het ganse land, met een opvallende uitzondering voor Limburg. Daar de markt van de residentiële luxewoningen en prestigieuze woningen cyclischer en volatieler is dan die van de gewone woningen ondervindt hij dus als eerste de gevolgen van de slechte economische conjunctuur en van de beurscorrecties die ondermeer in 2002 plaats vonden.

Er wordt op gewezen dat de **huurmarkt** ook steeds meer moeilijkheden kent, ondermeer in Brussel, wegens de bijzonder lage rentevoeten die kandidaat-huurders ertoe aanzetten eigenaar te worden.

Op geografisch plan kende het Vlaamse Gewest de mooiste stijgingen, gevolgd door Brussel en het Waalse Gewest :

- De daling van de registratierechten in het Vlaamse Gewest evenals het feit dat een deel ervan kon overgedragen worden had vorig jaar het verwachte positieve effect
- In Brussel waren de stijgingen vooral in de minder aantrekkelijke gemeenten zoals St. Joost-ten-Noode en Schaarbeek het hoogst. In dit opzicht is het bemoedigend vast te stellen dat deze plaatsen geleidelijk aan verbeteren zelfs al moet er nog veel gedaan worden
- In Wallonië blijft de markt globaal gezien ondersteund vooral in de grensgebieden en natuurlijk in Waals Brabant. De residentiële liggingen worden globaal gezien verkozen boven de stadscentra.

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

Het brutorendement van een residentieel onroerend goed varieert sterk, afhankelijk van het type en de ligging. De situatie kan als volgt worden samengevat:

- Middelgrote woonhuizen: 4,5 tot 5,5%
- Appartementen: 5 tot 6%
- Opbrengsteigendommen: 5,5 tot 7%

Rekening houdend met de onroerende voorheffing en de onderhoudskosten ligt het nettorendement tussen de 4% en de 5%. Tevens moet rekening gehouden worden met de meerwaarde die redelijkerwijze kan geraamd worden op 3% op jaarbasis. Omdat de huur jaarlijks wordt geïndexeerd, kan aan de hand van de inflatie het reële rendement op lange termijn van een gebouw worden bepaald. Aangezien de inflatie in het eerste semester 2003 ongeveer 1% bedraagt, mag men ervan uitgaan dat **de return** die uit een belegging in residentieel vastgoed kan worden gehaald, tussen 8% en 9% ligt.

Door die return te vergelijken met de opbrengst van risicoloze beleggingen kan men vervolgens de risicopremie berekenen. Aangezien de rente op Staatsfondsen in 2003 tussen 3,5% en 4% bedraagt, ligt de risico- en illiquiditeitspremie voor residentieel vastgoed tussen 4% en 5%.

De prijzen van residentieel vastgoed in het algemeen zijn trouwens veel gematigder dan die in de andere grote Europese hoofdsteden. De Belgische markt is immers steeds een dynamische markt geweest, waar de promotoren dikwijls onmiddellijk inspeelden op de vraag of deze zelfs voor waren, zodat door het evenwicht tussen vraag en aanbod een redelijk prijsniveau gehandhaafd kon worden. Ten slotte vermelden we nog dat de bijzonder hoge registratierechten, in vergelijking met de andere Europese landen, ook een matigend effect hebben op de prijzen, zelfs al kan de nieuwe reglementering die van kracht is geworden in Brussel en vooral in Vlaanderen deze bewering voortaan temperen.

(Uittreksel uit het expertiseverslag van Winssinger & Vennoten – 24 juni 2003)

3. De vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium

3.1. Verslag van de vastgoeddeskundige over het boekjaar 2002-2003

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij hierbij verslag uit over de **Investeringswaarde** van het vastgoedpatrimonium van de vastgoedbevak Home Invest Belgium op **31 mei 2003**.

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

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

De waarde die wij u meedelen stemt overeen met de prijs die een derde investeerder bereid zou zijn te betalen voor elk vastgoed dat deel uitmaakt van dit patrimonium. Van de waarde die u wordt meegedeeld zijn de kosten en taksen, die de investeerder of uzelf zou moeten betalen voor de realisatie van deze overdracht van eigendom, niet afgetrokken. Deze kosten en taksen schommelen erg naargelang de wijze waarop de eigendom wordt overgedragen, de ligging van het goed en de kenmerken van de koper.

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

- 1) Het patrimonium bestaat voor 84,39% uit residentieel vastgoed, waarvan 9,55% rusthuizen, voor 14,15% uit handelsruimtes en voor 1,47% uit kantoren.
- 2) De bezettingsgraad van het vastgoedpark bedraagt 97,14% (de huurwaarborgen voor leegstand inbegrepen).
- 3) Het gemiddelde niveau van de geïnde of gegarandeerde huurgelden ligt meer dan 8% hoger dan de huidige normale geschatte huurwaarde van het patrimonium.

De investeringswaarde van het patrimonium wordt als volgt vastgesteld:

- 1) voor **alle gebouwen** van Home Invest Belgium (behalve “Belgradostraat”) een investeringswaarde op **31 mei 2003** van :

€ 66.779.000

(ZESENZESTIG MILJOEN ZEVENHONDERD NEGENENZEVENTIG DUIZEND EURO).

- 2) voor het gebouw in de Belgradostraat een investeringswaarde op **31 mei 2003** van :

€ 148.850

(HONDERD ACHTENVEERTIG DUIZEND ACHTHONDERD VIJFTIG EURO)

Zijnde een totale investeringswaarde op **31 mei 2003** van

€ 66.927.850

(ZESENZESTIG MILJOEN NEGENHONDERD ZEVENENTWINTIG DUIZEND ACHTHONDERD VIJFTIG EURO)

Op deze basis bedraagt het globaal bruto rendement op de geïnde en gegarandeerde huurgelden 7,84%.

Brussel, 24 juni 2003

WINSSINGER & VENNOTEN N.V.

Benoît FORGEUR
Bestuurder

Philippe WINSSINGER
Gedelegeerd Bestuurder

3.2 Evolutie van de kerncijfers van de vastgoedportefeuille

In €	1/06/1999	31/08/1999	30/11/1999	29/02/2000	31/05/2000	31/08/2000	30/11/2000
Waarde van de portefeuille ⁽¹⁾	43.181.416	43.232.631	43.507.793	43.864.759	44.261.389	47.238.590	48.421.042
Gangbare brutohuur + waarborg op leegstand (op jaarbasis)	3.393.792	3.521.830	3.528.952	3.557.166	3.586.592	3.838.465	3.903.457
GHW (geschatte huurwaarde)	3.401.772	3.405.101	3.405.101	3.405.101	3.407.872	3.589.052	3.675.226
Bezettingsgraad ⁽²⁾	99,45%	99,45%	99,46%	98,62%	99,22%	98,94%	96,61%
Brutorendement ⁽³⁾	7,86%	8,15%	8,11%	8,11%	8,10%	8,13%	8,06%

In €	28/02/2001	31/05/2001	31/08/2001	30/11/2001	28/02/2002	31/05/2002
Waarde van de portefeuille ⁽¹⁾	48.626.794	51.361.059	51.718.024	51.727.859	51.730.600	58.386.402
Gangbare brutohuur + waarborg op leegstand (op jaarbasis)	3.910.698	4.176.994	4.135.981	4.170.801	4.117.356	4.654.442
GHW (geschatte huurwaarde)	3.680.417	3.839.018	3.757.685	3.749.543	3.755.133	4.218.134
Bezettingsgraad ⁽²⁾	98,49%	98,49%	98,62%	97,76%	97,62%	94,90%
Brutorendement ⁽³⁾	8,04%	8,13%	8,17%	8,24%	8,13%	8,12%

In €	31/08/2002	30/11/2002	28/02/2003	31/05/2003
Waarde van de portefeuille ⁽¹⁾	65.267.654	65.351.907	67.605.795	67.999.721
Gangbare brutohuur + waarborg op leegstand (op jaarbasis)	5.117.979	5.077.535	5.241.221	5.249.790
GHW (geschatte huurwaarde)	4.721.382	4.722.158	4.855.592	4.861.780
Bezettingsgraad ⁽²⁾	95,33%	98,20%	98,93%	96,75%
Brutorendement ⁽³⁾	7,97%	7,90%	7,88%	7,84%

(1) Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille, inclusief kosten en taksen, met inbegrip van de vordering op de transactie Belgradostraat ten belope van € 1.071.871 op 31 mei 2003

(2) Gemiddeld voor het betrokken kwartaal en met inbegrip van de toepasselijke huurgaranties

(3) Berekend op de waarde van de portefeuille zonder de vordering op de Belgradostraat

De initiële portefeuillewaarde bedroeg € 43,2 miljoen op 1 juni 1999. Op 31 mei 2003 was deze waarde gestegen tot € 68 miljoen, de vordering op de Belgradostraat inbegrepen.

Deze groei tijdens het afgelopen boekjaar kan als volgt worden uitgelegd:

- de uitbreiding van de portefeuille via de verwerving van de gebouwen van de St. Michielswarande in Etterbeek en Place du Jeu de Balle in Lasne
- de waardestijging van de waarde van de gebouwen in portefeuille (saldo van de latente meer- en minderwaarden voortvloeiende uit de resultaten van de trimestriële schatting van de portefeuille).

Ondanks een dieptepunt tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar, wegens leegstand van het rusthuis in de Van Kalckstraat in St. Jans-Molenbeek, bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad van het boekjaar - huurwaarborgen inbegrepen - over de ganse periode 97,34%, dankzij de ruime risicospreiding van de portefeuille (426 huurcontracten) en een actief commercieel beheer.

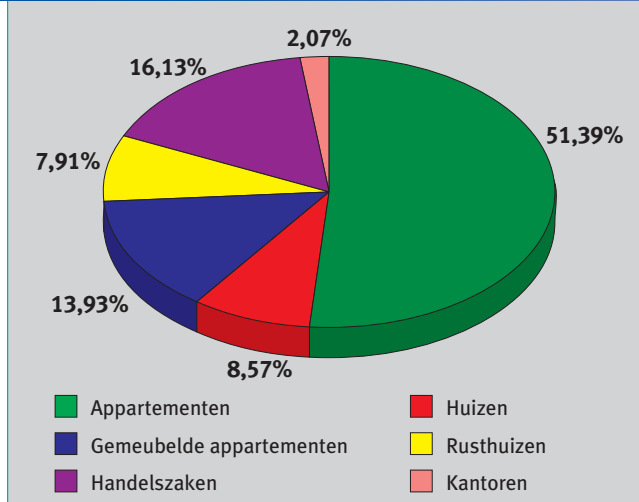
3.3. Detailoverzicht van de portefeuille

Situatie van het vastgoed op 31 mei 2003	Jaar (1)	Contracten	Oppervlakte	Bruto-huur (2)	GHW op 31/05/2003(3)	Bezettingspercentage(4)	Investeringswaarde (5)	Portefeuille	Bruto rendement (2)/(5)	Netto-rendement (6)
BENAMING	GEMEENTE	AANTAL	m ²	€	€	%	€	%	%	%
BRUSSEL		300	36.222	3.816.409	3.577.667	93,65 %	50.116.850	73,70%	7,62%	7,12%
Residentie Lemaire	Molenbeek	1	754	89.442	67.875	100,00%	919.000	1,35%	9,73%	9,69%
Residentie La Toque d'Argent	Molenbeek	1	1.618	96.684	128.540	55,70%	1.526.000	2,24%	6,34%	6,28%
Residentie Melkriek	Ukkel	1	1.971	218.215	227.334	100,00%	2.935.000	4,32%	7,43%	7,38%
Residentie du Quartier Européen (7)	Brussel	50	4.263	546.858	484.587	98,00	7.132.000	10,49%	7,67%	7,47%
Les Jardins de la Cambre	Elsene	28	3.568	380.966	361.102	97,80%	5.067.000	7,45%	7,52%	6,85%
Residentie Les Mélèzes	St-Lamb-Woluwe	38	4.357	514.998	458.234	96,40%	6.701.000	9,85%	7,69%	7,14%
Residentie Charles Woeste	Jette	106	8.202	689.995	667.790	99,61%	7.988.000	11,75%	8,64%	7,85%
* appartementen/studio's		92	5.091	399.853	383.778	99,40%	4.592.000	6,75%	8,71%	7,39%
* handelsgalery		14	3.111	290.142	284.012	99,90%	3.396.000	4,99%	8,54%	8,48%
André Ryckmanslaan	Ukkel	8	2.190	224.582	206.310	100,00%	3.446.000	5,07%	6,52%	6,01%
Montanalaan/Gendarmendreef	Ukkel	7	1.379	184.304	175.188	97,70%	2.622.000	3,86%	7,03%	6,58%
Ijzerlaan	Etterbeek	15	1.961	232.519	217.053	99,80%	3.098.000	4,56%	7,51%	6,78%
Lebeustraat	Brussel	12	1.153	207.348	169.850	96,40%	2.657.000	3,91%	7,80%	7,45%
Sint Michielswarande	Etterbeek	32	3.438	430.498	413.804	65,90%	5.877.000	8,64%	7,33%	6,48%
Belgradostraat (8)	Vorst	1	1.368	-	-	100,00%	148.850	1,80%	-	-
VLAANDEREN		40	2.494	148.064	145.494	97,10%	2.033.000	2,99%	7,28%	6,67%
Residentie Romanza	Witrijk	40	2.494	148.064	145.494	97,10%	2.033.000	2,99%	7,28%	6,67%
WALLONIË		86	10.642	1.285.317	1.138.620	97,85%	14.778.000	21,73%	8,70%	8,19%
Residentie Les Pyramides	Stad-Luik	17	1.812	117.920	119.850	96,50%	1.456.000	2,14%	8,10%	6,89%
Place du Jeu de Balle	Lasne	7	1.198	138.272	136.997	100,00%	1.868.000	2,75%	7,40%	7,12%
Galerie de l'Ange	Centrum	61	4.432	740.806	726.773	96,83%	8.723.000	12,83%	8,49%	8,14%
* appartementen/studio's	Namen	50	1.880	218.735	215.757	98,80%	2.190.293	3,22%	9,99%	8,71%
* handelszaken	Namen	11	2.552	522.071	511.017	96,00%	6.532.707	9,61%	7,99%	7,97%
Clos Saint-Géry	Ghlin	1	3.200	288.319	155.000	100,00%	2.731.000	4,02%	10,56%	9,80%
TOTAAL 1		426	49.358	5.170.497	4.775.391	97,34%	66.927.850	100%	7,73%	7,27%
Belgradostraat (8)	Vorst	-	-	79.293	86.389	100,00%	1.071.871	-	6,50%	6,50%
TOTAAL 2		426	49.358	5.249.790	4.861.780	97,34%	67.999.721	7,72%	7,72%	7,27%

(1) Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie — (2) Lopende bruto huurobrengsten, 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) Marktwaaarde "akte in de hand" — (6) (brutohuur - verzekeringspremies - onroerende voorheffing) / investeringswaarde — (7) Exclusief de beheerskosten van gemeubelde appartementen — (8) Het eerste deel betreft de aankoopoptie van de erfpacht, het tweede deel betreft de vordering op korte en lange termijn.

3.4. Analyse van de vastgoedportefeuille

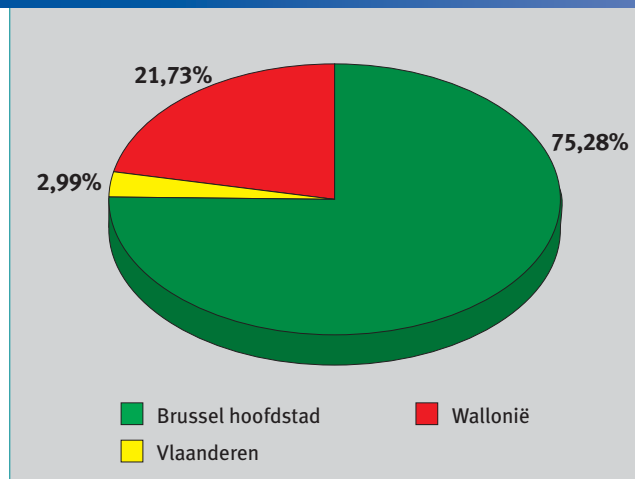
SPREIDING PER TYPE GEBOUW OP BASIS VAN DE EXPERTISEWAARDE



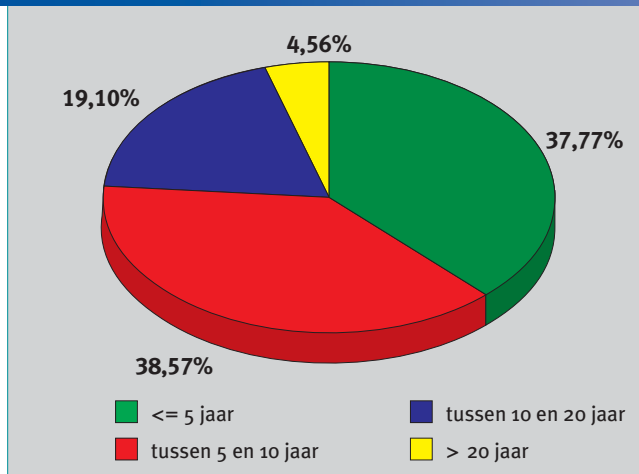
Op 31 mei 2003 bestaat de portefeuille van de vastgoedbevak voor 82% uit residentieel vastgoed in België. Dit percentage ligt gevoelig hoger dan de 60% die wettelijk vereist is om erkend te worden als residentiële vastgoedbevak en een vrijstelling van roerende voorheffing te genieten.

Op dezelfde datum is de portefeuille voor meer dan drie vierden gesitueerd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hetgeen de investeringsstrategie van de Bevak weerspiegelt.

GEOGRAFISCHE SPREIDING OP BASIS VAN DE EXPERTISEWAARDE

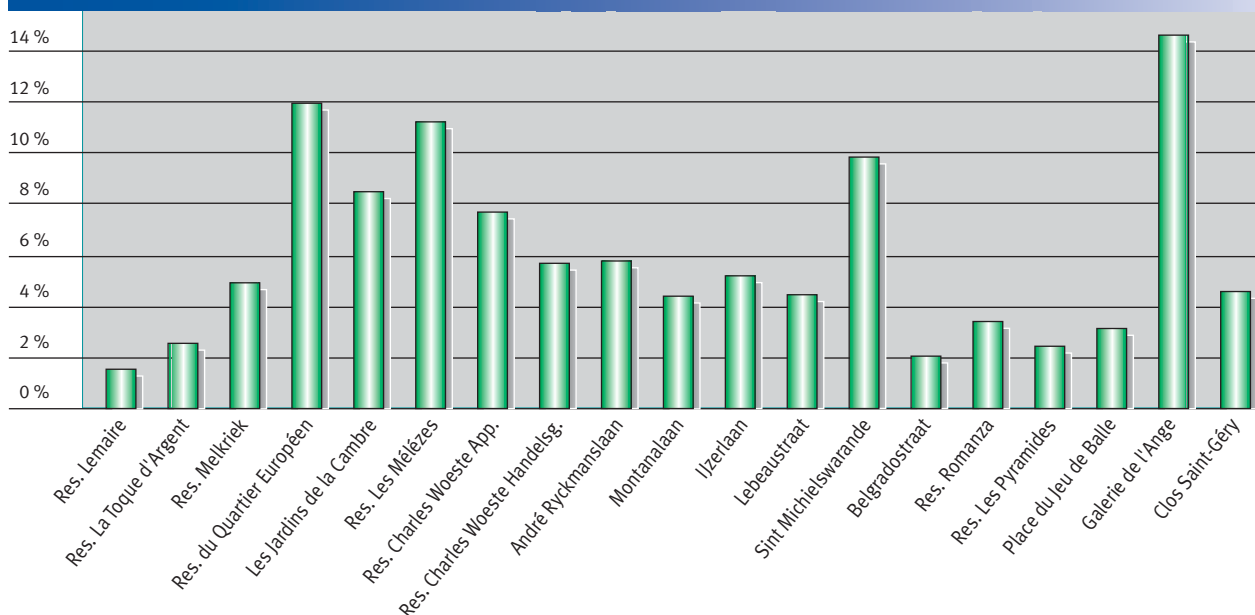


SPREIDING VOLGENS OUDERDOM OP BASIS VAN DE EXPERTISEWAARDE



De Vastgoedbevak belegt prioritair in recent neergezette gebouwen (minder dan 10 jaar) of recentelijk gerenoveerde gebouwen. Deze maken meer dan drie vierden van de totale portefeuille uit. Op deze manier beperkt Home Invest Belgium de herstellings- en renovatiekosten op korte termijn en poogt ze het meerwaardepotentieel op lange termijn te maximaliseren.

VERDELING VAN DE PORTEFEUILLE PER GEBOUW OP BASIS VAN DE EXPERTISEWAARDE



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

3.5. Detailomschrijving van de portefeuille

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

De **gangbare brutohuurprijs** is de bruto trimestriële huurinkomst op 31 mei 2003, meubels inbegrepen zo er zijn, en op jaarbasis gebracht, met inbegrip van de eventuele huurgaranties en de geraamde huurwaarde voor de leegstaande ruimtes. Hij kan van de reëel geïnde huur verschillen zoals die in de resultatenrekening voorkomt, bijvoorbeeld als er huurleegstand is.

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

De **bezettingsgraad** is de gemiddelde bezettingsgraad - exclusief de huurgaranties - over het boekjaar van 1 juni 2002 tot 31 mei 2003, met uitzondering van het gebouw van Lasne dat op 27 februari 2003 in de portefeuille werd opgenomen (= gemiddelde bezettingsgraad enkel van het 4de kwartaal 2002/2003).

De **investeringswaarde** is de door de vastgoedexpert bepaalde marktwaarde, meubels inbegrepen wanneer er zijn: ze is een schatting voor het gebouw in zijn geheel. Algemeen wordt erkend dat die waarde voor een residentieel gebouw lager is dan de som van de individueel per wooneenheid verkregen waarden.

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

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

- op 1 juni 1999 voor de meeste gebouwen
- op 1 augustus 2000 voor het gebouw Lebeaustraat
- op 1 september 2000 voor het gebouw Belgradostraat
- op 1 januari 2001 voor het gebouw Clos Saint-Géry in Ghlin
- op 1 maart 2002 voor Les Résidences du Quartier Européen
- op 18 juli 2002 voor het gebouw van de Sint-Michielswarande
- op 27 februari 2003 voor het gebouw van Lasne.

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

De **prijs per bebouwde m²** is de verhouding tussen de investeringswaarde (meubels niet inbegrepen) en het gewogen aantal m² (alle types van ruimten door elkaar, excl. parkings, waarbij de oppervlakte van de terrassen en kelderverdiepingen tegen 50% worden geboekt en de tuinoppervlakten tegen 10%).

I. Residentie “Lemaire”



Adres: Joseph Lemairelaan 13-15, B - 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

Parkeerplaatsen: 6 parkeerplaatsen in open lucht.

Oppervlakte van het terrein: 4,04 are.

Handelshuurovereenkomst 9 jaar van sept 2000 – aug 2009	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 75.935	€ 76.572	€ 85.672	€ 88.306	€ 89.442
Geschatte brutohuurwaarde	€ 80.558	€ 80.558	€ 80.558	€ 78.646	€ 67.875
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	100%	100%
Investeringswaarde	€ 1.023.404	€ 1.031.237	€ 1.036.195	€ 1.028.000	€ 919.000
Bruto rendement	7,42%	7,43%	8,27%	8,59%	9,73%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,42%	7,48%	8,37%	8,63%	8,74%
Netto rendement	7,37%	7,36%	8,20%	8,52%	9,69%
Prijs per bebouwde m ²	€ 1.357	€ 1.368	€ 1.374	€ 1.363	€ 1.219

II. Residentie “La Toque d’Argent”

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

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1989-1990, renovatie in 2002

Ligging: Het goed is gelegen in een residentiële wijk tussen de L. Mettwielaan en de Ed. Machtenslaan, vlakbij het voetbalstadion van Racing van Brussel - Strombeek. Goede residentiële ligging in de noordwestelijke randstad van de Brusselse agglomeratie.

Beschrijving: Het gebouw herbergt het rusthuis “La Toque d’Argent”. De maximum 40 bedden zijn verdeeld 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.



Burgerlijke huurovereenkomst (okt. 2002 - maart 2006)	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 162.420	€ 166.908	€ 170.522	€ 133.067	€ 96.684
Geschatte brutohuurwaarde	€ 160.635	€ 160.635	€ 160.635	€ 133.067	€ 128.540
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	69,9%	55,7%
Investeringswaarde	€ 2.057.516	€ 2.082.306	€ 2.104.616	€ 1.650.000	€ 1.526.000
Bruto rendement	7,89%	8,02%	8,10%	8,06%	6,34%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,89%	8,11%	8,29%	6,47%	4,70%
Netto rendement	7,85%	7,95%	8,03%	7,98%	6,28%
Prijs per bebouwde m ²	€ 1.272	€ 1.287	€ 1.301	€ 1.020	€ 943

III. Residentie “du Melkriek”



Adres: Melkriekstraat 100, B - 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, vlot bereikbaar langs de Stallestraat. 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: 9,69 are.

Handelshuurovereenkomst 9 jaar van juni 1998 – mei 2007	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 262.371	€ 264.281	€ 268.012	€ 216.000	€ 218.215
Geschatte brutohuurwaarde	€ 255.478	€ 255.478	€ 255.478	€ 241.744	€ 227.334
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	100%	100%
Investeringswaarde	€ 3.445.720	€ 3.420.931	€ 3.443.241	€ 3.134.000	€ 2.935.000
Bruto rendement	7,61%	7,73%	7,78%	6,89%	7,43%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,61%	7,67%	7,78%	6,27%	6,33%
Netto rendement	7,59%	7,67%	7,73%	6,83%	7,38%
Prijs per bebouwde m ²	€ 1.748	€ 1.736	€ 1.747	€ 1.590	€ 1.489

IV. Residentie “Les Jardins de la Cambre”



Adres: Schepenenstraat 75 en Renbaanlaan 96, B - 1050 Elsene (Brussel)

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1992

Ligging: Het complex ligt in Elsene, in een wijk vlakbij de vijvers van Elsene en de Terkamerenabdij. De Renbaanlaan is een gemengde 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, met elkaar verbonden via een gemeenschappelijke groene ruimte. Het bestaat uit 24 appartementen waarvan 9 duplexappartementen, 4 kantoorruimtes en 31 parkeerplaatsen.

Bebouwde oppervlakte:

- appartementen	3.005 m ²
- terrassen	81 m ² (gerekend aan 50%)
- tuinen	248 m ² (gerekend aan 10%)
- kantoren	284 m ²
- archieven	198 m ²
- totaal	3.816 m ²
- gewogen totaal	3.552 m ²

N.B.: Sinds 1 juni 2002 wordt een oppervlakte van 60,5 m² ingenomen door de Vastgoedbevak voor de burelen van de gedelegeerd bestuurder.

Parkeerplaatsen: 31 ondergrondse parkeerplaatsen.

Oppervlakte van het terrein: 13,09 are.

	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Type huurcontract	huurcontract hoofdverblijfplaats	huurcontract hoofdverblijfplaats	huurcontract hoofdverblijfplaats	huurcontract hoofdverblijfplaats	huurcontract hoofdverblijfplaats
Gangbare brutohuurprijs	€ 306.638	€ 310.185	€ 332.091	€ 350.648	€ 350.824
Geschatte brutohuurwaarde	€ 296.826	€ 308.242	€ 315.853	€ 320.402	€ 328.014
Type huurcontract	burgerlijke huurovereenkomst (kantoren)	burgerlijke huurovereenkomst (kantoren)	burgerlijke huurovereenkomst (kantoren)	burgerlijke huurovereenkomst (kantoren)	burgerlijke huurovereenkomst (kantoren)
Brutohuurprijs	€ 35.147	€ 31.647	€ 34.160	€ 33.705	€ 30.142
Geschatte brutohuurwaarde	€ 32.908	€ 32.908	€ 32.908	€ 33.089	€ 33.089
Totale investeringswaarde	€ 4.300.953	€ 4.630.651	€ 4.784.345	€ 5.015.000	€ 5.067.000
Bezettingsgraad	99,7%	95,9%	100%	97,7%	97,8%
Bruto rendement	7,95%	7,38%	7,66%	7,66%	7,52%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,95%	7,95%	8,52%	8,94%	8,86%
Netto rendement	7,27%	7,11%	7,05%	7,08%	6,85%
Prijs per bebouwde m ²	€ 1.162	€ 1.244	€ 1.279	€ 1.345	€ 1.360

V. Residentie “Les Mèlèzes”



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

Juridisch statuut: Mede-eigendom. De goederen van Home Invest Belgium vertegenwoordigen 92,5% van het totaal.

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, verspreid over 3 blokken. 37 appartementen behoren toe aan Home Invest Belgium.

Bebouwde oppervlakte:

- Calabrie, 34	1.675 m ²
- Calabrie, 36	1.044 m ²
- Calabrie, 38	1.638 m ²
- totaal	4.357 m ²

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

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



Huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 462.258	€ 489.830	€ 500.007	€ 516.671	€ 514.998
Geschatte brutohuurwaarde	€ 435.306	€ 435.306	€ 446.107	€ 455.706	€ 458.234
Bezettingsgraad	95,5%	94,3%	97,9%	99,9%	96,4%
Investeringswaarde	€ 6.147.759	€ 6.249.396	€ 6.405.569	€ 6.686.000	€ 6.701.000
Bruto rendement	7,52%	7,84%	7,81%	7,73%	7,69%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,52 %	7,97%	8,13%	8,40%	8,38%
Netto rendement	7,16%	7,31%	7,29%	7,25%	7,14%
Prijs per bebouwde m ²	€ 1.263	€ 1.276	€ 1.301	€ 1.378	€ 1.381

VI. Residentie “Charles Woeste I” (residentieel)



Adres: Charles Woestelaan 290-312, B - 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, naast een winkelgalerij die ook tot de portefeuille van Home Invest Belgium behoort (Charles Woeste II).

Beschrijving: Het gebouw maakt deel uit van een gemengd woon- en handelscomplex in Jette. Het gedeelte met de naam “Charles Woeste I” omvat 92 appartementen en studio’s met kelder.

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	5.091 m ²

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

Huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 288.352	€ 367.636	€ 378.400	€ 391.475	€ 399.853
Geschatte brutohuurwaarde	€ 362.879	€ 362.879	€ 374.778	€ 374.778	€ 383.778
Bezettingsgraad	83,0%	91,6%	95,9%	99,2%	99,4%
Investeringswaarde	€ 4.387.715	€ 4.365.405	€ 4.479.436	€ 4.527.000	€ 4.592.000
Bruto rendement	8,27%	8,42%	8,45%	8,65%	8,71%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	8,27%	8,38%	8,62%	8,80%	9,11%
Netto rendement	6,92%	6,86%	6,93%	7,15%	7,39%
Prijs per bebouwde m ²	€ 831	€ 822	€ 851	€ 847	€ 860

VII. Residentie “Charles Woeste II” (handelsruimte)



Adres: Charles Woestelaan 290-312,
B – 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 (zie ook Residentie “Charles Woeste I”).

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

Handelshuur	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 306.668	€ 313.536	€ 276.021	€ 286.501	€ 290.142
Geschatte brutohuurwaarde	€ 310.338	€ 303.831	€ 287.185	€ 284.012	€ 284.012
Bezettingsgraad	100%	100%	93,9%	100%	99,9%
Investeringswaarde	€ 3.600.653	€ 3.594.456	€ 3.358.957	€ 3.379.000	€ 3.396.000
Bruto rendement	8,52%	8,72%	8,22%	8,48%	8,54%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	8,52%	8,71%	7,67%	7,96%	8,06%
Netto rendement	8,46%	8,67%	8,16%	8,42%	8,48%
Prijs per bebouwde m ²	€ 1.157	€ 1.153	€ 1.261	€ 1.268	€ 1.275

VIII. Ééngesinswoningen “Ryckmans”



Adres: André Ryckmanslaan 5-19, B - 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 woningen in gesloten bebouwing en twee woningen in half open bebouwing.

Bebouwde oppervlakte: 2.196 m²

Parkeerplaatsen: 8 garages in het complex.

Oppervlakte van het terrein: 42,63 are.

Huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 195.000	€ 206.351	€ 210.967	€ 218.566	€ 224.582
Geschatte brutohuurwaarde	€ 193.431	€ 193.431	€ 199.894	€ 204.114	€ 206.310
Bezettingsgraad	87,9%	100%	100%	97%	100%
Investeringswaarde	€ 2.602.882	€ 2.853.254	€ 3.098.669	€ 3.270.000	€ 3.446.000
Bruto rendement	7,49%	7,23%	6,81%	6,68%	6,52%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,49%	7,93%	8,11%	8,40%	8,63%
Netto rendement	7,32%	6,68%	6,30%	6,20%	6,01%
Prijs per bebouwde m ²	€ 1.195	€ 1.299	€ 1.411	€ 1.489	€ 1.569

IX. Villa's "Montana / Gendarmes"



Adres: Montanalaan 21 – Gendarmendreef 17, B - 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. 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 m ²
- Gendarmes	959 m ²
- totaal	1.379 m ²

Parkeerplaatsen: 14 parkeerplaatsen (10 onder de gebouwen en 4 buiten).

Oppervlakte van het terrein: 23,68 are.

Huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 178.092	€ 175.704	€ 178.523	€ 186.288	€ 184.304
Geschatte brutohuurwaarde	€ 172.658	€ 172.658	€ 172.658	€ 174.125	€ 175.188
Bezettingsgraad	100%	100%	97,43%	96,7%	97,7%
Investeringswaarde	€ 2.478.935	€ 2.496.288	€ 2.543.388	€ 2.627.000	€ 2.622.000
Bruto rendement	7,18%	7,04%	7,02%	7,09%	7,03%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,18%	7,09%	7,20%	7,51%	7,43%
Netto rendement	6,63%	6,61%	6,60%	6,68%	6,58%
Prijs per bebouwde m ²	€ 1.701	€ 1.713	€ 1.737	€ 1.797	€ 1.793

X. IJzerlaan

Adres: IJzerlaan 13, B - 1040 Brussel (Etterbeek)

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1974, gedeeltelijke renovatie in 2001

Ligging: Het pand is zeer goed gelegen langs 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.

Bebouwde oppervlakte:

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

Parkeerplaatsen: 12 autostaanplaatsen in de kelder/verdieping (8 enkele en 2 dubbele).

Oppervlakte van het terrein: 6,35 are.



Huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 201.364	€ 204.096	€ 206.952	€ 221.332	€ 232.519
Geschatte brutohuurwaarde	€ 205.950	€ 205.950	€ 205.950	€ 214.252	€ 217.053
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	100%	99,8%
Investeringswaarde	€ 2.602.882	€ 2.711.955	€ 2.781.365	€ 3.000.000	€ 3.098.000
Bruto rendement	7,74%	7,53%	7,44%	7,38%	7,51%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,74%	7,84%	7,95%	8,50%	8,93%
Netto rendement	6,96%	6,87%	6,84%	6,66%	6,78%
Prijs per bebouwde m ²	€ 1.251	€ 1.301	€ 1.335	€ 1.446	€ 1.495

XI. Lebeastraat



Adres: Lebeastraat 57,59 en 61, B - 1000 Brussel

Juridisch statuut: volle eigendom

Bouwjaar: 1997/1998

Ligging: Het gebouw bevindt zich in de nabijheid van de Grote Zavel, langs de toegangsweg tot het stadscentrum. Bediend door 5 busdiensten, bevindt het zich slechts op slechts enkele minuten wandelafstand van het Centraal Station.

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

Oppervlakte van het terrein: 2,18 are.

Huur hoofdverblijfplaats en handelshuurovereenkomsten	01/08/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 216.644	€ 224.253	€ 219.641	€ 207.348
Geschatte brutohuurwaarde	€ 170.377	€ 170.377	€ 170.828	€ 169.850
Bezettingsgraad	100%	100%	98%	96,4%
Investeringswaarde	€ 2.677.250	€ 2.689.645	€ 2.676.000	€ 2.657.000
Bruto rendement	8,09 %	8,34%	8,21%	7,80%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	8,09%	8,38%	8,20%	7,74%
Netto rendement	7,71%	7,95%	7,82%	7,45%
Prijs per bebouwde m ²	€ 2.174	€ 2.184	€ 2.269	€ 2.252

XII. Belgradostraat



Adres: Belgradostraat 78-84, B – 1190 Vorst (Brussel)

Bouwjaar: 1998/1999

Ligging: Het gebouwencomplex bevindt zich in de nabijheid van het Zuidstation, in een wijk van Vorst, gelegen tussen het Wielemans-Ceuppensplein en de tramstandplaats van de MIVB. Van deze wijk kan verwacht worden dat ze in de komende 20 jaar ingrijpende stedenbouwkundige wijzigingen zal ondergaan.

Beschrijving: 2 aanpalende gebouwen bestaande uit 12 appartementen met 2 kamers, 4 appartementen met 4 kamers en 4 studio's

Bebouwde oppervlakte: 1.368 m²

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

Parkeerplaatsen: 6 overdekte parkeerplaatsen.

Oppervlakte van het terrein: 17,27 are.

Erfpachtcontract	01/09/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs ⁽¹⁾	€ 75.883	€ 75.883	€ 78.202	€ 79.293
Geschatte brutohuurwaarde	€ 86.174	€ 86.174	€ 86.389	€ 86.389
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	100%
Investeringswaarde	€ 1.065.942	€ 1.127.916	€ 1.248.402	€ 1.220.721 ⁽²⁾
Bruto rendement	7,12 %	6,73%	6,26%	6,50%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,12%	7,12%	7,34%	7,44%
Netto rendement	7,12 %	6,73%	6,26%	6,50%
Prijs per bebouwde m ²	€ 779	€ 806	€ 913	€ 892

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

⁽²⁾ waarvan € 1.044.399 voor de langetermijnschuldvordering, € 27.472 voor de korte-termijnschuldvordering en € 148.850 voor de aankoopoptie van de erfpacht.

XIII. Residentie “Romanza”



Adres: Klaproosstraat 72A en 72B,
B - 2610 Wilrijk (Antwerpen)

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: 1991

Ligging: Het onroerend maakt deel uit van 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 (op 800m) 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 m ²
- Blok 72B	1.247 m ²
- totaal	2.494 m ²

Parkeerplaatsen: 20 ondergrondse parkeerplaatsen.

Huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 132.168	€ 136.227	€ 138.045	€ 145.813	€ 148.064
Geschatte brutohuurwaarde	€ 145.494	€ 145.494	€ 145.494	€ 145.494	€ 145.494
Bezettingsgraad	100%	99,6%	99,4%	98,5%	97,1%
Investeringswaarde	€ 1.955.880	€ 1.980.669	€ 1.985.627	€ 2.008.000	€ 2.033.000
Bruto rendement	6,76%	6,88%	6,96%	7,26%	7,28%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	6,76%	6,97%	7,06%	7,46%	7,57%
Netto rendement	6,23%	6,31%	6,38%	6,70%	6,67%
Prijs per bebouwde m ²	€ 745	€ 751	€ 753	€ 763	€ 773

XIV. Residentie “Les Pyramides”



Adres: Quai Mativa 24-24A, B - 4020 Luik

Juridisch statuut: Mede-eigendom; het aandeel van Home Invest Belgium vertegenwoordigt 92,3% van het totaal

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

Ligging: Het gebouw bevindt zich aan 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 hebben uitgemaakt 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 de Vastgoedbevak.

Parkeerplaatsen:

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

Bebouwde oppervlakte:

- gebouw voorzijde	1.314 m ²
- gebouw achterzijde	498 m ²
- totaal	1.812 m ²

Oppervlakte van het terrein: 11,39 are.

Huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 120.176	€ 119.837	€ 116.092	€ 118.943	€ 117.920
Geschatte brutohuurwaarde	€ 120.261	€ 118.855	€ 118.637	€ 119.850	€ 119.850
Bezettingsgraad	100%	91,3%	96,2%	98,5%	96,5%
Investeringswaarde	€ 1.611.308	€ 1.536.940	€ 1.522.066	€ 1.525.000	€ 1.456.000
Bruto rendement	7,46%	7,80%	7,63%	7,80%	8,10%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,46%	7,44%	7,20%	7,76%	7,32%
Netto rendement	6,71%	6,97%	6,79%	6,97%	6,89%
Prijs per bebouwde m ²	€ 820	€ 779	€ 771	€ 772	€ 734

XV. Galerie de l'Ange



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

Juridisch statuut: Volle eigendom

Bouwjaar: De oude vleugel dateert van 1975. De nieuwe werd gebouwd in 1990. Renovaties werden uitgevoerd in 1975/1979/1989/1995/2002.

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

Beschrijving: het complex bestaat uit een handelsgelijkenvloers, 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 omvat:

- een **handelsgelijkenvloers**, onderverdeeld in aantrekkelijke handelsruimtes rechtstreeks toegankelijk van de openbare weg
- een **woongedeelte** op de verdiepingen 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 12 jaar geleden werd gebouwd en gelegen is aan de achterzijde van het complex, 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. Op iedere verdieping bestaan verscheidene burelen, een kitchenette, en sanitaire voorzieningen.

	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Type huurcontract	huurcontract hoofdverblijfplaats	huurcontract hoofdverblijfplaats	huurcontract hoofdverblijfplaats	huurcontract hoofdverblijfplaats	huurcontract hoofdverblijfplaats
Gangbare brutohuurprijs	€ 211.891	€ 218.530	€ 219.310	€ 220.250	€ 218.735
Geschatte brutohuurwaarde	€ 215.757	€ 215.757	€ 215.757	€ 215.757	€ 215.757
Bezettingsgraad	93,3%	97,4%	93,4%	97,4%	98,8%
Type huurcontract	Handels- en burgerlijke huurcontracten (kantoren)	Handels- en burgerlijke huurcontracten (kantoren)	Handels- en burgerlijke huurcontracten (kantoren)	Handels- en burgerlijke huurcontracten (kantoren)	Handels- en burgerlijke huurcontracten (kantoren)
Brutohuurprijs	€ 483.976	€ 488.665	€ 483.546	€ 488.355	€ 522.071
Geschatte brutohuurwaarde	€ 416.623	€ 415.891	€ 415.891	€ 415.796	€ 511.017
Bezettingsgraad	99,8%	87,0%	94,8%	92,1%	96,0%
Investeringswaarde	€ 6.965.808	€ 7.307.901	€ 7.402.101	€ 7.450.000	€ 8.723.000
Bruto rendement	9,99%	9,68%	9,50%	9,51%	8,49%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	9,99%	10,15%	10,09%	10,17%	10,63%
Netto rendement	9,43%	9,29%	9,12%	9,12%	8,14%
Prijs per bebouwde m ²	€ 1.817	€ 1.907	€ 1.932	€ 1.914	€ 2.102

Bebouwde oppervlakte:

- winkels	773,9 m ²
- grootwarenhuis	901,0 m ²
- appartementen	1.880,1 m ²
- kantoren	577,6 m ²
- opslagruimte	299,0 m ²
- totaal	4.431,6 m ²

Oppervlakte van het terrein: 18,23 are.

XVI. Clos Saint-Géry



Adres: Doorniksestraat 1-20, B - 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 woonerf 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 één-gezinswoningen 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.

Type huurcontract: Het huurcontract liep tot 30 april 2003 en werd verlengd voor een nieuwe periode van 5 jaar.

Bebouwde oppervlakte: 220 m² per woning, alle types van ruimtes door elkaar.

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

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

Huurcontract hoofdverblijfplaats (01/05/2003 - 30/04/2008)	01/01/2001	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 278.538	€ 278.538	€ 284.145	€ 288.319
Geschatte brutohuurwaarde	€ 154.686	€ 154.686	€ 155.000	€ 155.000
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	100%
Investeringswaarde	€ 2.597.924	€ 2.597.924	€ 2.559.000	€ 2.731.000
Bruto rendement	10,72%	10,72%	11,10%	10,56%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	10,72%	10,72%	10,94%	11,10%
Netto rendement	9,99%	9,99%	10,36%	9,80%
Prijs per bebouwde m ²	€ 590	€ 590	€ 582	€ 660

XVII. “Les Résidences du Quartier Européen”



Adres: Jozef II straat, 82 - 84, Filips de Goedestraat, 6 – 10, en Stévinstraat, 19-23, B - 1000 Brussel

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

Bouwjaar: 1997/1998

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

Beschrijving: Het complex bestaat uit 3 gebouwen met in totaal 50 eenheden, namelijk 44 gemeubelde appartementen of flats, 3 ongemeubelde appartementen en 3 kleine kantoorruimtes. In de kelderdieping van elk gebouw bevinden zich kelderruimtes (24 in totaal) en archiefruimte (306 m² in totaal).

Bebouwde oppervlakte:

per adres:

- Stévinstraat 19-23	996,6 m ²
- Jozef II straat, 82-84	1.578,9 m ²
- Filips De Goedestraat 6-10	1.841,4 m ²

- totaal	4.416,9 m ²
- gewogen totaal	4.291,1 m ²

per categorie oppervlakte:

- appartementen/gemeubelde flats	3.750,6 m ²
- appartementen/niet gemeubelde flats	236,6 m ²
- kantoren	178,2 m ²
- terrassen (genomen aan 50%)	251,5 m ²

- totaal	4.416,9 m ²
- gewogen totaal	4.291,1 m ²

Aantal parkeerplaatsen: 50 ondergrondse parkeerplaatsen (ingang via Stévinstraat).

Oppervlakte van het terrein: 21,29 are in totaal.

Gemeubeld met service, huurcontracten hoofdverblijfplaats en kantoren	01/03/2002	31/05/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 952.941	€ 952.941	€ 868.377
Bezettingsgraad	78,6 % ⁽¹⁾	78,6 % ⁽¹⁾	98%
Gangbare nettohuurprijs ⁽²⁾	€ 565.000	€ 565.000	€ 565.000
Geschatte nettohuurwaarde	€ 481.476	€ 481.476	€ 484.587
Investeringswaarde meubels niet inbegrepen	€ 6.104.000	€ 6.104.000	€ 6.632.000
Waarde van de meubels ⁽³⁾	€ 500.000	€ 487.500	€ 437.500
Brutorendement ⁽⁴⁾	8,76%	8,76%	8.25%
Brutorendement op initiële investeringswaarde ⁽⁴⁾	8,76%	8,76%	8,96%
Nettorendement	8,13%	8,13%	7,46%
Prijs per bebouwde m ² ⁽⁵⁾	€ 1.231	€ 1.231	€ 1.354

⁽¹⁾ 100%, huurwaarborg inbegrepen tot 28 februari 2003

⁽²⁾ gangbare brutohuurprijs min exploitatiekosten op jaarbasis (onderhoud, beheer, belastingen, verzekering en afschrijvingen)

⁽³⁾ na afschrijvingen

⁽⁴⁾ voor beheerskosten van de gemeubelde wooneenheden

⁽⁵⁾ meubelen niet inbegrepen

XVIII. “Sint-Michielswarande”



Adres: Grote Haagstraat 96, B – 1040 Etterbeek (Brussel)

Investeringsdatum: 18 juli 2002

Bouwjaar: De bouwwerken werden beëindigd in april 2001

Ligging: Het gebouw is gelegen aan de zogenaamde Sint-Michiels Warande niet ver van het Vier Augustusplein en wordt bediend door de metrolijn 1B en door een buslijn. De wijk is voornamelijk residentieel met diverse commerciële ruimtes en kantoren in de omgeving.

Beschrijving: Het gebouw van 8 verdiepingen omvat 32 tweekamerappartementen met een oppervlakte tussen 96 en 108 m² (+ 7 m² terras), 32 kelders en 32 ondergrondse parkeerplaatsen. Het maakt deel uit van een geheel van 5 appartementsgebouwen die ondergronds verbonden zijn via 3 parkeerniveau's alsook een winkelgalerij op het gelijkvloers.

Bebouwde oppervlakte: 3.438m² (zonder parkeerplaatsen).

Aantal parkeerplaatsen: 32 enkelvoudige parkeerplaatsen (ondergronds).

Oppervlakte van het terrein: 1 ha 27 a 12 ca (voor de hele site)

Huurcontract hoofdverblijfplaats	18/07/2002	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 413.792	€ 430.498
Geschatte brutohuurwaarde	€ 413.792	€ 413.804
Bezettingsgraad ⁽¹⁾	49,7%	65,9%
Investeringswaarde	€ 5.826.975	€ 5.877.000
Bruto rendement	7,10%	7,33%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,10%	7,39%
Netto rendement	6,53%	6,48%
Prijs per bebouwde m ²	€ 1.556	€ 1.561

(1) 100%, huurwaarborg inbegrepen

Op 31 mei 2003, bleven er nog 3 appartementen alsmede 9 parkeerplaatsen onverhuurd. Deze leegstand is gedekt door de driejarige huurgarantie gegeven door de promotor.

XIX. Lasne, “Place du Jeu de Balle”



Adres: Place du Jeu de Balle 1, B – 1380 Lasne

Investeringsdatum: 27 februari 2003

Bouwjaar: 1999

Ligging: Het gebouw is gelegen in het dorpscentrum van Lasne in een residentiële en handelszone, langs de weg die leidt naar Ohain.

Beschrijving: Het gebouw omvat 4 duplexen en 1 appartement wat het residentiële deel betreft, en twee handelszaken – een kapsalon en een bankagentschap – op het gelijkvloers. De kelderverdiepingen omvatten 6 parkeerplaatsen, 5 kelders alsmede de kofferzaal en de sociale ruimtes horende bij het bankagentschap.

Bebouwde oppervlakte:

- residentieel	600 m ²	
- commercieel	598 m ²	waarvan 196 m ² in de kelderverdieping
- totaal	1.198 m ²	

Oppervlakte van het terrein: 6 a 73 ca

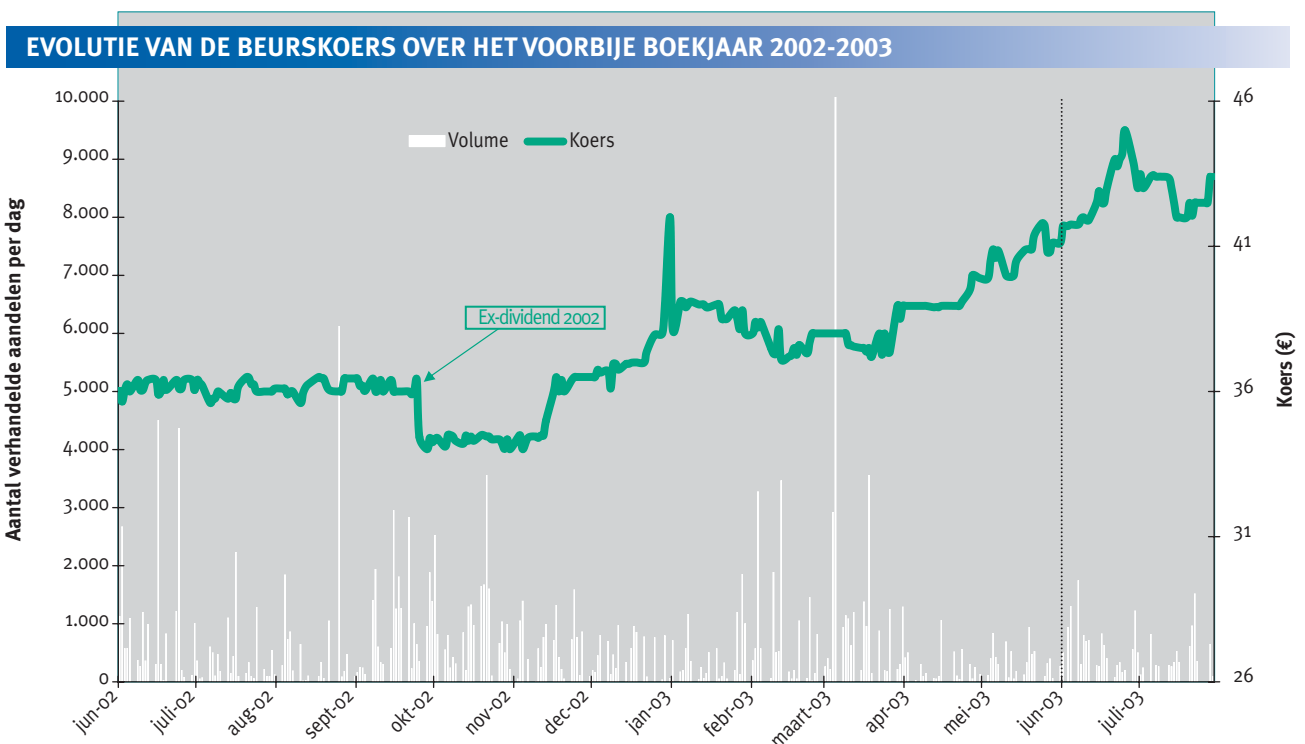
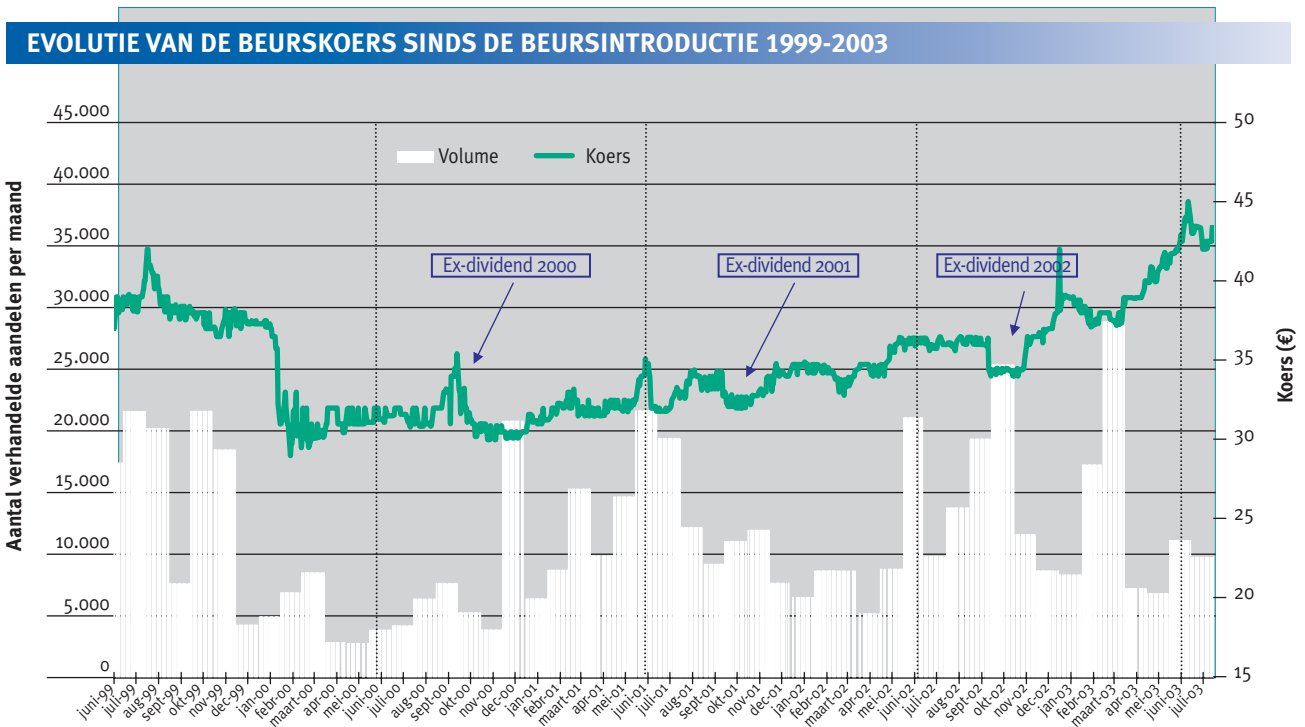
Huurcontracten hoofdverblijfplaats en handelshuurovereenkomsten	27/02/2003	31/05/2003
Gangbare brutohuurprijs	€ 136.470	€ 138.272
Geschatte brutohuurwaarde	€ 137.597	€ 136.997
Bezettingsgraad ⁽¹⁾	100%	100%
Investeringswaarde	€ 1.867.000	€ 1.868.000
Bruto rendement	7,31%	7,40%
Bruto rendement op initiële investeringswaarde	7,56%	7,66%
Netto rendement	7,02%	7,12%
Prijs per bebouwde m ²	€ 1.484	€ 1.495

(1) gemiddeld percentage tijdens het laatste trimester van het boekjaar

IV. HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

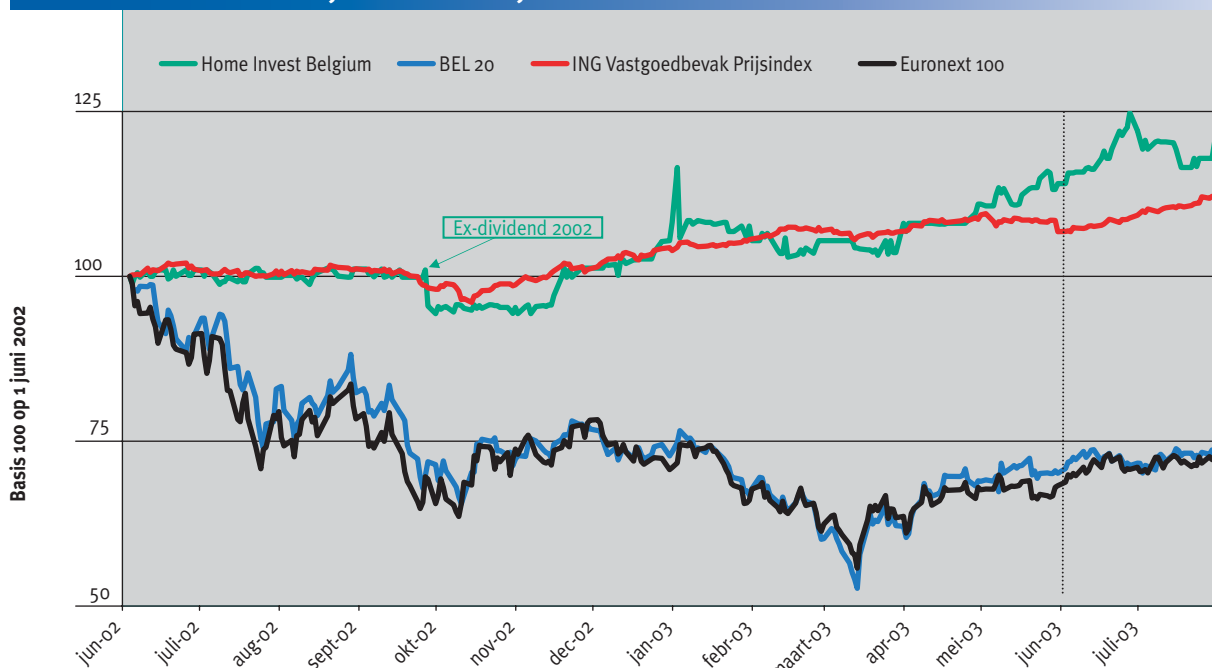
1. Notering

Tijdens het voorbije boekjaar evolueerde het aandeel Home Invest Belgium, dat genoteerd wordt op de markt van de Dubbele Fixing van Euronext Brussels, tussen € 34,01 en € 41,80 en bereikte het zijn maximum op het einde van het boekjaar. Tijdens de weken na de afsluiting van het boekjaar op 31 mei 2003 werd een nieuw hoogtepunt bereikt (€ 46,05).



2. Vergelijkingen

VERGELIJKENDE BEURSEVOLUTIE: HOME INVEST BELGIUM - BEL 20 - EURONEXT 100 - ING VASTGOEDBEVAK PRIJS INDEX SINDS JUNI 2002 ⁽¹⁾



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

3. Decote en premie

Het aandeel Home Invest Belgium werd verhandeld met een decote tijdens het grootste deel van het voorbije boekjaar. Zo evolueerde de koers van een decote van 7,5% (mei 2002) tot een premie van 2,5% (mei 2003) ten opzichte van zijn netto-inventariswaarde die op haar beurt zonder onderbreking steeg tijdens diezelfde periode.

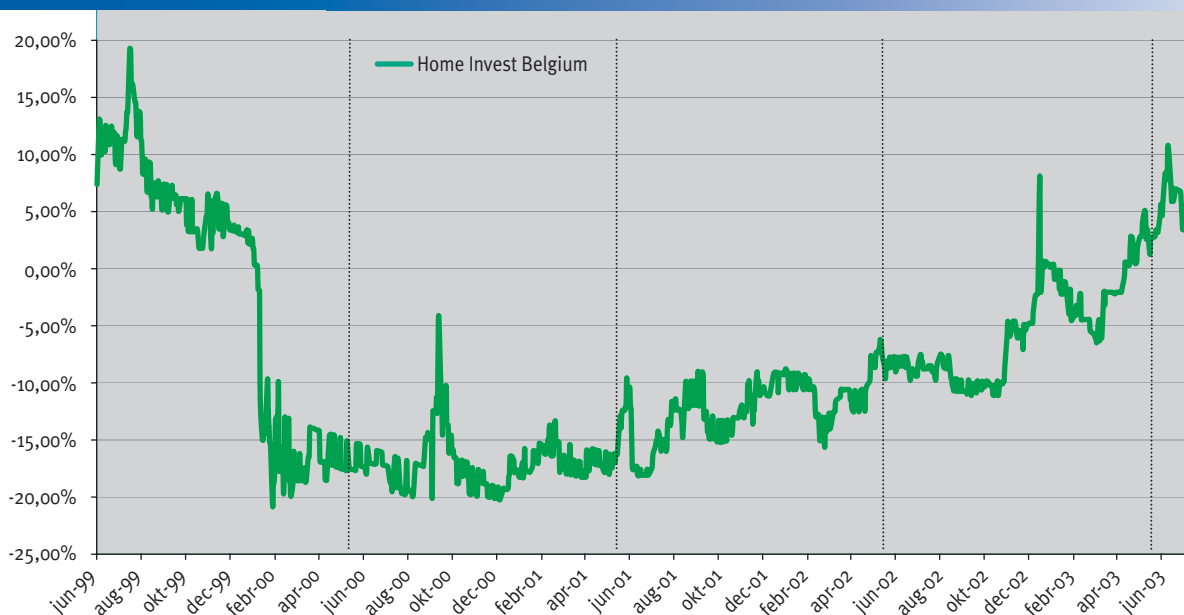
Deze context is dus bijzonder gunstig voor de bestaande aandeelhouders in geval van kapitaalsverhoging, bijvoorbeeld in natura.

Op 31 mei 2003 was de netto-inventariswaarde voor winstverdeling, zijnde € 40,67, gestegen met 3,1% ten opzichte van haar niveau van vorig jaar en met 18% ten opzichte van haar niveau op het ogenblik van de beursintroductie in juni 1999 (+ 11,8% na winstverdeling)

Driemaandelijkse evolutie van de netto-inventariswaarde per aandeel

In €	01/06/1999	31/08/1999	30/11/1999	29/02/2000	31/05/2000
Voor winstverdeling	34,46	35,17	35,89	36,75	37,72
Na winstverdeling	–	–	–	–	35,76
In €	31/08/2000	30/11/2000	28/02/2001	31/05/2001	
Voor winstverdeling	36,66	37,57	38,24	38,94	
Na winstverdeling	–	–	–	36,95	
In €	31/08/2001	30/11/2001	28/02/2002	31/05/2002	
Voor winstverdeling	37,71	38,28	38,86	39,44	
Na winstverdeling	–	–	–	37,39	
In €	31/08/2002	30/11/2002	28/02/2003	31/05/2003	
Voor winstverdeling	38,26	38,85	39,77	40,67	
Na winstverdeling	–	–	–	38,54	

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS TEN OPZICHT VAN DE NETTO-INVENTARISWAARDE, SINDS DE BEURSINTRODUCTIE



Deze gunstige evolutie van de beurskoers dient in relatie gebracht te worden met:

- het beeld van **nicheproduct** dat een belegging in residentieel vastgoed kan betekenen in vergelijking met de “algemene” Vastgoedbevaks of de bevaks die beleggen in meer gekende categorieën van de vastgoedsector zoals kantoren, retail of semi-industriële gebouwen
- het **nettorendement** van het aandeel : het nettorendement over het ganse boekjaar genomen is nu eens hoger dan, dan weer nagenoeg 6% netto. De risicopremie bedraagt dan ook ± 160 basispunten ten opzichte van de overeenstemmende nettorentevoet van de OLO-leningen 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 Vastgoedbevaks in het algemeen, wordt hierdoor ietwat getemperd.

4. Verhandeld volume

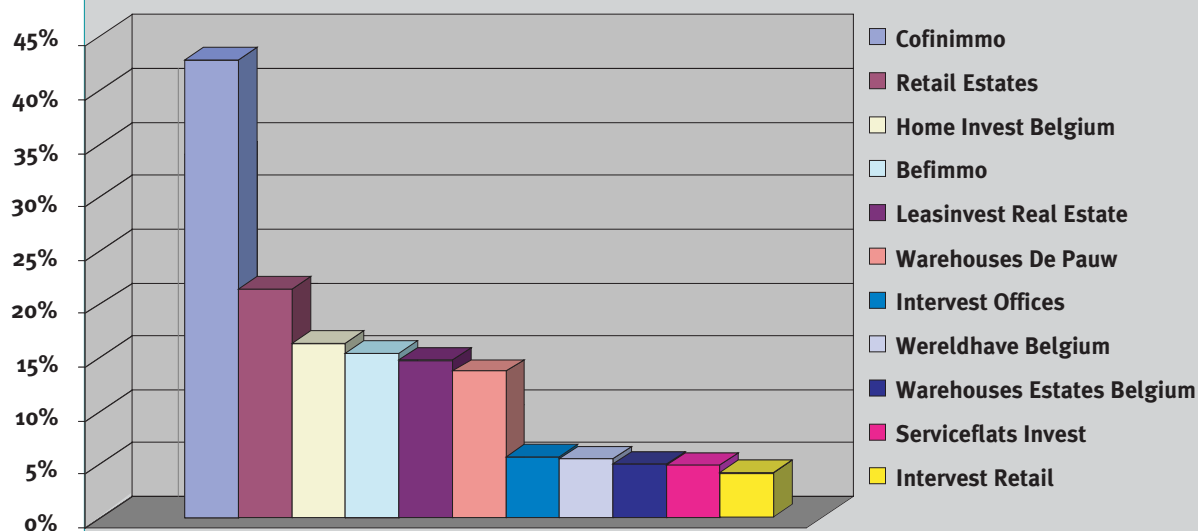
	1999/2000	2000/2001	2001/2002	2002/2003
Aantal verhandelde aandelen	137.036	106.864	130.736	177.893
In €	4.951.363	3.372.356	4.363.070	6.487.632

5. Omloopsnelheid

We herinneren eraan dat de Vastgoedbevaks sinds 17 mei 2001 ING Financial Markets heeft gemandateerd om op te treden als “**liquidity provider**” ter uitbreiding van haar rol als specialist in de waarde, in het kader van de Rule Book van EURONEXT.

De volumes namen sindsdien toe en het aandeel Home Invest Belgium boekt een **omloopsnelheid** die tot de hoogste van de 11 bestaande Vastgoedbevaks behoort. Ze kent andermaal een nieuwe progressie van de 4^{de} naar de 3^{de} plaats, hetgeen een uitstekend contrast vormt met haar kleinere dimensie. Hierdoor kan het concept van mindere liquiditeit van het effect enigszins gelineerd worden.

OMLOOPSNELHEID ⁽¹⁾ van de 11 Vastgoedbevals tussen begin juni 2002 en einde mei 2003



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

6. Dividendpolitiek

Home Invest Belgium stelt voor om een nettodividend uit te keren van € 2,13 per aandeel voor het boekjaar 2002/2003. Dit bedrag vertegenwoordigt € 0,14 meer dan het bedrag vooropgesteld in het prospectus voor de beursintroductie van de aandelen van de Vastgoedbevak van juni 1999 en komt volledig overeen met de vooruitzichten beschreven in het vorige jaarverslag.

De stijging met 2,9% van de winstuitkering is ruim tweemaal hoger dan de inflatievoet, berekend op basis van de gezondheidsindex, voor die periode (1,11%).

Tegelijkertijd werd een niet onaanzienlijk deel van de winst overgedragen naar het volgende boekjaar. Thans belooft dit € 0,94 per aandeel. Hierdoor zouden in de toekomst eventuele dalingen van de dividenden kunnen opgevangen worden, die bijvoorbeeld zouden voortvloeien uit de integratie in de portefeuille van een nieuw project, zoals dat van de "Residentie Giotto", waarvan verwacht kan worden dat het op termijn een waardetoeename zal kennen, maar dat een lager aanvangsrendement zou opleveren.

Voor het boekjaar 2003/2004 mag redelijkerwijze een toename van het dividend, minstens gelijk met de inflatievoet, verwacht worden en dit overeenkomstig de dividendpolitiek van Home Invest Belgium op lange termijn.

7. Return voor de aandeelhouder

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 maakt de jaarlijkse return van de belegging uit.

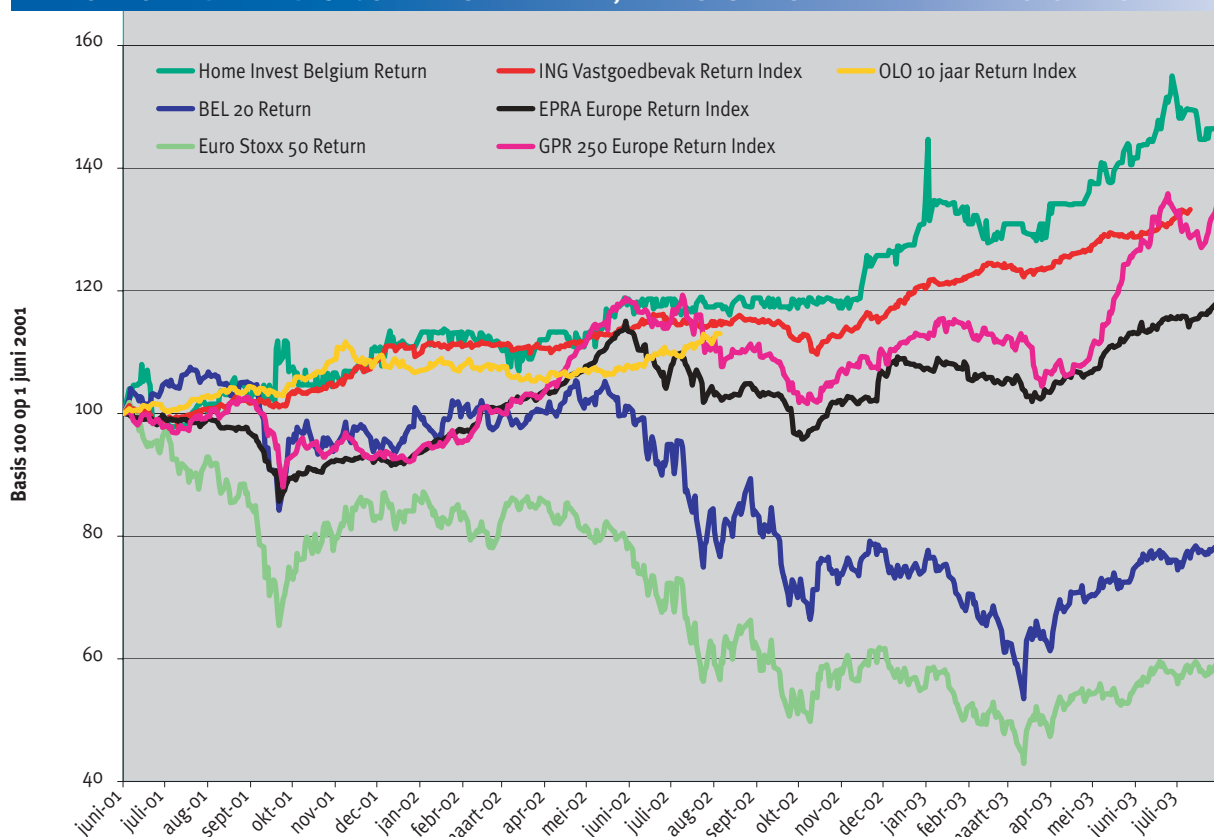
Voor een Vastgoedbevak is het rendement op korte termijn, komende uit de huuropbrengsten, belangrijk en kan de toename van de waarde van gebouwen, die tot uiting komt in de evolutie van de netto-inventariswaarde, een kwaliteitslabel voor de toekomst betekenen.

Return (€)	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001	31/05/2002	31/05/2003
Netto-inventariswaarde	34,46	35,76	36,95	37,39	38,54
Waardetoeename	-	1,30	1,19	0,44	1,15
Bruto-/nettodividend	-	1,96	2,02	2,07	2,13
Return per aandeel ⁽¹⁾	-	3,26	3,21	2,51	3,28
Return in % voor de aandeelhouder	-	9,46%	8,98%	6,79%	8,77%

(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 – meer dan 8,75% in 2002/2003 – 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.

VERGELIJKING VAN DE EVOLUTIE VAN DE RETURN VAN HOME INVEST BELGIUM TEN OPZICHTE VAN DE VASTGOEDRETURNINDEXEN, DE BEURSRETURNINDEXEN EN DE OLO RETURN (1)



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

8. Fiscaal stelsel

8.1. Dividenden

Principe

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

Fiscaal stelsel van toepassing op natuurlijke personen

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

Fiscaal stelsel van toepassing op rechtspersonen

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

Fiscaal stelsel van toepassing op vennootschappen

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

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

Fiscaal stelsel van toepassing op de niet-inwoners

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

8.2. Meer- en minderwaarden op verkoop van aandelen

Fiscaal stelsel voor natuurlijke personen

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

Fiscaal stelsel voor rechtspersonen

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

Fiscaal stelsel voor vennootschappen

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

Fiscaal stelsel voor niet-inwoners

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

9. Aandeelhouderschap - Free Float

Op datum van afsluiting van het boekjaar, zijnde 31 mei 2003, hadden de volgende aandeelhouders het aantal aandelen meegedeeld dat ze in hun bezit hebben:

Aandeelhouders	Aantal stemrechten	In % van het kapitaal
Gerling Namur – Assurances du Crédit S.A.	120.575	10,55
BOZ BV (NL)	77.336	6,77
Comptoir d'Escompte de Namur et de Dinant - Marche	42.197	3,69
SOCFIM S.C.	35.304	3,09
Andere aandeelhouders op naam	42.726	3,74
Totaal gekend aantal aandelen ⁽¹⁾	318.138	27,83
Publiek en institutionele beleggers	824.499	72,17
Algemeen Totaal	1.143.137	100,00

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

Op diezelfde datum bezaten de leden van de Raad van Bestuur van de Vastgoedbevak samen 252 aandelen in hun hoedanigheid van natuurlijke personen.

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

Ter herinnering, artikel 8 van de statuten van Home Invest Belgium schrijft uitdrukkelijk voor dat elke aandeelhouder die de drempels van respectievelijk 3%, 5% of een veelvoud van 5% bereikt door aandelen te verkopen of te kopen verplicht is de Vastgoedbevak en de Commissie voor het bank-en financieuzen hiervan op de hoogte te stellen door middel van een kennisgeving, de zogenaamde transparantiemelding.

V. VOORUITZICHTEN

1. Prognoses 2004-2006

1.1. Werkhypothesen

De prognoses zijn uitgevoerd uitgaande van de samenstelling van de **huidige portefeuille**, doch rekening houdend met de aankoop op 15 juli 2003 van het appartementsgebouw "Giotto" in aanbouw te Evere.

Zij werden gebouwd per gebouw opgesteld **voor het boekjaar 2003-2004**, op basis van de ervaring uit het verleden vooral wat de huurdersrotatie betreft, het niveau van de huurgelden en de courante renovatie- en onderhoudskosten. **Voor de boekjaren daarna** werd een inflatiehypothese van 1,75% per jaar weerhouden.

Voor de **fundingkosten** houden de prognoses rekening met een geleidelijke verhoging van de kredietkosten ten opzichte van het niveau op het einde van het boekjaar. De weerhouden verhoging - zowel voor de kredieten met vlottende als voor die met vaste rentevoet - bedraagt respectievelijk 0,25%, 0,50% en 0,75% voor de boekjaren 2003-2004, 2004-2005 en 2005-2006.

1.2. Commentaar

Vaste activa

De **waarde** van de vastgoedportefeuille is gebaseerd op de raming van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium door de onafhankelijke expert van de Vastgoedbevak op 31 mei 2003 die € 66.927.850 bedroeg, en op de geleidelijke investering in het gebouw Giotto die eind mei 2006 ten hoogste € 14.700.000 zou moeten bedragen. De prognoses houden tevens rekening met een jaarlijkse wijziging van de waarde van deze goederen, gebaseerd op dezelfde waarderingscriteria als die weerhouden door de expert op 31 mei 2003, maar afhankelijk van de evolutie van de voorzichtig geraamde toekomstige huurgelden.

Naast de normale onderhouds- en renovatiewerken en de voornoemde investering in het Giottocomplex wordt geen enkele belangrijke investering gebudgetteerd tijdens de komende drie jaren.

Sinds het boekjaar 2001-2002 vormen de meubelen een volwaardige rubriek van de activa. Zij worden afgeschreven over een periode van 10 jaar.

Bedrijfsinkomsten

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

- nieuwe vastgoedinvesteringen tijdens het boekjaar 2002-2003, die de volgende boekjaren meer inkomsten zullen bijdragen, aangezien ze dan voor een volledig boekjaar zullen lopen (St. Michielswarande en Lasne)
- de geleidelijke investering in het Giottogebouw, waarvoor voorzien is dat de tussentijdse interesten en de andere kosten (BTW, registratierechten, notariskosten,...) zullen gekapitaliseerd worden tot de voorlopige oplevering van de werken. 28 februari 2005 werd weerhouden als datum voor de voorlopige oplevering
- een stijgende of dalende evolutie van de huurinkomsten die per gebouw worden gewaardeerd voor het jaar 2003-2004 op basis van de beheers- en commercialisatie-ervaring. Zoals reeds aangehaald werd voor de volgende twee boekjaren een inflatiehypothese voorzien van 1,75%
- de erfpachtovereenkomst op het gebouw van de Belgradostraat die volgens de boekhoudkundige normen als een vordering werd geboekt en dus financiële opbrengsten genereert. Om een getrouwer beeld van deze huurinkomsten in het businessplan weer te geven worden deze financiële opbrengsten echter geïntegreerd in de brutohuurgelden

- een leegstandpercentage dat per gebouw wordt ingeschat op basis van de ervaring met de gebouwen van de bestaande portefeuille, en tevens rekening houdend met :
 - a. voor het Giottogebouw, een hypothese van geleidelijke verhuring van de 85 appartementen over bijna één jaar vanaf 1 maart 2005. We herinneren er echter aan dat de Vastgoedbevak over diverse waarborgen van de verkopende promotor beschikt, voornamelijk een huurwaarborg van 60%, 70% en 80% op respectievelijk 31 augustus, 30 september en 31 oktober 2005, met op deze laatste datum een eventuele prijsaanpassing, op basis van het effectief verhuurde percentage en het niveau van de ontvangen huurgelden. Er werd verondersteld dat een dergelijke prijsaanpassing niet zal plaatsvinden.

De inkomstenderving waarmee rekening wordt gehouden voor de huurleegstand bedraagt € 176.806 voor het boekjaar 2004-2005 en € 248.615 voor het boekjaar 2005-2006.

- b. diverse huurwaarborgen, voornamelijk die voor het gebouw St. Michielswarande in hetwelk op het einde van het boekjaar nog 3 appartementen en 9 parkeerplaatsen onverhuurd waren. Deze waarborg bedraagt per maand € 991,57 per appartement en € 91,72 per parkeerplaats.

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

Vastgoedbedrijfskosten

In het algemeen blijven de **bedrijfskosten** tamelijk stabiel tot het einde van het boekjaar 2004-2005.

De **eigenaarskosten** omvatten de kosten die de Vastgoedbevak moet dragen bij huurleegstand. De bedragen zijn gebaseerd op de prognoses die gebouw per gebouw werden opgesteld.

De **vergoeding voor het vastgoedbeheer** wordt berekend op basis van de percentages die zijn overeengekomen met de beheersvennootschap, zijnde 0,54% van de verkoopwaarde van het patrimonium (zonder aktekosten) tot het einde van het boekjaar 2004-2005, en 0,6% daarna, wat dan ook samen met het Giottodossier leidt tot een toename van deze rubriek voor het laatste besproken boekjaar. Deze vergoeding is niet aan BTW onderworpen.

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

De **onderhoudskosten** zijn ten laste van de huurder voor de handelszaken, kantoren en rusthuizen. Zij worden voor elk gebouw apart geraamd.

De **renovatiekosten** werden gewaardeerd op respectievelijk € 189.271, € 180.059 en € 265.373 per jaar voor de komende 3 jaar op basis van de opgelopen ervaring met elk van de gebouwen, maar ook van een zo correct mogelijke planning van de diverse renovatiewerken die nog moeten uitgevoerd worden aan bepaalde gebouwen. Hierdoor stijgt deze rubriek vooral in 2005-2006.

De **kosten eigen aan gemeubelde woningen** omvatten alle kosten die rechtstreeks verband houden met de uitbating van Les Résidences du Quartier Européen, met uitzondering van de onroerende voorheffing en de verzekeringspremies. Zij dekken vooral de schoonmaak, het verhuren en wassen van het linnen, het gas- en elektriciteitsverbruik alsook de honoraria en commissies toekomend aan de vennootschap Logibel, belast met het beheer van dit complex. De raming is gebaseerd op de gegevens van het afgesloten boekjaar en op de verwachte omzet voor de komende boekjaren.

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

De **onroerende voorheffing en de verzekeringen**. Voor wat betreft de residentiële activa kan de onroerende voorheffing niet worden afgewenteld op de huurder, in tegenstelling met de rusthuizen, de handelszaken en kantoren waar dit wel mogelijk is. Deze kosten worden dus geraamd op basis van de reële kosten.

Administratieve lasten

Zij betreffen alle kosten die niet direct verband houden met de vastgoedexploitatie. Zo omvatten zij de honoraria verschuldigd aan de Commissaris, de onafhankelijke vastgoedexpert en de adviseurs van de Vastgoedbevak. De raming van deze rubriek is gebaseerd op historische cijfers, die verhoogd werden om rekening te houden met de uitbreiding van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium.

De **kosten gepaard met de beursnotering** zijn eveneens toegenomen. Zij stijgen immers mathematisch met de integratie van nieuwe activa in het patrimonium.

De post **gedelegeerd bestuurder** omvat de hem te betalen vergoeding en zijn werkingskosten.

Financieel resultaat

De **financiële opbrengsten** werden geraamd op basis van het huidige niveau van de rentevoeten. De daling ervan vindt zijn oorsprong in de invoering in de loop van het boekjaar 2002-2003, van de nieuwe optimaliseringspolitiek van het beheer van de liquiditeiten van de Vastgoedbevak, hiervoor besproken in het beheersverslag.

De toename van de **financiële kosten** tijdens het boekjaar 2004-2005 en nog meer die voor het boekjaar 2005-2006 vindt zijn oorsprong :

- enerzijds in de weerhouden hypothesen dat de rentevoeten zullen stijgen met 0,25%, 0,50% en 0,75% ten opzichte van hun niveau eind mei 2003, en
- anderzijds in het feit dat de interesten op het Giottodossier ten laste zullen worden genomen — en niet langer gekapitaliseerd — vanaf 28 februari 2005, zijnde de datum weerhouden voor de voorlopige oplevering.

Bestemming van de winst

Er is vooropgesteld om de komende drie boekjaren een **dividend** uit te keren van respectievelijk € 2,16, € 2,19 en € 2,23, wat een regelmatige toename ten opzichte van dat van vorig boekjaar betekent. Zodoende zou het uitkeringspercentage respectievelijk 99,3%, 106,7% en 105,8% bedragen.

Tijdens de boekjaren 2004-2005 en 2005-2006 overschrijdt het dividend dus lichtjes het nettoresultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening van het boekjaar. De vennootschap zou indien nodig gedeeltelijke onttrekkingen aan de overgedragen winst kunnen doen, die op het einde van het boekjaar het comfortabele niveau van € 1.071.635, of € 0,94 per aandeel, had bereikt.

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

Het zal trouwens aan de Raad van Bestuur toekomen om een andere winstverdeling voor te stellen indien het werkelijk behaalde nettoresultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening het bedrag vooropgesteld in het business plan gevoelig zou overschrijden. Ter herinnering: deze vooruitzichten houden geenszins rekening met enige gerealiseerde meerwaarden.

2. Vooropgestelde resultatenrekening

IN €	REËLE		PROGNOSE	
	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006
	5.367.513	5.560.590	5.684.745	6.516.090
Huurinkomsten	5.309.502	5.492.267	5.617.472	6.450.224
Andere opbrengsten	58.011	68.323	67.273	65.866
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	5.367.513	5.560.590	5.684.745	6.516.090
KOSTEN VERBONDEN AAN DE VASTGOEDEXPLOITATIE	-1.545.292	-1.594.784	-1.647.451	-1.908.382
Eigenaarskosten	-34.681	-25.480	-32.154	-37.868
Beheer	-304.673	-319.428	-352.390	-427.282
Commercialisering	-107.319	-136.988	-134.405	-164.846
Onderhoud	-201.178	-154.250	-164.406	-178.661
Renovatie	-138.010	-189.271	-180.059	-265.373
Kosten eigen aan de gemeubelde woningen	-333.510	-314.627	-320.133	-325.736
Afschrijving van de meubels	-84.286	-84.286	-84.286	-84.286
Onroerende voorheffing en verzekeringen	-341.637	-370.454	-379.618	-424.332
VASTGOEDRESULTAAT	3.822.221	3.965.806	4.037.295	4.607.708
ADMINISTRatieve KOSTEN	-463.373	-535.431	-548.500	-601.750
Commissaris, experts en adviseurs	-121.450	-142.370	-150.970	-163.967
Kosten eigen aan de beursnotering	-190.345	-238.362	-240.123	-245.182
Gedelegeerd Bestuurder	-151.578	-154.700	-157.407	-192.602
BEDRIJFSRESULTAAT	3.358.848	3.430.374	3.488.795	4.005.958
NETTO FINANCIËLE KOSTEN	-924.871	-943.440	-1.142.683	-1.597.162
Financiële opbrengsten	28.868	10.000	10.175	10.353
Financiële uitgaven	-953.738	-953.440	-1.152.858	-1.607.515
NETTORESULTAAT UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	2.433.977	2.486.934	2.346.112	2.408.795
Andere verrichtingen	28.874	0	0	0
TE BESTEMMEN WINST	2.462.851	2.486.934	2.346.112	2.408.795
Overgedragen winst/verlies vorig boekjaar	1.043.666	1.071.635	1.089.393	932.035
TE BESTEMMEN TOTAAL	3.506.517	3.558.569	3.435.505	3.340.831
Toevoeging aan de beschikbare reserve				
Overgedragen winst	-1.071.635	-1.089.393	-932.035	-791.635
Dividenden	-2.434.882	-2.469.176	-2.503.470	-2.549.196
Dividend per aandeel	2,13	2,16	2,19	2,23

3. Vooropgestelde balans

IN € DUIZEND	REËLE		PROGNOSE	
	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006
ACTIVA	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006
VASTE ACTIVA	66.831,22	75.742,69	80.773,32	82.938,77
Terreinen en gebouwen ⁽¹⁾	66.039,00	75.035,92	80.151,95	82.398,59
Installaties, machines en uitrusting	2,40	1,20	0,00	0,00
Meubilair	640,54	553,31	466,07	381,79
Overige materiële vaste activa	148,85	151,83	154,86	157,96
Overige financiële vaste activa	0,43	0,43	0,43	0,43
VLOTTENDE ACTIVA	2.673,31	3.440,59	4.518,59	3.419,01
Vorderingen op meer dan één jaar	1.044,40	1.791,71	1.684,53	1.574,83
Vorderingen op ten hoogste één jaar	831,77	677,27	698,50	701,01
Liquide middelen	760,84	936,24	2.101,16	1.109,78
Overlopende rekeningen	36,31	35,38	34,40	33,39
TOTAAL DER ACTIVA	69.504,54	79.183,28	85.291,91	86.357,78
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	44.050,93	44.729,33	45.461,93	46.482,07
Kapitaal	32.707,09	32.707,09	32.707,09	32.707,09
Wettelijke reserve	30,99	30,99	30,99	30,99
Onbeschikbare reserves	3.476,03	4.136,67	5.026,63	6.187,17
Beschikbare reserves	330,67	330,67	330,67	330,67
Herwaarderingsmeerwaarden	6.434,49	6.434,49	6.434,49	6.434,49
Overgedragen winst (verlies)	1.071,66	1.089,42	932,06	791,66
SCHULDEN	25.453,63	34.453,94	39.829,98	39.875,71
Schulden op lange termijn	22.065,00	31.223,26	36.565,00	36.565,00
Schulden op korte termijn	112,63	101,87	101,87	101,87
Handelsschulden	631,21	445,73	445,73	445,73
Te betalen dividenden	2.434,88	2.469,18	2.503,47	2.549,20
Overlopende rekeningen	209,91	213,91	213,91	213,91
TOTAAL DER PASSIVA	69.504,54	79.183,28	85.291,91	86.357,78

(1) incl. activa in aanbouw

VI. FINANCIËEL VERSLAG

1. Voorafgaandelijke bemerkingen

Op 31 mei 2003 had Home Invest Belgium geen enkel belang, ook niet partieel, in een andere vennootschap.

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

2. Balans

	Codes	Boekjaar 31/05/2003	Boekjaar 31/05/2002	Boekjaar 31/05/2001
ACTIVA		€	€	€
VASTE ACTIVA	20/28	66.831.221,86	57.268.266,79	50.368.140,39
I. Oprichtingskosten	20			
II. Immateriële vaste activa (toel. II)	21			
III. Materiële vaste activa (toel. III)	22/27	66.830.788,30	57.267.173,57	50.367.421,50
A. Terreinen en gebouwen	22	66.039.000,00	56.398.000,00	50.233.144,00
B. Installaties, machines en uitrusting	23	2.397,63		
C. Meubilair en rollend materieel	24	640.540,67	718.928,57	
D. Leasing en soortgelijke rechten	25			
E. Overige materiële vaste activa	26	148.850,00	150.245,00	134.277,50
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27			
IV. Financiële vaste activa (toel. IV en XI)	28	433,56	1.093,22	718,89
A. Verbonden ondernemingen	280/1			
1. Deelnemingen	280			
2. Vorderingen	281			
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3			
1. Deelnemingen	282			
2. Vorderingen	283			
C. Andere financiële vaste activa	284/8	433,56	1.093,22	718,89
1. Aandelen en deelbewijzen	284			
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	433,56	1.093,22	718,89
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	2.673.313,71	5.266.337,81	3.779.913,63
V. Vorderingen op meer dan één jaar	29	1.044.399,24	1.071.871,72	1.098.157,04
A. Handelsvorderingen	290			
B. Overige vorderingen	291	1.044.399,24	1.071.871,72	1.098.157,04
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	30			
A. Voorraden	30/36			
1. Grond- en hulpstoffen	30/31			
2. Goederen in bewerking	32			
3. Gereed product	33			
4. Handelsgoederen	34			
5. Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35			
6. Vooruitbetalingen	36			
B. Bestellingen in uitvoering	37			
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	831.766,93	1.108.884,55	641.887,93
A. Handelsvorderingen	40	389.642,95	369.595,74	153.220,01
B. Overige vorderingen	41	442.123,98	739.288,81	488.667,92
VIII. Geldbeleggingen (toel. VI)	50/53		1.800.000,00	1.487.361,14
A. Eigen aandelen	50			
B. Overige geldbeleggingen	51/53		1.800.000,00	1.487.361,14
IX. Liquide middelen	54/58	760.839,65	549.589,33	439.315,96
X. Overlopende rekeningen (toel. VII)	490/1	36.307,89	735.992,21	113.191,56
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	69.504.535,57	62.534.604,60	54.148.054,02

	Codes	Boekjaar 31/05/2003	Boekjaar 31/05/2002	Boekjaar 31/05/2001
PASSIVA		€	€	€
EIGEN VERMOGEN	10/15	44.050.903,77	42.736.511,18	42.076.295,88
I. Kapitaal (toel. VIII)	10	32.707.087,34	32.707.087,34	32.555.343,44
A. Geplaatst kapitaal	100	32.707.087,34	32.707.087,34	32.555.343,44
B. Niet opgevraagd kapitaal	101			
II. Uitgiftepremies	11			
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12	6.434.488,40	6.434.488,40	6.183.133,10
IV. Reserves	13	3.837.693,05	2.551.269,53	2.290.552,04
A. Wettelijke reserves	130	30.989,34	30.989,34	27.890,67
B. Onbeschikbare reserves	131	3.476.029,76	2.189.606,24	1.931.987,42
1. Voor eigen aandelen	1310			
2. Andere	1311	3.476.029,76	2.189.606,24	1.931.987,42
C. Belastingvrije reserves	132			
D. Beschikbare reserves	133	330.673,95	330.673,95	330.673,95
V. Overgedragen winst	140	1.071.634,98	1.043.665,91	1.047.267,30
Overgedragen verlies	141			
VI. Kapitaalsubsidies	15			
VOORZIENINGEN & UITGESTELDE BELASTINGEN	16			
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5			
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160			
2. Belastingen	161			
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	162			
4. Overige risico's en kosten	163/5			
B. Uitgestelde belastingen	168			
SCHULDEN	17/49	25.453.631,80	19.798.093,42	12.071.758,14
VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)	17	22.065.002,78	9.127.502,37	9.041.825,68
A. Financiële schulden	170/4	21.849.166,89	8.924.166,89	8.924.166,89
1. Achtergestelde leningen	170			
2. Niet achtergestelde obligatieleningen	171			
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	172			
4. Kredietinstellingen	173	21.849.166,89	8.924.166,89	8.924.166,89
5. Overige leningen	174			
B. Handelsschulden	175			
1. Leveranciers	1750			
2. Te betalen effecten	1751			
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176			
D. Overige schulden	178/9	215.835,89	203.335,48	117.658,79
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	3.178.720,89	9.725.833,86	2.905.273,16
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42			
B. Financiële schulden	43		6.542.737,35	
1. Kredietinstellingen	430/8		6.542.737,35	
2. Overige leningen	439			
C. Handelsschulden	44	454.611,57	441.699,99	485.093,20
1. Leveranciers	440/4	454.611,57	441.699,99	485.093,20
2. Te betalen effecten	441			
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46			
E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (toel. X,C)	45	176.596,85	112.635,55	
1. Belastingen	450/3	176.596,85	112.635,55	
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9			
F. Overige schulden	47/48	2.547.512,47	2.628.760,97	2.420.179,96
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	492/3	209.908,13	944.757,19	124.659,30
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	69.504.535,57	62.534.604,60	54.148.054,02

3. Resultatenrekening

	Codes	Boekjaar 31/05/2003	Boekjaar 31/05/2002	Boekjaar 31/05/2001
OPERATIONELE RESULTATEN		€	€	€
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	5.558.585,36	4.548.656,59	4.126.483,83
A. Omzet (toel. XII, A)	70	5.262.042,14	4.239.530,03	3.849.506,05
B. Geproduceerde vaste activa	72			
C. Andere bedrijfsopbrengsten	74	296.543,22	309.126,56	276.977,78
II. Bedrijfskosten	60/64	-2.221.537,70	-1.677.299,89	-1.401.588,65
A. Diensten en diverse goederen	61	-1.578.653,41	-1.221.071,09	-992.902,41
B. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, C2)	62			
C. Afschrijvingen	630	-88.433,44	-21.071,43	
D. Waardeverminderingen op handelsvorderingen (toevoeging +, terugnemings -) (toel. XII, D)	634			
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoeging +, besteding en terugnemings -) (toel. XII, C3 et E)	635/7			
F. Andere bedrijfskosten (toel. XII, F)	640/8	-554.450,85	-435.157,37	-408.686,24
G. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	649			
III. Bedrijfswinst (-verlies) (+) (-)		3.337.047,66	2.871.356,70	2.724.895,18
IV. Financiële opbrengsten	75	80.985,22	105.465,45	93.214,43
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750			
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	80.985,22	105.465,45	93.214,43
C. Andere financiële opbrengsten (toel. XIII, A)	752/9			
V. Financiële kosten	65	-982.461,56	-555.435,96	-335.247,62
A. Kosten van schulden	650	-978.555,05	-554.032,31	-331.194,18
B. Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld sub. II.D.	651			
C. Andere financiële kosten	652/9	-3.906,51	-1.403,65	-4.053,44
VI. Belastingen (-) (+)	67/77	-1.594,23		2.786,65
A. Belastingen (toel. XV) (-)	670/3	-1.594,23		-187.493,62
B. Regularisering van belastingen en terugnemings van fiscale voorzieningen	77			190.280,27
VII. Operationele winst (operationeel verlies) (+)(-)	70/68	2.433.977,09	2.421.386,19	2.485.648,64

	Codes	Boekjaar 31/05/2003	Boekjaar 31/05/2002	Boekjaar 31/05/2001
RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE		€	€	€
VIII. Meer- en minwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen (in verhouding tot hun aanschaffingswaarde)				
A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10/04/95)	763/663			64.296,09
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	7630/6630			64.296,09
– Meerwaarden	7630			64.296,09
– Minwaarden	6630			
2. Effecten en andere rechten m.b.t. onroerende goederen				
– Meerwaarden	7631			
– Minwaarden	6631			
B. Beleggingen in andere effecten	7632/6632			
– Meerwaarden	7632			
– Minwaarden	6632			
VIII. bis Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen (-) (+)				
– Meerwaarden				-4.462,08
– Minwaarden				-4.462,08
IX. Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen				
A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10/04/95)	765/665	1.286.423,52	257.618,82	856.477,09
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	7650/6650	1.286.423,52	257.618,82	856.447,09
– Meerwaarden		1.286.423,52	257.618,82	856.477,09
– Minwaarden	7650	1.831.055,88	1.082.239,82	950.280,64
2. Effecten en andere rechten m.b.t. onroerende goederen				
– Meerwaarden	6650	544.632,36	824.621,00	93.803,55
– Minwaarden				
B. Beleggingen in andere effecten	7652/6652			
– Meerwaarden	7652			
– Minwaarden	6652			
X. Winst (Verlies) op de portefeuille (+) (-)	763/665	1.286.423,52	257.618,82	916.311,10
UITZONDERLIJKE RESULTATEN				
XI. Uitzonderlijke opbrengsten				
A. Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	76	28.873,75	131.073,22	238.545,79
B. Andere uitzonderlijke opbrengsten	762/764/9	28.873,75	131.073,22	238.545,79
XII. Uitzonderlijke kosten				
A. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	66			
B. Andere uitzonderlijke kosten	664/8			
C. Uitzonderlijke kosten als herstructureringskosten opgenomen onder de activa (-)	669			
XIII. Uitzonderlijke winst (Verlies) (+) (-)	76/66	28.873,75	131.073,22	238.545,79
XIII. bis Onttrekking aan de belastingvrije reserves				209.602,78
Overboeking naar de belastingvrije reserves				-22.590,91

	Codes	Boekjaar	Boekjaar	Boekjaar
		31/05/2003	31/05/2002	31/05/2001
TE BESTEMMEN RESULTATEN		€	€	€
XIV. Winst (Verlies) van het boekjaar (+) (-)	70/67	3.749.274,36	2.810.078,23	3.827.517,40
XIV. bis Onttrekking aan de belastingvrije reserves Overboeking naar de belastingvrije reserves				312.186,57 -33.647,33
XV. Bestemming van de schommelingen in de marktwaarde van de portefeuille	7924/6924	1.286.423,52	257.618,82	852.015,01
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves (-)	6924	1.286.423,52	257.618,82	856.477,09
B. Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (+) (op voorwaarde dat die nog steeds positief zijn)	7924			-4.462,08
XVI. Te bestemmen winst (verlies) (+) (-)	70/68	2.462.850,84	2.552.459,41	3.254.041,63

4. RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Boekjaar	Boekjaar
		31/05/2003	31/05/2002	31/05/2001
		€	€	€
A. Te bestemmen winst (verlies) (+) (-)	70/69	3.506.516,75	3.403.018,27	3.492.333,07
1. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+) (-)	70/68	2.462.850,84	2.552.459,41	3.254.041,63
2. Overgedragen winst (verlies) van het vorig boekjaar (+) (-)	690	1.043.665,91	850.558,86	238.291,44
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2			
1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791			
2. Aan de reserves				
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	691/2			-186.560,33
1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	691			
2. Aan de beschikbare reserves	692			186.560,33
3. Aan de onbeschikbare reserves	693			
D. Over te dragen resultaat		-1.071.634,94	-1.043.665,91	-1.047.267,30
1. Over te dragen winst (-)	693	-1.071.634,94	-1.043.665,91	-1.047.267,30
2. Over te dragen verlies	793			
E. Tussenkost van vennoten in het verlies				
F. Uit te keren winst (-)	694/6	-2.434.881,81	-2.359.352,36	-2.258.505,44
1. Vergoeding van het kapitaal	694	2.434.881,81	2.359.352,36	2.258.505,44
2. Bestuurders of zaakvoerders	695			
3. Andere rechthebbenden	696			

5. Toelichting (bedragen in €)

III. STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA (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	49.823.552,52	.....	740.000,00
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Aanschaff., met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	816	8.353.181,48	3.596,43	8.846,74
• Overdrachten en buitengebruikstellingen	817	.....	.....	.....
• Overboekingen van een post naar een andere	818	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	819	58.176.734,00	3.596,43	748.846,74
b) MEERWAARDEN				
Per einde van het vorige boekjaar	820	8.729.026,21	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	821	1.831.055,88	.....	.....
• Verworven van derden	822	.....	.....	.....
• Afgeboekt	823	.....	.....	.....
• Overgeboekt van een post naar een andere	824	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	825	10.560.082,09	.....	.....
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN				
Per einde van het vorige boekjaar	826	2.154.578,73	.....	21.071,43
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	827	543.237,36	1.198,80	87.234,64
• 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	2.697.816,09	1.198,80	108.306,07
d) NETTO BOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR (a) + (b) - (c)	833	66.039.000,00	2.397,63	640.540,67

	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	.....	130.950,92	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Aanschaff., met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	816	.....	.....	.....
• Overdrachten en buitengebruikstellingen	817	.....	.....	.....
• Overboekingen van een post naar een andere	818	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	819	.....	130.950,92	.....
b) MEERWAARDEN				
Per einde van het vorige boekjaar	820	.....	19.294,08	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	821	.....	.....	.....
• Verworven van derden	822	.....	.....	.....
• Afgeboekt	823	.....	.....	.....
• Overgeboekt van een post naar een andere	824	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	825	.....	19.294,08	.....
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN				
Per einde van het vorige boekjaar	826	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	827	.....	1.395,00	.....
• 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	.....	1.395,00	.....
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR (a) + (b) - (c)	833	.....	148.850,00	.....
waarvan: - Terreinen en gebouwen	250	.....	.....	.....
- Installaties, machines en uitrusting	251	.....	.....	.....
- Meubilair en rollend materieel	252	.....	.....	.....

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

	Codes	1 Verbonden ondernemingen	2 Ondernemingen met deelnemingsverhouding	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) MEERWAARDEN				
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	.....	.....	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR (a) + (b) - (c) - (d)	856	.....	.....	.....
2. Vorderingen		<i>(post 281)</i>	<i>(post 283)</i>	<i>(post 285/8)</i>
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR				
Per einde van het vorige boekjaar	857	.....	.....	1.093,22
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Toevoegingen	858	.....	.....	.....
• Terugbetalingen (-)	859	.....	.....	-659,66
• Geboekte waardeverminderingen (-)	860	.....	.....	.....
• Teruggenomen waardeverminderingen	861	.....	.....	.....
• Wisselkoersverschillen (+) (-)	862	.....	.....	.....
• Overige (+) (-)	863	.....	.....	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	864	.....	.....	433,56
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR				
	865	.....	.....	.....

VI. GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN (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		1.800.000,00
8686
8687	1.800.000,00
8688
8689		

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Verkregen intresten op erfpachtvordering

Boekjaar
36.307,89

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL

A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)

- Per einde van het vorige boekjaar
- Wijzigingen tijdens het boekjaar:
- 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	Aantal aandelen
8700	32.707.087,34	.....
8701	32.707.087,34	.....
	32.707.087,34	1.143.137
8702	.....	84.923
8703	.....	1.058.214

X. STAAT VAN DE SCHULDEN

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

SCHULDEN MET EEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN			
Codes	1	2	3
	hoogstens één jaar (post 42)	meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	meer dan 5 jaar
		(rubrique 17)	
Financiële schulden	880		
1. Achtergestelde leningen	881	21.849.166,89	
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	882		
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	883		
4. Kredietinstellingen	884	21.849.166,89	
5. Overige leningen	885		
Handelsschulden	886		
1. Leveranciers	887		
2. Te betalen wissels	888		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	889		
Overige schulden	890	215.835,89	
TOTAAL	891	22.065.002,78	

B. GEWAARBORGDE SCHULDEN

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

Financiële schulden

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

Handelsschulden

1. Leveranciers
2. Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

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

1. Belastingen
2. Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

TOTAAL

SCHULDEN (of deel schulden) GEWAARBORGD		
Codes	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 M.B.T. BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

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

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

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

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

Codes	Boekjaar
9072	
9073	22.886,82
450	153.710,03
9076	
9077	

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN

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

- Toe te rekenen interesten op kredieten
- Over te dragen huurinkomsten
- Overige over te dragen opbrengsten

Boekjaar
115.796,32
82.312,04
11.799,73

XII. BEDRIJFSRESULTATEN

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.

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
B. ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN (post 74)			
waarvan:			
exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	.....	.....
C1. WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER			
a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	.....	.....
b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijds equivalenten	9087	.....	.....
c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	.....	.....
C2. PERSONEELSKOSTEN (post 62)			
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	.....	.....
b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	.....	.....
c) Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	.....	.....
d) Andere personeelskosten	623	.....	.....
e) Pensioenen	624	.....	.....
C3. VOORZIENINGEN VOOR PENSIOENEN (begrepen in post 635/7)			
Toevoegingen (+) ; bestedingen en terugnemingen (-)	635	.....	.....
D. WAARDEVERMINDERINGEN (post 631/4)			
1. Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
• geboekt	9110	.....	.....
• teruggenomen	(-) 9111	.....	.....
2. Op handelsvorderingen			
• geboekt	9112	.....	.....
• teruggenomen	(-) 9113	.....	.....
E. VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN (post 635/7)			
Toevoegingen	9115	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	(-) 9116	.....	.....
F. ANDERE BEDRIJFSKOSTEN (post 640/8)			
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	640	549.793,39	427.172,10
Andere	641/8	4.657,46	7.985,27
G. UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN			
1. Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
2. Gemiddeld aantal berekend in voltijds equivalenten	9097	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	.....	.....
Kosten voor de onderneming	617	.....	.....

XIII. FINANCIËLE RESULTATEN

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	.....	.....
9126	.....	.....
6501		
6503		
6510	.....	.....
6511	.....	.....
653		
6560	.....	.....
6561	.....	.....
	2.817,30	1.395,97
	1.089,20	7,68

XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN

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

Recuperatie BTW met betrekking tot vorige boekjaren

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

Codes	Boekjaar
	28.873,75

XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

A. UITSPLITSING VAN DE POST 670/3

1. Belastingen op het resultaat van het boekjaar

- a. Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- b. Geactiveerde voorschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- c. Geraamde belastingsupplementen (opgenomen onder post 450/3 vd passiva)

(-)

2. Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

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

Codes	Boekjaar
9134	1.594,23
9135	1.594,23
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	

B. BELANGRIJKSTE OORZAKEN VAN DE VERSCHILLEN TUSSEN DE WINST VOOR BELASTINGEN, zoals deze blijkt uit de jaarrekening, EN DE GERAAMDE BELASTBARE WINST

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

Afwijkend regime vastgoedbevak (belastingvrijstelling)

Boekjaar

C. INVLOED VAN DE UITZONDERLIJKE RESULTATEN OP DE BELASTINGEN OP HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

D. BRONNEN VAN BELASTINGLATENTIES (in de mate waarin deze vermeldingen belangrijk zijn voor het begrip van de financiële toestand van de onderneming)

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

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

XVI. BELASTINGEN OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

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

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

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

1. bedrijfsvoorheffing
2. roerende voorheffing

Codes	Boekjaar
9145	
9146	
9147	
9148	

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

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

waarvan :

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

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9151	
9153	

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

Hypotheken:

- boekwaarde van de bezwaarde activa
- bedrag van de inschrijving

Pand op het handelsfonds:

- bedrag van de inschrijving

Pand op andere activa:

- boekwaarde van de in pand gegeven activa

Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa:

- bedrag van de betrokken activa

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

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

.....

Belangrijke verplichtingen tot aankoop van vaste activa

Home Invest Belgium N.V. heeft een akkoord ondertekend voor de verwerving van het gebouw "Giotto", nog op te trekken te Evere.

De aankoop werd uitgevoerd op 15 juli 2003, datum waarop de akte werd verleden.

De prijs beloopt € 11.500.000 exclusief BTW, registratierechten en intercalaire intresten voor 85 appartementen en 86 parkeerplaatsen.

Belangrijke verplichtingen tot verkoop van vaste activa

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

Termijnverrichtingen:

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

Codes	Boekjaar

9213
9214
9215
9216

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

Belangrijke hangende geschillen en andere belangrijke verplichtingen
Nihil

XXI. SCHEMA VAN DE JAARREKENING

Aangezien het wettelijke schema van de jaarrekening, zoals het van toepassing is op de Vastgoedbevaks, niet aan de specifieke eigenschappen van die sector aangepast is, verkreeg Home Invest Belgium op 15 april 2003 van de Minister van Economische Zaken een afwijking voor het schema van haar jaarrekening, na een gunstig advies vanwege de Commissie voor Boekhoudkundige Normen.

De voornaamste kenmerken van het afwijkende schema zijn :

De resultaten zijn geherstructureerd rondom twee kernhoofdstukken :

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

A. HET DEEL OVER DE OPERATIONELE RESULTATEN

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

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

B. HET DEEL OVER DE RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE

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

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

De wijzigingen in de marktwaarde van de portefeuille (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 de evolutie van de expertisewaarde der gebouwen, via een gespecialiseerde toewijzingsrubriek (*rubriek XV*), die onder de lijn voor het operationele resultaat van het boekjaar wordt gebracht.

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

6. Samenvatting van de waarderingsregels

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

Oprichtingskosten

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

Materiële vaste activa

Onroerende goederen

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

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

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing :

	lineair
Installaties, machines en uitrusting	10 % - 20 %
Kantoormaterieel en meubilair	10 % - 20 %
Meubelen in appartementen	10%

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan onroerende goederen, worden de aanschaffingswaarden en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben uit de rekeningen verwijderd en worden de meer- of 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 “Herwaarderings-meerwaarden” ondergebracht.

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

Vorderingen

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

Geldbeleggingen

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

Vorzieningen voor risico's en kosten

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

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

Schulden

De schulden worden gewaardeerd aan nominale waarde.

7. Verslag van de Commissaris

Verslag van de Commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 mei 2003, gericht tot de Algemene Vergadering van aandeelhouders van de N.V. Home Invest Belgium, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 46.

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

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur van de vennootschap, over het boekjaar 2002-2003 afgesloten op 31-05-2003, met een balanstotaal van € 69.504.535,57 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 3.749.274,36. 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 31-05-2003 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en een passende verantwoording wordt gegeven in de toelichting.

Bijkomende verklaringen

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

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

Opgemaakt te Antwerpen,

op 28 augustus 2003

Jos Van der Steen
Commissaris »

VII. PERMANENT DOCUMENT

1. Algemene inlichtingen

1.1. Firmanaam

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

1.2. Maatschappelijke zetel

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

1.3. Rechtsvorm

Naamloze vennootschap (N.V.) naar Belgisch recht

1.4. Oprichting

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

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

Home Invest Belgium is sinds 16 juni 1999 erkend als “Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal naar Belgisch recht”, en is ingeschreven bij de Commissie voor het bank- en financiewezen.

1.5. Duur

De vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.

1.6. Handelsregister en BTW

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

1.7. Doel van de vennootschap

De vennootschap heeft als voornaamste doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, §1 eerste lid, 5^o van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

Onder vastgoed wordt begrepen:

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

- v. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten en artikel 44 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks
- vi. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven
- vii. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de K.B.'s, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen.

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

- 1. zich inlaten met de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven
- 2. zich inlaten met het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks
- 3. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, en
- 4. ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het K.B. van tien april negentienhonderd 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 vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks. Deze beleggingen en het aanhouden van liquiditeiten, zullen het voorwerp uitmaken van een bijzondere beslissing van de Raad van Bestuur, die hun bijkomend of tijdelijk karakter rechtvaardigt. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 4 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de Europese Gemeenschap of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de Europese Gemeenschap. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie
- 2. hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks
- 3. kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel, alsook alle intellectuele rechten uitbaten die betrekking hebben op deze goederen en activiteiten.

Voor zover verenigbaar met het statuut van Vastgoedbevak, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op elke andere wijze, aandelen kopen van alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar eigen maatschappelijk doel te bevorderen.

1.8. Plaatsen waar de documenten kunnen geraadpleegd worden

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

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

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

De financiële berichten met betrekking tot Home Invest Belgium worden gepubliceerd in de financiële pers. De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van Home Invest Belgium alsook bij de maatschappelijke zetel van Fortis Bank en van ING België, Promotoren van de Vastgoedbevak en kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (www.homeinvestbelgium.be).

1.9. Commissaris

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

Tijdens het boekjaar beliep zijn vergoeding € 9.920.

Na afloop van de komende Algemene Vergadering wenst de heer J. Van der Steen voor persoonlijke redenen zijn carrière te beëindigen. De Raad van Bestuur dankt hem voor de samenwerking en stelt aan diezelfde algemene vergadering voor om de heer André Clybouw, bedrijfsrevisor, eveneens deel uitmakend van de BCVBA PKF, te benoemen tot nieuwe commissaris voor een duur van drie jaar.

Zijn vergoeding wordt vastgesteld op € 9.920 per jaar met ingang van 1 juni 2003, de dag waarop het nieuwe boekjaar aanving.

1.10. Bewaarder

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

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

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

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

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

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

1.11. Vastgoeddeskundigen

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

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

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

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

2. Maatschappelijk kapitaal

2.1. Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium bedraagt op 31 mei 2003 € 32.707.087,34, dus hetzelfde niveau als vorig jaar. Het wordt vertegenwoordigd door 1.143.137 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. Dit kapitaal is volledig volstort.

2.2. Toegestaan kapitaal

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

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

Op 31 mei 2003 bedroeg het saldo van het toegestane kapitaal nog € 32.279.599,54.

2.3. Evolutie van het maatschappelijk kapitaal

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
04/07/1980	BEF 1.250.000	Oprichting van de NV Philadelphia	BEF 1.000	1.250
1983	+6.000.000	Kapitaalverhoging	BEF 1.000	+ 6.000 (AFV)
13/04/1999	-	Nieuwe kapitaalverdeling (door splitsing)	-	+ 26.115
01/06/1999	+1.373.650.000	Inbreng in natura en ...	-	-
01/06/1999	+10.931	... kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	BEF 1.411,89	+ 972.919
01/06/1999	+1.500.000	Fusie door opslorping van de N.V. Socinvest	-	+ 97.078
01/06/1999	- 71.632.706	Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen	-	-
Totaal op 01/06/1999	€ 32.493.343,44			1.103.362
09/04/2001	€ 62.000	Fusie door opslorping van de N.V. Mons Real Estate	€ 32,00	+ 35.304
Totaal op 31/05/2001	€ 32.555.343,44			1.138.666
31/05/2002	€ 151.743,90	Fusie door opslorping van de N.V. Les Résidences du Quartier Européen	€ 34,78	+ 4.471
Totaal op 31/05/2002 en op 31/05/2003	€ 32.707.087,34			1.143.137

3. Gecoördineerde statuten (op 31 mei 2003)

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

VORM EN NAAM

Artikel 1

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

De vennootschap doet een beroep op het publieke spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

ZETEL EN DOEL

Artikel 2

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

Artikel 3

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

Onder vastgoed wordt begrepen:

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

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

1. zich inlaten met de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;
2. zich inlaten met het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
3. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
4. ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

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

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

3. kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens een beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en, in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel, alsook alle intellectuele rechten uitbaten die betrekking hebben op deze goederen en activiteiten.

Voor zover verenigbaar met het statuut van Vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op enige andere wijze, aandelen kopen van alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar eigen maatschappelijk doel te bevorderen.

BELEGGINGSBELEID

Artikel 4

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

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

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

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

DUUR

Artikel 5

De vennootschap is van onbeperkte duur.

TITEL II : KAPITAAL - AANDELEN

KAPITAAL

Artikel 6

1. Maatschappelijk kapitaal

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

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

2. Toegestaan kapitaal

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

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

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

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

3. Verkrijging van eigen aandelen

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

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

4. Kapitaalverhoging

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

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

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

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

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

5. Voorkeurrecht

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

6. Kapitaalverhoging door inbreng in natura

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

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

AARD VAN DE AANDELEN - AANDELENOVERDRACHT

Artikel 7

De aandelen zijn aan toonder of op naam naar keuze van de aandeelhouder. Ze zijn alle volgestort en zonder aanduiding van nominale waarde.

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

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

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

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

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

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

Artikel 8

Overeenkomstig de voorschriften van de Wet van twee maart negentienhonderd negentachtig is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere stemrecht verlenende financiële instrumenten van de vennootschap verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegen-

woordigen, verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank- en Financieuzen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten ofwel drie procent (3%) ofwel vijf procent (5%) ofwel een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

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

TITEL III : BESTUUR EN CONTROLE

RAAD VAN BESTUUR

Artikel 9

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

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

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

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

DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN

Artikel 10

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

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

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

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

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

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

BEVOEGDHEDEN

Artikel 11

De Raad van Bestuur is bevoegd alle daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor het bereiken van het doel van de vennootschap, en alles te doen wat niet door de wet of door deze statuten aan de algemene vergadering is voorbehouden. De vennootschap wordt bestuurd in het uitsluitend belang van de aandeelhouders.

De Raad van Bestuur stelt het halfjaarlijks verslag op alsook het ontwerp van het jaarverslag en van de prospectussen waarvan sprake in artikel 129 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

De Raad van Bestuur stelt de deskundige aan in overeenstemming met het artikel 7 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijfennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van de deskundigen opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als vastgoedbevak 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 van de bewaarder voor en dit overeenkomstig artikel 12, §2 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijfennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De Raad van Bestuur stelt de bewaarder op de hoogte van elke vastgoedverrichting van de vennootschap overeenkomstig artikel 13, §2 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijfennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP

Artikel 12

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

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

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

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

VERGADERINGEN VAN DE RAAD EN WIJZE VAN BERAADSLAGING

Artikel 13

De Raad van Bestuur wordt bijeengeroepen door zijn voorzitter, twee Bestuurders of de gedelegeerd Bestuurder ten minste drie dagen voor de datum voorzien voor de vergadering.

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

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

Artikel 14

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

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

Artikel 15

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

Artikel 16

Behalve in geval van overmacht, kan de Raad van Bestuur slechts geldig beraadslagen en beslissingen nemen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen, die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen, op voorwaarde dat ten minste twee Bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 17

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

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

In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de Bestuurders. Die procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

Artikel 18

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

BEZOLDIGING VAN DE BESTUURDERS

Artikel 19

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

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

VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

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

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

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

De voorafgaande kennisgeving geldt niet voor de verrichtingen voorzien in artikel 25 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

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

COMMISSARIS

Artikel 20

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

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

TITEL IV : ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 21

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

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

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

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

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

BIJEENROEPING EN WIJZE VAN BERAADSLAGING

Artikel 22

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

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

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

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

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

Artikel 23

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

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

Artikel 24

Alle aandeelhouders of hun gemachtigden zijn verplicht, alvorens aan de vergadering deel te nemen, de aanwezigheidslijst te ondertekenen, met vermelding van de naam, de voorna(a)m(en) en de woonplaats van de aandeelhouders en van het aantal aandelen dat zij vertegenwoordigen.

Artikel 25

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

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

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

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

Artikel 26

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

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

Artikel 27

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

Artikel 28

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

Behalve in de bij het volgende artikel bepaalde gevallen, kan de algemene vergadering geldig beraadslagen, wat ook het aantal aanwezige en vertegenwoordigde aandelen moge zijn, en worden de besluiten genomen bij meerderheid der stemmen (aanwezig of vertegenwoordigd).

Artikel 29

Wanneer de algemene vergadering moet beraadslagen over:

- een wijziging aan de statuten,
- een verhoging of vermindering van het maatschappelijk kapitaal,
- de uitgifte van aandelen beneden de fractiewaarde,
- de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten,
- de ontbinding van de vennootschap,

moet ten minste de helft van de aandelen die het gehele kapitaal vertegenwoordigen op de vergadering vertegenwoordigd zijn. Is deze laatste voorwaarde niet vervuld, dan moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die op geldige wijze zal besluiten, ongeacht het aantal der vertegenwoordigde aandelen.

De besluiten over hogergenoemde onderwerpen worden enkel geldig genomen met een meerderheid van drie vierden van de stemmen waarmee aan de stemming wordt deelgenomen. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de andere regels van aanwezigheid en meerderheid voorzien door het Wetboek van Vennootschappen, onder andere met betrekking tot de wijziging van het maatschappelijk doel, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen door de vennootschappen, de ontbinding van de vennootschap ingeval haar netto-actief tengevolge van geleden verlies gedaald is tot minder dan een vierde van het maatschappelijk kapitaal en de omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere juridische vorm.

Overeenkomstig artikel 9 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, dient bovendien elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf aan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen worden voorgelegd.

TITEL V : BOEKJAAR – JAARREKENINGEN - DIVIDENDEN

Artikel 30

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

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

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

Artikel 31

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

De netto-opbrengst is gelijk aan de winst van het boekjaar verminderd met de in de resultatenrekening opgenomen waardeverminderingen, de terugnemingen op waarde-verminderde-ringen en de meerwaarden bij de realisatie van vaste activa. Deze meerwaarden worden slechts uitgesloten in de mate dat zij herbelegd worden binnen een termijn van vier (4) jaar vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin de meerwaarden zijn gerealiseerd. Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat na de periode van vier (4) jaar niet is herbelegd, wordt gevoegd bij de netto-opbrengst van het boekjaar dat volgt op die periode.

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

Artikel 32

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

Artikel 33

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

Artikel 34

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

TITEL VI : ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 35

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

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

De aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening.

Indien de vennootschap in de loop van de twee jaren die volgen op de inschrijving op de lijst als bedoeld in artikel 120, §1, tweede lid in de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en de Financiële Markten, wordt ontbonden en in vereffening gesteld, zullen de Promotoren de door de aandeelhouders betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van aandelen van de vennootschap, verhoogd met de door de vennootschap betaalde vergoedingen voor dienstverlening door een vennootschap waarmee de vennootschap of een Promotor van de vennootschap verbonden zijn of waarmee de vennootschap of een Promotor van de vennootschap een deelnemingsverhouding hebben, terugbetalen.

Artikel 36

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

TITEL VII : ALGEMENE BEPALINGEN

KEUZE VAN WOONPLAATS

Artikel 37

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

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

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

4. De Vastgoedbevak: wettelijk kader

De Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) en haar wettelijk kader werd door de wet van 4 december 1990 en de Koninklijke Besluiten van 10 april 1995 en 10 juni 2001 specifiek m.b.t. Vastgoedbevaks in België ingevoerd. Dit maakte de oprichting in België van instellingen voor beleggingen in Vastgoed, zoals deze in vele andere landen bestaan, mogelijk. Zo kennen we de “REITs” (Real Estate Investment Trusts) in de Verenigde Staten, de “Fiscale Beleggingsinstellingen” (FBI) in Nederland en de “Grundwertpapiere” in Duitsland.

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

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

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

Vennootschappen die aan de Commissie voor het bank- en financieezaken 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%).

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

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2002-2003.	17 september 2003 (om 15 uur)
Bekendmaking van de beleggingswaarde en van de driemaandelijke netto-inventariswaarde op 31 augustus 2003, en betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2002-2003 aan de loketten van ING België en Fortis Bank, tegen aanbieding van coupon n° 4.	26 september 2003
Bekendmaking van de semestriële resultaten, van de investeringswaarde en van de netto-inventariswaarde op 30 november 2003.	30 januari 2004
Bekendmaking van de driemaandelijke investeringswaarde en van de netto-inventariswaarde op 29 februari 2004.	2 april 2004
Bekendmaking van de voornaamste jaarlijkse resultaten, van de investeringswaarde en van de netto-inventariswaarde op 31 mei 2004.	16 juli 2004
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2003-2004.	15 september 2004

Overeenkomstig artikel 14 van de Wet van 22 april 2003 betreffende de openbare aanbiedingen van effecten heeft de Commissie voor het bank- en financieuzen op 1 september 2003 de toelating gegeven om dit jaarverslag als referentiedocument te gebruiken voor elk openbaar beroep op het spaarwezen dat door de vennootschap zou worden gedaan, tot op het ogenblik van de publicatie van haar volgende jaarverslag, door middel van de procedure van gescheiden informatieverstrekking.

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

Onderhavig document is een vertaling van de Franse originele versie. In geval van afwijkingen tussen de Franse en de Nederlandse versie van het propectus, zal uitsluitend de Franse versie rechtsgeldig zijn. Deze kan bekomen worden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De vertaling werd uitgevoerd door Fortis Bank.



Vastgoedbevak naar Belgisch recht

Kunstlaan 46

B-1000 Brussel

☎ 02/550.02.70 – 📠 02/550.02.78

✉ Home.Invest.Belgium@skynet.be

Website: www.homeinvestbelgium.be

Ce rapport annuel est également disponible en français.

BTW: BE 420.767.885

HR Brussel : 633.671