



Home Invest Belgium

Vastgoedbevak naar Belgisch recht



**Jaarverslag
2000**

INHOUDSTAFEL

IDENTITEITSVERKLARING	3
KERNCIJFERS	4
VERKLAREND LEXICON	5
MANAGEMENT	6
– RAAD VAN BESTUUR	
– INVESTERINGSCOMITÉ	
VASTGOEDBEHEER	6
COMMISSARIS-REVISOR	6
EXTERNE RAADGEVERS	6
BEWAARDER	6
BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS	7
I. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR	9
1. Corporate Governance	9
1.1. De aanbevelingen van de Beurs van Brussel en van de CBF	9
1.2. Gedragslijnen	9
1.3. Werking van de verschillende beleids- en beheersorganen	10
1.4. Regeling met betrekking tot de belangenconflicten	13
1.5. Certificering van de rekeningen	14
1.6. Vastgoedschatting	14
2. Verslag van de activiteiten	15
2.1. Voornaamste gebeurtenissen	15
2.2. Samenvatting van de jaarrekening en vergelijking met het budget	17
2.3. Commentaar bij de jaarrekening	19
2.4. Winstverdeling	20
2.5. Deelnemingen	21
2.6. Kwijting aan de Bestuurders en aan de Commissaris-Revisor	21
3. Strategie en vooruitzichten	21
3.1. Doelstelling	21
3.2. Strategie	21
3.3. Vooruitzichten	22
4. De beursnotering van Home Invest Belgium en het aandeelhouderschap van de vastgoedbevak	28
4.1. Beursverloop	28
4.2. Dividend	30
4.3. Fiscaal stelsel van meerwaarden op de aandelen van een vastgoedbevak	31
4.4. Vervanging van de aandelen bij verlies of diefstal	31
4.5. Aandeelhouderschap	32
4.6. Agenda van de aandeelhouder	32
4.7. EURONEXT en de vastgoedbevak	33
5. Vastgoedverslag	34
5.1. De residentiële vastgoedmarkt in België: algemene trends en evolutie	34
5.2. Risico's eigen aan vastgoedinvesteringen	39
5.3. Overzicht van de portefeuille van Home Invest Belgium	39
5.3.1. Verslag van de vastgoeddeskundige	39
5.3.2. Evolutie van de vastgoedportefeuille	40
5.3.3. Detailoverzicht van de portefeuille	41
5.3.4. Analyse van de vastgoedportefeuille op 31 mei 2000	42
5.3.5. Omschrijving per gebouw	44

II. JAARREKENING	55
1. Voorafgaandelijke bemerkingen	55
2. Balans	56
3. Resultatenrekening	58
4. Bijlagen	61
5. Verslag van de Commissaris-Revisor	71
III. PERMANENT DOCUMENT	72
1. Algemene inlichtingen	72
1.1. Zetel van de Bevak en algemene inlichtingen	72
1.2. Rechtsvorm, oprichting en bekendmaking.....	72
1.3. Toegankelijke documenten ter inzage	72
2. Maatschappelijk kapitaal	73
2.1. Geplaatst kapitaal	73
2.2. Evolutie van het maatschappelijk kapitaal.....	73
2.3. Toegestaan kapitaal.....	73
3. Statutaire bepalingen	74
4. Depothoudende bank	82
5. Vastgoeddeskundige	82
6. Commissaris-Revisor	82
7. De Vastgoedbevak	82

Ce Rapport Annuel est également disponible en français

IDENTITEITSVERKLARING

Taak en doelstelling

Home Invest Belgium is de eerste en enige residentiële Vastgoedbevak opgericht vanuit privé-initiatief in België. De totale patrimoniumwaarde van haar gebouwen bedroeg op 31 mei 2000 BEF 1.785,5 miljoen (EUR 44,26 miljoen). Home Invest Belgium wordt beschouwd als de referentie wat betreft het beleggen in residentieel vastgoed in België. Home Invest Belgium kiest er voor om een **groeistrategie** te verwezenlijken. Sinds het begin van het nieuwe boekjaar heeft de Vastgoedbevak reeds 2 nieuwe appartementsblokken verworven. Er zit eveneens een project bestaande uit een appartementsgebouw met 32 appartementen in de pipeline. Andere voorstellen van inbreng, aankoop en/of fusie worden voorbereid.

In lijn met deze groei-strategie behoort het tot de taak van Home Invest Belgium om de **rentabiliteit** voor de aandeelhouders te maximaliseren, en dit meer bepaald via het uitkeren van een groeiend dividend waarvan de groei-voet minstens even hoog is als de inflatie en door waardecreatie op lange termijn. Tijdens het eerste boekjaar werd aldus een gecumuleerde return van 9,5% gegenereerd. Aldus zullen twee van de hierboven vernoemde projecten een onmiddellijk positief effect op de inkomsten en de winst van de Vastgoedbevak hebben. Van het andere project wordt verwacht dat het op (middel)lange termijn meerwaarden zal genereren.

Home Invest Belgium is een patrimoniumvennootschap die op langetermijnbasis investeert in residentieel onroerend goed dat in België is gelegen. Het aandeel van Home Invest Belgium is representatief voor deze onroerende goederen. Als eigenaar van het aandeel Home Invest Belgium bezit de aandeelhouder op een indirecte manier een deel van dit gediversifieerde patrimonium, zonder de nadelen te moeten ondervinden die het beheer van gebouwen met zich meebrengt zoals een directe eigenaar dit heeft.

Portefeuille

Op 31 mei 2000 bestond 79,4% van de onroerende portefeuille uit in België gelegen onroerende goederen die uitsluitend voor private bewoning – appartementen, huizen en rusthuizen – worden gebruikt. 20,6% van de onroerende goederen zijn geen residentiële onroerende goederen in de strikte zin van het woord, maar behoren tot van multifunctionele vastgoedcomplexen waarvan residentiële gebouwen deel van uitmaken.

Op dezelfde datum bestond dit percentage residentieel onroerend goed uit 25 gebouwen die gelegen zijn op 12 sites met ongeveer 320 huurcontracten en een bebouwde oppervlakte van om en bij de 34.626 m².

Waardebepaling en onroerend goed

- Home Invest Belgium waardeert haar onroerende portefeuille tegen de marktwaarde "akte in de hand".
- Elk kwartaal wordt de hele vastgoedportefeuille door een onafhankelijke deskundige gewaardeerd. De meest recente waardering maakt deel uit van de jaarcijfers.

Structuur

- Home Invest Belgium is sinds 16 juni 1999 erkend als vastgoedbevak. Het concept van vastgoedbevak (bevak = beleggingsvennootschap met vast kapitaal) leunt aan bij het Amerikaans concept van REITs (Real Estate Investment Trusts).
- De vennootschap heeft de fiscale status van vastgoedbevak. Dit betekent onder andere dat zij een fiscaal gunstig vennootschapsbelastingregime heeft.
- Bank Brussel Lambert en Fortis Bank treden op als Promotoren.
- Fortis Bank treedt op als bewarende bank.
- Home Invest Management, 100% dochtermaatschappij van ING Real Estate International, treedt op als beheerder.
- Winssinger & Vennoten werd aangeduid als vastgoedexpert. Arthur Andersen Real Estate Services Group werd aangeduid als subsidiaire vastgoedexpert in geval van een eventueel belangenconflict.
- De aandelen van Home Invest Belgium zijn opgenomen op de Eerste Markt van de Beurs van Brussel (BXS). Home Invest Belgium staat genoteerd op BXS en vanaf de start van EURONEXT, voorzien voor begin oktober 2000 op EURONEXT, de fusiebeurs tussen de beurs van Brussel, van Parijs en van Amsterdam.

Financiële agenda

De jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt de derde woensdag van de maand september om 15 uur plaats.

Om tot de vergadering te worden toegelaten dienen de aandeelhouders hun aandelen ten minste vijf volle werkdagen voor de Algemene Vergadering op de maatschappelijke zetel of bij een financiële instelling aangegeven in de oproepingsbrief te deponeren.

KERNCIJFERS

- Aantal uitstaande aandelen: 1.103.362

- Voornaamste aandeelhouders:

Gerling Namur:	12,63 %
B.O.Z. (NL):	7,00 %
Burco:	5,71 %
ASUKA (Lux.):	3,82 %

- Waarde van de vastgoedportefeuille per 1 juni 1999: EUR 43.181.416
per 31 mei 2000: EUR 44.261.388

Dit betekent een toename van 2,5% van de totale waarde van de portefeuille. Hiertegenover staat een inflatie in dezelfde periode van 1,42% van de gezondheidsindex.

- Globale kerncijfers en kerncijfers per aandeel op 31 mei 2000

Globale cijfers	BEF		EUR	
	vooropgesteld	gerealiseerd	vooropgesteld	gerealiseerd
Eigen vermogen	1.555.539.458	1.591.560.167	38.560.816	39.453.745
Schulden en voorzieningen	298.691.827	308.934.914	7.404.376	7.658.297
Schuldgraad	16,1 %	16,3 %	16,1 %	16,3 %
Bedrijfsopbrengsten	138.210.000	146.536.697	3.426.252	3.632.550
Bedrijfswinst	92.770.000	102.875.740	2.299.777	2.550.223
Operationeel resultaat voor belastingen	85.350.000	95.751.680	2.115.700	2.373.622
Netto-opbrengst	85.350.000	101.565.209	2.115.700	2.517.736
Vergoeding van het kapitaal	85.350.000	87.238.645	2.115.700	2.162.590

Cijfers per aandeel	BEF		EUR	
	vooropgesteld	gerealiseerd	vooropgesteld	gerealiseerd
Operationeel resultaat voor belastingen	77,35	86,78	1,92	2,15
Netto-opbrengst	77,35	92,05	1,92	2,28
Nettodividend	77,35	79,07	1,92	1,96

VERKLAREND LEXICON

- **Algemene Vergadering van Aandeelhouders:** vergadering van aandeelhouders volgens artikel 21 van de statuten; ook jaarvergadering genoemd.
- **Bruto rendement van vastgoed:** de som van de ontvangen huurgelden tijdens het boekjaar gedeeld door de investeringswaarde, die door de vastgoedexpert op het einde van het boekjaar werd geschat.
- **Depothoudende bank**, ook de **Bewaarder** genoemd. De bewaarder moet er zich onder andere van vergewissen dat de Bevak de opeisbare opbrengsten uit de verkoop van activa ontvangt en dat bij transacties m.b.t. de activa de tegenprestatie wordt geleverd; en moet de grossen van de notariële akten bewaren. De bewaarder wordt ingelicht over elke vastgoedverrichting van de Bevak. Fortis Bank treedt voor Home Invest Belgium op als depothoudende bank.
- **Home Invest Management:** de beheerder voor Home Invest Belgium is Home Invest Management. De beheerder, ook asset manager of activa beheerder genoemd, heeft als doelstelling het beleggingsresultaat te optimaliseren door een zo ideaal mogelijk evenwicht te bereiken tussen de gevraagde huurgelden en de getolereerde leegstand.
- **Investeringscomité:** het investeringscomité is een werkgroep binnen Home Invest Belgium die zich bezig houdt met de selectie van mogelijke nieuwe investeringen, het uitbrengen van haar advies over deze investering, de voorstelling van haar advies aan de Raad van Bestuur en de verdere uitwerking van de beslissingen genomen door deze instantie.
- **Koninklijk Besluit:** Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevak van 10 april 1995 (Belgisch Staatsblad 23-05-1995).
- **Netto Rendement van vastgoed:** som van de huurgelden minus kosten voor verzekering en onroerende voorheffing, gedeeld door de (door de vastgoedexpert op het einde van het boekjaar vastgestelde) investeringswaarde.
- **Promotoren:** luidens de verwoordingen van het Koninklijk Besluit, de personen die toezicht hebben over de Bevak en de personen belast met de financiële dienst inzake de resultaatuitkeringen, de ver- en aankoop van de door de Bevak uitgegeven effecten en de verplichte informatieverstrekking; zoals gedefinieerd in artikel 2, 10^o van het Koninklijk Besluit, in casu Bank Brussel Lambert en Fortis Bank.
- **Raad van Bestuur:** de Raad van Bestuur houdt zich voornamelijk bezig met de strategie, de budgetten en de controle van de werking van Home Invest Belgium.
- **Transactie of Vastgoedtransactie:** het aankopen of de inbreng van een onroerend goed of een zakelijke recht op een onroerend goed en/of de fusie van (een) vastgoedvennootschap(pen) met de Vastgoedbevak.

MANAGEMENT

Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur wordt gevormd door:

twee bestuurders, welke de twee Promotoren van de Vastgoedbevak vertegenwoordigen

- Michel Pleeck, Head of Real Estate Investment Banking, Bank Brussel Lambert
- Ghislaine Darquennes-Strauven, Manager Corporate Finance and Capital Markets, Real Estate, Fortis Bank

drie bestuurders die onafhankelijke bestuurders zijn:

- Philippe Gosse, Voorzitter en Gedelegeerd Bestuurder van Burco
- Gaëtan Hannecart, Gedelegeerd Bestuurder van Matexi
- Marc Van Heddeghem, Gedelegeerd Bestuurder van Wilma Project Development

Investeringscomité

Het Investeringscomité wordt gevormd door:

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

VASTGOEDBEHEER

Home Invest Management N.V., vertegenwoordigd door de Heer Luc Plasman

COMMISSARIS-REVISOR

CVBA Van Geet, Derick & Co, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Hugo Van Geet, neemt de taak op van Commissaris-Revisor.

EXTERNE RAADGEVERS

- Winssinger & Vennoten en in geval van belangenconflict Arthur Andersen Real Estate Services Group als Vastgoeddeskundige
- Bureau Veritas als technisch deskundige
- Bogaert & Vandemeulebroucke als legal advisor
- PriceWaterhouseCoopers als tax advisor

BEWAARDER

Fortis Bank

BERICHT AAN DE AANDEELHOUDERS

1999 was het jaar waarin tot nu toe het grootste aantal vastgoedbevaks op de beurs geïntroduceerd werd: 6 nieuwe vastgoedbevaks werden zo aan de investeerders aangeboden, waardoor hun aantal bijna verdubbelde. Eén van hen is Home Invest Belgium, de **eerste** en tot nu toe enige **residentiële vastgoedbevak van privé-initiatief**.

De creatie en ontwikkeling van **vastgoedeffectiseringsinstrumenten** zijn een algemeen fenomeen, dat we niet alleen in België terugvinden. In het kader van de ‘asset allocation’ politiek kiezen meer en meer aandeelhouders die een deel van hun middelen in vastgoed wensen te investeren er voor aandelen van vastgoedmaatschappijen aan te houden in plaats van direct te investeren in onroerend goed. Dit levert hen het voordeel op ontlast te zijn van de zorgen die het beheer van een vastgoedpark met zich meebrengt en biedt hen de mogelijkheid hun posities sneller te kunnen arbitreran. Bovendien biedt de diversiteit van de bestaande vastgoedvennootschappen hen de mogelijkheid te kiezen voor niches, en dit zowel op geografisch als op intrasectorieel vlak.

Wat betreft uw vennootschap gespecialiseerd in investeringen in residentieel vastgoed in België, was het eerste boekjaar, afgesloten op 31 mei 2000, **meer dan bevredigend** in de zin dat de resultaten gevoelig beter zijn dan deze die in het uitgifteprospectus van juni 1999 werden vooropgesteld.

Onder invloed van een betere bezettingsgraad op het einde van het boekjaar – bijna 99% tegenover 96,4% een jaar voordien – en dit ondanks het feit dat de huurgaranties naar gelang de tijd vordert op vervaldag komen, en dankzij uitbatingkosten die lager uitvielen dan gebudgetteerd, overschrijdt het operationeel resultaat voor belastingen het budget met een twaalftal procent.

Parallel hiermee groeide de netto **investeringswaarde** van de portefeuille met meer dan BEF 43 miljoen, zijnde een stijging met 2,5%. Hierdoor steeg de netto activawaarde na herwaardering van EUR 34,46 per aandeel op 1 juni 1999 tot respectievelijk EUR 37,72 per aandeel voor winstverdeling en EUR 35,76 na winstverdeling (een toename van 3,8%).

De Raad van Bestuur stelt U voor een dividend uit te keren van EUR 1,96 i.p.v. de EUR 1,92 die werden vooropgesteld. Dit brutodividend is ook het nettodividend, gezien Home Invest Belgium voor meer dan 60% van haar activa investeert in residentiele gebouwen in België, en hierdoor geen roerende voorheffing in België verschuldigd is. De stijging van het dividend met 2,1% laat toch nog toe om, omwille van het voorzichtigheidsprincipe en vanuit de optiek van het beheer van een immobiënpark op lange termijn, een som van bijna BEF 14 miljoen of ongeveer BEF 13 (EUR 0,32) per aandeel over te boeken naar de reserves. Hiervan wordt meer dan de helft geboekt onder de overgedragen winst.

Het algemeen **economisch klimaat** evolueerde **gunstig** voor het vastgoed en meer bepaald voor het residentieel vastgoed. Ondanks deze positieve evolutie hebben de koersen van de meeste vastgoedbevaks, waaronder ook die van Home Invest Belgium, sterk geleden onder de gestage **toename van de rentevoeten** tussen februari 1999 en de lente van 2000. Toch bedraagt de totale kapitalisatiewaarde van de huidige 13 vastgoedbevaks meer dan EUR 2,2 miljard. De premies die hun aandelenkoersen vroeger vertoonden ten opzichte van hun intrinsieke waarde zijn bijna allemaal verdwenen om zich om te vormen tot disagio's. Op het einde van het boekjaar bedroeg het **disagio** van de beurskoersen van Home Invest Belgium **17,6%**.

Dit maakt het aandeel Home Invest Belgium echter zeker niet minder interessant:

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

De uitbreiding van de portefeuille die momenteel aan de gang is en die voor een groot deel gefinancierd wordt door een toename van de schuldgraad – slechts 16% op het einde van het boekjaar tegenover het wettelijk maxi-

mum van 33% – moet ertoe bijdragen de liquiditeit van het aandeel op de markt te verhogen. De investeringscriteria vooropgesteld bij de het ontstaan van de vastgoedbevak zullen hierbij vanzelfsprekend verder worden nageleefd.

In een continu streven naar een verjonging van de gemiddelde leeftijd van haar portefeuille is Home Invest Belgium steeds sterk geïnteresseerd in projecten die zich in een ontwikkelingsfase bevinden en heeft er zich daarom onder opschortende voorwaarden toe verbonden om een gebouw dat deel uitmaakt van een vastgoedcomplex dat in de steigers staat te verwerven. Dit gebouw zou op zich 10% uitmaken van de portefeuillevaarde na uitbreiding.

Eveneens wakend over een evenwichtige diversificatie van haar patrimonium en naar wat algemeen in het jargon het middengamma wordt genoemd, heeft de vastgoedbevak tijdens het eerste trimester van het lopende boekjaar een gebouw verworven in de prestigieuze wijk van de Zavel in Brussel. Er werd ook, in het kader van een buurtcontract, een kleiner gebouw verworven in een wijk met een gunstig ontwikkelingspotentieel.

Op deze manier probeert Home Invest Belgium haar strategie te concretiseren die bestaat uit opportuniteiten die zich op de markt aanbieden en die zorgen voor meerwaarden op gebouwen op middellange en lange termijn, ofwel zorgen voor een dadelijke rentabiliteit, te bestuderen en eventueel op te nemen in de portefeuille.



De leden van de Raad van Bestuur

Marc Van Heddeghem
Bestuurder

Philippe Gosse
Bestuurder

Michel Pleeck
Voorzitter van de Raad

Ghislaine Darquennes-Strauven
Bestuurder

Gaëtan Hannecart
Bestuurder

17 augustus 2000

I. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

1. Corporate Governance

1.1. De aanbevelingen van de Beurs van Brussel en van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen

De Beurs van Brussel (BXS) en de Commissie voor het Bank- en Financiewezen (CBF) hebben gezamenlijk aanbevelingen m.b.t. "corporate governance" uitgevaardigd. Deze aanbevelingen zijn bestemd voor de bedrijven die op de Beurs van Brussel genoteerd staan.

Deze aanbevelingen hebben niet als doel om aan deze bedrijven verplichtende werkingsregels op te leggen. Zowel de CBF als BXS zijn van mening dat in dit stadium de gezochte doelstellingen m.b.t. "corporate governance" het best bereikt kunnen worden doordat de betreffende ondernemingen zelf overtuigd zijn van het belang van een deugdelijk bestuur, eventueel bewerkstelligd door een mogelijke sanctie door de markt bij het niet naleven ervan. Daarom worden in dit verband wettelijke beperkingen zo veel mogelijk vermeden. De algemene vereisten om beursgenoteerd te mogen zijn vragen trouwens dat de ondernemingen de wijze waarop zij functioneren uitleggen.

De doelstellingen van de onderhavige aanbevelingen zijn tweërlei: aan de ene kant voorzien zij de beursgenoteerde ondernemingen van een referentiekader om hun eigen reflecties en bezinningen via een deugdelijk bestuur te bewerkstelligen. Anderzijds draagt zij ertoe bij dat internationale investeerders de situatie van de Belgische beursgenoteerde ondernemingen gemakkelijker kunnen overschouwen in het jaarverslag en beter onderling tussen bedrijven kunnen vergelijken.

1.2. Gedraglijnen

Home Invest Belgium staat volledig achter het principe van corporate governance, ook deugdelijk bestuur of behoorlijk bestuur genoemd, omdat ze ervan overtuigd is dat een **behoorlijk bestuur** leidt tot het beter vervullen van haar missie, nl. het doen toenemen van de middelen die haar door haar aandeelhouders ter beschikking werden gesteld en dit via het creëren van toegevoegde waarde.

De juridische structuur gekozen door de vennootschap is deze van Naamloze Vennootschap (N.V.). Deze structuur is naast de Commanditaire Vennootschap op Aandelen de structuur die Vastgoedbevaks wettelijk gezien mogen aannemen en geeft tevens aan de aandeelhouders, verenigd in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, een zo groot mogelijke beslissingsmacht.

Home Invest Belgium heeft geen meerderheidsaandeelhouder waarvan vermoed zou kunnen worden dat hij of zij aan de vennootschap een door hem of haar te volgen strategie oplegt. Er bestaat trouwens ook geen aandeelhouderspact in welke vorm ook. Tevens zijn de aandeelhouders die minstens 3% van het kapitaal bezitten, bekend.

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

In een continu zoeken naar een zo groot mogelijke transparantie communiceert Home Invest Belgium met de pers, de aandeelhouders en het groot publiek. Deze communicatie, die gezien de jeugdige leeftijd van de Vastgoedbevak zich nog maar in een eerste stadium bevindt, zal in de toekomst toenemen door het organiseren van vergaderingen en discussies met financieel analisten en institutionele investeerders.

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

1.3. Werking van de verschillende beleids- en beslissingsorganen

DE RAAD VAN BESTUUR

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

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

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

- het toezicht op het geven van informatie aan beleggers en het publiek, en kijkt toe op de goede kwaliteit ervan.
- de morele zelfstandigheid van alle bestuurders, die individueel en hoofdelijk voor het maatschappelijk belang en de ontwikkeling van Home Invest Belgium verantwoordelijk zijn.
- het feit dat alle aandeelhouders op voet van gelijkheid worden behandeld, zowel wat het stemrecht als wat het vermogen en de toegang tot informatie betreft.
- het goedkeuren van het jaarlijks budget en het businessplan van de vennootschap.
- het goedkeuren van de jaarrekeningen en de halfjaarlijkse rekeningen.
- het gebruik maken van het haar toegestane kapitaal en het uitwerken van fusierapporten.
- het bijeenroepen van de gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen.

De Raad bestaat uit twee actieve bestuursleden, eveneens lid van het Investeringscomité en vertegenwoordigers van de Promotoren, en drie niet-uitvoerende bestuursleden, waarvan er twee vertegenwoordigers zijn van de belangrijke institutionele aandeelhouders van de Vastgoedbevak.

De bestuursmandaten lopen over een periode van 6 jaar en zijn hernieuwbaar. In het boekjaar 1999-2000 waren er 5 bestuurders.

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

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

Er werd echter wel, conform het prospectus opgesteld bij de beursintroductie, een vergoeding betaald aan de Promotoren van de Vastgoedbevak. Deze vergoeding geldt als vergoeding voor een deel van de kosten die zij maakten in het kader van de administratie en de opvolging van de vergaderingen van de Raad van Bestuur en van het Investeringscomité, voor het uitwerken en bewerkstelligen van de financiële communicatie, en voor het opstellen van business plannen en sensibiliteitsanalyses telkens een nieuw project zich aanbiedt.

Deze vergoeding voor de Promotoren werd vastgesteld op BEF 1.000.000 per jaar, BTW niet inbegrepen (zijnde BEF 500.000 per Promotor). De Promotoren hebben echter op vrijwillige basis deze vergoeding voor het eerste boekjaar verminderd tot 50% van het bedrag waar zij normaliter recht op hebben.

HET INVESTERINGSCOMITÉ

Het **Investeringscomité** is het orgaan dat instaat voor het detecteren, analyseren en de finale selectie van de investerings- (of desinvesterings-) dossiers.

Aan de hand van een basisdocument, hetwelk deel uitmaakt van een lijst standaarddocumenten, maakt het Comité eerst een haalbaarheidsstudie waarbij voornamelijk de –positieve, negatieve of neutrale- impact van de inbreng van het onroerend goed in de portefeuille van de Vastgoedbevak tegen de ter indicatieve titel gevraagde prijs wordt bekeken.

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

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

Indien de Raad van Bestuur beslist om de dossierstudie verder te zetten, hervat het Investeringscomité het dossier en vervult het de volgende taken:

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

Bovenstaande taken kunnen maar volbracht worden indien geen van de fases fundamentele wijzigingen m.b.t. de kwalitatieve en kwantitatieve evaluatie van het gebouw met zich meebrengt.

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

Het Investeringscomité komt telkenmale tussen 2 vergaderingen van de Raad van Bestuur samen om een dossier dat aan de Raad ter goedkeuring werd voorgesteld, voor te bereiden en om dit na goedkeuring verder uit te voeren en op te volgen.

Het Investeringscomité bestaat uit 2 actieve bestuursleden van de Vastgoedbevak, vertegenwoordigers van de Promotoren, evenals een vertegenwoordiger van de Beheersvennootschap.

DE BEHEERSVENNOOTSCHAP

In februari 1999 is een Beheerscontract afgesloten met de N.V. **Home Invest Management**. Home Invest Management is de beheersvennootschap die toendertijd werd opgericht en zorgt voor het asset management van Home Invest Belgium. Onder asset management wordt het administratief, boekhoudkundig, commercieel en technisch beheer van de portefeuille verstaan. Op deze manier hebben de Promotoren van de Vastgoedbevak het activabeheer uitbesteed, en dit met de doelstelling hierdoor de return (bestaande uit het rendement op de gebouwen en de meerwaarden op de gebouwen) te optimaliseren, wat bijdraagt tot het vervullen van de missie van Home Invest Belgium.

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

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

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

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

Het Asset Management of het Actief Beheer van de gebouwen houdt in dat de nodige voorbereidingen voor de investeringspolitiek worden getroffen, dat deze worden uitgevoerd, gecontroleerd en gerapporteerd.

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

De beheersactiviteiten omvatten de volgende taken:

a. Algemeen beheer

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

b. Administratief en boekhoudkundig beheer

- Administratieve taken en het houden van de boekhouding van de Vastgoedbevak. Dit alles doet zij in overeenstemming met de wettelijke voorschriften en de statuten van de Vastgoedbevak en met name voor wat betreft de na te leven formaliteiten inzake de belasting op de toegevoegde waarde.
- Het opstellen van de trimestriële resultaten van de Vastgoedbevak en de rapportering ervan aan de Raad van Bestuur; de vergelijking van deze resultaten met de opgestelde budgetten en dit binnen de twintig kalenderdagen na de trimestriële vervalddag.
- Het opstellen van rapporteringfiches per gebouw.
- Het nazien van de inning van de huurgelden.
- Het regelmatig aanpassen van de huurgelden aan de gezondheidsindex.
- Het opvolgen en het aanpassen van de huurwaarborgen gegeven door de bewoners.
- Het opstellen en het opvolgen van de lijst van de eventuele dubieuze debiteuren.
- Het verzekeren van de vastgoedrisico's van de portefeuille van de Vastgoedbevak tegen voorwaarden die overeenstemmen met de marktvoorwaarden van de verzekeringssector.

Deze administratieve en boekhoudkundige taken worden uitgevoerd door middel van informaticamateriaal en software dat speciaal werd ontworpen voor dit soort activiteiten. Het boekhoudkundig en administratief beheer wordt gevoerd met behulp van MRI, een modern softwarepakket ontworpen voor het beheer van immobiële portefe-

feuilles. In combinatie met dit pakket wordt het boekhoudpakket EXACT (E-Account) gebruikt. Deze softwarepakketten laten ondermeer een efficiënte en transparante rapportering van de evolutie en het rendement van de portefeuille toe. Via het geavanceerde informaticasysteem wordt het huurderbestand continu up-to-date gehouden, zodat op elk moment de evolutie van de portefeuille kan gevolgd worden.

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

c. Commercieel beheer

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

d. Technisch beheer

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

e. Coördinatie en controle van derden

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

Er wordt veel aandacht besteed aan het commercieel beheer van het vastgoedpatrimonium. Hiertoe werkt de beheerder met een zorgvuldig gekozen netwerk van vastgoedagenten, zodat zowel de bezettingsgraad van de gebouwen als de huurprijzen zich op een zo optimaal mogelijk niveau bevinden.

Dit laat ook toe om pro-actief op te treden bij aflopende huurcontracten. De markt wordt eveneens continu geanalyseerd teneinde de gevraagde huurgelden aan te passen aan de marktomstandigheden.

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

De beheersvergoeding die voor de beheersactiviteiten uitgevoerd door Home Invest Management wordt betaald bedraagt 0,6% + BTW op de waarde van de vastgoedportefeuille zonder transactiekosten. Deze vergoeding is ten laste van Home Invest Belgium.

1.4. Reglementering met betrekking tot de belangenconflicten

De **bestuurders**, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van Home Invest Belgium kunnen niet optreden als tegenpartij in verrichtingen met Home Invest Belgium of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen.

Uitzondering hierop is wanneer de verrichting gesteld wordt in het belang van de Vastgoedbevak, binnen de geplande investeringspolitiek en overeenkomstig de normale marktvoorwaarden. In voorkomend geval zal de vennootschap voorafgaandelijk de Commissie voor het Bank- en Financieuzen hierover inlichten.

De verrichtingen waarin een belangenconflict optreedt, alsook het advies van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen hierover, worden in het jaarverslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarverslag toegelicht. Het voorbije boekjaar hebben zich geen dergelijke belangenconflicten voorgedaan.

De voorafgaande bepaling geldt niet voor de verrichtingen zoals vermeld in artikel 25 van het K.B..

Artikel 60 en 60bis van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen (GWHV) blijven onverminderd van toepassing.

De onafhankelijke **vastgoedexpert** mag geen tegenpartij zijn, of geweest 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 een belangenconflict bevindt m.b.t. bovenstaande regel, zal Home Invest Belgium beroep doen op de tweede door haar aangeduide vastgoedexpert.

1.5. Certificering van de rekeningen

Een door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aangestelde **Commissaris-Revisor** certificeert de jaarrekeningen en gaat over tot de controle van de semestriële resultaten van Home Invest Belgium.

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

1.6. Vastgoedschatting

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

2. Verslag van de activiteiten

2.1. Voornaamste gebeurtenissen

2.1.1. Noemenswaardige gebeurtenissen in 1999/2000

Retroactieve activiteiten

Op 1 juni 1999 werd door de Commissie voor het Bank- en Financiewezen aan Home Invest Belgium (ex Philadelphia N.V.) de goedkeuring tot inschrijving als vastgoedbevak gegeven, onder de opschortende voorwaarde dat er definitief zou worden overgegaan tot wijziging der statuten van de vennootschap en dat het kapitaal zou worden verhoogd door verschillende inbrengen in natura.

Op *dezelfde datum* werd besloten tot wijziging der statuten en van de inbrengen, onder opschortende voorwaarde van de definitieve realisatie van vaste overname door een banksyndicaat samengesteld uit 2 Promotoren.

Tussen 7 en 11 juni 1999 werden via een openbaar bod tot verkoop 655.520 aandelen tegen de vaste prijs van EUR 36,50 per aandeel, uitgiftekosten inbegrepen, met succes in de markt geplaatst. De vraag bij de inschrijving bedroeg 1,35 maal het aanbod.

Op 16 juni 1999 werd door de notaris de uitoefening van de overeenkomst tot vaste plaatsing door storting van de fondsen, de kapitaalsverhoging, de wijziging van de statuten, en de inbreng van 14 gebouwen vastgesteld. Hierdoor werd door hem de erkenning en inschrijving als Vastgoedbevak bevestigd alsmede de bekrachtiging van de fusie tussen Home Invest Belgium, Vastgoedbevak geworden onder het statuut van Naamloze Vennootschap met de NV Socinvest.

Hoewel al deze operaties juridisch plaatsvonden dd. 16 juni 1999, werden zij reeds in de boekhouding opgenomen vanaf 1 juni 1999.

Op 18 juni 1999 werden alle 1.103.362 aandelen, die het kapitaal van de Vastgoedbevak volledig samenstellen, ingeschreven op de Eerste Markt van de Beurs van Brussel.

Op 15 september 1999 hebben de laatste Algemene Vergaderingen plaats – onder de oude statuten – van de vennootschappen Home Invest Belgium (ex Philadelphia N.V.) en Socinvest N.V.

Driemaandelijke evolutie van de investeringswaarde

in miljoen	op 01/06/99	op 31/08/99	op 30/11/99	op 28/02/00	op 31/05/00
BEF	1741,9	1744,0	1755,1	1769,5	1785,5
EUR	43,18	43,23	43,51	43,86	44,26

Deze investeringswaarde werd berekend door de vastgoedexpert op basis van de waarde ‘akte in de hand’.

Driemaandelijke evolutie van de netto inventariswaarde per aandeel (voor winstverdeling)

in	op 01/06/99	op 31/08/99	op 30/11/99	op 28/02/00	op 31/05/00
BEF	1390,11	1417,14	1447,80	1482,49	1521,62
EUR	34,46	35,13	35,89	36,75	37,72

Deze waarde houdt rekening met de gecumuleerde nettoresultaten in de beschouwde periode. Op het einde van het boekjaar bedraagt de netto inventariswaarde EUR 35,76 na winstverdeling en een dividenduitkering van EUR 1,96 die op de Algemene Vergadering wordt voorgesteld.

Boekhoudkundige afwijking

Op 17 december 1999 kreeg Home Invest Belgium van de Minister van Economische Zaken de toelating 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.

Fiscale regularisatie

Op 7 april 2000 heeft de Administratie der Directe Belastingen de Vastgoedbevak op de hoogte gebracht dat ze zou overgaan tot de gedeeltelijke terugbetaling – BEF 5.813.529 – van de exit-tax die voldaan werd in juli 1999.

Kaderovereenkomst

De teksten van een kaderakkoord zijn op punt gesteld en laten de Vastgoedbevak toe om zich te verbinden in nieuwe vastgoedprojecten onder opschortende voorwaarde van een **minimale bezettingsgraad** die moet bereikt worden, een **minimumrendement** berekend op basis van de geschatte huurwaarde (GHW) en een **maximale verhuur** van de werken voor de commercialisatie van het gebouw.

Verwerving van een gebouw in opbouw

Op 31 mei 2000 werd een overeenkomst getekend voor verwerving van één van vijf residentiële gebouwen die deel uitmaken van een vastgoedproject in de Sint-Michielswarande in Etterbeek (Brussel). Het gebouw bevat 32 appartementen van 2 slaapkamers en 16 parkeerplaatsen met een optie voor 16 bijkomende. De voorlopige oplevering van dit gebouw is voorzien voor het voorjaar van 2001. Om dit gebouw te verwerven werd een interestswap-tion voor een onderliggend bedrag van BEF 200 miljoen aangegaan. De financiering van het gebouw is dus beschermd tegen een eventuele verdere stijging van de rentevoet.

De investering is trouwens aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat na commercialisatie van het gebouw de bezettingsgraad minimaal 80% bedraagt en de huurgelden niet lager zijn dan de geschatte huurwaarde (beperkte aanpassing van de prijs naar boven toe mogelijk indien de huur hoger is dan de GHW) en dit tegen 31 december 2001 ten laatste.

Investeringscomité

Het Comité is het voorbije boekjaar 10 maal samengekomen om de bezoeken aan de gebouwen voor te bereiden, de gevolgen van de integratie in de portefeuille te analyseren en de dossiers die na een eerste selectie werden uitgekozen voor te bereiden om aan de Raad van Bestuur voor te stellen.

Op het einde van het boekjaar is het Investeringscomité ook overgegaan tot een grondige actualisatie van het business plan, niet alleen gebaseerd op de integratie van de gebouwen waarvoor de investeringsprocedure reeds voldoende gevorderd was, maar ook m.b.t. het systematisch in vraag stellen van de werkhypothesen die een jaar voordien werden opgesteld en rekening houdend met de opgedane ervaring gedurende dit eerste werkjaar van de vastgoedbevak.

Raad van Bestuur

De Raad is het voorbije boekjaar 16 maal bijeen gekomen. Op de zitting van 21 juni 1999 verkoos zij de Heer Michel Pleeck, bestuurder en vertegenwoordiger van de Bank Brussel Lambert, één der twee Promotoren, tot Voorzitter voor een periode van 3 jaar.

Gedurende deze vergaderingen zijn een **veertigtal** investeringsdossiers de revue gepasseerd. Een dertigtal dossiers werden niet weerhouden, en dit omwille van uiteenlopende redenen, zoals bv. een onvoldoende kwaliteit van het gebouw, een slechte lokalisatie, een te hoge vraagprijs of een onvoldoende rendement, maar ook soms omwille van het ontbreken van een gemeenschappelijk akkoord over de wijze van inbreng (inbreng, verkoop of fusie).

Drie dossiers werden weerhouden (zie ook 'gebeurtenissen gedurende het eerste trimester van het boekjaar 2000-2001'). Zes dossiers lagen ter studie op het einde van het boekjaar. Hiervan zouden enkele tot een investering kunnen leiden tijdens het boekjaar 2000/2001.

2.1.2. Gebeurtenissen gedurende het eerste trimester van het boekjaar 2000-2001

Na afloop van het boekjaar werden twee belangrijke overeenkomsten m.b.t. de vooropgestelde diversificatie van de portefeuille ondertekend.

Verwerving

Op 1 augustus 2000 verwierf Home Invest Belgium het appartementsgebouw in de Lebeaustraats nrs 57, 59 en 61 in de chique buurt van de Zavel in Brussel. Het gebouw werd volledig gerenoveerd in 1998/1999. Dit gebouw bevat 10 appartementen en 2 handelszaken op het gelijkvloers. De prijs hiervoor betaald komt overeen met de investeringswaarde 'akte in de hand' en bedraagt BEF 108 miljoen; deze prijs werd voornamelijk gefinancierd via een verhoging van de schulden.

Verwerving

Op 1 september 2000 verwierf Home Invest Belgium het gebouw in de Belgradostraat 78 en 80 in Vorst. De verwerving slaat in feite op de verwerving van de erfpachtvergoedingen op het gebouw gedurende de resterende looptijd van de erfpacht, zijnde 26 jaar. Het gebouw is nieuw: het werd gebouwd in 1998/1999 in het kader van een buurtcontract verleden tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de gemeente Vorst, en is bewoond sinds september 1999. Er zijn 12 appartementen met 2 slaapkamers, 4 met 4 slaapkamers en 4 studio's. De betaalde prijs (BEF 43 miljoen) ligt licht onder de investeringswaarde 'akte in de hand' en werd voornamelijk betaald door een verhoging van de schulden.

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

2.2. Samenvatting van de jaarrekening en vergelijking met het budget

Voor haar eerste boekjaar stelt de onderneming haar jaarrekeningen voor in BEF en EUR. Zij zal vanaf het volgende boekjaar haar jaarrekeningen enkel nog in EUR voorstellen.

BALANS

	01.06.1999		31.05.2000			
	BEF	EUR	Vooropgesteld		Gerealiseerd	
	BEF	EUR	BEF	EUR	BEF	EUR
ACTIVA						
Vaste activa	1.741.944.021	43.181.664	1.769.718.190	43.721.432	1.785.517.250	44.261.816
Terreinen en gebouwen	1.741.934.021	43.181.416	1.763.708.196	43.721.184	1.785.500.000	44.261.389
Andere vaste activa	10.000	248	10.000	294	17.250	427
Flottende activa	29.234.392	724.702	90.513.089	2.243.761	114.977.831	2.850.226
Vorderingen op max 1 jaar	299.346	7.421	299.346	7.421	12.088.402	299.663
Geldbeleggingen en						
Liquide middelen	28.935.046	717.281	90.213.743	2.236.340	101.889.429	2.525.773
Diversen	-	-	-	-	1.000.000	24.789
Totaal van het Actief	1.771.178.413	43.906.366	1.854.231.285	45.965.193	1.900.495.081	47.112.042
PASSIVA						
Eigen Vermogen	1.533.765.283	38.021.048	1.555.539.458	38.560.816	1.591.560.167	39.453.745
Kapitaal	1.310.778.225	32.493.343	1.310.778.225	32.493.343	1.310.778.225	32.493.344
Herwaarderingsmeerwaarden	222.112.058	5.506.014	243.886.233	6.045.782	222.378.709	5.512.624
Wettelijke reserve	875.000	21.691	875.000	21.691	875.000	21.691
Onbeschikbare reserves	-	-	-	-	43.565.979	1.079.972
Beschikbare reserves	-	-	-	-	5.813.529	144.113
Overgedragen resultaat	-	-	-	-	8.148.725	202.001
Voorzieningen	40.900.686	1.013.902	-	-	-	-
Voorzieningen voor						
uitgestelde belastingen	40.900.686	1.013.902	-	-	-	-
Schulden	196.512.444	4.871.416	298.691.827	7.404.376	308.934.914	7.658.297
Schulden op lange termijn	165.444.004	4.101.250	196.944.448	4.882.125	202.890.454	5.029.523
Schulden op korte termijn	31.068.440	770.166	101.747.379	2.522.251	104.034.460	2.578.947
Diversen	-	-	-	-	2.010.000	49.827
Totaal van het Passief	1.771.178.413	43.906.366	1.854.231.285	45.965.193	1.900.495.081	47.112.042
Ratio van de globale schuldenlast		13,4%		16,1%		16,3%

RESULTATEN

Ten gevolge van de boekhoudkundige afwijking die supra werd vermeld is de resultatenrekening in 4 delen opgebouwd:

1. Het operationeel resultaat

In het operationeel resultaat zijn alle recurrente bestanddelen van het beheer van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium zoals huurgelden, financiële kosten enz. opgenomen. Het operationeel resultaat is het netto-resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening van de onderneming.

	Vooropgesteld		Gerealiseerd	
	BEF	EUR	BEF	EUR
Bedrijfsopbrengsten	138.210.000	3.426.252	146.536.697	3.632.550
<u>Bedrijfskosten</u>	<u>- 45.440.000</u>	<u>- 1.126.475</u>	<u>- 43.660.957</u>	<u>- 1.082.327</u>
Bedrijfswinst	92.770.000	2.299.777	102.875.740	2.550.223
Financiële opbrengsten	1.000.000	24.826	14.22.469	35.262
Financiële kosten	- 8.420.000	- 208.903	- 8.546.529	- 211.863
Operationeel resultaat vóór belastingen	85.350.000	2.115.700	95.751.680	2.373.622

2. Het resultaat op de portefeuille

Dit omvat alle transacties en boekhoudkundige verrichtingen betreffende de waarde van de portefeuille. Deze rubriek maakt een onderscheid tussen:

- de winsten (of verliezen) op portefeuillebestanddelen die in de loop van het boekjaar werden **gerealiseerd** en integraal tot de bestemmen winst behoren. Vorig jaar zijn er zo geen verrichtingen geweest.
- de veranderingen in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille als gevolg van de waardebepaling van het patrimonium door de onafhankelijke vastgoedexpert. Dit resultaat behoort tot het resultaat van het boekjaar, maar wordt naar de onbeschikbare reserves overgeboekt vóór de verwerking van het resultaat.

Te noteren valt dat in deze rubriek van de resultatenrekening zowel de latente minwaarden als de latente meerwaarden op het patrimonium ten opzichte van de waarde op 1 juni 1999 zijn opgenomen.

Schommelingen van de marktwaarde (tussen 1 juni 1999 en 31 mei 2000):

	Vooropgesteld		Gerealiseerd	
	BEF	EUR	BEF	EUR
Latente meerwaarden	-	-	+ 48.715.979	+ 1.207.037
Latente minwaarden	-	-	- 5.150.000	- 127.665
Winst op de portefeuille	+ 21.774.175	+ 539.768	+ 43.565.979	+ 1.079.972

3. Uitzonderlijk resultaat

Er is geen uitzonderlijk resultaat geweest in het voorbije boekjaar.

4. Resultaatverwerking

zie eveneens punt 2.4. hierna

	Vooropgesteld		Gerealiseerd	
	BEF	EUR	BEF	EUR
Operationeel resultaat vóór belastingen	85.350.000	2.115.700	95.751.680	2.373.622
<u>Exit-tax regularisatie</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>+5.813.529</u>	<u>+ 144.114</u>
Netto-opbrengst (1)	85.350.000	2.115.700	101.565.209	2.517.736
Overheveling naar de reserves en naar het over te dragen resultaat	-	-	- 13.962.254	- 346.115
Afronding van de verliezen aangezuiverd met de kapitaalsvermindering op 01/06/99 (3)	-	-	- 364.311	- 9.031
Dividenden (2)	85.350.000	2.115.700	87.238.645	2.162.590
Pay-out ratio:				
(2) / (1)	100%	100%	86%	86%
(3) zie punt 2.4 Winstverdeling				

2.3. Commentaar bij de jaarrekening

BALANS

Voorafgaandelijke opmerking

De cijfers verbonden aan het vorige boekjaar (op 31/05/1999) die voorkomen in deel II van het jaarverslag kunnen niet als vergelijkbare referentiecijfers dienen gezien de statutenwijziging van Home Invest Belgium, ex Philadelphia, doorgevoerd in april, mei en 1 juni 1999.

ACTIVA

De waarden van de **terreinen en gebouwen** zijn de expertisewaarde zoals berekend door de vastgoedexpert Winssinger & Vennoten op 31 mei 2000. Deze activa zijn dus mark-to-market gewaardeerd. Conform aan het Art. 56 van het Koninklijk Besluit, bindt dit expertiseresultaat de Vastgoedbevak voor de samenstelling van haar jaarrekening.

Tijdens het boekjaar nam hierdoor de bestaande portefeuille met BEF 43,6 miljoen in waarde toe (BEF 48,7 miljoen latente meerwaarden en BEF 5,1 miljoen latente minderwaarden), aangezien de onderliggende portefeuille niet veranderd was op datum van afsluiting van het boekjaar.

De **vorderingen op ten hoogste één jaar** omvatten voor BEF 1,7 miljoen huurachterstallen, zijnde 1,2% van de totale jaarlijkse huurgelden, de BEF 4,5 miljoen werkkapitaal voor de syndici en BEF 5,8 miljoen fiscale regularisatie.

De **geldbeleggingen** bestaan voornamelijk uit termijnrekeningen ten belope van BEF 90 miljoen.

Er werd het interestswaptioncontract getekend op 31 mei 2000, en dit in samenhang met de verwerving van één van vijf appartementsgebouwen van een immobiliënproject aan de Sint-Michielswarande in Brussel. De optiepremie hiervoor werd maar betaald begin juni 2000. Om deze reden wordt zij in de jaarcijfers, afgesloten op 31 mei 2000, niet vermeld onder de rubriek **overlopende rekeningen**. Dit contract heeft betrekking op een financieel product dat kan verkocht worden in geval de operatie niet zou doorgaan, m.a.w. indien één of meerdere opschortende voorwaarden niet zouden worden vervuld.

PASSIVA

De hoeveelheid **kapitaal** blijft onveranderd, en wordt vertegenwoordigd door 1.103.362 aandelen.

De post **onbeschikbare reserves** bestaat uit de netto meerwaarden op de gebouwen, zijn de netto-schommelingen in de marktwaarde van deze gebouwen (ut supra).

De **schulden op lange termijn** bestaan uit bankschulden, namelijk een bulletkrediet van BEF 200 miljoen op 5 jaar aan een vaste rentevoet van 3,95%.

De **overige schulden op korte termijn** omvatten onder andere de voorgestelde te verdelen dividenden.

RESULTAAT

Operationeel resultaat

De **bedrijfsopbrengsten** ten belope van BEF 146,5 miljoen omvatten de **huurgelden** (de nog overblijvende uitgeoefende huurgaranties inclusief) ten belope van BEF 141,7 miljoen, zijnde 96,7% van het totaal.

De **overige bedrijfsopbrengsten** bestaan voornamelijk uit schadevergoedingen door vroegtijdige ontbinding van de huurovereenkomst ten belope van BEF 1,7 miljoen en herfacturatie van de onroerende voorhefing voor de commerciële oppervlakten voor BEF 1,6 miljoen.

Bij de **bedrijfskosten**, onder de noemer **diensten en diverse goederen** bedraagt de post **onderhoud der gebouwen** BEF 5,2 miljoen, zijnde 3,7% van de huurgelden, en bedraagt de post **renovatie** BEF 1 miljoen.

De **verzekeringspremies** bedroegen in totaal BEF 0,65 miljoen, ofte 0,5% van de huurgelden. De **honoraria aan derden** totaliseren op BEF 23,6 miljoen en zijn voornamelijk samengesteld uit:

- de honoraria van de beheersvennootschap: BEF 10,3 miljoen ofte 0,6 % van de waarde der terreinen en gebouwen
- de honoraria van de immobiliënagenten: BEF 2,4 miljoen
- de honoraria van de vastgoedexpert: BEF 1,7 miljoen
- de kosten voor financiële dienstverlening: BEF 3,2 miljoen

De **kosten ten laste van de eigenaar** voor de leegstaande oppervlakten bedragen zevenhonderdvijftigduizend frank.

De **overige bedrijfskosten** van BEF 11,3 miljoen bestaan voornamelijk uit de betaalde onroerende voorheffing, en dit ten belope van BEF 8,9 miljoen.

Resultaat op de portefeuille

Het **resultaat op de portefeuille** vertegenwoordigt, zoals supra besproken, de netto marktwaardeschommelingen van de onroerende portefeuille, overgeboekt naar de onbeschikbare reserves.

De post **belastingen** vertegenwoordigt het bedrag van de «exit-tax», zijnde BEF 41,1 miljoen voor de **regularisatie** van BEF 5,8 miljoen.

2.4. Winstverdeling

De Raad van Bestuur stelt voor de voorgelegde jaarrekening van 31 mei 2000 goed te keuren en het resultaat van het boekjaar als volgt te verdelen:

Winst van het boekjaar	BEF	104.049.273
Transfert naar de onbeschikbare reserves van de schommeling van de marktwaarde van de portefeuille	BEF	-43.565.979
<hr/>		
Te bestemmen winst	BEF	60.483.294

Rekening houdend met enerzijds het overgedragen verlies op de balans van BEF 30,9 miljoen (daterend van vóór de erkenning als vastgoedbevak en wijziging der statuten) en anderzijds met de beslissing genomen door de Buitengewone Algemene Vergadering van 1 juni 1999 om het nodige kapitaal te voorzien om de verliezen te dekken alsook het geschatte bedrag voor de 'exit-tax', zijnde in totaal een som van BEF 71.632.706, bedraagt de voor verdeling beschikbare winst BEF 101.200.898 welke de Raad voorstelt als volgt te verdelen:

Vergoeding voor het kapitaal	BEF	87.238.645
Overgedragen winst	BEF	8.148.724
Toekenning aan de beschikbare reserves	BEF	5.813.529

De uitkering van het dividend is in overeenstemming met de bepalingen van artikel 62 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks. Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80% van de netto-opbrengst, verminderd met de afname van de schuldenlast tijdens het voorbije boekjaar.

Aan de Algemene Vergadering van 20 September 2000 wordt dan ook voorgesteld een brutodividend uit te keren van EUR 1,96 per aandeel. Gezien Home Invest Belgium een residentiële Vastgoedbevak is, dient op dit dividend geen roerende voorheffing te worden betaald. Bijgevolg is het nettodividend EUR 1,96.

Het dividend is betaalbaar vanaf 29 September 2000 aan de loketten van de Bank Brussel Lambert en van de Fortis Bank tegen afgifte van coupon nummer 1 voor de aandeelhouders aan toonder en door storting op de rekening van de overeenkomende dividendwaarde voor de aandeelhouders op naam.

2.5. Deelnemingen

De vennootschap verklaart geen deelnemingen te hebben. Zoals verplicht in het Koninklijk Besluit is de vennootschap niet van plan participaties in vennootschappen te nemen zonder de controle ervan te behouden.

2.6. Kwijting aan de Bestuurders en aan de Commissaris-Revisor

De Raad stelt voor aan de bestuurders en aan de Commissaris-Revisor kwijting te verlenen voor hun mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.

3. Strategie en vooruitzichten

3.1. Doelstelling

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

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

- het onmiddellijke rendement
- de creatie van waarde op termijn
 - en dit onder de beperkingen die haar door het Koninklijk Besluit worden opgelegd:
- minstens 60% residentieel vastgoed in België gelegen
- maximum 20% in eenzelfde gebouw, tenzij afwijking hierop
- schuldgraad van maximaal 33%
- minimum 80% uitkering van de nettowinst

3.2. Strategie

Home Invest Belgium hanteert strikte investeringscriteria waaraan gebouwen moeten voldoen om voor verweking in overweging te worden genomen.

- nieuwe of recente onroerende goederen (minder dan 10 jaar oud) gebouwd met kwaliteitsmateriaal;
- een goede geografische diversificatie, conform aan het relatief residentieel belang die de drie regio's in ons land innemen;
- minimale waarde per onroerend goed complex: BEF 50 miljoen;
- voor het gedeelte niet-residentieel onroerend goed (bureaus, handelszaken, parkings) dient een sterke band met residentieel onroerend goed aanwezig te zijn;
- gebouwen waarvan, rekening houdend met al deze criteria, kan verwacht worden
 - dat ze een dadelijke impact hebben op het rendement van de Bevak
 - dat ze op lange termijn reële meerwaarden kunnen opleveren

Pas wanneer aan deze selectiecriteria in ruime mate wordt voldaan, wordt het bewuste gebouw door het Investeringscomité in overweging genomen voor de inbreng in, verkoop aan of fusie met de vastgoedbevak.

Op dit ogenblik onderzoekt de vastgoedbevak voornamelijk dossiers in de regio Antwerpen, Gent, Kortrijk, Limburg, Waals-Brabant en de regio's van Eupen en Aarlen.

Home Invest Belgium staat open om onroerende goederen te verwerven via fusies met bestaande of, in geval van projecten, op te richten vastgoedvennootschappen evenals inbrengen van gebouwen in ruil voor aandelen.

3.3. Vooruitzichten

3.3.1. Werkhypothesen

a. Patrimonium

De waarde van de onroerende goederen is de waarde 'akte in de hand'. Deze waarde werd door de onafhankelijke vastgoedexpert op 31 mei 2000 geschat op BEF 1.785.500.000 (EUR 44.261.388). Voor hetzelfde patrimonium bedroeg de waarde op 1 juni 1999 BEF 1.741.934.021 (EUR 43.181.416). Dit betekent dus een toename van 2,5%.

De prognoses houden rekening met een inflatie op de expertisewaarde van de activa die reeds in het bezit waren op 31 mei 2000. De weerhouden inflatievoet wordt voor respectievelijk 2000-2001, 2001-2002, 2002-2003 geschat op 1,50%, 1,75% en 2,00%.

Buiten de gewone onderhoudswerken, gebudgetteerd op BEF 5 miljoen voor het boekjaar 2000-2001 is geen enkele zware renovatie voor één van de gebouwen in portefeuille voorzien voor de 3 komende jaren met uitzondering van de herstelling van de daken van de woningen in de Rijckmanslaan te Ukkel voorzien voor het boekjaar 2000-2001.

De prognoses zijn gebaseerd op een portefeuille in expansie die rekening houdt met de verwerving van 3 nieuwe activa:

- Lebeastraat 57-59-61 te Brussel voor BEF 108 miljoen, verworven dd. 1 augustus 2000;
- Belgradostraat 78-84 te Brussel voor BEF 42.984.000 verworven op 1 september 2000;
- Sint Michielswarande, Grote Haagstraat te Brussel, dat in aanbouw is en waarvoor de voorlopige oplevering voorzien is voor het voorjaar van 2001, voor BEF 219 miljoen. Het einde van de commercialisatie is voorzien voor november 2001.

b. Inkomsten

- De verwachte **huurinkomsten** zijn gebaseerd op de bestaande **vastgoedportefeuille** en houden rekening met de hierbovenvermelde nieuwe investeringen (zie punt a), die de volgende jaarlijks weerkerende extra inkomsten genereren:
 - BEF 8.316.000 of EUR 206.148 voor de Lebeastraat;
 - BEF 3.061.112 of EUR 75.882 voor de Belgradostraat;
 - BEF 14.793.600 of EUR 366.723 voor de St-Michielswarande vanaf het boekjaar '2001-2002'.
- Voor de indexering van de huurgelden is uitgegaan van eenzelfde inflatiepercentage zoals vermeld voor de evolutie van de patrimoniumwaarde.
- Voor de structurele **huurleegstand** is uitgegaan van 6% op kruissnelheid voor villa's, appartementen, handelszaken en kantoren. Voor de jaren opgenomen in het financieel plan is dat percentage echter lager, onder meer dankzij de diverse huurgaranties die door de inbrengers van de gebouwen werden verleend en bevindt zich eerder rond de 4%, 5% en 6% voor respectievelijk 2000-2001, 2001-2002 en 2002-2003. De rusthuizen werden verhuurd via een huurcontract van lange duur (9 jaar). Bijgevolg is geen rekening gehouden met mogelijke leegstand in de eerstvolgende jaren voor deze gebouwen.
- Diverse huurgaranties werden opgesteld, meestal gelijk aan de door de vastgoedexpert van de vastgoedbevak geschatte huurwaarde, en dit voor woonruimte, burelen en handelsruimtes, op het moment van overgang van eigendom van het gebouw of binnen de zes maand na deze overgang, en dit tot op het moment van wederverhuur, doch met een maximum van 3 jaar.

c. Vastgoedbedrijfskosten

- De post **”belastingen en niet gerecupereerde kosten”** omvat de verzekeringen en de onroerende voorheffing ten laste van de vastgoedbevak, waarvan de bedragen gebaseerd zijn op reële cijfers over 1999 en 2000. We herinneren eraan dat luidens de burgerlijke huurwetgeving de onroerende voorheffing niet mag worden afgewenteld op de huurders van de woning.
- Voor de **leegstaande woningen** werd uitgegaan van forfaitaire kosten ten belope van BEF 1 miljoen (geïndexeerd) op basis van de reële kosten hiervoor in het voorbije boekjaar. Deze kosten moeten immers door de eigenaar worden gedragen zolang er geen huurder is voor de betrokken ruimte.
- De **vergoeding voor het vastgoedbeheer** wordt berekend als een percentage (0,6%) van de geschatte patrimoniumwaarde, trimestrieel geschat.
- De **vergoeding voor het vastgoedbeheer** wordt berekend als een percentage (0,6%) van de geschatte patrimoniumwaarde, trimestrieel geschat.
- De **kosten van de vastgoedmakelaar** werden berekend op basis van de brutohuurgelden en uitgaande van een bezettingsgraad van 100%. Per gebouwtype werden de volgende inhoudingen toegepast:
 - woonruimte: één maand huur om de drie jaar
 - handelszaken en kantoren: 15 % van de jaarlijkse huur, om de 6 jaar
 - rusthuizen: nihil (huurcontracten voor 9 jaar)
- De **onderhoudskosten** zijn ten laste van de huurder voor handelszaken, kantoren en rusthuizen. Voor huizen en appartementen werden ze geraamd op gemiddeld BEF 40.500 (excl. BTW) om de 3 jaar (geïndexeerd bedrag).
- De **renovatiekosten** werden bepaald op BEF 5 miljoen per jaar voor de komende 3 jaar. We herinneren eraan dat de portefeuille uitsluitend bestaat uit recente of gerenoveerde gebouwen, wat zich weerspiegelt in de lage renovatiekosten van het voorbije boekjaar. Daarom werd het initieel budget van BEF 7 miljoen per jaar gereduceerd tot BEF 5 miljoen per jaar.

d. Financieel resultaat

- Wat de **financiële opbrengsten** betreft, werd voor de tijdelijke herbelegging van de huur-inkomsten (na aftrek van de kosten) een rentevoet van 2,75% toegepast.
- Inzake **financiële kosten** krijgt de bankschuld de vorm van twee **bulletkredieten** op 5 jaar, met een vaste rente: BEF 200 miljoen sinds 1 juni 1999 aan 3,95% en BEF 100 miljoen sinds 31 juli 2000 aan 6%. Home Invest Belgium beschikt tevens over een kredietlijn van BEF 36 miljoen aan variabele rentevoet (een rente van 4% werd weerhouden in de prognoses). De Vastgoedbevak heeft tevens een optie op een bulletkrediet over 5 jaar aan 6%, ingaand op 1 november 2001 en met een onderliggend bedrag van BEF 200 miljoen voor de financiering van het gebouw aan de Sint Michielswarande in Etterbeek. De kost van deze optie werd in de balans geactiveerd sinds 2 juni 2000 en wordt afgeschreven over een periode van vijf jaar, en dit vanaf november 2001.

e. Bestemming van de winst

Er wordt vooropgesteld om het gebudgetteerde operationeel resultaat in de komende boekjaren integraal uit te keren. Alle bedrijfskosten werden immers op voorzichtige wijze berekend. Ze dekken in principe alle risico's en kosten die in aanmerking kunnen komen bij het beheer van een dergelijk vastgoedinstrument.

Elk eventueel surplus dat nodig is om de gevoerde strategie met betrekking tot de winstverdeling door de Raad voorgesteld zal komen van de in 1999-2000 overgedragen winst.

3.3.2. Verwachte balansen na winstverdeling

Gebutgetteerde balans

(BEF miljoen)	Reële		Ramingen		
	01.06.99	31.05.00	31.05.01	31.05.02	31.05.03
ACTIEF	01.06.99	31.05.00	31.05.01	31.05.02	31.05.03
VASTE ACTIVA					
Oprichtingskosten	0	0	0	0	0
Terreinen en gebouwen	1,742	1,786	1,963	2,216	2,260
Overige vaste activa	0	0	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorderingen op meer dan één jaar	0	0	0	0	0
Vorderingen op ten hoogste één jaar	0	12	12	12	12
Liquiditeiten en geldbeleggingen	29	102	85	65	63
Regularisatierekeningen	0	1	3	3	3
TOTAAL VAN HET ACTIEF	1,771	1,900	2,064	2,297	2,337
PASSIEF	01.06.99	31.05.00	31.05.01	31.05.02	31.05.03
EIGEN VERMOGEN	1,534	1,592	1,617	1,649	1,688
Kapitaal	1,311	1,311	1,311	1,311	1,311
Wettelijke reserve	1	1	1	1	1
Onbeschibare reserves	0	44	70	104	148
Beschikbare reserves	0	6	6	6	6
Herwaarderingsmeerwaarden	222	222	222	222	222
Overgedragen winst (verlies)	0	8	7	4	0
VOORZIENINGEN					
Voorzieningen voor uitgestelde belastingen	41	0	0	0	0
SCHULDEN					
Schulden op lange termijn	165	203	339	539	539
Schulden op korte termijn	7	3	3	3	3
Handelsschulden	24	14	14	14	14
Te betalen dividenden	0	87	89	90	92
Regularisatierekeningen	0	2	2	2	2
TOTAAL VAN HET PASSIEF	1,771	1,900	2,064	2,297	2,337

Gebutgetteerde balans

(EUR duizend)	Reële		Ramingen		
ACTIEF	01.06.99	31.05.00	31.05.01	31.05.02	31.05.03
VASTE ACTIVA					
Oprichtingskosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Terreinen en gebouwen	43,181.42	44,261.39	48,668.11	54,940.18	56,015.91
Overige vaste activa	0.25	0.00	0.43	0.43	0.43
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorderingen op meer dan één jaar	7.39	0.00	0.00	0.00	0.00
Vorderingen op ten hoogste één jaar	0.03	299.66	299.66	299.66	299.66
Liquiditeiten en geldbeleggingen	717.28	2,525.77	2,104.13	1,615.42	1,552.42
Regularisatierekeningen	0.00	24.79	84.28	78.33	66.44
TOTAAL VAN HET ACTIEF	43,906.37	47,111.61	51,156.61	56,934.02	57,934.85
PASSIEF	01.06.99	31.05.00	31.05.01	31.05.02	31.05.03
EIGEN VERMOGEN	38,021.05	39,453.75	40,086.68	40,867.04	41,833.73
Kapitaal	32,493.34	32,493.34	32,493.34	32,493.34	32,493.34
Wettelijke reserve	21.69	21.69	21.69	21.69	21.69
Onbeschibare reserves	0.00	1,079.97	1,743.89	2,586.23	3,661.96
Beschikbare reserves	0.00	144.11	144.11	144.11	144.11
Herwaarderingsmeerwaarden	5,506.01	5,512.62	5,512.62	5,512.62	5,512.62
Overgedragen winst (verlies)	0.00	202.00	171.01	109.04	0.00
VOORZIENINGEN					
Voorzieningen voor uitgestelde belastingen	1,013.90	0.00	0.00	0.00	0.00
SCHULDEN					
Schulden op lange termijn	4,101.25	5,029.52	8,400.87	13,358.75	13,358.75
Schulden op korte termijn	173.53	63.99	63.99	63.99	63.99
Handelsschulden	596.64	352.36	352.36	352.36	352.36
Te betalen dividenden	0.00	2,162.59	2,202.88	2,242.05	2,276.19
Regularisatierekeningen	0.00	49.83	49.83	49.83	49.83
TOTAAL VAN HET PASSIEF	43,906.37	47,112.04	51,156.61	56,934.02	57,934.85

3.3.3. Vooropgestelde resultatenrekening

(BEF miljoen)	31.05.2000		31.05.2001		31.05.2002		31.05.2003	
	Reële	Ramingen	Vorige ramingen	Huidige ramingen	Vorige ramingen	Huidige ramingen	Vorige ramingen	Huidige ramingen
Brutohuur	138.21	141.24	138.82	149.41	139.95	160.07	141.14	168.40
Diverse opbrengsten	0.00	2.19	0.00	1.47	0.00	1.58	0.00	1.68
Bedrijfsopbrengsten	138.21	143.44	138.82	150.88	139.95	161.65	141.14	170.08
Kosten eigen aan de gebouwen	- 36.42	- 29.61	- 36.95	- 37.39	- 37.59	- 39.29	- 38.31	- 41.42
<i>Kosten ten laste van de eigenaar</i>	- 0.20	- 0.84	- 0.27	- 1.04	- 0.33	- 1.11	- 0.40	- 1.18
<i>Beheer</i>	- 10.22	- 10.33	- 10.35	- 11.26	- 10.50	- 12.21	- 10.69	- 13.09
<i>Commercialisatie</i>	- 3.98	- 2.70	- 4.03	- 4.50	- 4.10	- 4.89	- 4.17	- 5.24
<i>Onderhoud</i>	- 4.49	- 5.26	- 4.54	- 4.96	- 4.61	- 5.23	- 4.69	- 5.88
<i>Renovatie</i>	- 7.09	- 1.04	- 7.18	- 5.00	- 7.31	- 5.00	- 7.44	- 5.00
<i>Onroerende voorheffing en verzekeringen</i>	- 10.45	- 9.44	- 10.58	- 10.63	- 10.74	- 10.85	- 10.93	- 11.04
Vastgoedbedrijfsresultaat	101.79	113.83	101.87	113.48	102.36	122.35	102.83	128.65
Administratieve lasten	- 9.02	- 10.96	- 9.11	- 12.92	- 9.39	- 13.47	- 9.52	- 13.82
<i>Bedrijfsrevisor en expert</i>	- 2.11	- 2.72	- 2.14	- 3.86	- 2.17	- 4.13	- 2.21	- 4.20
<i>Juridische raadgevers</i>	- 0.71	- 0.36	- 0.72	- 0.53	- 0.73	- 0.56	- 0.74	- 0.60
<i>Kosten verbonden aan de effectisering</i>	- 6.20	- 7.88	- 6.26	- 8.53	- 6.49	- 8.78	- 6.57	- 9.02
Bedrijfswinst	92.77	102.88	92.76	100.57	92.97	108.88	93.31	114.84
Financiële opbrengsten	1.00	1.42	1.47	1.14	1.48	0.75	1.48	0.51
Financiële kosten	- 8.43	- 8.55	- 8.43	- 14.09	- 8.43	- 21.45	- 8.43	- 27.45
Financiële afschrijvingen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	- 0.24	0.00	- 0.48
Winst van het boekjaar	85.35	95.75	85.88	87.61	86.10	87.94	86.44	87.42
Te verdelen winst	85.35	101.20	85.88	87.61	86.10	87.94	86.44	87.42
Overgedragen winst	0.00	- 5.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Toekenning aan de beschikbare reserves	0.00	- 8.15	0.00	1.25	0.00	2.50	0.00	4.40
Dividenden	85.35	87.24	85.88	88.86	86.10	90.44	86.44	91.82

Per aandeel (BEF)	31.05.2000	31.05.2001	31.05.2002	31.05.2003
Netto resultaat	77.35	86.78	77.84	79.23
Dividend	77.35	79.07	77.84	83.22

(EUR duizend)	31.05.2000		31.05.2001		31.05.2002		31.05.2003	
	Reële	Ramingen	Vorige ramingen	Huidige ramingen	Vorige ramingen	Huidige ramingen	Vorige ramingen	Huidige ramingen
Brutohuur	3,426.25	3,501.37	3,441.25	3,703.70	3,469.28	3,967.98	3,498.69	4,174.51
Diverse opbrengsten	0.00	54.38	0.00	36.47	0.00	39.15	0.00	41.63
Bedrijfsopbrengsten	3,426.25	3,555.74	3,441.25	3,740.18	3,469.28	4,007.12	3,498.692	4,216.14
Kosten eigen aan de gebouwen	- 902.90	- 733.90	- 915.97	- 926.97	- 931.84	- 974.05	- 949.66	- 1,026.89
<i>Kosten ten laste van de eigenaar</i>	- 4.96	- 20.71	- 6.62	- 25.89	- 8.27	- 27.60	- 9.92	- 29.20
<i>Beheer</i>	- 253.36	- 256.05	- 256.52	- 279.03	- 260.37	- 302.67	- 264.93	- 324.54
<i>Commercialisatie</i>	- 98.56	- 66.94	- 99.87	- 111.61	- 101.57	- 121.18	- 103.35	- 129.83
<i>Onderhoud</i>	- 111.18	- 130.42	- 112.57	- 122.99	- 114.26	- 129.74	- 116.26	- 145.75
<i>Renovatie</i>	- 175.79	- 25.71	- 178.11	- 123.95	- 181.15	- 123.95	- 184.32	- 123.95
<i>Onroerende voorheffing en verzekeringen</i>	- 259.04	- 234.09	- 262.28	- 263.49	- 266.22	- 268.91	- 270.87	- 273.62
Vastgoedbedrijfsresultaat	2,523.36	2,821.84	2,525.28	2,813.21	2,537.44	3,033.08	2,549.04	3,189.25
Administratieve lasten	- 223.58	- 271.62	- 225.84	- 320.22	- 232.85	- 333.94	- 235.99	- 342.48
<i>Bedrijfsrevisor en expert</i>	- 52.30	- 67.32	- 52.95	- 95.65	- 53.75	- 102.34	- 54.69	- 104.13
<i>Juridische raadgevers</i>	- 17.58	- 8.99	- 17.81	- 13.03	- 18.12	- 13.98	- 18.43	- 14.87
<i>Kosten verbonden aan de effectisering</i>	- 153.70	- 195.30	- 155.08	- 211.54	- 160.99	- 217.62	- 162.87	- 223.48
Bedrijfswinst	2,299.78	2,550.22	2,299.44	2,493.00	2,304.59	2,699.13	2,313.05	2,846.77
Financiële opbrengsten	24.83	35.26	36.43	28.17	36.59	18.62	36.73	12.74
Financiële kosten	- 208.90	- 211.86	- 208.90	- 349.28	- 208.90	- 531.72	- 208.90	- 680.46
Financiële afschrijvingen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	- 5.95	0.00	- 11.90
Winst van het boekjaar	2,115.70	2,373.62	2,128.96	2,171.89	2,134.27	2,180.08	2,142.89	2,167.15
Te verdelen winst	2,115.70	2,508.70	2,128.96	2,171.89	2,134.27	2,180.08	2,142.89	2,167.15
Overgedragen winst	0.00	- 144.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Toekenning aan de beschikbare reserves	0.00	- 202.00	0.00	30.99	0.00	61.97	0.00	109.04
Dividenden	2,115.70	2,162.59	2,128.96	2,202.88	2,134.27	2,242.05	2,142.89	2,276.19

Per aandeel (EUR)	31.05.2000	31.05.2001	31.05.2002	31.05.2003
Netto resultaat	1.92	2.15	1.93	1.97
Dividend	1.92	1.96	1.93	2.00

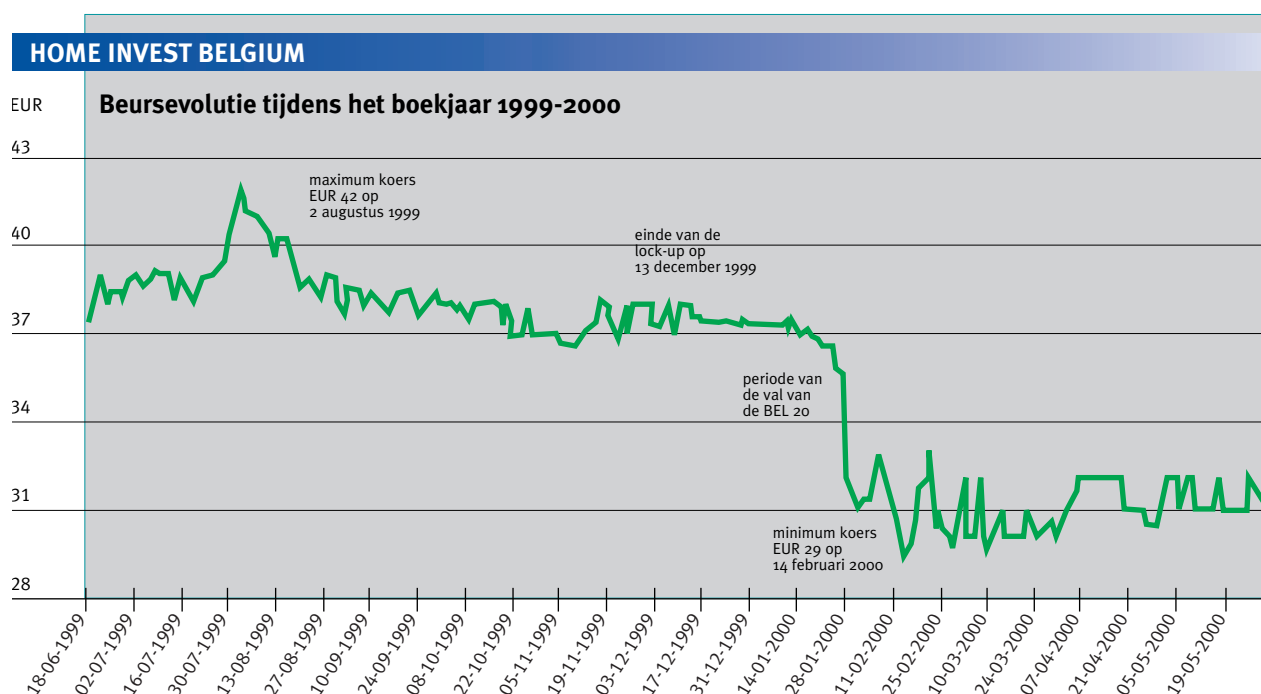
De vooropgestelde balansen en de vooropgestelde resultatenrekeningen houden rekening met veronderstellingen over de toekomst zoals het management verwacht dat de markt zal evolueren. Deze verwachtingen zijn gebaseerd op haar eigen kennis van de vastgoedmarkt. De reële evolutie en verwezenlijking van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

4. De beursnotering van Home Invest Belgium en het aandeelhouderschap van de Vastgoedbevak

4.1. Beursverloop

In verhouding tot de uitgifteprijs van EUR 36,50, uitgiftekosten inbegrepen, heeft de koers van het aandeel zich in het begin van het boekjaar zeer snel versterkt om een topkoers van EUR 42 te bereiken tijdens de eerste weken van de maand augustus 1999, wat een stijging met 15 % inhoudt.

Deze sterke stijging van de beurskoers heeft zich voorgedaan in een context van een sterke vraag naar het aandeel tengevolge van de over-inschrijving op de uitgifte (35% meer vraag dan aanbod). Dit in tegenstelling tot de algemene tendens van de vastgoedbevaks toen.



Vervolgens is de koers van het aandeel stilaan afgebrokkeld om het niveau van EUR 38,25 te bereiken op het einde van het eerste semester van het boekjaar (31.11.1999) en EUR 31,10 op de laatste dag van het boekjaar (31.05.2000). De markt werd toen gekenmerkt door zeer zwakke volumes en een stijgende tendens van de interestvoeten op lange termijn. Deze context, die als ongunstig beschouwd wordt voor de vastgoedbevaks in het algemeen, komt geenszins overeen met de onderliggende reële evolutie van de activiteiten van Home Invest Belgium.

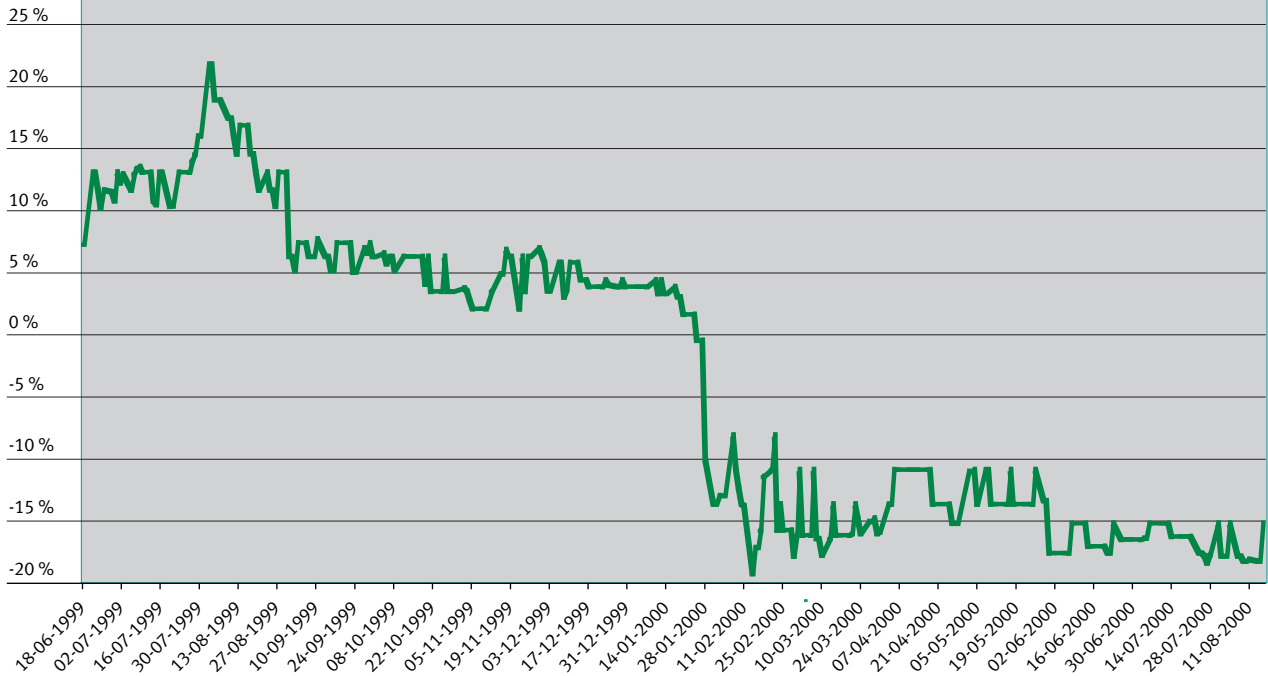
Als voornaamste redenen voor de koersdaling zien wij de stijgende rentevoet; en de grote interesse van investeerders in technologiewaarden.

De koers evolueerde naar een onderwaardering vanaf de maanden januari-februari; de hele Belgische beurs deed het toen trouwens bijzonder slecht. Sindsdien heeft de koers van Home Invest Belgium zich gestabiliseerd en evolueert binnen een redelijk beperkte prijsvork.

De beurskoers op 31 mei 2000 eindigde echter op EUR 31,10. Dit betekent dus een onderwaardering van 17,6% ten opzichte van de netto-inventariswaarde per aandeel voor winstverdeling.

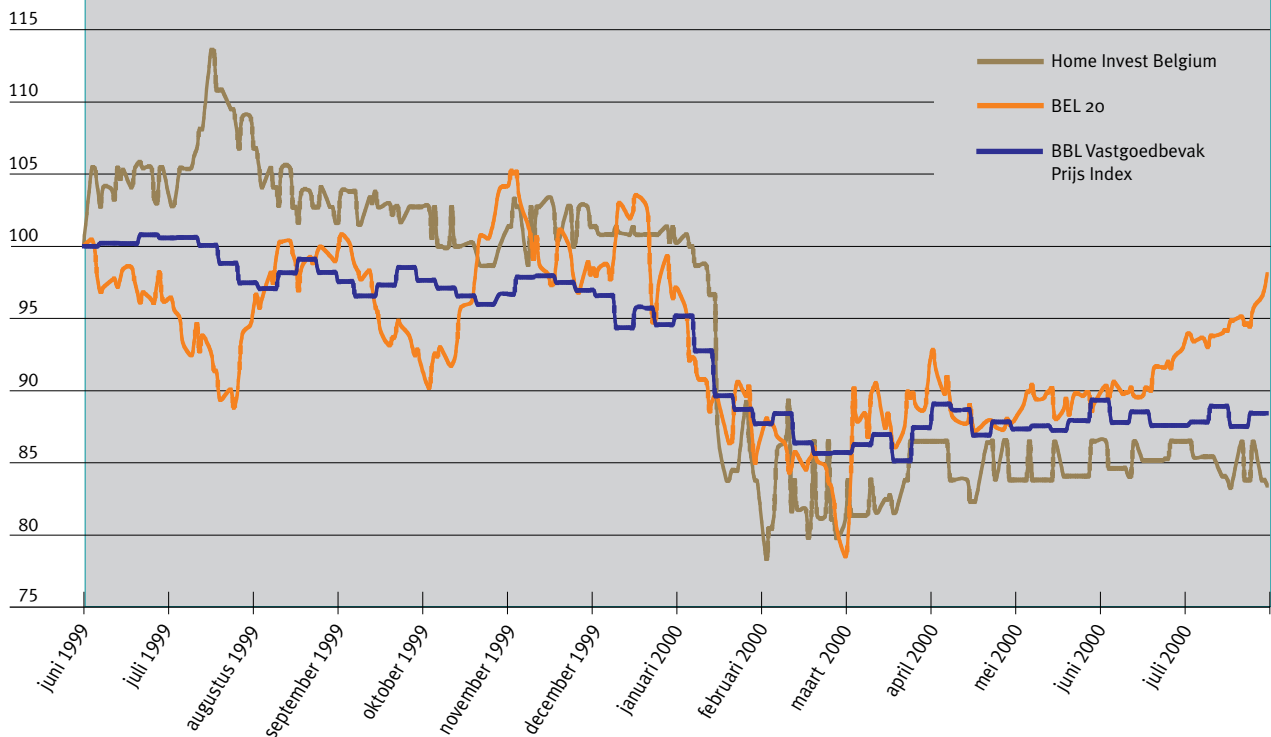
EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS VAN HOME INVEST BELGIUM TEN OPZICHTE VAN DE INTRINSIEKE WAARDE

(een positief cijfer duidt op een premie)



VERGELIJKENDE BEURSEVOLUTIE: HOME INVEST BELGIUM - de BEL 20 - BBL VASTGOEDBEVAK PRIJS INDEX

Basis 100 op 18 juni 1999



Analyse van deze relatief sterke onderwaardering van het aandeel zal vroeg of laat de volgende basisbemerkingen bevatten:

- De waarde van een appartementsgebouw zoals geschat door de vastgoedexpert ligt in het algemeen lager dan de waarde die men zou kunnen bekomen indien men zou overgaan tot verkoop per appartement.
- De stijging van de rentevoeten gedurende het voorbije anderhalf jaar begunstigt, toch gedurende enige tijd, de neiging om een woning te huren; de gevoelige stijging van de grondprijzen kan in welbepaalde gevallen eveneens een rem zetten op de beslissing over te gaan tot de bouw of de verwerving van nieuwe woningen.
- De recente inflatie-opstoot die we sinds een paar maanden kennen vormt een troef voor (directe en indirecte) investeringen in vastgoed.
- Het rendement van het aandeel Home Invest Belgium – om en bij de 6,3% – vertegenwoordigt een risicopremie van 1,55% ten opzichte van het nettorendement van de staatsobligaties op 10 jaar.

4.2. Dividend

4.2.1. Dividend van het boekjaar en verwachte evolutie

Home Invest Belgium keert als vergoeding van het kapitaal van het voorbije boekjaar 86% van haar globaal nettoresultaat, zijnde EUR 1,96 per aandeel uit. Dit dividend ligt EUR 0,04 (2,1%) hoger dan vooropgesteld in de kapitaaluitgifte in juni 1999.

Een belangrijk deel van de nettowinst werd overgeboekt naar de reserves.

Home Invest Belgium verwacht voor het volgende boekjaar een dividendtoename die minstens even hoog is als de inflatie zoals weergegeven in de gezondheidsindex.

4.2.2. Verjaring van de dividenden

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

De dividenden van aandelen aan toonder verjaren in principe niet. De wet van 24 juni 1921 laat echter toe dat de vennootschap die de verjaring van haar dividenden wil invoeren deze vooraf in bewaring geeft bij de Deposito- en Consignatiekas. De aldus neergelegde dividenden die na dertig jaar niet werden opgeëist, worden overgedragen ten gunste van de Staat.

4.2.3. Fiscaal stelsel van de dividenden

Principe

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

Fiscaal stelsel van toepassing op natuurlijke personen

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

Fiscaal stelsel van toepassing op vennootschappen

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

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

Fiscaal stelsel van toepassing op 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 de niet-inwoners

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

4.3. Fiscaal stelsel van meerwaarden op de aandelen van een vastgoedbevak

Fiscaal stelsel voor natuurlijke personen

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

Fiscaal stelsel voor vennootschappen

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

Fiscaal stelsel voor 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 niet-inwoners

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

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

4.4. Vervanging van de aandelen bij verlies of diefstal

Dit stelsel wordt thans beheerst door de wet van 24 juli 1921, gewijzigd in de wet van 22 juli 1991 over de onvrijwillige buitenbezitstelling van effecten aan toonder. Kort samengevat houdt dit stelsel in dat :

- het verzet moet worden betekend door middel van een aangetekende brief, door een gerechtsdeurwaardersexploot of door een verklaring ter plaatse, bij de Nationale Dienst van de Roerende Waarden;
- de betaling wordt geschorst en elke verhandeling van die effecten wordt nietig verklaard ten opzichte van degene die verzet heeft aangetekend;
- de effecten worden teruggegeven aan de eigenaar zodra ze worden teruggevonden;
- wanneer de effecten niet worden teruggevonden, wordt de definitieve betaling van de intresten en dividenden en van het eventueel opeisbaar geworden kapitaal of van elke uitkering of vereffeningsmeerwaarde of de afgifte van een duplicaat van de vermiste effecten na vier jaar verkregen.

4.5. Aandeelhouderschap

De gekende aandeelhouders van Home Invest Belgium en de evolutie van het aandeelhouderschap is in onderstaande tabel weergegeven.

Aandeelhouders van Home Invest Belgium	Vóór het openbaar bod tot verkoop		Aandelen verkocht in het kader van het openbaar bod tot verkoop		Op 31 mei 2000	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%
1. Stichtende aandeelhouders	33.365	3,02	26.692	2,42	-	-
2. Inbrengende Vennootschappen	796.628	72,21	474.258	42,98	344.548	31,23
NV Société Immobilière de l'Hippodrome	122.885	11,14	122.885	11,14	-	-
Gerling Namur	199.024	18,04	59.707	5,41	139.317	12,63
B.O.Z. NV (NL.)	-	-	-	-	77.235	7,00
NV Burco	175.651	15,92	87.826	7,96	62.975	5,71
NV Asuka (Lux.)	70.828	6,42	21.248	1,92	42.197	3,82
Overige	228.240	20,69	182.592	16,55	22.824	2,07
3. Inbrengende fysieke personen	273.369	24,77	154.570	14,00	118.799	10,77
4. Float	-	-	-	-	640.015	58,00
TOTAAL	1.103.362	100,00	655.520	59,40	1.103.362	100,00

Vrije verkoop en aankoop van aandelen door de initi  le aandeelhouders tussen het einde van de lock-up op 13 december 1999 en het einde van het boekjaar.

Op 31 mei 2000 waren de aandelen van Home Invest Belgium als volgt verdeeld:

Aandelen aan toonder: 839.417 (76,08% van het totaal)

Aandelen op naam: 263.945 (23,92% van het totaal)

De leden van de Raad van Bestuur (natuurlijke personen) bezitten in totaal 112 aandelen van Home Invest Belgium.

De Vastgoedbevak heeft het voorbije jaar geen belangrijke verschuivingen in het aandeelhouderschap van de referentieaandeelhouders gekend.

4.6. Agenda van de aandeelhouder

Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders
Bank Brussel Lambert
Marnixlaan 24 – 1000 Brussel

20 september 2000 om 15h00

Trimestri  le resultaten en intrinsieke waarde van het aandeel op 31 augustus 2000

20 september 2000

Betaling van het eerste dividend

29 september 2000

Halfjaarlijks verslag van 30 november 2000

2 februari 2001

Trimestri  le resultaten en intrinsieke waarde van het aandeel op 28 februari 2001

6 april 2001

Jaarrekeningen en intrinsieke waarde van het aandeel op 31 mei 2001

20 juli 2001

Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders

19 september 2001 om 15h00

4.7. EURONEXT en de Vastgoedbevak

Ten gevolge van de fusie van ParisBourse, BXS (in Brussel) en AEX (Amsterdam) vindt begin oktober 2000 de start van EURONEXT plaats.

EURONEXT levert en biedt aan de investeerders, uitgevers en intermediairen een compleet dienstengamma, evenals een betere zichtbaarheid en liquiditeiten in de markt.

Home Invest Belgium zal er op genoteerd staan, en zal aldus genieten van :

- het orderboekje van een eenheidsbeurs
- eenzelfde regelgeving voor alle beurzen (voorzien voor het 2e trimester van 2001)
- uitgebreide modi voor diffusie van informatie
- een ééngemaakt clearingsysteem (voorzien voor het 3de trimester van 2001)
- gelijke regelgeving met betrekking tot toelating tot de eerste markt en trading op de secundaire markt

Home Invest Belgium zal geklasserd worden onder de traditionele 'Small and Mid Caps' naast de waarden uit de Nieuwe Economie enerzijds en de 'Blue Chips of Large Caps' anderzijds.

Deze categorie van 'Small en Mid Caps' zal trimestrieel moeten rapporteren en publiceren, en dit in het Engels, en zal ook informatie dienen te verspreiden via Internet.

Er zullen trouwens jaarlijks een aantal onderzoeksrapporten en vergaderingen met analisten worden belegd.

Home Invest Belgium zal naar alle waarschijnlijkheid ressorteren onder de "Prime Market Index".

5. Vastgoedverslag

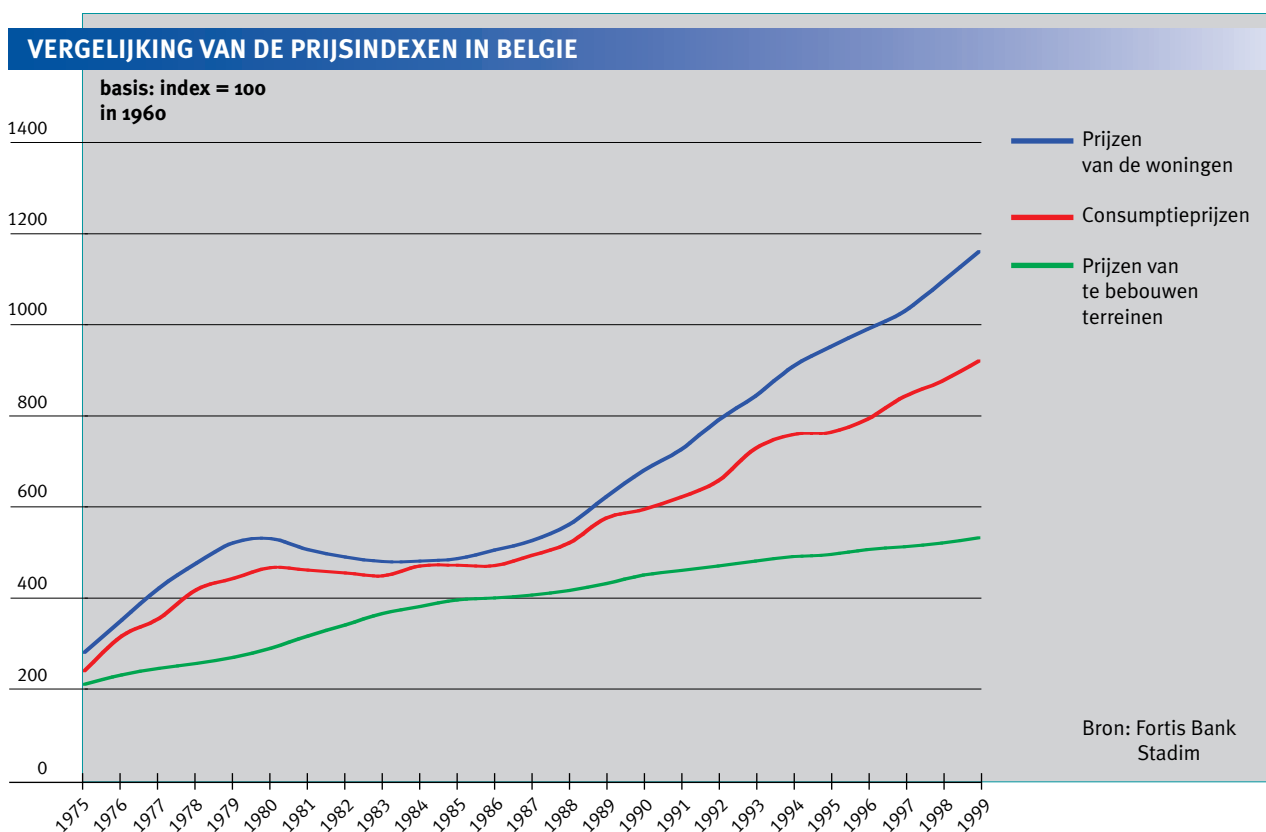
5.1. De residentiële vastgoedmarkt in België: algemene trends en evolutie

5.1.1. Geschiedenis in het kort

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

Tijdens de vier daaropvolgende jaren vertraagde de groei in Brussel (18%) terwijl ze in Vlaanderen en in Wallonië stabiel bleef op 34%. De enorme inkrimping van de residentiële vastgoedmarkt in 1995 was te wijten aan de lichte stijging van de rentevoeten. Vanaf 1996 herstelde de markt zich echter en stegen de prijzen met ongeveer 5-10% per jaar.

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

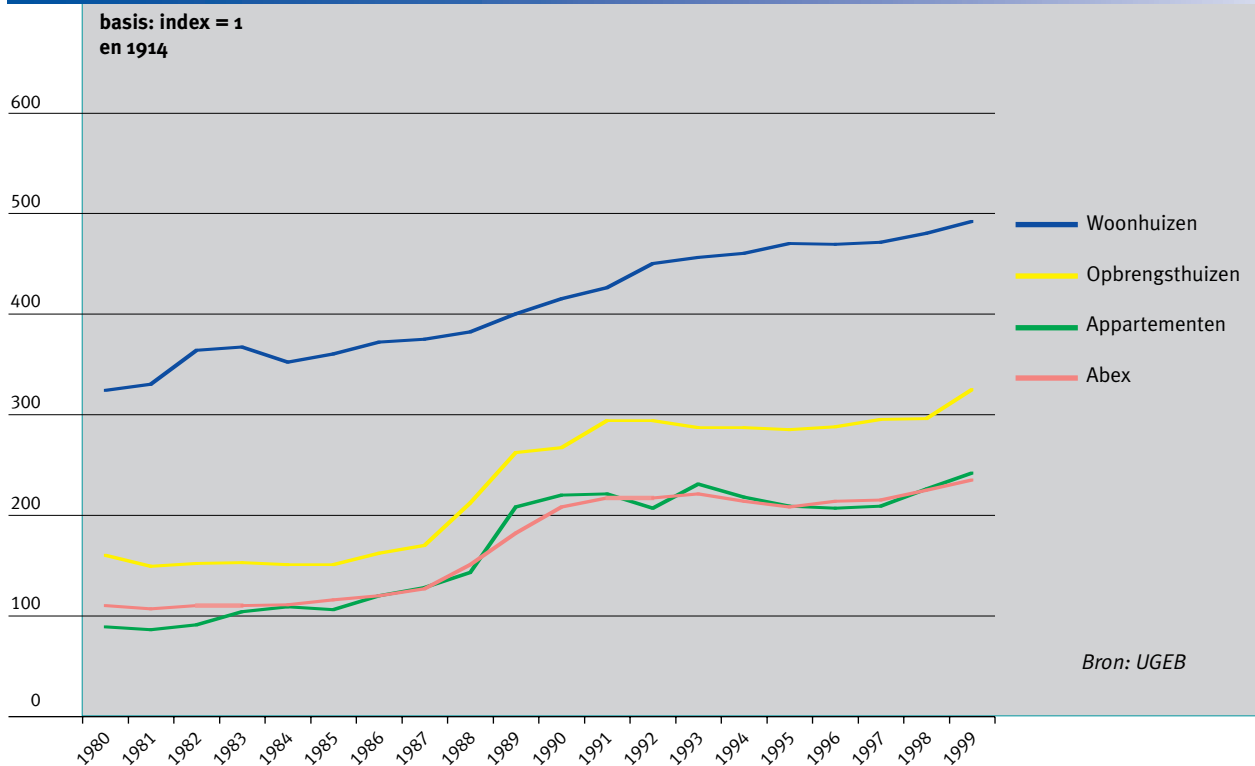


5.1.2. De markt in Brussel en omgeving

Na de vlucht uit de stad tijdens de jaren '60 en '70 werd de hoofdstad vanaf 1980 overspoeld door Europeanen. De sterke groei, vooral tussen 1985 en 1990 (zie onderstaande grafiek) was het gevolg van de zeer grote speculatie, vooral vanwege de Zweden, die geïnteresseerd waren in de hoofdstad van Europa. Na een kleine vertraging in de jaren '90 zijn de prijzen sinds '97 terug continu de hoogte ingegaan. Op te merken valt dat in Brussel slechts 35% van de bewoners eigenaar van hun woning is terwijl het nationale gemiddelde 65% bedraagt.

In 1997 bedroeg de totale verkoop van onroerende goederen onderhevig aan registratierechten, wat eigenlijk de tweedehandsmarkt voor vastgoed is, een recordomzetcijfer van om en bij de BEF 70 miljard, en dit enkel en alleen voor Brussel. Dit betekent een toename van 5% ten opzichte van 1996. De openbare verkopen bereikten in 1997 een totaal van BEF 4 miljard met 673 verkopen, wat 6% van het totale zakencijfer in Brussel vertegenwoordigt. De verkopen van gronden in Brussel zijn niet echt noemenswaardig, daar ze slechts 1% van het totale belgische zakencijfer uitmaken.

INDEX VAN DE VERKOPEN IN DER MINNE TE BRUSSEL



a. De woonhuizen

In Brussel en omgeving kende de residentiële markt een duidelijke stijging van de prijzen van de eengezinswoningen van middelmatige categorie. In 1997 stegen de prijzen met 12% volgens de Vereniging der Notarissen en met 6% volgens het expertisekantoor Stadim. 1998 was echter een stabiel jaar zonder stijging van de gemiddelde prijzen. 1999 werd dan weer gekenmerkt door een stijging van gemiddeld 10,3% volgens de Vereniging der Notarissen en 7,8% volgens Stadim. Huizen van BEF 6 tot 9 miljoen liggen het best in de markt. Dit betekent een toename van de gemiddelde marktprijs van deze huizen met BEF 1 miljoen t.o.v. vorig jaar.

In de residentiële wijken in het oosten en het zuiden van Brussel schommelen de prijzen tussen BEF 8,5 en 12 miljoen (zonder registratierechten) voor een bel-étagewoning (170m²) (BEF 7 tot 10 miljoen in 1998), tussen BEF 9 en 13,5 miljoen voor rijhuis (250m²) (BEF 8 tot 12 miljoen in 1998) en vanaf BEF 16,5 miljoen voor een herenhuis (BEF 15 miljoen in 1998).

Waals-Brabant kende een bijzonder sterke stijging ingevolge de snelle economische ontwikkeling, de aanleg van nieuwe activiteitsparken en het verlangen naar een aangename woonomgeving, zoals deze op talrijke plaatsen in deze streek te vinden is. De te bebouwen terreinen worden steeds maar zeldzamer, zoals trouwens in talrijke andere streken, en dit mede ten gevolge van de steeds strenger wordende stedenbouwkundige vereisten.

b. De appartementen

In de markt van de appartementen beliep de stijging van de prijzen in 1998 ongeveer 4%. Vooral appartementen met 3 kamers zijn in trek en zijn dus het duurst per m². In tegenstelling tot de standaardappartementen met 2 kamers werden er veel minder dergelijke appartementen gebouwd. Bovendien bevinden ze zich meestal in gebouwen met een betere standing. De appartementen met één kamer anderzijds zijn het minst in trek.

In de betere wijken van Brussel wordt voor een appartement met twee kamers van 75m² tot 110m² een maandelijkse huur gevraagd van BEF 25.000 tot BEF 38.000; voor appartementen met drie kamers van 110m² tot 180m², gaan de huurprijzen van BEF 35.000 tot BEF 70.000 per maand. Deze 'hogere' prijzen hangen enerzijds af van de grootte van het appartement en van de ligging anderzijds.

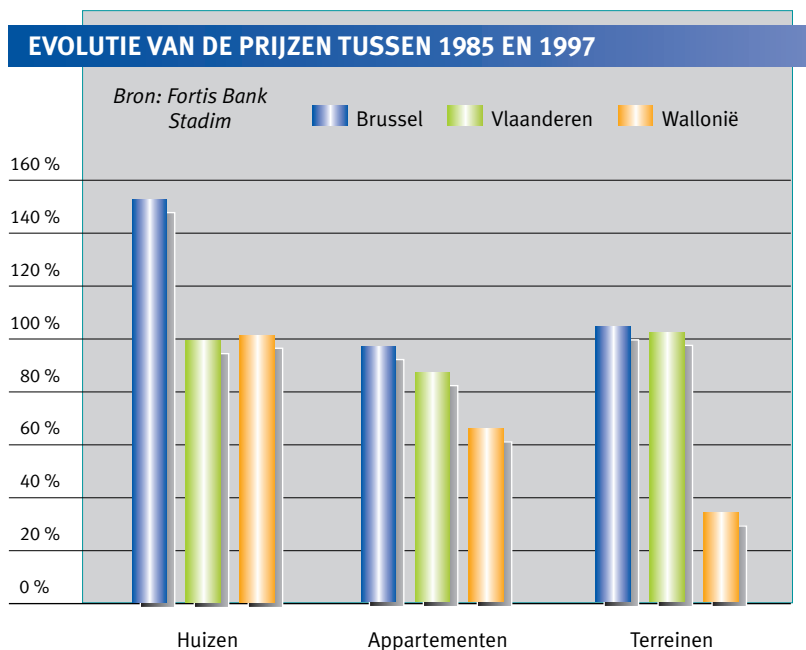
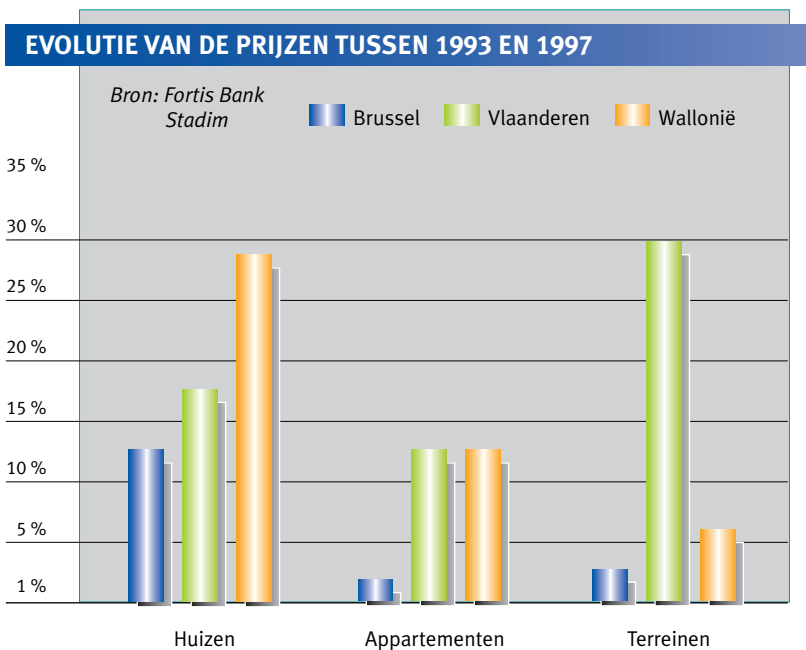
De primaire markt van de appartementen (nieuwe appartementen) kent thans een aanhoudende stijging in Brussel. De nieuwe projecten bevinden zich immers in aangename wijken en vinden tamelijk snel kopers tegen interessante prijzen.

c. De opbrengstgebouwen

De laatste jaren is investeren in de opbrengstgebouwen buiten gebruik geraakt. Dit soort gebouwen is minder in trek wegens de sterk gestegen fiscale lasten (onroerende voorheffing niet aftrekbaar (maar wel verrekenbaar) in de personenbelasting, belastingheffing ten belope van 12,5% van de inbreng van onroerende goederen in een vennootschap, stijging van de gemeentelijke opcentiemen, indexering van het kadastraal inkomen en dit tegen de index der consumptieprijzen i.p.v. tegen de gezondheidsindex, personenbelasting op basis van het geïndexeerde kadastraal inkomen vermeerderd met 40%, ...). Bovendien schokte de nieuwe huurwet op de residentiële huurcontracten het vertrouwen van de beleggers in dit soort beleggingen wegens de toegenomen bescherming van de bewoners-huurders.

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

In 1998 was er echter opnieuw meer interesse in dit soort beleggingen en steeg de gemiddelde verkoopprijs met 8 tot 10%.



5.1.3. De markt in Wallonië

De laatste 10 jaar zijn de gemiddelde prijzen van de residentiële vastgoedsector in Wallonië praktisch verdubbeld. Thans wordt een middelgrote woning verkocht voor BEF 2,6 miljoen.

De streek rond Namen is in trek wegens de nabijheid van de stad en het aangename kader dat zij biedt. Bovendien hebben de economische en administratieve ontwikkeling van de stad talrijke mensen aangetrokken. In het zuiden van Luxemburg (Aarlen) stegen de prijzen aanzienlijk door een belangrijke vraag van personen die in het Groothertogdom Luxemburg werken. In het Groothertogdom zijn de markt- en huurwaarden nog veel hoger. Dit heeft een invloed op het prijsniveau in de streek van Aarlen maar ook in de aangrenzende gebieden zoals de streken rond Virton, Libramont, Neufchâteau, enz.

In Luik daarentegen is de markt stationair. De economische activiteit zit er in het slop en er heerst veel werkloosheid. In de streek van Charleroi is de evolutie ietwat gunstiger maar het niveau van de huurprijzen voor appartementen overschrijdt er met moeite BEF 20.000 tot 25.000 per maand. De streken van Bergen, Doornik, enz. kennen een lichte stijging maar dit ten opzichte van erg lage niveaus.

De markt van de te bebouwen terreinen anderzijds steeg aanzienlijk ten gevolge van de toegenomen schaarste van bouwgronden. De prijzen blijven echter maar half zo hoog als de gangbare prijzen in Vlaanderen.

5.1.4. De markt in Vlaanderen

Net zoals voor Wallonië zijn de gemiddelde prijzen van de residentiële vastgoedsector in Vlaanderen de laatste 10 jaar verdubbeld. Het prijsniveau ligt er echter duidelijk hoger en de markt is er actiever. De economische activiteit draait er op volle kracht en de werkloosheid is er lager dan in Wallonië, wat gunstig is voor de vastgoedmarkt. Thans bedraagt de prijs van een middelmatige woonhuis rond BEF 3,2 miljoen tegenover BEF 2,6 miljoen in Wallonië (23% hoger).

In Antwerpen en het noorden van de provincie zijn de erg hoge prijzen het gevolg van een belangrijke vraag vanwege de Nederlanders die zich voor fiscale redenen in België wensen te vestigen. Deze vestigen zich vooral in luxevilla's.

Er wordt een stijging verwacht van de prijzen van de te bebouwen terreinen en de bestaande huizen wegens de stedenbouwkundige beperkingen, de ontwikkeling van het Structuurplan Vlaanderen en de (her)bepaling van de Ruimtelijke Ordening.

5.1.5. Conclusie

In het algemeen is de residentiële vastgoedmarkt actief en stijgen de prijzen. De aanzienlijke daling van de rentevoeten in het algemeen en dus van die van de hypothecaire leningen is één van de belangrijke factoren die deze evolutie van de verkoopprijzen veroorzaken, waarbij huren vervangen wordt door de aankoop en/of het bouwen van een eigen woning. Talrijke huurders hebben immers vastgesteld dat de lasten van een hypothecaire lening min of meer overeenstemmen met hun huidige huurlasten. De stijging van de rentevoeten gedurende de voorbije periode kan ertoe leiden dat deze tendens verzwakt of wordt stopgezet.

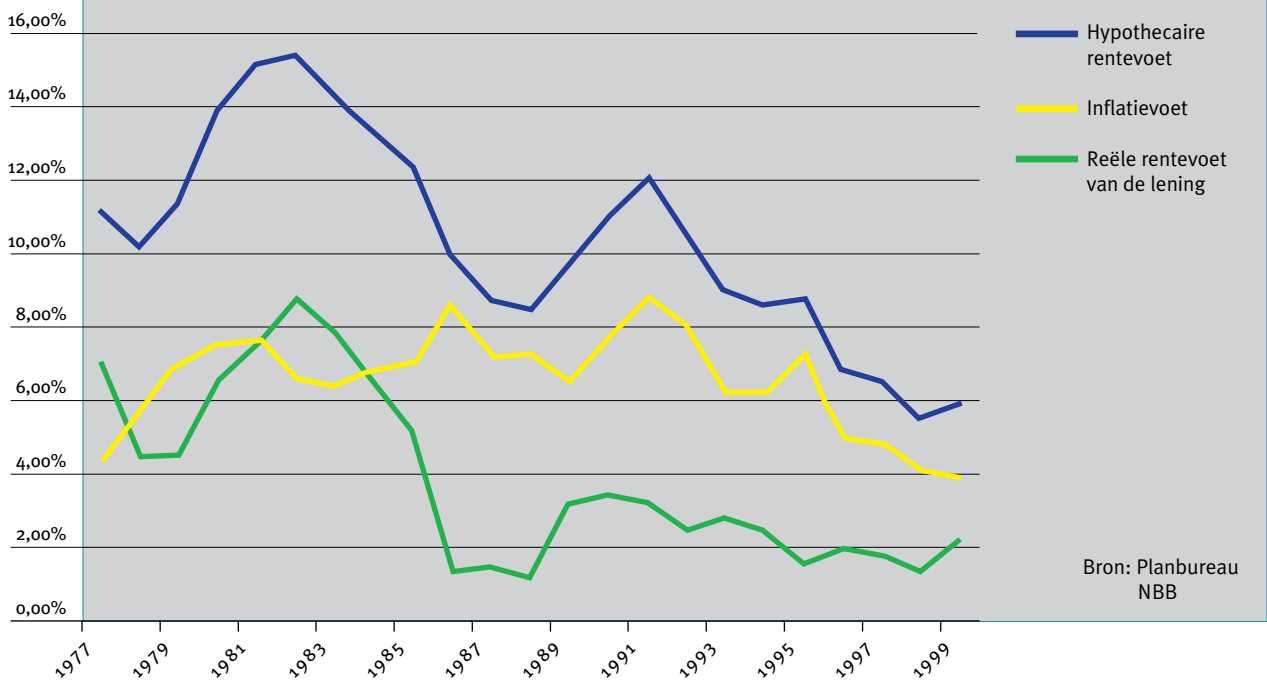
Het brutorendement van een residentieel gebouw schommelt erg en hangt af van de categorie onroerende goederen en van hun situatie.

Zij kunnen als volgt samengevat worden:

- Middelgrote woonhuizen : 5 tot 6%
- Appartementen : 5,5 tot 7%
- Opbrengstgebouwen : 6,5 tot 8%

Rekening houdende met de onroerende voorheffing en de onderhoudslasten ligt het nettorendement tussen de 5% en de 6%. Daar de huur jaarlijks wordt geïndexeerd kan het niveau van het reële rendement op lange termijn van

EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN IN BELGIË



een gebouw aan de hand van de inflatie worden gemeten. Daar de inflatie thans ongeveer 2% bedraagt mag de return uit een belegging in residentieel vastgoed geschat worden op 7% tot 8% op lange termijn.

Door middel van de vergelijking van de return van vastgoed met de return van risicoloze beleggingsinkomsten kan de risicopremie berekend worden. Daar de rentevoet op Staatsleningen op 10 jaar ongeveer 5,5% bedraagt (tegenover 4% vorig jaar) ligt de risico- en illiquiditeitspremie tussen 1,5% en 2,5% voor residentieel vastgoed, wat een risicopremie van ongeveer 35% vertegenwoordigt.

Momenteel is deze risicopremie een half procent lager dan een jaar voordien. Toch kan worden opgemerkt dat deze daling van de risicopremie waarschijnlijk de voorbode is van toegenomen inflatieverwachtingen. Toenemende inflatie vertaalt zich echter voor een Vastgoedbevak in een hogere return. Bijgevolg moet de hierboven vermelde afname van de risicopremie sterk gerelativeerd worden.

Anderzijds is het prijsniveau van de residentieële onroerende goederen, en dit voor elke categorie van vastgoed, veel redelijker dan de prijzen in de andere Europese hoofdsteden. De Belgische markt is immers steeds een dynamische markt geweest waar de promotoren dikwijls onmiddellijk inspeelden op de vraag of deze zelfs voor waren zodat aan de hand van de verhouding tussen vraag en aanbod een redelijk prijsniveau kon behouden worden.

De residentieële beleggingen houden nauw verband met de ontwikkelingen van het beschikbare gezinsinkomen en met de evolutie van de hypothecaire rentevoeten. Dit element evenals de verbetering van de situatie op de arbeidsmarkt dankzij de sterk verbeterde economische situatie en een grotere stijging van het beschikbare gezinsinkomen dan die van de vorige vijf jaar zou een positieve en bescheiden groei van de investeringen in woningen tot gevolg moeten hebben.

(Uittreksel van het expertiseverslag van Winssinger & Vennoten – 31 mei 2000)

5.2. Risico's eigen aan vastgoedinvesteringen

Alle investeringen kennen risico's. Uiteraard kent een investering in onroerend goed ook risico's. De investering in een vastgoedbevak die over een gediversifieerde portefeuille vastgoed beschikt, geeft het voordeel van risicospreiding, waardoor het risico voor de investeerder daalt.

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

- de schommeling van vraag en aanbod op de vastgoedmarkten ;
- de schommeling van vraag en aanbod op de huurmarkten ;
- de technische en economische veroudering van het onroerend goed ;
- de renteschommelingen.

Hierbij dient er echter opgemerkt te worden dat :

- de huurprijzen in België geïndexeerd zijn. Dit betekent dat de huuropbrengsten voor een vastgoedbevak mee evolveren met de inflatie;
- de investering in een vastgoedbevak normaal gezien beschouwd wordt als een investering op lange termijn;
- vastgoed een natuurlijke bescherming biedt tegen inflatie;
- een belegging in een vastgoedbevak zorgt voor een gediversifieerde vastgoedinvestering.

In deze context beoogt het management van Home Invest Belgium toegevoegde waarde te creëren. Een investering in Home Invest Belgium is dus meer dan een simpele vastgoedinvestering.

Home Invest Belgium haar taak is vastgoed verhuren. In dit kader wordt door voortdurend marktonderzoek geanalyseerd welk soort onroerend goed op welke wijze het beste voldoet aan de vraag van gebruikers (huurders) op de markt.

Home Invest Belgium investeert regelmatig in haar portefeuille om haar vastgoedportefeuille conform aan de marktverwachtingen en up to date te houden. Bij uitbreiding van de portefeuille wordt in het bijzonder voorkeur gegeven aan nieuwe projecten, die beter in de markt liggen en minder onderhoudskosten vergen. Uitgangspunt is dat het meest recente vastgoed het best verhuurbaar is.

5.3. Overzicht van de portefeuille van Home Invest Belgium

5.3.1. Verslag van de vastgoeddeskundige

" Wij brengen hierbij verslag uit over de beleggingswaarde van het patrimonium van Home Invest Belgium op 31 mei 2000.

De investeringswaarde is de venale waarde, verhoogd met de aankoopkosten, van alle onroerende goederen die behoren tot Home Invest Belgium N.V. op datum van de waardering.

Onze waarderingen zijn gebaseerd op de informatie die wij van U ontvingen en die wij als juist en getrouw beschouwen.

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

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

Tijdens de analyse van de portefeuille hebben wij hetvolgende opgemerkt :

- 1) Het patrimonium bestaat voor 79,46% uit residentieel vastgoed, waarvan 18,58% rusthuizen, voor 18,52% uit handelsruimtes en voor 2,02% uit kantoren.
- 2) De bezettingsgraad van het vastgoedpark bedraagt 99,22% (de huurwaarborgen voor leegstand inbegrepen).
- 3) Het gemiddelde niveau van de geïnde of gegarandeerde huurgelden benadert heel sterk de huidige normale geraamde huurwaarde van het patrimonium.

Voor alle gebouwen van Home Invest Belgium hebben wij de investeringswaarde op 31 mei 2000 geschat op

BEF 1.785.500.000

(ÉÉN MILJARD ZEVENHONDERD VIJFENTACHTIG MILJOEN VIJFHONDERD DUIZEND BELGISCHE FRANK).

ter indicatieve titel: EUR 44.261.388,84

Op deze basis bedraagt de bruto-huuropbrengst van de geïnde en gegarandeerde huurgelden 8,10%.

Brussel, 15 juni 2000

WINSSINGER & VENNOTEN N.V.

Benoît FORGEUR
Bestuurder

Philippe WINSSINGER
Gedelegeerd Bestuurder

5.3.2. Evolutie van de vastgoedportefeuille

in BEF	30/04/1999	31/08/1999	30/11/1999	29/02/2000	31/05/2000
Portefeuillewaarde	1.741.934.021	1.744.000.000	1.755.100.000	1.769.500.000	1.785.500.000
Gangbare brutohuuropbrengsten + garantie op leegstand of GHW/I (lasten en eigendomstaxen inbegrepen)	136.905.252	142.070.268	142.357.594	143.495.717	144.682.780
GHW (geschatte huurwaarde)	137.227.140	137.361.440	137.361.440	137.361.440	137.473.217
Bezettingsgraad (garanties inbegrepen)	100%	100%	100%	100%	99,22%
Bruto rendement	7,86%	8,15%	8,11%	8,11%	8,10%

De deelnemende partijen aan Home Invest Belgium (de inbrengende partijen, de aandeelhouders van de gefuseerde vennootschap en de oude meerderheidsaandeelhouders van de vennootschap), alsook toekomstige toetredende, inbrengende en verkopende partijen hebben er zich toe verbonden of moeten er zich toe verbinden om :

1. Voor alle oppervlakten die leeg staan op moment van eigendomsoverdracht een maandelijkse huurgarantie te betalen gelijk aan de geschatte huurwaarde zoals geschat in het Expertiserapport van Winssinger & Vennoten en dit tot het moment van daadwerkelijke herverhuur en maximaal gedurende een periode van 3 jaar.
2. Voor alle plaatsen die leeg komen te staan binnen de 6 maanden na daadwerkelijke eigendomsoverdracht een maandelijkse huurgarantie te betalen gelijk aan de geschatte huurwaarde zoals geschat in het Expertiserapport van Winssinger & Vennoten en dit tot het moment van daadwerkelijke herverhuur en maximaal gedurende een periode van 3 jaar.

De vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium was op 31 mei 2000 verhuurd voor 98,65%. Het groot aantal huurcontracten doet het risico van huurleegstand gevoelig dalen.

5.3.3. Detailoverzicht van de portefeuille

Naam van de site (waarden in BEF)	Oppervlakte (m ²)	Bruto jaarhuur 01/06/1999 31/05/2000	% bezetting (waarborgen inbegrepen)	% Bezetting (zonder waarborgen)	GHW 31/05/2000	Investerings- waarde 31/05/2000	% van het patri- monium	Bruto rendement 31/05/2000
BRUSSEL								
Residentie Lemaire	754	3,088,920	100.00%	100.00%	3,249,700	41,600,000	2.33%	7.43%
Residentie La Toque d'Argent	1,618	6,597,511	100.00%	100.00%	6,480,000	84,000,000	4.70%	8.02%
Residentie Melkriek	1,971	10,661,076	100.00%	100.00%	10,305,954	138,000,000	7.73%	7.73%
Les Jardins de la Cambre	3,424	13,461,852	97.98%	95.87%	13,761,963	186,800,000	10.46%	7.74%
Residentie Les Mélézes	4,357	19,618,198	97.72%	94.31%	17,560,200	252,100,000	14.12%	7.84%
Residentie Charles Woeste residentieel commercieel	5,091	14,420,476	96.56%	91.61%	14,638,500	176,100,000	9.86%	8.42%
André Rijkmanslaan	3,111	12,465,439	100.00%	100.00%	12,256,500	145,000,000	8.12%	8.72%
Montanalaan – Gendarmendreef	2,210	8,212,459	100.00%	100.00%	7,803,000	115,100,000	6.45%	7.23%
Yzerlaan	1,379	6,993,231	100.00%	97.43%	6,965,000	100,700,000	5.64%	7.04%
	1,961	8,161,678	100.00%	100.00%	8,308,000	109,400,000	6.13%	7.53%
ANTWERPEN								
Residentie Romanza	2,494	5,363,144	100.00%	99.58%	5,869,200	79,900,000	4.47%	6.88%
LUIK								
Residentie Les Pyramides	1,812	4,590,452	98.89%	91.31%	4,794,600	62,000,000	3.47%	7.80%
NAMEN								
Galerie de l'Ange residentieel commercieel	1,880 2,564	18,591,309 9,475,240	99.78% 100.00%	97.44% 87.01%	25,480,600	294,800,000	16.51%	9.68%
TOTAAL	34,626	141,700,985	99.08% (1)	96.34% (2)	137,473,217	1,785,500,000	100.00%	8.10%

(1) Jaarlijks gemiddelde waarde tijdens het boekjaar

(2) Op 31 mei 2000.

Bron: expertisverslag Winssinger & Vennoten

De investeringswaarde van een appartementsgebouw zoals per blok geschat door de vastgoedexpert ligt in het algemeen lager dan de waarde die men zou kunnen bekomen indien men zou overgaan tot verkoop per appartement.

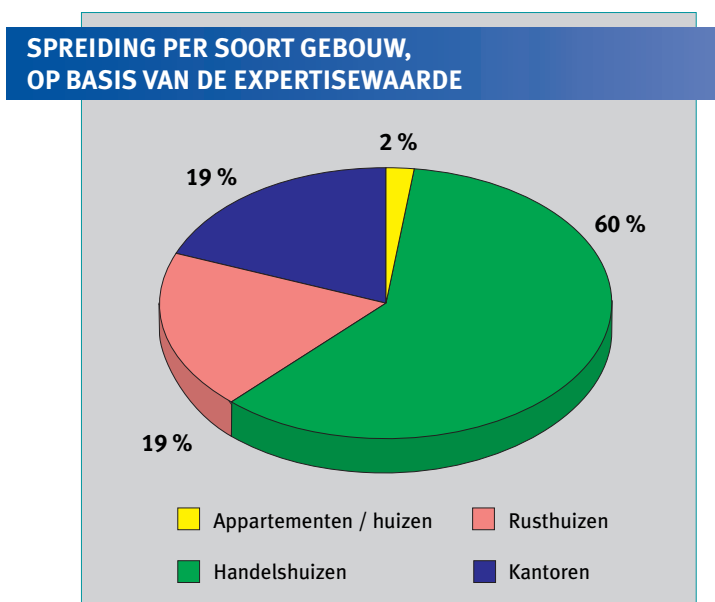
De liquidatiewaarde van de portefeuille (de venale waarde zonder registratierechten) ten belope van BEF 1.785.711.687 is dus een bedrag dat louter ter indicatieve titel wordt weergegeven.

De verzekerde portefeuillewaarde (nieuwbouwwaarde) bedraagt BEF 1.772.578.108.

Per portefeuillecategorie wordt deze waarde als volgt opgesplitst:

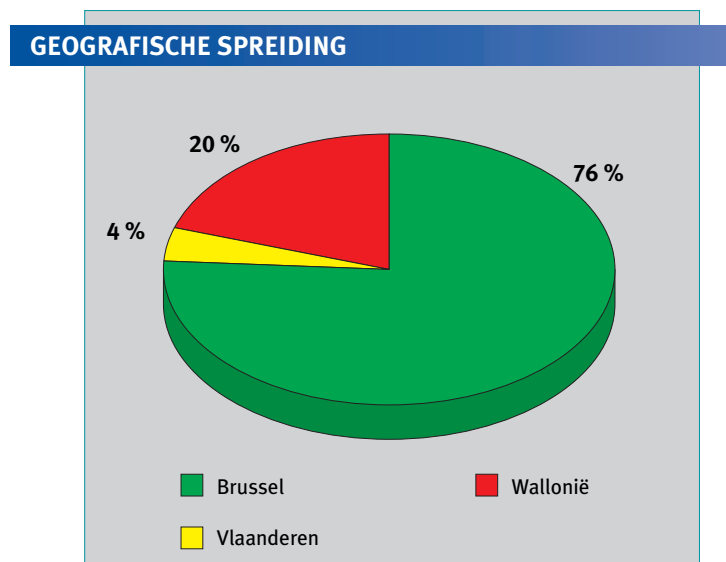
- woningen: 71,2%
- handelszaken: 15,2%
- rusthuizen: 13,6%

5.3.4. Analyse van de vastgoedportefeuille op 31 mei 2000

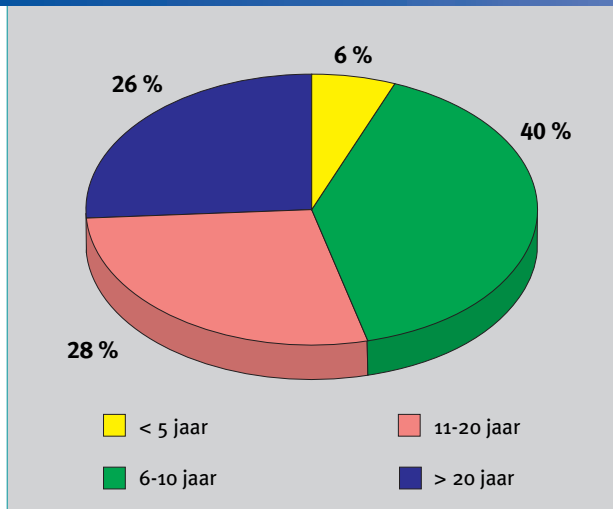


De portefeuille van de vastgoedbevak bestaat voor 79% uit residentieel vastgoed. Dit percentage ligt gevoelig hoger dan de 60% die wettelijk vereist is om erkend te worden als residentiële vastgoedbevak. Hierdoor geniet de Vastgoedbevak op fiscaal vlak het voordeel dat het dividend is vrijgesteld van roerende voorheffing.

De portefeuille is overwegend gesitueerd in de regio Brussels Hoofdstad, wat in overeenstemming is met de residentiële immobiliënmarkt ten opzichte van deze van andere regio's in België.

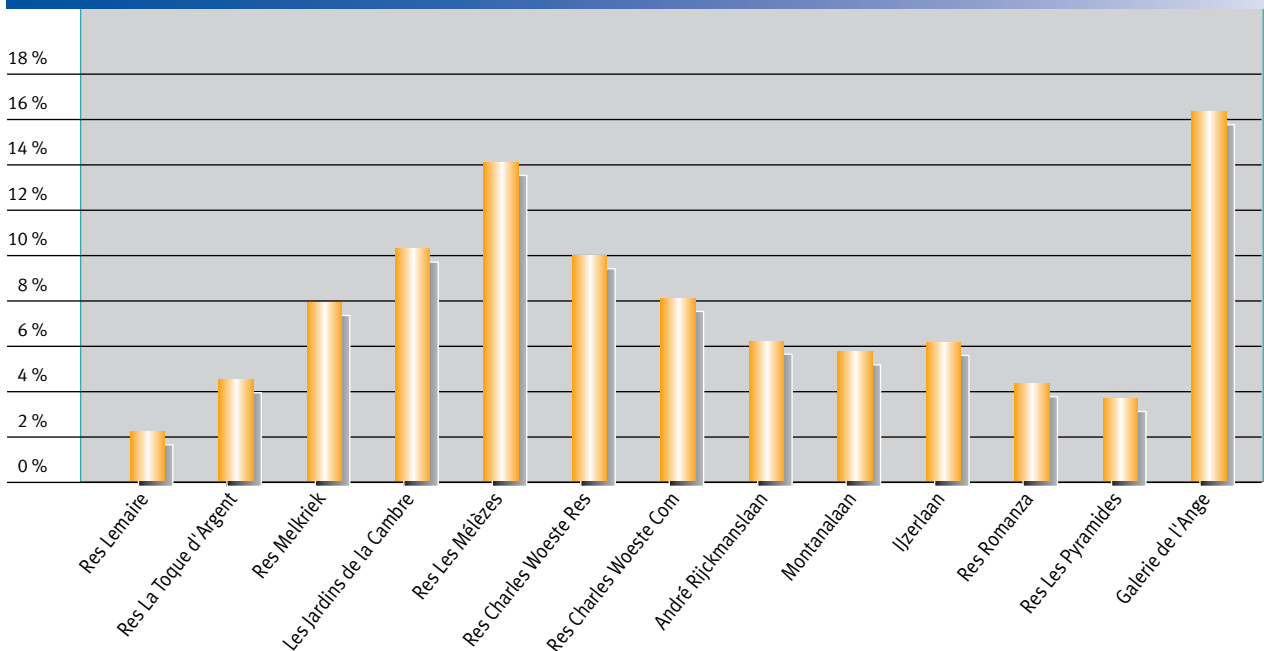


SPREIDING VOLGENS DE OUDERDOM VAN DE GEBOUWEN



De vastgoedbevak doet enkel nieuwe acquisities in recent neergezette gebouwen of onlangs gerenoveerde gebouwen. Op deze manier beperkt zij haar risico, in casu het herstellingsrisico van het gebouw, lager is en poogt zee het meerwaardenpotentieel op lange termijn te maximaliseren.

VERDELING VAN DE PORTEFEUILLE PER GEBOUW OP BASIS VAN DE GESCHATTE WAARDE



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

5.3.5. Omschrijving per gebouw

I. Residentie "Lemaire"



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

Juridisch statuut: volle eigendom

Bouwjaar: 1990

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

Beschrijving: het gebouw herbergt een rusthuis. Het biedt onderdak aan 25 bedden die verdeeld zijn over 8 tweepersoonskamers en 9 eenpersoonskamers, samen 17 kamers.

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.

Huurcontract 9 jaar van sept 2000 - aug 2009	01/06/1999	31/05/2000
Brutohuurprijs:	BEF 3.063.228	BEF 3.088.920
Geschatte brutohuurwaarde:	BEF 3.249.700	BEF 3.249.700
Beleggingswaarde:	BEF 41.284.021	BEF 41.600.000
Bruto rendement:	7,48%	7,43%
Netto rendement:	7,37%	7,36%
Prijs per bebouwde m ² :	BEF 54.753	BEF 55.172

II. Residentie "La Toque d'Argent"

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

Juridisch statuut: volle eigendom

Bouwjaar: 1989-1990

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

Beschrijving: het goed herbergt het rusthuis "La Toque d'Argent". Het gebouw biedt onderdak aan 42 bedden die verdeeld zijn over 22 eenpersoonskamers en 10 tweepersoonskamers.

Bebouwde oppervlakte:

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

parkeerplaatsen: 8 parkeerplaatsen in het gebouw.
voorgevel: 15,35 m
oppervlakte van het terrein: 5,18 are.



Huurcontract jaar van feb 1999 - jan 2008	01/06/1999	31/05/2000
Brutohuurprijs:	BEF 6.552.000	BEF 6.733.056
Geschatte brutohuurwaarde:	BEF 6.480.000	BEF 6.480.000
Beleggingswaarde:	BEF83.000.000	BEF 84.000.000
Bruto rendement:	7,89%	8,02%
Netto rendement:	7,85%	7,95%
Prijs per bebouwde m ² :	BEF 51.298	BEF 51.916

III. Residentie “Melkriek”



Adres: Melkriekstraat 100, 1180 Ukkel (Brussel)

Juridisch statuut: volle eigendom

Bouwjaar: 1998

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

Beschrijving: het goed herbergt een rusthuis en ligt in de Melkriekstraat in Ukkel. Het gebouw biedt onderdak aan 63 bedden die verdeeld zijn over 31 eenpersoonskamers en 16 tweepersoonskamers.

Bebouwde oppervlakte:

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

parkeerplaatsen:

6 parkeerplaatsen in open lucht. oppervlakte van het terrein: 9,59 are.

huurcontract van juni 1998 - mei 2007	01/06/1999	31/05/2000
Brutohuurprijs:	BEF 10.584.000	BEF 10.661.076
Geschatte brutohuurwaarde:	BEF 10.305.954	BEF 10.305.954
Beleggingswaarde:	BEF 139.000.000	BEF 138.000.000
Bruto rendement:	7,61%	7,73%
Netto rendement:	7,59%	7,67%
Prijs per bebouwde m ² :	BEF 70.523	BEF 70.015

IV. Residentie "Les Jardins de la Cambre"



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

Juridisch statuut: volle eigendom

Bouwjaar: 1992

Ligging: het complex ligt in Elsene, in een wijk vlakbij de vijvers van Elsene en de Terkamerenabdij. De Renbaanlaan is een belangrijke verkeersader waarlangs voornamelijk oudere gebouwen liggen.

De Schepenenstraat is een rustig en aangenaam straatje met enkele luxueuze huizen.

Beschrijving: het complex bestaat uit 2 appartementsblokken. De blokken zijn met elkaar verbonden via een gemeenschappelijke groene ruimte. De ene kant van het complex geeft uit op de Renbaanlaan en de andere kant op de Schepenenstraat. Het bestaat uit 24 appartementen waarvan 9 duplexappartementen; 4 delen die dienst doen als kantoorruimte en 31 parkeerplaatsen.

Bebouwde oppervlakte:

– appartementen:	3.005 m ²
– terrassen:	81 m ² (50% genomen)
– tuinen:	248 m ² (10% genomen)
– kantoren:	284 m ²
– archieven:	198 m ²
Gewogen totaal:	3.552 m²

parkeerplaatsen:

er bevinden zich 31 parkeerplaatsen in het gebouw.

oppervlakte van het terrein: 13,07 are.

	01/06/1999	31/05/2000
Type huurcontract:	huurcontract hoofdverblijfplaats	huurcontract hoofdverblijfplaats
Brutohuurprijs:	BEF 12.369.756	BEF 12.512.820
Geschatte brutohuurwaarde:	BEF 11.973.936	BEF 12.434.463
Type huurcontract:	burgerlijke huurovereenkomst (kantoren)	burgerlijke huurovereenkomst (kantoren)
Brutohuurprijs:	BEF 1.387.836	BEF 1.276.632
Geschatte brutohuurwaarde:	BEF 1.327.500	BEF 12.434.463
Beleggingswaarde:	BEF 173.500.000	BEF 186.800.000
Bruto rendement:	7,93%	7,38%
Netto rendement:	7,15%	6,75%
Prijs per bebouwde m ² :	BEF 46.874	BEF 50.194

V. Residentie "Les Mèlèzes"



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

Juridisch statuut: medeëigendom (hoofdeigenaar voor 92,5%)

Bouwjaar: 1995

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

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

Bebouwde oppervlakte:

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

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

Huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000
Brutohuurprijs:	BEF 18.647.448	BEF 19.669.712
Geschatte brutohuurwaarde:	BEF 17.475.700	BEF 17.560.200
Beleggingswaarde:	BEF 248.000.000	BEF 252.100.000
Bruto rendement:	7,52%	7,80 %
Netto rendement:	7,21%	7,27 %
Prijs per bebouwde m ² :	BEF 50.950	BEF 51.455

VI. Residentie "Charles Woeste I"



Adres: Charles Woestelaan 290-312, 1090 Jette

Juridisch statuut: mede-eigendom

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

Ligging: het gebouw ligt in Jette, in een gemengde, voornamelijk residentiële wijk. Het is centraal gelegen, vlakbij de winkels.

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

In het complexgedeelte met de naam "Charles Woeste II" bevinden zich onder-

gronds nog 10 boxen en 20 parkeerplaatsen die deel uitmaken van de vastgoedbevak.

Bebouwde oppervlakte:

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

Huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000
Brutohuurprijs:	BEF 12.031.668	BEF 14.034.192
Geschatte brutohuurwaarde:	BEF 14.638.500	BEF 14.638.500
Beleggingswaarde:	BEF 177.000.000	BEF 176.100.000
Bruto rendement:	7,57%	7,97%
Netto rendement:	6,80%	6,41%
Prijs per bebouwde m ² :	BEF 33.540	BEF 33.166

VII. Residentie "Charles Woeste II"



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

Juridisch statuut: mede-eigendom

Bouwjaar: 1983, gerenoveerd in 1995 en 1996.

Ligging: het betreft een winkelgalerij gelegen te Jette, tussen de Jettelaan en de Jubelfeestlaan. De galerij ligt in een gemengde voornamelijk residentiële wijk, waardoor een grote doelgroep bereikbaar is.

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

Handelshuur	01/06/1999	31/05/2000
Brutohuurprijs:	BEF 12.370.968	BEF 12.648.012
Geschatte brutohuurwaarde:	BEF 12.519.000	BEF 12.256.500
Beleggingswaarde:	BEF 145.250.000	BEF 145.000.000
Bruto rendement:	8,52%	8,72%
Netto rendement:	8,46%	8,67%
Prijs per bebouwde m ² :	BEF 46.689	BEF 46.509

VIII. Eengezinswoningen "Rijckmans"



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

Juridisch statuut: volle eigendom

Bouwjaar: 1990

Ligging: de woningen zijn gelegen in de gemeente Ukkel, in een standingvolle residentiële wijk. Het gebouw 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 eengezinswoningen die over 2 blokken gespreid zijn. Elk woningblok bestaat uit twee tweegevelwoningen en twee woningen met half open bebouwing.

Totale oppervlakte van het terrein: 2.362 m²
Bebouwde oppervlakte: 2.190 m²

Huur hoofdverblijfplaats		01/06/1999		31/05/2000
Brutohuurprijs:	BEF	6.987.324	BEF	8.324.172
Geschatte brutohuurwaarde:	BEF	7.803.000	BEF	7.803.000
Beleggingswaarde:	BEF	105.000.000	BEF	115.100.000
Bruto rendement:		6,65%		7,23%
Netto rendement:		6,00%		6,68%
Prijs per bebouwde m ² :	BEF	48.224	BEF	52.413

IX. Villa "Montana" - Residentie "Les Tamaris"



Adres: Montanalaan 21 - Gendarmendreef 17, 1180 Ukkel

Juridisch statuut: volle eigendom

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

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

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

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

Het gebouw aan de kant van de Gendarmendreef omvat 5 appartementen, waarvan één duplex onder het dak en één appartement op niveau -1. Er zijn 7 auto-staanplaatsen.

Het gebouw aan de kant van de Montanalaan omvat 2 appartementen en 3 autostaanplaatsen.

Bebouwde oppervlakte:

- "Montana": 420 m²
- "Gendarmes": 959 m²

Huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000
Bruto huurprijs:	BEF 7.184.196	BEF 7.087.896
Geschatte brutohuurwaarde:	BEF 6.965.000	BEF 6.965.000
Beleggingswaarde:	BEF 100.000.000	BEF 100.700.000
Bruto rendement:	7,18%	7,23%
Netto rendement:	6,69%	6,68%
Prijs per bebouwde m ² :	BEF 68.600	BEF 69.108

X. Yzerlaan



Adres: Yzerlaan 13, 1040 Brussel (Etterbeek)

Juridisch statuut: volle eigendom

Bouwjaar: 1974

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

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

Bebouwde oppervlakte:

- 1 penthouse 210 m²
- 14 appartementen 1.701 m²
- 1 conciërgewoning 50 m²
- totaal: 16 appartementen 1.961 m²

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

Huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000
Bruto huurprijs:	BEF 8.122.992	BEF 8.161.678
Geschatte brutohuurwaarde:	BEF 8.308.000	BEF 8.308.000
Beleggingswaarde:	BEF 105.000.000	BEF 109.400.000
Brutorendement:	7,74%	7,53%
Netto rendement:	6,89%	6,73%
Prijs per bebouwde m ² :	BEF 50.484	BEF 52.473

XI. Residentie "Romanza"



Adres: Klaproosstraat 72A en 72B, 2610 Wilrijk

Juridisch statuut: volle eigendom

Bouwjaar: 1991

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

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

Bebouwde oppervlakte:

– blok 72A: 1.247 m²

– blok 72B: 1.247 m²

– totaal 2.494 m²

Het geheel omvat 20 parkeerplaatsen.

Huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000
Bruto huurprijs:	BEF 5.271.504	BEF 5.495.376
Geschatte bruto huurwaarde:	BEF 5.869.200	BEF 5.869.200
Beleggingswaarde:	BEF 78.900.000	BEF 79.900.000
Bruto rendement:	6,68%	6,88%
Netto rendement:	6,05%	6,31%
Prijs per bebouwde m ² :	BEF 30.045	BEF 30.288

XII. Residentie "Les Pyramides"



Adres: Quai Mativa 24-24A, 4000 Luik

Juridisch statuut: hoofdzakelijk medeïgendom (hoofdeigenaar voor 92,3%)

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

Beschrijving: Het geheel bestaat uit twee gebouwen, plus parking, gelegen aan de quai Mativa 24-24A in Luik, en omvat:

- een gebouw aan de voorzijde, opgericht in 1995 tegenover de quai Mativa en bestaande uit 17 appartementen, waarvan 15 appartementen het voorwerp uitmaken van een inbreng in Home Invest Belgium;
- een gebouw aan de achterzijde, gerenoveerd in 1995 met toegang langs dezelfde kade en bestaande uit 9 appartementen, die allen ingebracht werden in Home Invest Belgium;

Huur hoofdverblijfplaats	01/06/1999	31/05/2000
Bruto huurprijs:	BEF 4.847.904	BEF 4.389.488
Geschatte brutohuurwaarde:	BEF 4.801.500	BEF 4.794.000
Beleggingswaarde:	BEF 65.000.000	BEF 62.000.000
Bruto rendement:	7,46%	7,08 %
Netto rendement:	6,62%	6,25 %
Prijs per bebouwde m ² :	BEF 33.071	BEF 31.416

- 6 autostaanplaatsen waarvan 5 ingebracht werden in Home Invest Belgium
- 15 gesloten garageboxen waarvan 14 ingebracht werden in Home Invest Belgium.

Bebouwde oppervlakte:

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

XIII. Galerie de l'Ange



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

Juridisch statuut: volle eigendom

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

Ligging: het complex is gesitueerd in het hart van het commerciële centrum van Namen. De Rue de l'Ange is een van de belangrijkste winkelstraten van het stadscentrum en verbindt de Place d'Arme met het station dat in het verlengde van de Rue de Fer ligt. De Rue de la Monnaie is een korte en smalle winkelwandelstraat die de Rue de l'Ange verbindt met de Place d'Arme. De straat telt een hele reeks winkels en boetieks langs de ene zijde en het warehouse Inno langs de andere zijde.

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

Het complex omvat:

- een **winkelgalerij** met een doorgang voor voetgangers van de Rue de l'Ange naar de Rue de la Monnaie en met een centrale patio, 21 winkels waarvan 4 uitgeven op de Rue de l'Ange, 7 op de Rue de la Monnaie en 10 in de galerij zelf.
- een **woongedeelte** op de verdiepingen boven de galerij met de volgende delen:
 - een oude vleugel die de hoek vormt van de Rue de l'Ange en de Rue de la Monnaie, bestaande uit oude gebouwen die in de loop der jaren samengevoegd en gerenoveerd werden. De gebouwen hebben 9 kleine appartementen, 6 studio's en 1 appartement dat wordt bewoond door de concierge.
 - een meer recente vleugel, die 1 jaar geleden werd gebouwd en gelegen is aan de achterzijde van het complex en langs de Rue de la Monnaie. Bij de verbouwing zijn alleen de gevels van de oude gebouwen nog overeind gebleven. Dit deel van het complex omvat 14 appartementen en 20 studio's.
- twee **plateaus met kantoren** die een deel van de 1ste en de 2de verdieping van de oude vleugel innemen. De kantoren geven uit op de Rue de l'Ange, waarin op iedere verdieping met scheidingswanden verscheidene burelen zijn gemaakt, met kitchinette en sanitair voorzieningen.

	01/06/1999	31/05/2000
Type huurcontract:	handelshuurcontract	handelshuurcontract
Bruto huurprijs:	BEF 7.994.256	BEF 8.244.629
Geschatte bruto huurwaarde:	BEF 8.703.600	BEF 7.573.347
Type huurcontract:	huurcontract hoofdverblijfplaats	huurcontract hoofdverblijfplaats
Bruto huurprijs:	BEF 19.490.172	BEF 18.157.750
Geschatte brutohuurwaarde:	BEF 16.838.918	BEF 16.733.098
Beleggingswaarde:	BEF 281.000.000	BEF 294.800.000
Bruto rendement:	9,78%	8,96%
Netto rendement:	9,17%	8,56%
Prijs per bebouwde m ² :	BEF 73.282	BEF 76.924

Bebouwde oppervlakte:

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

NIEUWE PORTEFEUILLE-AANWINSTEN

XIV. Lebeaustraart



Investeringsdatum: de notariële akte werd verleden op 1 augustus 2000

Adres: Lebeaustraart 57,59 en 61, 1000 Brussel

Bouwjaar: 1997/1998

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

<u>Bebouwde oppervlakte:</u>	appartementen:	884 m ²
	handelszaken:	171 m ²
	kelder (winkels):	98 m ²
	totaal:	1.153 m ²

Brutohuur op 1 augustus 2000: BEF 8.739.414 (op jaarbasis)

Geschatte brutohuurwaarde: BEF 6.873.000 (ongemeubeld)

Bezettingsgraad: 100% (huurgaranties inbegrepen; op 1 aug. 2000 stond 1 appartement leeg)

Investeringswaarde 'akte in de hand': BEF 108.000.000

Brutorendement: 8,09%

Gemiddelde prijs per bebouwde m²: BEF 87.712 (ongemeubeld)

XV. Belgradostraat



Investeringsdatum: op 1 september 2000 werd de notariële akte verleden

Adres: Belgradostraat 78-84 in Vorst (Brussel)

Bouwjaar: 1998/1999

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

Bebouwde oppervlakte: 1.368 m²

Type huurcontract: erfpacht: het gebouw is in erfpacht gegeven voor 27 jaar aan de gemeente Vorst. Hiervan lopen er nog 26. De gemeente van haar kant heeft een overeenkomst ondertekent met de VZW AIS Quartier die het commercieel beheer van het gebouw op zich heeft genomen en die verantwoordelijk is voor het onderhoud.

Brutohuur op 1 september 2000: BEF 3.061.112

Bezettingsgraad: 100%;

Geschatte brutohuurwaarde: BEF 3.476.250

Investeringswaarde 'akte in de hand': BEF 43.000.000

Brutorendement: 7,12%

Gemiddelde prijs 'akte in de hand' per bebouwde m²:
BEF 31.432



XVI. Sint-Michielswarande



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

Adres: Grote Haagstraat in Etterbeek (Brussel)

Bouwjaar:

Gebouw in opbouw met 8 verdiepingen, oplevering voorzien voor april 2001, commercialisatie zou tegen eind 2001 rond moeten zijn

Beschrijving: het gebouw bevat 32 appartementen met 2 kamers, 32 kelders en 16 enkelvoudige parkeerplaatsen onder de grond

Bebouwde oppervlakte: 32 appartementen met een oppervlakte van 3.438 m² (zonder parkeerplaatsen)

Geschatte brutohuurwaarde: BEF 15.113.900

Bezettingsgraad: – gebouw in opbouw (in afwerking)

– het eventuele saldo dat niet verhuurd is (op basis van de GHW) bij de eigendomsoverdracht (wat de 20% niet mag overstijgen) wordt door de verkoper van het gebouw gegarandeerd.

Investeringswaarde "akte in de hand": BEF 219.031.111

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

Gemiddelde prijs "akte in de hand" per bebouwde m²: BEF 63.709

II. JAARREKENING

1. Voorafgaandelijke bemerkingen

De cijfers verbonden aan het vorige boekjaar (op 31/05/1999) kunnen niet als vergelijkbare referentiecijfers dienen gezien de statutenwijziging van Home Invest Belgium, ex Philadelphia, doorgevoerd in april, mei en 1 juni 1999.

Op 31 mei 2000 had Home Invest Belgium geen enkel belang, ook niet partieel, in een andere vennootschap. Er wordt bijgevolg geen geconsolideerde jaarrekening gepubliceerd.

De jaarrekening wordt gevoerd in Belgische frank en wordt weergegeven in de versie van de Nationale Bank van België.

De Raad van Bestuur heeft beslist dat de jaarrekening in Euro wordt gevoerd vanaf het boekjaar 2000/2001.

2. Balans

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		31-05-2000	31-05-1999
ACTIVA		BEF	BEF
VASTE ACTIVA	20/28	1,785,517,250	65,750,651
I. Oprichtingskosten (toel. I)	20		
II. Immateriële vaste activa (toel. II)	21		
III. Materiële vaste activa (toel. III)	22/27	1,785,500,000	65,740,651
A. Terreinen en gebouwen	22	1,785,500,000	65,740,651
B. Installaties, machines en uitrusting	23		
C. Meubilair en rollend materieel	24		
D. Leasing en soortgelijke rechten	25		
E. Overige materiële vaste activa	26		
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27		
IV. Financiële vaste activa (toel. IV en X)	28	17,250	10,000
A. Verbonden ondernemingen	280/1	0	0
1. Deelnemingen	280		
2. Vorderingen	281		
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3	0	0
1. Deelnemingen	282		
2. Vorderingen	283		
C. Andere financiële vaste activa	284/8	17,250	10,000
1. Aandelen	284		
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	17,250	10,000
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	114,977,831	4,171,318
V. Vorderingen op meer dan één jaar	29	0	0
A. Handelsvorderingen	290		
B. Overige vorderingen	291		
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	0	0
A. Voorraden	30/36		
1. Grond- en hulpstoffen	30/31		
2. Goederen in bewerking	32		
3. Gereed produkt	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	12,088,402	685,585
A. Handelsvorderingen	40	6,273,819	352,000
B. Overige vorderingen	41	5,814,583	333,585
VIII. Geldbeleggingen	50/53	90,000,000	0
A. Eigen aandelen	50		
B. Overige beleggingen	51/53	90,000,000	0
IX. Liquide middelen	54/58	11,889,429	3,084,284
X. Overlopende rekeningen	490/1	1,000,000	401,449
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	1,900,495,081	69,921,969

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		31-05-2000	31-05-1999
PASSIVA		BEF	BEF
EIGEN VERMOGEN	10/15	1,589,779,786	(7,001,603)
I. Kapitaal	20		
A. Geplaatst Kapitaal	100	1,310,778,225	7,250,000
Niet opgevraagd kapitaal	101	0	0
II. Uitgiftepremies	11		
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12	222,378,709	23,000,000
IV. Reserves (toel. XI)	13	50,254,508	725,000
A. Wettelijke reserves	130	875,000	725,000
B. Onbeschikbare reserves	131	43,565,979	0
1. Voor eigen aandelen	1310	0	0
2. Andere	1311	43,565,979	0
C. Belastingvrije reserves	132	0	0
D. Beschikbare reserves	133	5,813,529	0
V. Overgedragen winst	140	6,368,344	0
Overgedragen verlies	141	0	(37,976,603)
VI. Kapitaalsubsidies	15	0	0
VOORZIENINGEN, UITGESTELDE BELASTINGEN EN BELASINGLATENTIES	16	0	0
VII. A. Voorzien, voor risico's en kosten	160/5	0	0
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160	0	0
2. Belastingen	161	0	0
3. Grote herstellings-en onderhoudswerken	162	0	0
4. Overige risico's en kosten	163/5	0	0
B. Uitgestelde belastingen en belastinglatenties	168	0	0
SCHULDEN	17/49	310,715,295	76,923,572
VIII. Schulden op meer dan één jaar	17	202,890,454	0
A. Financiële schulden	170/4	200,000,000	0
1. Achtergestelde leningen	170	0	0
2. Niet achtergestelde obligatieleningen	171	0	0
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	172	0	0
4. Kredietinstellingen	173	200,000,000	0
5. Overige leningen	174	0	0
B. Handelsschulden	175	0	0
1. Leveranciers	1750	0	0
2. Te betalen wissels	1751	0	0
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176	0	0
D. Overige schulden	178/9	2,890,454	0
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	105,814,841	76,503,850
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	0	50,500,000
B. Financiële schulden	43	0	217,335
1. Kredietinstellingen	430/8	0	217,335
2. Overige leningen	439	0	0
C. Handelsschulden	44	14,214,345	25,666,456
1. Leveranciers	440/4	14,214,345	25,666,456
2. Te betalen wissels	441	0	0
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	0	0
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	2,581,471	0
1. Belastingen	450/3	2,581,471	0
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	0	0
F. Overige schulden	47/48	89,019,025	120,059
X. Overlopende rekeningen	490/1	1,000,000	401,449
TOTAAL DER ACTIVA	492/3	2,010,000	419,722

3. Resultatenrekening

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		31-05-2000	31-05-1999
OPERATIONELE RESULTATEN		BEF	BEF
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	146,536,697	3,482,444
A. Omzet	70	141,700,985	3,164,444
B. Geproduceerde vaste activa	72	0	0
C. Andere Bedrijfsopbrengsten	74	4,835,712	318,000
II. Bedrijfskosten	60/64	(43,660,957)	(26,549,232)
A. Diensten en diverse goederen	61	32,308,490	25,109,047
B. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	0	0
C. Afschrijvingen	630	266,648	1,195,660
D. Waardeverminderingen op handelsvorderingen (toevoeging +, terugneming -)	634	(182,000)	0
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoeging +, besteding en terugneming -)	635/7	0	0
F. Andere bedrijfskosten	640/8	11,267,819	244,525
G. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	649	0	0
III. Bedrijfswinst (-verlies) (+) (-)	70/64	102,875,740	(23,066,788)
IV. Financiële opbrengsten	75	1,422,469	1,778
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	95,088	1,778
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	1,327,381	0
C. Andere financiële opbrengsten	752/9	0	0
V. Financiële kosten	65	(8,546,529)	(853,105)
A. Kosten van schulden	650	8,281,823	846,422
B. Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld sub III. D. (toevoeging +, terugneming -)	651	0	0
C. Andere financiële kosten	652/9	264,706	6,683
VI. Belastingen (-) (+)	67/77	(35,268,386)	13,794
A. Belastingen (-)	670/3	(41,081,915)	0
B. Regularisering van belastingen en terugneming van fiscale voorzieningen	77	5,813,529	13,794
VII. Operationele Winst (operationeel verlies) (+) (-)	70/65-67	60,483,294	(23,904,321)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		31-05-2000	31-05-1999
RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE		BEF	BEF
VIII. Meer- en minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen (in verhoudingen tot hun aanschaffingswaarde)	763/663	0	0
A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10/4/95)	7630/6630	0	0
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen		0	0
– Meerwaarden	7630	0	0
– Minderwaarden	6630	0	0
2. Effecten en andere rechten met betrekking tot onroerende goederen		0	0
– Meerwaarden	7631	0	0
– Minderwaarden	6631	0	0
B. Beleggingen in andere effecten	7632/6632	0	0
– Meerwaarden	7632	0	0
– Minderwaarden	6632	0	0
IX. Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen	765/665	43,565,979	0
A. Vastgoed (in de zin van het K.B. van 10/4/95)	7650/6650	43,565,979	0
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen		43,565,979	0
- Meerwaarden	7650	48,715,979	0
- Minderwaarden	6650	5,150,000	0
2. Effecten en andere rechten m.b.t. onroerende goederen		0	0
- Meerwaarden	7651	0	0
- Minderwaarden	6651	0	0
B. Beleggingen in andere effecten	7652/6652	0	0
- Meerwaarden	7652	0	0
- Minderwaarden	6652	0	0
X. Winst (Verlies) op de portefeuille (+) (-)	763/665	43,565,979	0
UITZONDERLIJKE RESULTATEN			
XI. Uitzonderlijke opbrengsten	76	0	0
A. Terugnemingen van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	762	0	0
B. Andere uitzonderlijke opbrengsten	764	0	0
XII. Uitzonderlijke kosten	66	0	0
A. Voorzieningen van uitzonderlijke risico's en kosten		0	0
1. Andere uitzonderlijke kosten	664		
2. Uitzonderlijke kosten als herstructureringskosten opgenomen onder de activa (-)	669	0	0
XIII. Uitzonderlijke winst (Uitzonderlijk verlies) (+) (-)	76/66	0	0
TE BESTEMMEN RESULTATEN			
XIV. Winst (Verlies) van het boekjaar (+) (-)	70/67	104,049,273	(23,904,321)
XV. Bestemmingen van de schommelingen in de marktwaarde van de portefeuille	7924/6924	43,565,979	0
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves	6924	43,565,979	0
B. Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (+) (op voorwaarde dat die nog steeds positief zijn)	7924	0	0
XVI. Te bestemmen winst (verlies) (+) (-)	70/68	60,483,294	(23,904,321)

Codes	Boekjaar		Vorig boekjaar	
	31-05-2000 BEF		31-05-1999 BEF	
A. Te bestemmen winst (verlies) (+) (-)	70/69	29,568,192	(37,976,603)	
1. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+) (-)	70/68	60,483,294	(23,904,321)	
2. Overgedragen winst (verlies) van het vorig boekjaar (+) (-)	690	(30,915,102)	(14,072,282)	
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	71,632,706	0	
1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791	71,632,706	0	
2. Aan de reserves		0	0	
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	691/2	(5,813,529)	0	
1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	691	0	0	
2. Aan de beschikbare reserves	692	(5,813,529)	0	
3. Aan de onbeschikbare reserves	693		0	
D. Over te dragen resultaat		(8,148,724)	37,976,603	
1. Over te dragen winst (-)	693	(8,148,724)	0	
2. Over te dragen verlies	793		37,976,603	
E. Tussenkost van vennoten in het verlies				
F. Uit te keren winst (-)	694/6	(87,238,645)	0	
1. Vergoeding van het kapitaal	694	(87,238,645)	0	
2. Bestuurders of zaakvoerders	695	0	0	
3. Andere rechthebbenden	696	0	0	

4. Bijlagen

III. Staat van de materiële vaste activa, in franken (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	74 739 982	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Aanschaff., met inbegrip van de geprod. vaste activa	816	1 489 531 648	.....	.....
• Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	817	.....	.....	.....
• Overboek. van een post naar een andere (+) (-)	818	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	819	1 564 271 630	.....	.....
b) MEERWAARDEN				
Per einde van het vorige boekjaar	820	23 000 000	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	821	248 094 688	.....	.....
• Afgeboekt (-)	822	.....	.....	.....
• Overboek. van een post naar een andere (+) (-)	824	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	825	271 094 688	.....	.....
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN				
Per einde van het vorige boekjaar	826	31 999 331	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	827	5 416 648	.....	.....
• Teruggenomen want overtollig (-)	828	.....	.....	.....
• Verworven van derden	829	12 450 339	.....	.....
• Afgeboekt n overdr. en buitengebruikstell. (-)	830	.....	.....	.....
• Overboek. van een post naar een andere (+) (-)	831	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	832	49 866 318	.....	.....
d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR (a) + (b) - (c)	833	1 785 500 000	.....	.....
	Codes	4 Leasing en soortgelijke rechten (post 25)	5 Overige materiële vaste activa (post 26)	6 Activa in aanbouw en vooruitbetalingen (post 27)
a) AANSCHAFFINGSWAARDE				
Per einde van het vorige boekjaar	815	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Aanschaff., met inbegrip van de geprod. vaste activa	816	.....	.....	.....
• Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	817	.....	.....	.....
• Overboek. van een post naar een andere (+) (-)	818	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	819	.....	.....	.....
b) MEERWAARDEN				
Per einde van het vorige boekjaar	820	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	821	.....	.....	.....
• Afgeboekt (-)	822	.....	.....	.....
• Overboek. van een post naar een andere (+) (-)	824	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	825	.....	.....	.....
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN				
Per einde van het vorige boekjaar	826	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Geboekt	827	.....	.....	.....
• Afgeboekt n overdr. en buitengebruikstell. (-)	830	.....	.....	.....
• Overboek. van een post naar een andere (+) (-)	831	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	832	.....	.....	.....
d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR (a) + (b) - (c)	833	.....	.....	.....
waarvan: - Terreinen en gebouwen	250	.....	.....	.....
- Installaties, machines en uitrusting	251	.....	.....	.....
- Meubilair en rollend materieel	252	.....	.....	.....

IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA, in franken (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	.....	.....	.....
• Overboek. 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	.....	.....	.....
• Overboek. van een post naar een andere (+) (-)	844	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	825	.....	.....	.....
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 buitengebruikstell. (-)	850	.....	.....	.....
• Overboek. van een post naar een andere (+) (-)	851	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	852	.....	.....	.....
d) NIET-OPGEVRAAGDE BEDRAGEN				
Per einde van het vorige boekjaar	853	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar (+) (-)	854	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	855	.....	.....	.....
NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR (a) + (b) - (c) - (d)	856	.....	.....	.....
2. Vorderingen		<i>(post 281)</i>	<i>(post 283)</i>	<i>(post 285/8)</i>
NETTOBOEKW. PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	857	.....	.....	10 000
Mutaties tijdens het boekjaar:				
• Toevoegingen	858	.....	.....	7 250
• Terugbetalingen (-)	859	.....	.....	.....
• Geboekte waardeverminderingen (-)	860	.....	.....	.....
• Teruggenomen waardeverminderingen	861	.....	.....	.....
• Wisselkoersverschillen (+) (-)	862	.....	.....	.....
• Overige (+) (-)	863	.....	.....	.....
NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR	864	.....	.....	17 250
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	865	.....	.....	.....

VI. GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN, in franken (post 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	90 000 000	
8686	.....	.....
8687	90 000 000	.....
8688	.....	.....
8689		

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN, in franken

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

Toe te rekenen intresten op termijnbeleggingen

.....
.....
.....

Boekjaar
1 000 000
.....
.....
.....

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:
 - Inbreng in natura en kapitaalverhoging in spec*
 - Fusie door opslorping van Socinvest NV*
 - Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen*

– Per einde van het vorige boekjaar

2. Samenstelling van het kapitaal

2.1. Soorten aandelen

Gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde

2.2. Aandelen op naam of aan toonder

- Op naam
- Aan toonder

Codes	Bedragen (in franken)	Aantal aandelen
8700	7 250 000	
	1 373 660 931	972 919
	1 500 000	97 078
	(71 632 706)	
8701	1 310 778 225	
	1 310 778 225	1 103 362
8702		263 945
8703		839 417

X. STAAT VAN DE SCHULDEN, in franken

A. UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAAR GELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Codes	SCHULDEN MET EEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN		
	1	2	3
	hoogstens één jaar (post 42)	meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	meer dan 5 jaar
			(post 17)
Financiële schulden		200 000 000	
1. Achtergestelde leningen	880		
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	881		
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	882		
4. Kredietinstellingen	883		
5. Overige leningen	884	200 000 000	
	885		
Handelsschulden	886		
1. Leveranciers	887		
2. Te betalen wissels	888		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	889		
Overige schulden	890	2 890 454	
TOTAAL	891	202 890 454	

B. GEWAARBORGDE SCHULDEN

(begrepen in de posten 17 en 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

Codes	SCHULDEN (OF GEDEELTE V/D SCHULDEN) GEWAARBORGD DOOR	
	1	2
	Belgische overheidsinstellingen	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 MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

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

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

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

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

Codes	Boekjaar
9072	
9073	2 581 471
450	
9076	
9077	

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN, in franken

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

Toe te rekenen intrest op leningen

.....
.....
.....

Boekjaar
2 010 000
.....
.....
.....

XII. BEDRIJFSRESULTATEN, bedragen in franken

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

B. ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN (post 74)

waarvan:
exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

C1. WERKNEMERS INGEGESCHREVEN IN HET PERSONEELREGISTER

- a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum 9086
- b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten 9087
- c) Aantal daadwerkelijke gepresteerde uren 9088

C2. PERSONEELSKOSTEN (post 62)

- a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen 620
- b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen 621
- c) Patronale premies voor bovenwettelijke verzekeringen 622
- d) Andere personeelskosten 623
- e) Pensioenen 624

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

Toevoegingen (+); bestedingen en terugnemingen (-)

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 **9 118 538** **244 525**
Andere 641/8 **2 149 281**

G. UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

- 1. Totaal aantal op de afsluitingsdatum 9096
- 2. Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten 9097
 - Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren 9098
 - Kosten voor de onderneming 617

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740
9086
9087
9088
620
621
622
623
624
635
9110
9111
9112
9113	(182 000)	.....
9115
9116
640	9 118 538	244 525
641/8	2 149 281	.....
9096
9097
9098
617

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

De boekhouding en de jaarrekening wordt opgesteld overeenkomstig de geest en de objectieven van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

De belangrijkste bijzondere waarderingsregels, vastgelegd door de Raad van Bestuur, worden hierna samengevat.

Oprichtingskosten.

De oprichtingskosten en kosten van kapitaalverhoging, statutenwijziging, etc. 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 en niet-aftrekbare BTW.

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

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

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

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

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

In afwijking van de artikels 27bis §1, 28 §3 en 34 eerste lid van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, worden de waardeverminderingen en de herwaarderingsmeerwaarden van de onroerende goederen, zoals vastgesteld door de deskundige en goedgekeurd door de Raad van Besuutr, geïnventariseerd.

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

In afwijking van de artikels 28 §2 en 30 van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 m.b.t. de jaarrekening van de ondernemingen, verricht de Vastgoedbevak geen afschrijvingen op de gebouwen, de reële rechten op gebouwen of de aan de Vastgoedbevak in leasing gegeven onroerende goederen.

Materiële vaste activa andere dan onroerende goederen

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

	<u>Lineair</u>
Installaties, machines en uitrusting	10% - 20 %
Kantoomaterieel en meubilair	10 % - 20 %

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

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden gewaardeerd op grond van hun marktwaarde. Bij aankoop worden de financiële vaste activa gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, zonder rekening te houden met de bijkomende kosten die ten laste gelegd worden van de resultatenrekening. De Raad van Bestuur zal beslissen of de bijkomende kosten geactiveerd worden en over welke periode ze in voorkomend geval zullen afgeschreven worden. In afwijking van de artikels 29 §2 eerste lid en 34 eerste lid van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, worden de waardeverminderingen en de herwaarderingsmeerwaarden van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedmaatschappijene en vastgoedbeleggingsinstellingen, bij elke opstelling van de inventaris, geïnventariseerd.

De geboekte meerwaarden worden rechtstreeks in rubriek III van de passiva "Herwaarderingsmeerwaarden" ondergebracht.

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

Vorderingen

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

Geldbeleggingen

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

Vorzieningen voor risico's en kosten

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

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

Schulden

De schulden worden gewaardeerd aan nominale waarde.

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN, in franken (vervolg)

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

.....

.....

.....

.....

Belangrijke verplichtingen tot verkoop van vaste activa

.....

.....

.....

.....

Termijnverrichting:

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

Codes	Boekjaar
9213
9214
9215
9216

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

Belangrijke hangende geschillen en andere verplichtingen

HOME INVEST BELGIUM NV HEEFT EEN INTREST RATE SWAP AFGESLOTEN VOOR EEN BEDRAG VAN 200.000.000 BEF (EUR 4.957.871,50) MET VASTE RENTEVOET TEGENOVER 3-MAANDELIJKSE EURIBOR. DEZE IRS LOOPT VAN 04-03-2002 TOT 04-12-2006.

XXI. Schema van de jaarrekening

Aangezien het wettelijke schema van de jaarrekening, zoals het toepassing is op de vastgoedbevaks, niet aan de specifieke eigenschappen van die sector aangepast is, verkreeg Home Invest Belgium op 17 december 1999 van de Minister van Economische Zaken een afwijking voor het schema van haar jaarrekening, na een gunstig advies vanwege de Commissie voor Boekhoudkundige Normen voor de jaren 2000, 2001 en 2002.

De voornaamste kenmerken van het afwijkende schema zijn:

De resultaten zijn geherstructureerd rondom twee kernhoofdstukken:

- de operationele resultaten
- de resultaten op portefeuille

Het deel over de operationele resultaten

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

Het deel over de resultaten op portefeuille

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

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

De wijzigingen in de marktwaarde van de portefeuille zijn allemaal in de resultatenrekening opgenomen in een rubriek ad hoc.

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

In overeenstemming met het karakter van niet-uitkeerbaarheid van de gezamenlijke latente meerwaarden op de portefeuille, wordt het verschil in marktwaarde van de portefeuille (rubriek IX) toegevoegd aan de onbeschikbare reserves, die dus in de tijd zullen variëren naargelang van het verloop van de expertisewaarde der gebouwen, via een gespecialiseerde toewijzingsrubriek (rubriek XV), die onder de lijn voor het operationele resultaat van het boekjaar wordt gebracht. De beperkingen betreffende de uitkering van dividenden, zoals die uit de wetgeving op de vastgoedbevaks voortvloeien, zullen uiteraard van toepassing blijven.

5. Verslag van de Commissaris-Revisor

Verlag van de Commissaris-Revisor over het boekjaar afgesloten op 31 mei 2000, gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders van de naamloze vennootschap Home Invest Belgium, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 46.

Mevrouwen,
Mijne Heren,

Overeenkomstig de wettelijke 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 1999-2000 afgesloten op 31/05/2000, met een balanstotaal van BEF 1.900.495.081 (EUR 47.112.042,44) en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van BEF 104.049.273 (EUR 2.579.314,10). 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 verantwoordelijke van de vennootschap hebben onze vragen naar opheldering of inlichtingen duidelijk beantwoord.

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

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

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

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de jaarrekening afgesloten op 31/05/2000 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 de aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen :

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

Opgemaakt te Brussel,
op 4 september 2000

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

III. PERMANENT DOCUMENT

1. Algemene inlichtingen

1.1. Zetel van de vennootschap en algemene inlichtingen

Home Invest Belgium is een Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal of Vastgoedbevak naar Belgisch recht. De vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur. 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. De vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder nummer 633.671. Haar BTW-nummer is BE-420.767.885.

1.2. Rechtsvorm, oprichting en bekendmaking

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Home Invest Belgium werd opgericht op 4 juli 1980 onder de naam "Philadelphia NV", bij akte verleden voor notaris Daniel Pauporté, notaris met standplaats te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980 onder het nummer 1435-3. De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst op 16 juni 1999 volgens akte verleden voor notaris Eric Spruyt, notaris te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad onder het nummer 990-623-459.

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

1.3. Toegankelijke documenten ter inzage

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

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

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

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

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

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

2. Maatschappelijk kapitaal

2.1. Geplaatst kapitaal

Ten gevolge van verscheidene operaties waarbij de aandelen werden gesplitst, het kapitaal werd geconverteerd naar Euro, de fusie met de NV Socinvest, de inbreng van gebouwen en de vermindering van kapitaal bedraagt het geplaatste kapitaal van Home Invest Belgium op 31 mei 2000 EUR 32.493.343,44 en wordt dit vertegenwoordigd door 1.103.362 aandelen zonder vermelding van de nominale waarde. Dit kapitaal is volledig volstort.

2.2. Evolutie van het maatschappelijk kapitaal

Datum	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (BEF)	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs (BEF)	Aantal aandelen
04.07.1980	1.250.000	Oprichting van de NV Philadelphia	1.000	1.250
1983	+ 6.000.000	Kapitaalverhoging	1.000	+ 6.000 (AFV)
13.04.1999	–	Nieuwe kapitaalsverdeling (door splitsing)	–	+ 26.115
01.06.1999	+ 1.373.650.000	Inbreng in natura en ...	–	–
01.06.1999	+ 10.931	...kapitaalverhoging in speciën (afgerond)	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	BEF 1.310.778.225 EUR 32.493.343,44			1.103.362

2.3. Toegestaan kapitaal

Op 1 juni 1999 bedroeg het toegestane kapitaal EUR 32.493.343,44.

Tijdens het boekjaar 1999-2000 heeft de Raad van Bestuur geen gebruik gemaakt van de toelating die zij heeft om het toegestaan kapitaal volledig of gedeeltelijk aan te wenden.

3. Statuten

A. VORM – NAAM – ZETEL – DOEL - DUUR

VORM EN NAAM

Artikel 1

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

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

ZETEL EN DOEL

Artikel 2

De zetel van de vennootschap is gevestigd te 1000 Brussel, Kunstlaan, 46

Deze mag worden overgebracht naar iedere andere plaats in België, bij besluit van de Raad van bestuur.

Artikel 3

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

Onder vastgoed wordt begrepen:

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

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

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

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

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

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

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar 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 vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

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

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

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

DUUR

Artikel 5

De vennootschap is van onbeperkte duur.

B. KAPITAAL - AANDELEN

KAPITAAL

Artikel 6 :

Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt EUR 32.493.343,44

Het is vertegenwoordigd door 1.103.362 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Het kapitaal is volledig volgestort.

Toegestaan kapitaal

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

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

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

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

Verkrijging van eigen aandelen

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

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

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

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

Kapitaalverhoging

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

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

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

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

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

Voorkeurrecht

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

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

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

- 1^o de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 34, §2, 3de lid van de Vennootschapswet, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- 2^o de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng;
- 3^o het in 1^o 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 - AANDELENOVERDRACHTEN

Artikel 7

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

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

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

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

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

De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De eigendom van de aandelen blijkt uitsluitend uit 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 hebben met betrekking tot eenzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst worden tot één enkele persoon is aangeduid als eigenaar van het effect ten opzichte van de vennootschap.

Artikel 8

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

verwerft of afstaat, 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%) of 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.

C. BESTUUR EN CONTROLE

RAAD VAN BESTUUR

Artikel 9

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

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

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

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

DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN

Artikel 10

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

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

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

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

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

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

BEVOEGDHEDEN

Artikel 11

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

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

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

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

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

VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP

Artikel 12

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

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

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

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

VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN WIJZE VAN BERAADSLAGING

Artikel 13

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

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

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

Artikel 14

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

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

Artikel 15

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

Artikel 16

Behalve in geval van overmacht, kan de Raad van bestuur, slechts geldig beraadslagen en besluiten indien tenminste de helft van zijn leden tegenwoordig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen, indien tenminste twee bestuurders tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 17

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

Elk besluit van de Raad 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 bestuurders. Bij staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet doorslaggevend.

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

Artikel 18

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

BEZOLDIGING VAN DE BESTUURDERS

Artikel 19

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

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

VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

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

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

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

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

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

COMMISSARIS

Artikel 20

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

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

D. 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 en voor de eerste maal in het jaar tweeduizend. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de jaarvergadering de volgende werkdag plaats om hetzelfde uur.

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

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

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

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

BIJENROEPING EN WIJZE VAN BERAADSLAGING

Artikel 22

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

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

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

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

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

Artikel 23

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

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

Artikel 24

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

Artikel 25

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

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

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

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

Artikel 26

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

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

Artikel 27

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

Artikel 28

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

Behalve in de bij het volgende artikel bepaalde gevallen, kan de algemene vergadering geldig beraadslagen, welk ook het aantal aanwezige en vertegenwoordigde aandelen mogen zijn, en worden de besluiten genomen bij meerderheid der stemmen waarmee aan de stembeurt wordt deelgenomen.

Artikel 29

Wanneer de algemene vergadering moet beraadslagen over:

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

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

De besluiten over hogergenoemde onderwerpen worden slechts 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 de vennootschapswet, onder andere met betrekking tot de wijziging van het maatschappelijk doel, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen door de vennootschappen, de ontbinding van de vennootschap in geval haar netto-actief tengevolge van geleden verlies gedaald is tot minder dan een vierde van het maatschappelijk kapitaal en de omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere juridische vorm.

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

E. BOEKJAAR – JAARREKENING - DIVIDENDEN

Artikel 30

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

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

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

Artikel 31

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

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

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

Artikel 32

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

Artikel 33

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

Artikel 34

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

F. ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 35

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

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

De aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening.

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

Artikel 36

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

G. ALGEMENE BEPALINGEN

KEUZE VAN WOONPLAATS

Artikel 37

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

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

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

4. Depothoudende bank

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

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

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

- tussen BEF 0 en BEF 5 miljard: 0,03% + BTW
- tussen BEF 5 en BEF 10 miljard: 0,01% + BTW
- boven BEF 10 miljard: 0,005% + BTW

5. Vastgoeddeskundige

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

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

Haar vergoeding bedraagt 0,08% + BTW van de geschatte portefeuillewaarde der gebouwen waarde 'akte in de hand'. De jaarlijkse vergoeding wordt op trimestriële schijven betaald en dit op basis van de trimestrieel geëvalueerde portefeuillewaarde.

Arthur Andersen Real Estate Services Group werd aangeduid als subsidiaire vastgoedexpert voor eventuele gevallen van mogelijke belangenconflicten uit hoofde van Winssinger & Vennoten.

6. Commissaris-Revisor

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

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

7. De Vastgoedbevak

De Vastgoedbevak werd door de wet van 4 december 1990 m.b.t. Bevaks en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 specifiek m.b.t. vastgoedbevaks in België ingevoerd. Dit maakte de oprichting van instellingen in België voor de beleggingen in Vastgoed, zoals deze in vele andere landen bestaan, mogelijk. Zo kennen we de REITs (Real Estate Investment Trusts) in de Verenigde Staten, de Beleggingsinstellingen in Nederland en de Grundwertpapiere in Duitsland.

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

De voornaamste kenmerken van de vastgoedbevak zijn:

- Het gaat om een vennootschap met vast kapitaal.
- De vennootschap kan ofwel de vorm aannemen van Naamloze Vennootschap, ofwel de vorm van Commanditaire Vennootschap op Aandelen.

- Minimum 30% van de aandelen dienen op de beurs genoteerd te zijn.
- De activiteit van de vennootschap beperkt zich tot beleggingen in vastgoed.
- De schuldenlast beperkt zich tot 33% van de geschatte portefeuillewaarde.
- Het patrimonium moet elk trimester gerevalueerd worden.
- De gebouwen mogen niet worden afgeschreven, maar dienen te worden gewaardeerd en geboekt aan de expertisewaarde.
- De portefeuille moet sterk gediversifieerd zijn. Geen enkel gebouw mag meer dan 20% van het geïnvesteerde vermogen uitmaken.
- Er gelden zeer strenge regels inzake belangenconflicten.
- De vastgoedbevak betaalt enkel belastingen op verworpen uitgaven.
- Minstens 80% van de winst dient te worden uitgekeerd aan de aandeelhouders
- Er dient geen roerende voorheffing op de dividenden betaald te worden indien de vastgoedbevak, zoals Home Invest Belgium dit doet, minstens 60% van haar portefeuille in residentieel vastgoed in België investeert.

Vennootschappen die aan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen erkenning als Vastgoedbevak vragen 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% vermeerderd met de algemene crisisbelasting (op emissiedatum van dit jaarverslag 3%) en wordt geheven op de netto latente meerwaarden en op de belastingvrije reserves.

Home Invest Belgium verkreeg op 16 juni 1999 haar erkenning als residentieel vastgoedbevak.

De Commissie voor het Bank- en Financiewezen heeft op 31 augustus 2000 de toelating gegeven om dit jaarverslag als referentiedocument te gebruiken voor elk openbaar beroep op het spaarwezen dat door de vennootschap zou worden gedaan, tot op het ogenblik van de publicatie van haar volgende jaarverslag, door middel van de procedure van afzonderlijke informatieverstrekking. In het kader van die procedure moet dit jaarverslag vergezeld zijn van een emissienota om een prospectus te vormen in de zin van artikel 129 van de wet van 4 december 1990. Deze prospectus moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen krachtens artikel 129 van de voornoemde wet.



Vastgoedbevak naar Belgisch recht

Kunstlaan 46

B-1000 Brussel

☎ 02/550.02.60 – 📠 02/550.02.78

✉ Home.Invest.Belgium@skynet.be

BTW: BE 420.767.885

HR: Brussel 633.671